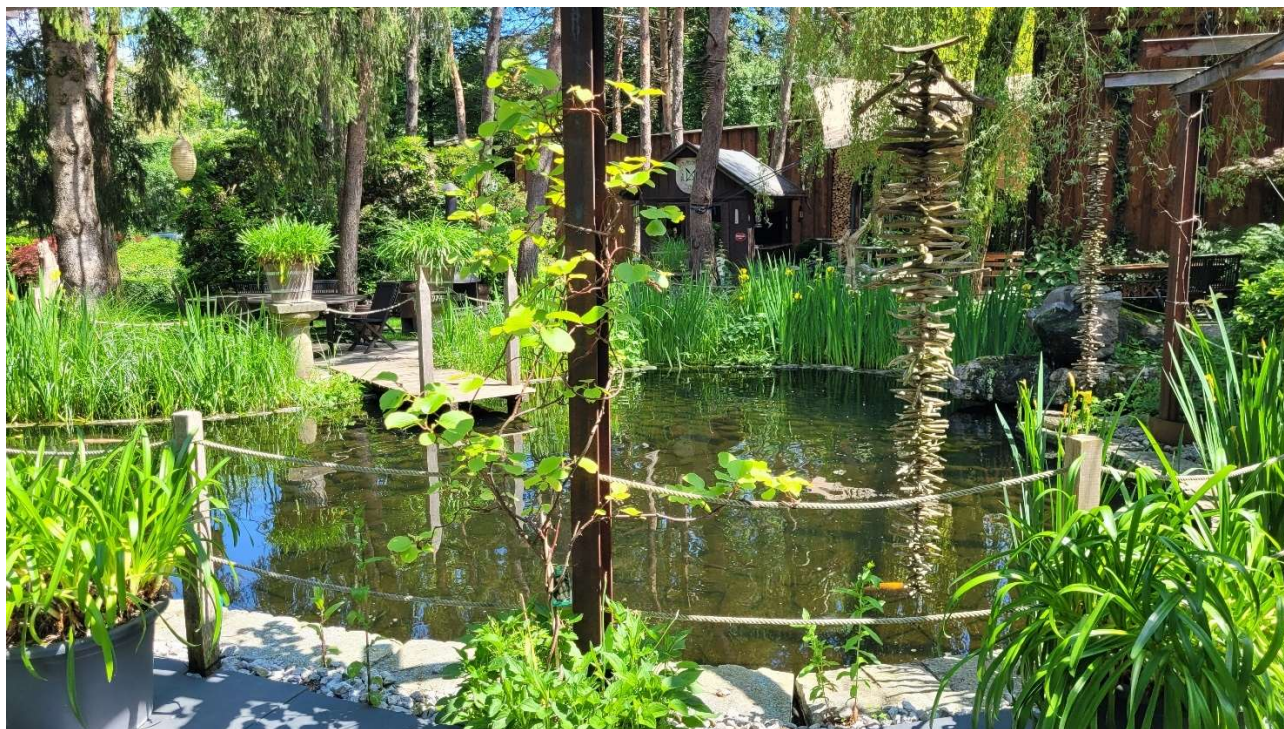




Privater Gestaltungsplan Traumgarten

Bericht nach Art. 47 RPV



Titelbild: Traumgarten Thalwil (eigene Aufnahme)

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Monika Mennel, Dorothea Rana, Manuel Peer

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Planungssperimeter	5
1.3	Grundlagen	6
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Stufe Kanton	7
2.2	Stufe Region	8
2.3	Stufe Gemeinde	8
2.3.1	Kommunaler Richtplan	8
2.3.2	Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli	9
2.3.3	Bau- und Zonenordnung	10
2.4	Weitere zentrale Sachthemen	11
3	Sachverhalt	15
3.1	Traumgarten und Gartenbaubetrieb	15
3.2	Erschliessung und Parkierung heute	16
3.3	Die Themengärten	16
3.4	Bestehende Bauten und Anlagen im Traumgarten	19
3.5	Nutzergruppen und Zielgruppen	24
4	Erläuterung der Genehmigungsinhalte	25
4.1	Situationsplan 1:500	25
4.2	Gestaltungsplanvorschriften	27
4.2.1	Zweck	27
4.2.2	Baubereiche	27
4.2.3	Nutzweise	29
4.2.4	Gestaltung	32
4.2.5	Umgebungsgestaltung	33
4.2.6	Erschliessung und Parkierung	34
4.3	Umwelt und Energie	36
4.3.1	Lärmschutz	36
4.3.2	Lichtemissionen	37
4.3.3	Schutz von Flora und Fauna	38
4.3.4	Entwässerung	38
4.3.5	Bodenschutz	38
4.3.6	Gebäudeschutz Hochwasser und Oberflächenabfluss	39
5	Interessenabwägungen	40
5.1	Abstimmung mit den übergeordneten Rahmenbedingungen	40
5.2	Vereinbarkeit mit den Absichten und Zielen der Gemeinde	40

5.3	Natur- und Landschaftsschutz	41
5.4	Hochwasserschutz	41
5.5	Auswirkungen auf den Verkehrsfluss	42
5.6	Lärmschutz	42
6	Verfahrensablauf	43
6.1	Kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung	43
	Anhänge	45
A	Nutzungskonzept (Entwurf vom 26. November 2025)	
B	Lärmschutznachweis (Entwurf vom 26. November 2025)	
C	Städtebaulicher Vertrag (Entwurf vom 10. April 2025)	

Beilage

- Gestaltungsplanvorschriften, Stand vom 15. Dezember 2025
- Situationsplan 1:500, Stand vom 15. Dezember 2025
- Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen, Stand vom 15. Dezember 2025

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Wertvolle Park- und Gartenanlage

Der Traumgarten in Thalwil ist eine Anlage, die über viele Jahre aus der ehemaligen Baumschule und einem Mustergarten für Kunden entstanden ist. Heute ist diese Anlage mit vielfältigen Gartenräumen für die Bevölkerung als Erholungs- und Erlebnisraum offen zugänglich. Darüber hinaus ist der Traumgarten ein besonderer Veranstaltungsort, der für Hochzeiten, Firmenanlässe oder weitere Anlässe gemietet werden kann.

Dabei präsentiert sich der Traumgarten als ein einmaliges Garten- und Parkensemble mit einer malerischen, üppig grünen Landschaft mit Themengärten, Weihern und Pools. Verschlungene Pfade führen zu diversen Gärten und verschiedensten pavillonartigen Bauten. Die Parkbepflanzung zeichnet sich durch einen grossen Anteil standortgerechter, einheimischer Pflanzenarten und einem eindrücklichen Bestand an grosskronigen Bäumen aus.

Vision der Gemeinde für den Traumgarten

Der Traumgarten ist Teil des Erholungsgebiets Böni-Vogelsang-Mettli, welches im regionalen Richtplan Zimmerberg als Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung festgelegt ist. In den Jahren 2020 und 2021 hat sich die Gemeinde Thalwil intensiv mit den bestehenden Qualitäten und der angestrebten Entwicklung des Gebiets auseinandergesetzt. Das resultierende Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli wurde im Februar 2022 vom Gemeinderat Thalwil verabschiedet. Die Vision 2045 gemäss Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli hält folgendes für den Traumgarten fest:

Der Fortbestand des Traumgartens mit dazugehörigem Gartenbaubetrieb ist planungsrechtlich gesichert. Der Traumgarten, mit seinen verschiedenen Nutzungsangeboten, dient massgeblich der Naherholung und kann für private und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden. Er bleibt öffentlich zugänglich.

Zielsetzung

Ziel ist daher, die heutige Nutzung der Parkanlage Traumgarten als Erholungsanlage und Veranstaltungsort mitsamt den Bauten und Anlagen sowie der wertvollen Bepflanzung (insbesondere Einzelbäume und Hecken) sicher zu stellen und die Qualitäten zu wahren. Durch das breite Nutzungsangebot des Traumgartens soll die Parkanlage auch künftig der Naherholung und somit einem wesentlichen öffentlichen Interesse dienen.

Zweck eines Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan bezweckt grundsätzlich eine städtebaulich, architektonisch sowie landschaftlich optimale Einbettung eines Bauwerkes oder einer Anlage in ein Gebiet. Dabei ist eine über die Gestaltungsanforderungen von § 238 PBG hinausgehende Qualität anzustreben. Im vorliegenden Fall bezweckt der Gestaltungsplan vorrangig die Sicherung der Qualitäten der bestehenden Anlagen mit den zugehörigen Bauten und des Betriebes der Anlage.

1.2 Planungserimeter

Der Planungserimeter umfasst den rund 1.4 Hektare grossen Traumgarten mit diversen Gebäuden und Anlagen, einem Bienenlehrstand sowie Besucherparkplätzen. Im Perimeter liegen Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 8120, 8121 und 8122, die sich im Eigentum von Andreas Baumann befinden. Das Areal des Traumgartens liegt am nördlichen Rand des Erholungsgebietes Böni-Vogelsang-Mettli, in Thalwil.



Abbildung 1: Perimeter Traumgarten (Bildquelle: geo.zh.ch, Orthofoto ZH 2022)

1.3 Grundlagen

- Kantonaler Richtplan Zürich, genehmigt am 29. April 2015, Stand vom 11. März 2024
- Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich, 700.1, in der Fassung vom 1. November 2025
- GIS-Browser Kanton Zürich, maps.zh.ch
- Arbeitshilfe «Einpassung von zonenkonformen Bauten und Anlagen in die Landschaft», ARE Zürich, 2020
- Regio-ROK Zimmerberg, ZPZ, Bericht vom 9. April 2015
- Regionaler Richtplan Zimmerberg, RRB Nr. 1450/2023
- Kommunalen Richtplan Thalwil, BDV Nr. 0868 vom 28. Oktober 2015
- Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, verabschiedet vom Gemeinderat am 1. Februar 2022
- Bau- und Zonenordnung Gemeinde Thalwil, Stand 1. Januar 2022 und revidierte Fassung (BZOrev) vom 16. April 2025
- Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Böni-Vogelsang-Mettli», mit Urnenabstimmung vom 3. März 2024 festgesetzt; Inkraftsetzung am 20. August 2024
- Gefahrenkartierung Naturgefahren Unteres Sihltal, Technischer Bericht, Holinger AG, Jäckli Geologie AG, Stand 30. April 2025
- Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen von 2018
- Merkblatt LEK Naturnahe Umgebungsgestaltung, Gemeinde Thalwil, Stand 2018
- SIA Norm491 2013 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum, Stand 2013
- VSS Norm 40 065 Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen
- VSS Norm 40 281 Parkieren Angebot Parkfelder Personenwagen
- Lärmnachweis, Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil, Stand 26. November 2025
- Nutzungskonzept für Baumann's Traumgarten in Thalwil, Stand 26. November 2025

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Stufe Kanton

Erholungsgebiet ausserhalb Siedlungsgebiet

Der Planungsperimeter befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.

Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung

Der Traumgarten liegt im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli. Mit der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans (2015) wurde dieses Gebiet, welches vormals als Bauentwicklungsgebiet bezeichnet wurde, einem Erholungsgebiet zugewiesen. Die im kantonalen Richtplan bezeichneten Erholungsgebiete sind ausgewählte Bereiche innerhalb grösserer Erholungsgebiete bzw. Bereiche mit speziellen Erholungsnutzungen. Im Rahmen der Interessenabwägung ist in den Erholungsgebieten der Erholungsnutzung gegenüber anderen Nutzungen besondere Bedeutung beizumessen.

Nach Kapitel 3.5.3, kantonaler Richtplan, sind die bezeichneten Erholungsgebiete in den regionalen Richtplänen und den kommunalen Nutzungsplänen lokal zu differenzieren und die jeweiligen Nutzungen kleinräumig zu entflechten, insbesondere zwischen der Erholungsnutzung und dem Natur- und Landschaftsschutz. Dies hat in Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen zu erfolgen.



Abbildung 2: Auszug Kantonaler Richtplan (Quelle: geo.zh.ch)

Ausgleich bei planungsbedingten Vorteilen

Im März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Dieses schreibt den Kantonen vor, den Ausgleich von Planungsvor- und Nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde diese Vorgabe im Kanton Zürich umgesetzt. Das MAG und die MAV sind per 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Während der Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % auf Einzonungen verlangt, können Gemeinden eine kommunale Abgabe von 0 bis 40 % auf Mehrwerte von Um- und Aufzonungen erheben.

2.2 Stufe Region

Allgemeines Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung

Der Traumgarten wird als Teil des Gebiets Böni-Vogelsang-Mettli im regionalen Richtplan Zimmerberg als allgemeines Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung mit der Zielsetzung «Erweiterung des bestehenden Erholungsgebietes» ausgewiesen. Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung dienen vorwiegend der Erholung der Bevölkerung und sind langfristig als solches zu erhalten.

Weitere Richtplanthemen

Weiter sind im regionalen Richtplan die Gewässerraumrevitalisierungen mit 1. Priorität ausgewiesen. Der Bönibach liegt nördlich des Traumgartens, ausserhalb des Perimeters. Die Revitalisierung am Bönibach wurde bereits im Jahr 2020 umgesetzt.

2.3 Stufe Gemeinde

2.3.1 Kommunalen Richtplan

«Erholungsgebiet mit Event und Erholung» gemäss kommunalem Richtplan Siedlung und Landschaft

Mit der Überarbeitung des kommunalen Richtplans in den Jahren 2012 bis 2015 wurde das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli als «Erholungsgebiet mit Event und Erholung» behördenverbindlich festgesetzt (BDV Nr. 868/2015). Für das Erholungsgebiet soll die Stärkung des Landschaftserlebnisses verfolgt und das Interesse Flora, Fauna und Natur geweckt werden. Die bestehende Gärtnerei und das Gebiet Traumgarten sind in das landschaftliche Aufwertungskonzept als Standort für Event und Erholung zu integrieren.

Kommunaler Richtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr zeigt ein vollständig ausgebautes Fusswegnetz. Wichtige Fuss- und Wanderwege führen im Norden des Traumgartens über den Böniweg und im Südwesten über die Knonauerstrasse. Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung des Traumgartens über die Zürcherstrasse.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Verkehr, 2015, Plankarte 1:5'000 (Quelle: Gemeinde Thalwil)

2.3.2 Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli

Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli

In den Jahren 2020 und 2021 hat sich die Gemeinde Thalwil intensiv mit den bestehenden Qualitäten, der angestrebten Entwicklung und dem Handlungsbedarf auseinandergesetzt. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Interessensgruppen wurde das Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli erarbeitet. Mit dem Leitbild werden die Vision 2045 sowie Strategien mit Massnahmen für das Erholungsgebiet behördenverbindlich festgehalten.

Das Leitbild bestätigt Böni-Vogelsang-Mettli als gut funktionierendes Erholungsgebiet. Die Erholungsnutzung soll nicht intensiviert werden. Zudem soll der Traumgarten, mit seinem vielfältigen Nutzungsangeboten, künftig massgeblich der Naherholung dienen und auch weiterhin für private und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können. Die öffentliche Zugänglichkeit soll gewährleistet bleiben.

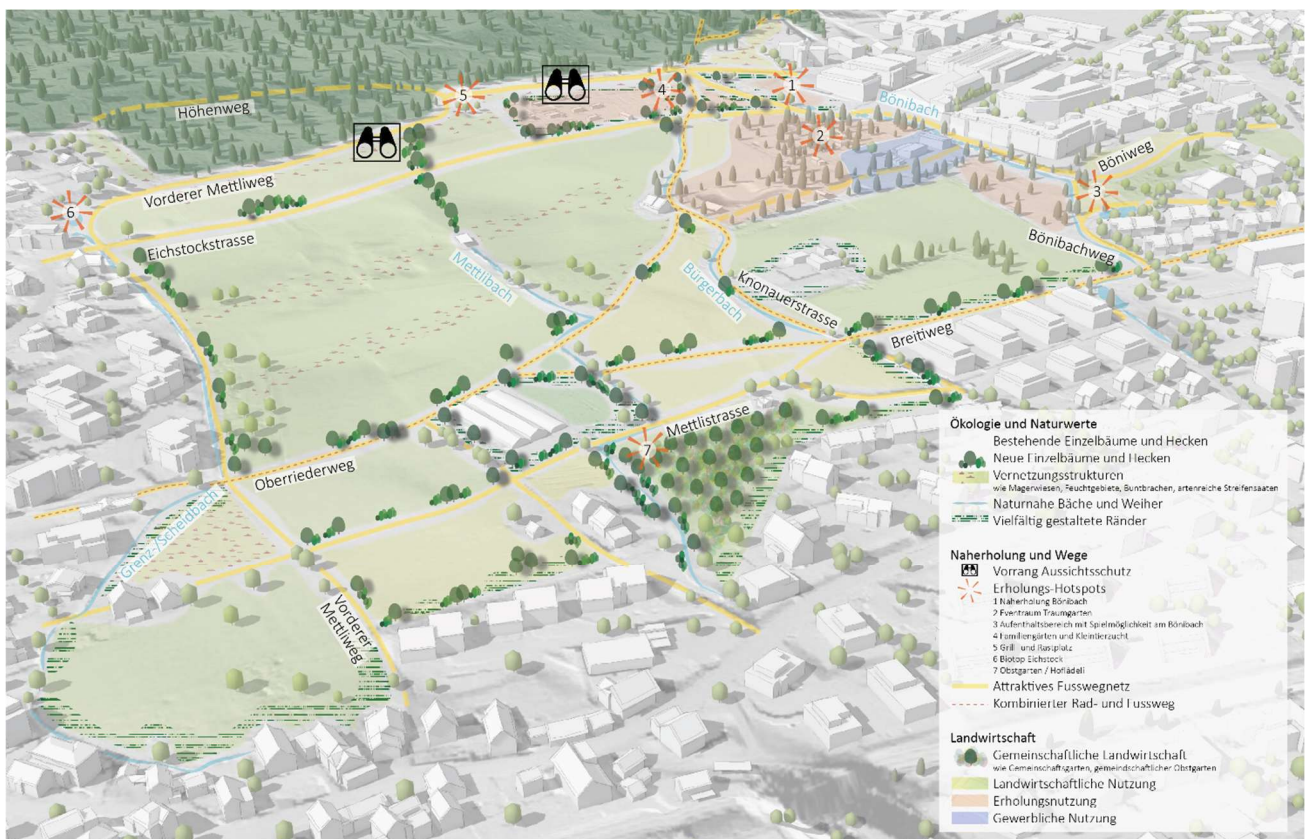


Abbildung 4: Vision 2045 aus dem Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli (Quelle: Gemeinde Thalwil)

2.3.3 Bau- und Zonenordnung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung Thalwil

Mit einer Teilrevision «Böni-Vogelsang-Mettli» wurde das Gebiet einer Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Abgestimmt auf die bestehenden, erhaltenswerten Nutzungen werden zwei verschiedene Erholungszone differenziert. Die Fläche des Traumgartens, welche heute der Event-/Parkanlage dient, werden der Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) zugewiesen. Dies umfasst die diversen Gebäude und Anlagen der Parkanlage sowie die Besucherparkplätze auf Parzelle Kat.-Nr. 8121 (vgl. Abbildung 1). Die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli umfasst die restliche Fläche der ehemaligen Reservezone.

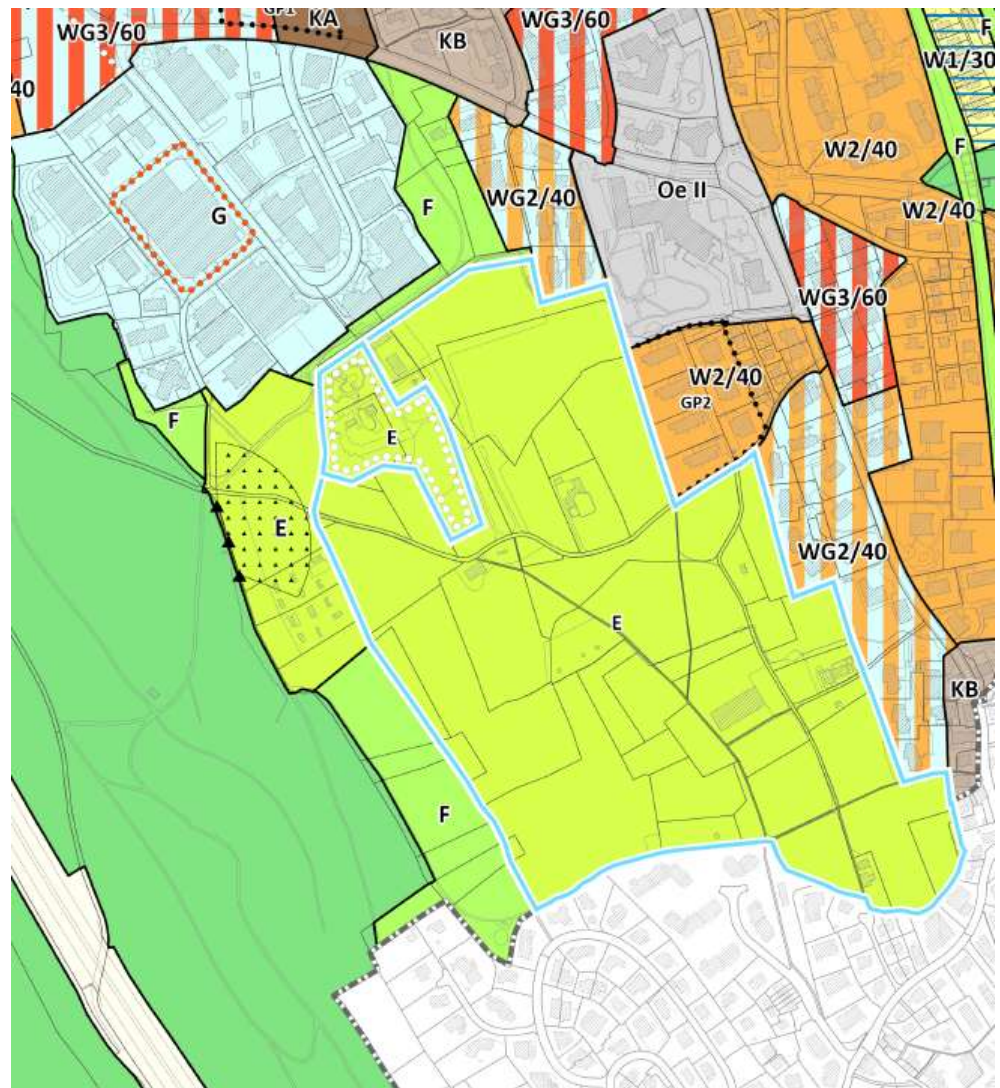


Abbildung 5: Auszug aus dem Zonenplan, Stand August 2024 (Quelle: Gemeinde Thalwil)

Die Zweckbestimmungen zur Erholungszone im Gebiet Böni orientiert sich am Bestand. Gestützt auf § 32 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) wird im Bereich des Traumgartens von einer Parkanlage gesprochen. Damit wird der Teil des Gartenbaubetriebs bezeichnet, der neben den betrieblich erforderlichen Bauten und Anlagen parkartig gestaltete Themengärten mit integrierten Eventlokalen zur Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung (z.B. Pavillons, Spielbereiche) umfasst. Gemäss Art. 38 Abs.1 lit. g BZO_{rev}

sollen diese Themengärten in ihrer heutigen Art erhalten bleiben und sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Die Erholungszone im Gebiet Böni bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung.
- Es ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten.

Überschreiten neue Bauten das zulässige Mass von Klein- und Anbauten nach § 273 PBG, ist nach Art. 38 Abs. 3 BZO_{rev} (bzw. Art. 19 BZO) vorgängig ein Gestaltungsplan zu erstellen.

Gemäss Art. 44 lit. F BZO_{rev} (bzw. Art. 32e BZO) ist im Rahmen des Gestaltungsplans eine örtlich differenzierte Obergrenze für die baulichen Möglichkeiten zu prüfen und festzulegen. Das zulässige Bauvolumen soll sich dabei am bestehenden Bauvolumen, inkl. der nicht bewilligten Bauten, orientieren. Zusätzliche Bauten und Abweichungen vom bestehenden Bauvolumen sind nur zulässig, wenn sie sich möglichst siedlungsnah und nicht an exponierten Lagen befinden.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 3 BZO_{rev} (bzw. Art. 2a BZO) wird auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine kommunale Mehrwertabgabe von 40 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts erhoben. Die Freifläche beträgt 1'200 m².

2.4 Weitere zentrale Sachthemen

Naturgefahrenkarte / Risikokarte Hochwasser (GIS-Browser ZH)

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie durch den Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 1 Wasserbaugesetz WBG). Gefahrenbereiche sind daher bei planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz WWG). Gefahrenbereiche sind jene Gebiete, in welchen mit häufigen oder stark schädigenden Hochwassern zu rechnen ist und die Hochwassersicherheit im Sinne von § 12 kurzfristig nicht mit verhältnismässigen Mitteln hergestellt werden kann (§ 22 Abs. 1 Wasserwirtschaftsgesetz WWG).

Das Gestaltungsplangebiet wird im Nordwesten vom Bönibach (öffentliches Gewässer Nr. 2316) begrenzt. In den Jahren 2020/2021 erfolgte ein Ausbau und eine Revitalisierung des Bönibachs im Abschnitt Böni – Bachstrasse. In Kap. 4 des technischen Berichts zur Revitalisierung findet sich folgende Aussage: *Da der Hochwasserschutz im Projektperimeter mit der Umsetzung der Massnahmen gewährleistet werden kann, sind keine raumplanerische Massnahmen notwendig. Unter Mitnutzung des Freibords kann auch ein HQ300 im Gerinne abfliessen.*

Die Gefahrenkartierung Naturgefahren Unteres Sihltal (Naturgefahrenkarte) wurde kürzlich revidiert und mit Verfügung Nr. BD01750709 vom 26. Juni 2025 festgesetzt. Es besteht eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Die Wassertiefen betragen für das Ereignis HQ300 < 0.25 m beziehungsweise punktuell (beim südlich gelegenen Teich) zwischen 0.25 m - 0.5 m. Im technischen Bericht zur revidierten Gefahrenkartierung wird ein Ausbau des obersten Abschnittes des Bönibachs (Eichstock, Vogelsang) empfohlen. Zudem sind Objektschutzmassnahmen zu prüfen.

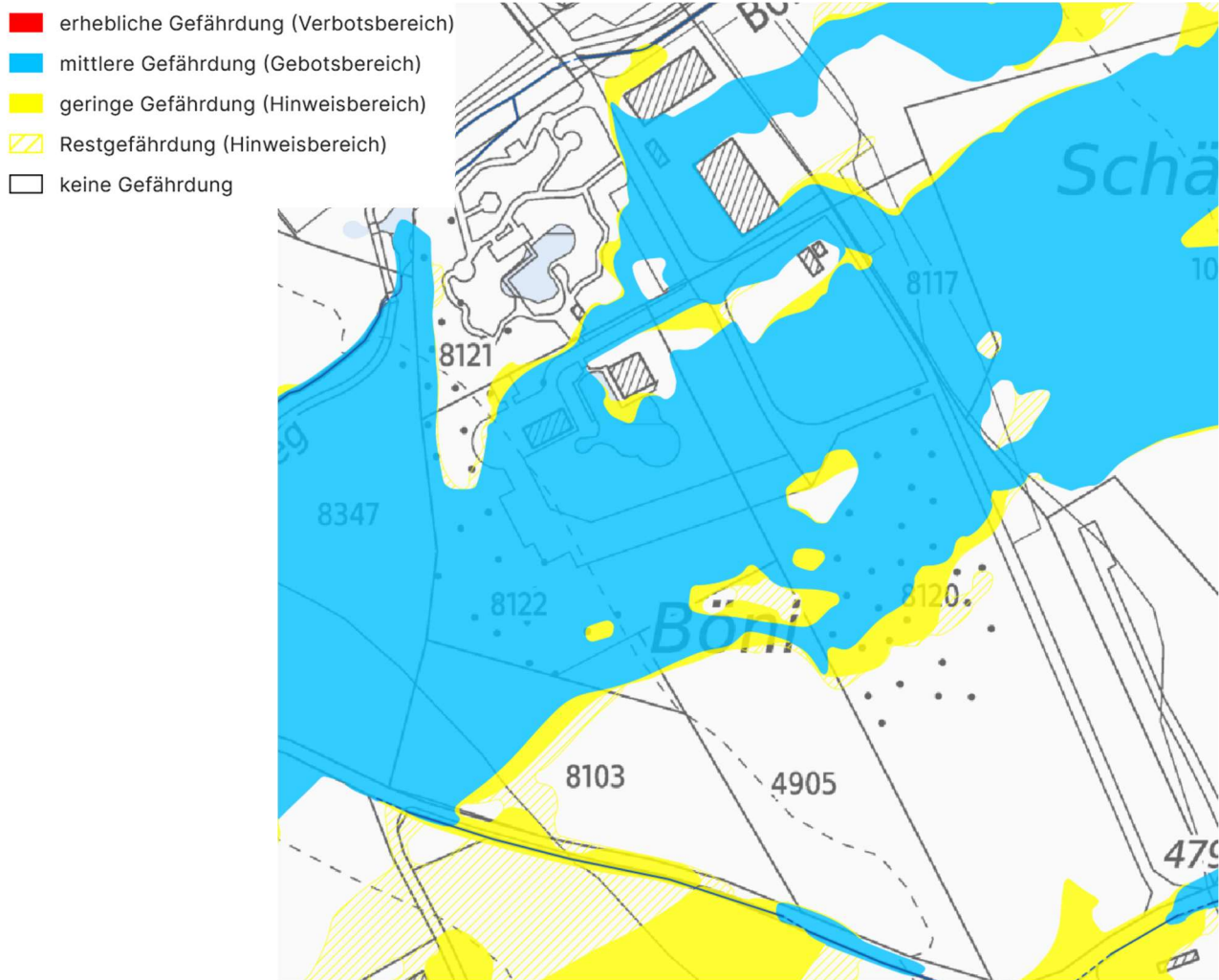


Abbildung 6: Ausschnitt Gefahrenkarte (Quelle: geo.zh.ch)

Gefährdung durch Oberflächenabfluss

Im Gestaltungsplangebiet liegt eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss vor. Die Wassertiefen betragen < 0.1 m. Gemäss SIA-Norm 261/1:2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen. Gemäss den Empfehlungen zum Gebäudeschutz der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) sind vorliegend das Gebäude und sämtliche Zugänge höher anzuordnen als das umliegende Gelände, resp. höher als sich das Wasser bei einer Überschwemmung schlimmstenfalls aufstauen kann. Bei Lüftungsöffnungen, Lichtschächten und Leitungsdurchführungen ist auf eine gute Abdichtung der betroffenen Gebäudehülle zu achten. Konzeptionelle und bauliche Lösungen, die ohne menschliches Zutun zuverlässig funktionieren, sind zu bevorzugen. Eingänge sind auf den vom Wasser abgewandten Gebäudeseiten zu planen. Für direkt angeströmte Aussenwände empfiehlt sich der Einsatz speziell geschützter Fenster.

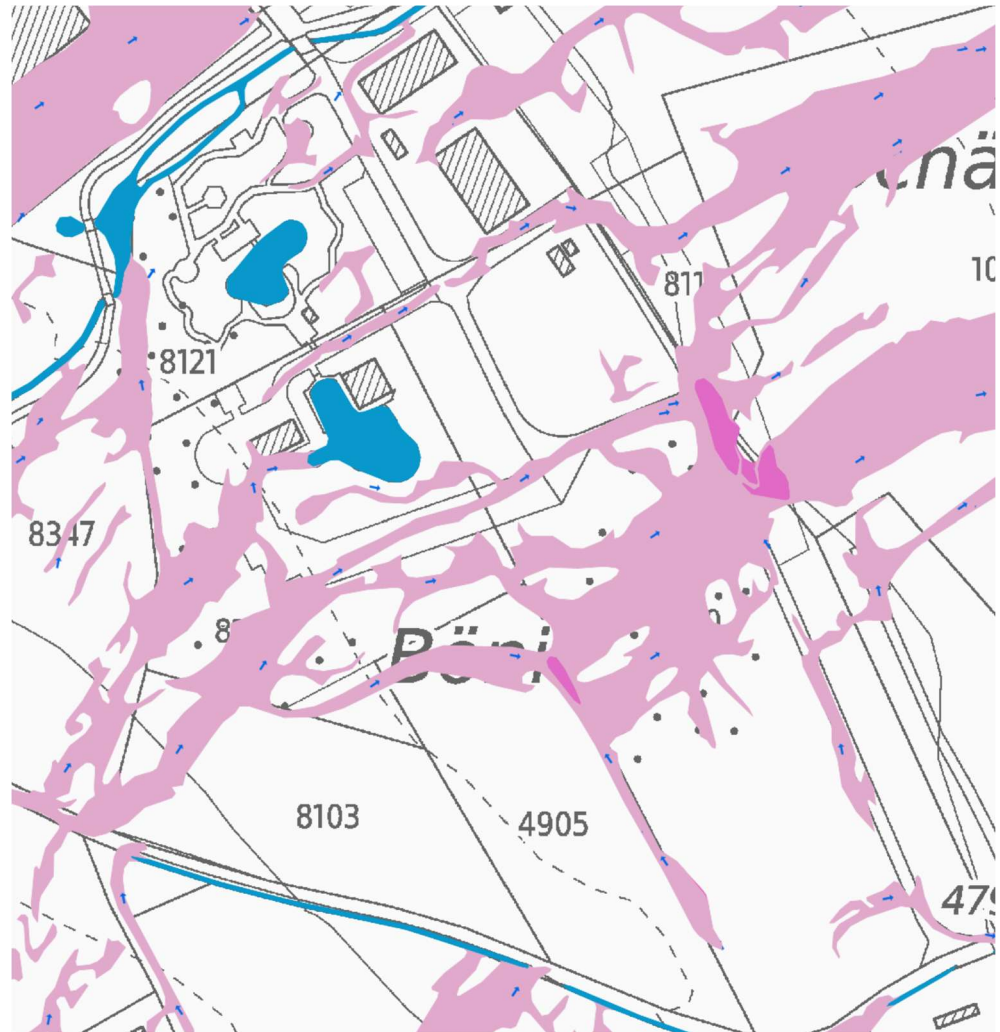


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Karte Oberflächenabfluss für P300 (Quelle: geo.zh.ch)

Bodenschutz

Die Bodenkarte des Kantons Zürich weist im Gebiet des Gestaltungsplanperimeters (insb. in den Baubereichen A bis F) tiefgründige Böden aus. Die Baubereiche A bis F sind grösstenteils bereits versiegelte oder umgestaltete Flächen und insofern als anthropogen verändert einzustufen. Das Gebiet umfasst keine Fruchtfolgeflächen. Bauliche Eingriffe innerhalb des Gestaltungsplans erfordern Bestimmungen zum Umgang mit Boden bei Bauvorhaben.

Belastete Standorte

Der Projektperimeter tangiert den belasteten Standort Nr. 0141/D.N008, welcher im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a der Altlasten-Verordnung (AltIV) eingetragen ist. Es handelt sich um einen Ablagerungsstandort mit maximal 10 % Fremdstoffen.

Bei Bauarbeiten im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Allfällige Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen. Bei schwach belasteten Böden hat die Verwertung möglichst vor Ort oder auf mindestens gleichstark belasteten Flächen zu erfolgen.

ISOS und IVS	Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind keine Einträge zum ISOS oder IVS verzeichnet.
Öffentlicher Verkehr	Mit dem öffentlichen Verkehr ist der Traumgarten durch die Bushaltestelle «Böni» erschlossen. Diese ist ca. 150 m von dem Haupteingang entfernt und wird halbstündlich in beide Richtungen bedient. Der Traumgarten liegt gemäss ÖV-Gütekarte GIS ZH, Stand 18.07.2023 in der ÖV-Gütekategorie D.

3 Sachverhalt

Einschätzung der Sachlage anhand von Begehungen

Der nachfolgende Beschrieb der bestehenden Nutzungen sowie Bauten und Anlagen im Gestaltungsplangebiet Traumgartens basiert auf mehreren Begehungen vor Ort. Am 9. Januar 2024 erfolgte zudem eine Bestandsaufnahme mit dem Grundeigentümer, Andreas Baumann, und dem zuständigen Nachführungsgeometer.

3.1 Traumgarten und Gartenbaubetrieb

Wie der Traumgarten entstanden ist

Im Betriebsareal der *Baumann baut Gärten AG* finden sich zwei Hauptbetriebszweige: Der Gartenbaubetrieb sowie die Parkanlage und Eventlocation Traumgarten. Der Gartenbaubetrieb hat sich seit den 1940er Jahren auf dem westlichen Teil des Areals (vgl. Abbildung 8) etabliert. Die beiden Hauptgebäude auf Parzelle Kat.-Nr. 8121 wurden im Jahr 1954 bzw. 1968 erbaut. Der heutige Traumgarten erwuchs aus einer Baumschule, welche später zu einem Schaugarten weiterentwickelt wurde. Für die bestehenden Bauten und Anlagen liegen zum Teil noch keine Bewilligungen vor.



Abbildung 8: Modell des Traumgartens (Quelle: gaerten.ch/traumgarten)

Öffentliche Interessen

Der Traumgarten bietet der Bevölkerung einen öffentlich zugänglichen Erholungs- und Erlebnisraum sowie einen Veranstaltungsort, welcher für Anlässe, wie Hochzeiten, Firmenanlässe, Familienfeste, Geburtstage, kirchliche Anlässe und weitere Veranstaltungen, gemietet werden kann. Auch eine lokale Kinderkrippe nutzt die Parkanlage als Aufenthalts- und Spielraum.

Die Gartenanlage ist tagsüber öffentlich zugänglich. An den Wochenenden und bei Festbetrieben wird der Traumgarten für die Öffentlichkeit geschlossen.

Bestehende Werte

Der Traumgarten zeichnet sich durch eine malerische Landschaft mit Themengärten, Pavillons und Weihern aus. Die üppige Bepflanzung umfasst einen grossen Anteil standortgerechter, einheimischer Pflanzenarten, ergänzt durch einen eindrucksvollen Bestand an grosskronigen Baumgruppen. Die Wege sind vorwiegend aus durchlässigen und teilweise natürlichen Materialien gestaltet und verbinden die mehrheitlich in Holz errichteten Gebäude.

3.2 Erschliessung und Parkierung heute

Erschliessung

Die Haupteerschliessung erfolgt mittels Dienstbarkeitsvertrag über die Parzelle Kat.-Nr. 8717. Ein Nebenzugang liegt an der Knonauerstrasse. Die Gemeinde verfügt zudem über ein zweckgebundenes Wegerecht für den Unterhalt des Bönibachs.

Besucherparkplätze

Die Parkierung für die Gäste des Traumgartens erfolgt ausschliesslich auf dem Areal (Parzellen Kat.-Nrn. 8121 und 8117), im Norden des Perimeters in der Nähe des Parkeingangs für alltägliche Besuche. Hier stehen 6 Parkfelder für Personenwagen und etwa 8 Abstellplätze für Velos im Perimeter Traumgarten zur Verfügung. Für erhöhten Bedarf an Parkfelder bei Events werden heute Flächen auf dem Areal der Gärtnerei zur Verfügung gestellt, die bis zu 80 Parkfelder aufnehmen können.

3.3 Die Themengärten

Der Traumgarten unterteilt sich in eine Reihe von thematisch unterschiedlich gestalteten Gärten (siehe Abbildung 9).



Abbildung 9: Übersicht Themengärten

A. Englischer Garten

Im Englischen Garten verbindet ein verschlungener Weg eine Vielzahl von Pflanzenbeeten und Rabatten. Verschiedenartig gestaltete Freisitze bieten Gelegenheit zum Ausruhen und Verweilen.

B. Wassergärten

Im Zentrum des Themenbereichs Wassergärten befindet sich der Karpfenteich mit Zierfischen. Der Teich ist von diversen Kunstobjekten und Aufenthaltsbereichen umgeben, welche teilweise von einer Pergola überdacht werden. Ein mit Steinplatten gepflasterter Weg führt um den Teich herum. In den Teich hinein ragt ein kleiner Steg, der eine Aussicht auf den idyllischen Wassergarten bietet.

C. Spielplatz

Südlich des Eingangs zum Traumgarten befindet sich ein lauschig versteckter Spielplatz unter hohem Bambus und Bäumen. Der abenteuerlich gestaltete Spielplatz ist ein Baumhaus, das mit Rutsche und Schaukel ausgestattet ist und durch ein altes, begehbare Militärfahrzeug ergänzt wird.

D. Asiatischer Garten

Im Herzen des «Asiatischen Gartens» befindet sich ein pagodenartiger Teakholzbau, der an asiatische Tempel erinnert. Dessen Umgebung ist mit einem geharkten Kiesbett und dekorativen, asiatischen Statuen gestaltet. Die Bepflanzung mit Zierhorn und Azaleen unterstreicht das asiatische Ambiente.

E. Event

Der Themengarten «Event» umfasst heute die Veranstaltungsgebäude «Zelt» und «Pavillon» sowie einen Swimmingpool. In diesem Bereich finden die Anlässe statt.

F. Bienenlehrstand

In diesem Bereich finden Seminare, Kurse, Workshops und Bildungsveranstaltungen zu Imkerei und Bienenzucht statt. Ein wenig ausserhalb des Traumgartens, jedoch über diesen zu erreichen, steht ein Bienenlehrstand, der durch den Imkerzuchtverein Horgen betrieben wird. Derzeit wird das Bienenhaus jedoch nicht aktiv benutzt. Die «Imkerei» bildet zusammen mit dem «Schopf» und dem «Bienenhaus» eine Gruppe mit Garten und Aussensitz. Der Garten ist mit verschiedenen Kunstobjekten gestaltet.

G. Spielwiese

Die Spielwiese ist frei zugänglich und kann unterschiedlich bespielt werden. über Trittsteine erreicht man einen kleinen Freisitz, der zum Picknick einlädt.

H. Urwald

Der Urwald zeichnet sich durch dichte Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Büschen aus. Man durchschreitet diesen Teil des Parks auf dem Weg zum Weidentempel. Ein schmaler Weg führt über einen Holzsteg zum Hexenhäuschen.

I. Weidentempel

Der Weidentempel besteht aus lebenden Weiden, die zu einer Kuppel verflochten sind. Dieses lebende Kunstwerk befindet sich auf einer Anhöhe und bietet eine Aussicht über die umliegende Landschaft. Unter dem Baldachin des Weidentempels können Veranstaltungen wie Trauungen stattfinden.



A: Im Englischen Garten



B: Wassergärten: Blick auf Karpfenteich



C: Spielplatz: Baumhaus mit Schaukel und Rutsche



D: Tempel im asiatischen Garten



E: Holzpavillon mit Swimmingpool



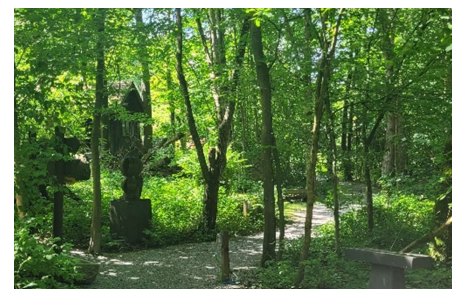
E: Zelt



F: Bienenlehrstand



G: Blick auf die Spielwiese



H: Urwald



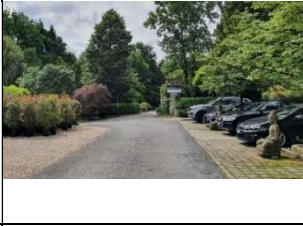



I: Weidentempel

3.4 Bestehende Bauten und Anlagen im Traumgarten




Nachfolgend werden die heute im Traumgarten bestehenden Gebäuden und Anlagen aufgeführt. Für Bauten und Anlagen, welche gemäss Einschätzung der Vermessung einer Baubewilligungen bedürfen, sind die Flächen unter «Beschreibung» angegeben.











Abbildung 10: Übersicht bestehende Gebäude und Anlagen

	Bezeichnung	Beschreibung	Nutzung	
1	Besucherparkplatz	Auf der mit Rasengittersteinen befestigten Fläche stehen 8 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos zur Verfügung.	– Parkierung	
2	Sanitäranlage	Die Anlage steht Besucherinnen und Besuchern des Traumgartens zur Verfügung, liegt jedoch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Fläche: 15.374 m ²	– Sanität, WC	
3	Pavillon	Ein zweigeschossiger, quadratischer Pavillon aus Tannenholz mit mehrstufigem Zelt-dach (Blechabdeckung). Im Erdgeschoss befindet sich eine Poolbar, die auf die Lage an einem künstlichen Teich mit Schwimmbecken abgestimmt ist. Das Erdgeschoss ist an drei Seiten vollständig verglast. Die Seite zum Schwimmbecken kann über die ganze Länge geöffnet werden. Der Eingang ist mit einem geschlossenen Windfang eingehaust, an der «Rückseite» befindet sich ein zweiter Zugang. Fläche: 122.444 m ²	<ul style="list-style-type: none"> – Festliche Anlässe – Apero/Empfang – Gastronomie bei Veranstaltungen – Workshops und Seminare 	
4	Teich mit Schwimmbecken	In den organisch geformten Teich mit üppiger Uferbepflanzung ist ein rechteckiges Schwimmbecken eingebettet. Der künstlich angelegte Teich liegt etwas erhöht gegenüber den Wegen und ist in drei Wasserbecken mit unterschiedlichen Niveaus unterteilt. Die Wasserflächen werden durch niedrige Mauern eingefasst. Während das Becken zum Schwimmen genutzt werden kann und sowohl Boden und Seitenwände aus Beton erstellt wurden, ist der umgebende Teich unzugänglich und naturnah mit hoher Uferbepflanzung gestaltet. Fläche: 45.313 m ²	– Schwimmen im Schwimmbecken	

5	Lärmschutzwand aus Holz	Hohe Lärmschutzwände, teils mit aufgeschichteten Holzscheiten ausgefächert, teils mit einer Holzverschalung verkleidet. Fläche: 15.359 m ²	– Schutz vor Lärmemission bei Veranstaltungen	
6	Teichbar	Eingeschossiger Holzbau am Eingang zu den Wassergärten mit einer kleinen Pergola an der Südseite. Fläche: 6.324 m ²	– kleine Empfänge/Apero	
7	Karpfenteich	Künstlich angelegter Teich mit Zierfischen und natürlich gestalteten Teichrändern. Fläche: 113.439 m ²	– Landschaftselement	
8	Holzhütte am Teich	Holzhaus mit weitüberstehendem, extensiv begrüntem Dach und kleiner Veranda zum Weiher. Fläche: 24.443 m ²	– Pumpanalage, Technik	
9	Baumgruppen	Hauptbaumarten sind Kiefern und Weiden. Gruppen mit wertvollen, grosskronigen Bäumen (Endhöhe ≥ 20 m) mit Stammdurchmesser von > 30 cm und ökologischen Kleinstrukturen (wie Weiher und Totholz). Die Baumgruppen sind erhaltenswert.	– Landschaftselement – Naturobjekte	
10	Terrassen	Terrassiert angelegter Aussensitzbereich in nordöstlichster Ecke des Englischen Gartens. Mauern mit verschiedenen Höhen unterteilen diesen Bereich in kleine Plätze und Themengärten mit verschiedenen Beeten und Rabatten. Fläche Mauer: 1.502 m ²	– Aufenthalt – Picknick	

11	Zelt	<p>Grösstes Veranstaltungsgebäude im Park. Es handelt sich dabei um einen sehr einfachen Holzbau mit Zeltüberdachung ohne Isolierung. Der Boden und die Seitenblenden sind aus Holz, darüber wird temporär ein Stoffzelt zur Überdachung gespannt. Anbauten für Empfang, Cateringnutzung und eine WC-Anlage, die ebenfalls aus Holz und mit Stoffzeldächern ausgestattet sind. Heute bietet das Zelt bei Bankettbestuhlung Raum für 180 Gäste und bei Steh-Aperos für 400 Gäste.</p> <p>Fläche: 324.144 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Festliche Anlässe – Gastronomie bei Veranstaltungen – Sanitäranlagen – Lager und Nebenräume 	
12	Grillplatz	<p>Mobiler Holzofen und Unterstände</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gastronomie bei Veranstaltungen 	
13	Aussensitzplatz mit Holzhütte	<p>Eingeschossige Holzhütte mit Aussenbereich, der durch eine Buchshecke eingefasst wird. Der Aussenbereich ist mit Granitplatten befestigt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aufenthalt, Picknick 	
14	Spielplatz mit Baumhaus	<p>Abenteuerlich gestalteter Spielplatz mit Baumhaus, Rutsche und Schaukel</p> <p>Fläche: 28.783 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Spielen, Freizeit 	
15	Asiatischer Garten und Tempel	<p>Offener, kleiner Pavillon aus Teakholz im Stil asiatischer Tempel: spezielle, hohe und spitzzulaufende Dachform und rückwärtige dreiflügelige Wand mit Holzgitter</p> <p>Fläche: 15.623 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aufenthalt, Picknick 	

16	Wiese mit Freisitz	Einfaches, eingeschossiges, an einer Seite offenes Holzhaus mit einfachem Satteldach Fläche Pavillon: 10.499 m ²	<ul style="list-style-type: none"> – Aufenthalt, Picknick – Spielen 	
17	Imkerei	Schlichtes, eingeschossiges Wirtschaftsgebäude aus Holz mit einfachem Satteldach, an der Südseite offen. Fläche: 71.354 m ²	<ul style="list-style-type: none"> – Aufenthalt – Seminare, Kurse und Bildungsveranstaltungen (Bienen, Imkerei) – Lager 	
18	Schopf bei der Imkerei	Eingeschossiges Wirtschaftsgebäude aus Holz mit einfachem Satteldach. Fläche: 18.412 m ²	<ul style="list-style-type: none"> – Lager 	
19	Bienenhaus	Das eingeschossige, mobile Bienenhaus aus Holz mit Pultdach ist temporär auf Betonsteinen gelagert und wird als Bienenlehrstand genutzt. Fläche: 9.959 m ²	<ul style="list-style-type: none"> – Seminare, Kurse und Bildungsveranstaltungen – Lager – Unterbringung von Bienenvölkern 	
20	Holzsteg	Der erhöhte Holzsteg schwebt über dem Waldboden und ist an Pfählen befestigt. Fläche: 35.502 m ²	<ul style="list-style-type: none"> – Fussweg 	
21	Hexenhaus	Kleine eingeschossige Blockhütte mit Veranda. Die rustikal gestaltete Hütte hat ein Satteldach und ist auf 4 Findlingen aufgelagert. Fläche: 18.509 m ²	<ul style="list-style-type: none"> – Aufenthalt 	

22	Weidentempel	Der «Weidentempel» ist eine Kuppel, die aus lebenden Weidenruten errichtet wurde.	<ul style="list-style-type: none"> – Festliche Veranstaltungen – Aufenthalt 	
23	Holzschaukel	Kleiner Spielplatz mit rustikaler, überdachter Holzschaukel. Fläche: 13.241 m ²	<ul style="list-style-type: none"> – Aufenthalt – Spielen 	

3.5 Nutzergruppen und Zielgruppen

Der Traumgarten wird von verschiedenen Interessengruppen besucht und genutzt.

Erholungssuchende und Pflanzenliebhaber

Während der gesamten Saison zieht der Park sowohl Erholungssuchende als auch Pflanzenliebhaber an. Darüber hinaus ist er bei den Angestellten in der Umgebung als beliebter Ort für Pausen und Picknick bekannt.

Kinder und Familien

Das verschlungene Wegenetz und die vielfältigen Spielflächen im Park bieten ideale Bedingungen für Familienausflüge. Die unterschiedliche Gestaltung der Themengärten ermöglicht verschiedene Erlebnisse, die sowohl Kinder als auch Erwachsene ansprechen.

Eine nahegelegene Kinderkrippe nutzt die vielfältigen Spielangebote des Parks. Die landschaftliche Gestaltung des Parks bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entdeckung und fördert somit die Erforschung der Umgebung.

Besucherinnen und Besucher von Veranstaltungen

Der Traumgarten steht zur Miete für Anlässe wie Hochzeiten, Firmenveranstaltungen und andere Events zur Verfügung. Typischerweise werden festliche Veranstaltungen in den warmen Jahreszeiten geplant, bei denen der Traumgarten als malerische Kulisse dient und die Verbindung von Natur und entspannt-gepflegter Festlichkeit geschätzt wird.

Schulungen, Seminare, Workshops

Der Traumgarten kann für Lehrgänge insbesondere im Zusammenhang mit dem Bienenlehrstand genutzt werden. Bereits seit einigen Jahren finden regelmässig Imkerlehrgänge im Bereich der «Imkerei» statt.

4 Erläuterung der Genehmigungsinhalte

Wozu ein Gestaltungsplan	Im Gestaltungsplan werden Umfang und bauliche Qualität von Bauten und Anlagen mit Baubereichen gesichert. Mit den Vorschriften wird das Ziel verfolgt, einerseits den heutigen Charakter des Traumgartens zu erhalten, andererseits angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. So werden Entwicklungs- und Umsetzungsspielräume offengelassen, zugleich aber ein klarer Rahmen gesetzt.
Bestandteile des Gestaltungsplans	Die grundeigentümerverbindlichen Bestandteile des privaten Gestaltungsplans Traumgarten sind der Situationsplan im Massstab 1:500 und die Gestaltungsplanvorschriften. Nach der öffentlichen Auflage und Anhörung wurde zudem der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erstellt. Diese Unterlagen sind an der Urne festzusetzen und durch die kantonale Baudirektion zu genehmigen. Der vorliegende Planungsbericht, das Nutzungskonzept für Baumann's Traumgarten, der Lärmmachweis und der städtebauliche Vertrag bilden die orientierenden Bestandteile der Planungsunterlagen.
Nutzungskonzept für Baumann's Traumgarten	Das Nutzungskonzept definiert den Rahmen, in welchem der Traumgarten der Baumann baut Gärten AG, Thalwil, genutzt werden kann. Im Nutzungskonzept werden im Wesentlichen die Zugänglichkeit, die Öffnungszeiten, die Art und Anzahl der Veranstaltungen sowie die Rahmenbedingungen für die betriebliche Durchführung festgelegt. Diese Regelungen dienen in erster Linie dazu, den Aussenlärm möglichst einzudämmen und die öffentliche Zugänglichkeit sicherzustellen. Das Nutzungskonzept ist wegleitend für anschliessende baurechtliche Bewilligungen auf dem Areal.
Städtebaulicher Vertrag	Gestützt auf Art. 3 BZO _{rev} Thalwil ist ein Mehrwertausgleich für planungsbedingte Vorteile, die aus vorliegender Gestaltungsplanung resultieren, vorzusehen. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet. Gemäss § 19 Abs. 6 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) ist der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle einer Abgabe zulässig. Städtebauliche Verträge richten sich nach § 21 ff. MAG und § 24 ff. Mehrwertausgleichsverordnung (MAV). Der städtebauliche Vertrag ist mit dem privaten Gestaltungsplan nach § 7 Abs. 2 PBG öffentlich aufzulegen.

4.1 Situationsplan 1:500

Der Situationsplan beschränkt sich auf flächige Festlegungen. Diese sichern in erster Linie den Erhalt der bestehenden Anlage mit ihren Qualitäten, insbesondere der einmaligen Parkanlage mit ihrem vielfältigen und wertvollen Pflanzenbestand. Detaillierte qualitätssichernde Vorgaben werden in den Gestaltungsplanvorschriften gemacht.

Themenbereiche

Der Traumgarten wird in zwei Themenbereiche unterteilt:

- «Event» mit dem Schwerpunkt auf Veranstaltungen, Spiel- und Freizeitnutzungen
- «Erholung» mit dem Schwerpunkt auf Erholungsnutzungen

Baubereiche

Die Baubereiche A – E umfassen die bebaubaren Flächen für Bauten und Anlagen. Baubereich F sichert die Fläche für ein Schwimmbecken. Die Baubereiche orientieren sich am Bestand. Dabei wurde ein Anordnungsspielraum gegenüber dem Bestand eingeräumt, der in der Regel allseitig sowie in der Höhe 0.5 m beträgt. Für die Baubereiche A, B und F wurde die Geometrie der Baufelder im Sinne eines angemessenen Anordnungsspielraumes zudem vereinfacht. Die Bestandesbauten sind weder in ihrer Substanz noch in ihrer Struktur schützenswert. Eine Ersatzbaupflicht wird daher nicht statuiert.

Auch die Geometrie für Baubereich A orientiert sich am Bestand. Innerhalb des Baufelds A befindet sich heute ein Zelt (vgl. Kapitel 3.4). Der Grundeigentümer plant, das Zelt durch ein Gebäude am selben Standort zu ersetzen. Die Veranstaltungsfläche soll beibehalten werden. Die Unterteilung in einen Hauptbau mit Eventfläche und einen seitlichen Anbau mit Flächen für Küche/Catering hat sich bewährt, da auf diese Weise Lärm- und Geruchsemissionen aus dem Cateringbereich von der Veranstaltung gut abgeschirmt werden können. Aufgrund der zusätzlichen Isolation, Tragkonstruktion etc. bedarf es für die Realisierung eines Gebäudes eines entsprechenden Baufelds. Daher weicht das Baufeld A von den Aussenmassen des bestehenden Zelts ab.

Mauern, Lärmschutzwände und Brunnen

Die Darstellung der Mauern und des Brunnens orientiert sich am Bestand. Lärmschutzwände sind zum Teil vorhanden, zum Teil sind neue direkt im Bereich der Parkierung vorzusehen. Diese Elemente tragen zur Gestaltung der Parkanlage bei. Sie sind bewilligungspflichtig und werden daher im Rahmen des Gestaltungsplans gesichert. Dabei sind Anzahl und Lage schematisch dargestellt, um einen angemessenen Projektierungsspielraum zu gewährleisten.

Parkfläche, Baumgruppen und Hecken

Ein Grossteil der Anlage ist als durchgrünte Parkfläche ausgeschieden. Die Parkfläche umfasst ebenfalls wertvolle, zu erhaltende Baumgruppen sowie die bestehende Hecke. Die Lage der Baumgruppen und Hecken wurde gestützt auf den Eindrücken aus der Begehung vom Januar 2024 und anhand des aktuellen Orthofotos des Kantons Zürich festgelegt.

Parkwege

Die durchgrünten Parkflächen sind durch ein durchgängiges Fusswegnetz geprägt. Die Darstellung des Wegenetzes ist schematisch und orientiert sich an den bestehenden Fusswegen.

Teiche

Es werden zwei Teiche dargestellt, die dem heutigen Bestand entsprechen. Diese sind gemäss Art. 12 GPV als naturnahe Teiche zu erhalten.

Spielfläche

Die dargestellte Fläche für den Spielplatz entspricht in Lage und Abmessungen dem heutigen Bestand. Die Nutzung als Spielplatz soll gemäss Art. 11 GPV auch weiterhin zulässig sein.

Zu- und Wegfahrt Areal, Anlieferung und Notfalldienste

Der Hauptzugang zum Traumgarten und damit der Zugang für die Öffentlichkeit, erfolgt von Norden ab der Zürcherstrasse über die Parzellen Kat.-Nrn. 8717 und 8393. Der Nebenzugang ab der Knonauerstrasse wird nicht dargestellt, da dieser nur für betriebliche Zwecke (bestehender Gartenbaubetrieb) genutzt werden darf.

Abstellflächen Personenfahrzeuge und Velos

Die dargestellten Flächen entsprechen in Lage und Abmessungen dem ermittelten Flächenbedarf für den Normalbedarf an Parkfeldern (vgl. Kap. 4.2.6). Der bestehende Bestand an hochstämmigen Bäumen wurde bei der Definition der Fläche bestmöglich berücksichtigt. Die Veloabstellplätze wurden an zweckmässiger Lage neu definiert. Bei der Planung der Parkierungsflächen ist insbesondere auch Art. 9 Abs. 4 der Gestaltungsplanvorschriften zu beachten. Demgemäss ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten, wobei dem grosskronigen Baumbestand besondere Beachtung zu schenken ist. Bestehende grosskronige Bäume sind demgemäss zu erhalten, soweit dies zweckmässig und verhältnismässig ist.

4.2 Gestaltungsplanvorschriften

4.2.1 Zweck

Art. 1 Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplans orientiert sich an den Absichten und Zielen der Eigentümerschaft und der bestehenden Nutzung. Zum anderen werden mit dem Gestaltungsplan die öffentliche Zugänglichkeit gesichert und gestalterische Festlegungen getroffen, welche im Sinne der Ziele und Handlungsansätze gemäss Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli der Gemeinde Thalwil sind. Im Gegensatz zu anderen Gestaltungsplänen unterliegt dem Traumgarten kein Richtprojekt. Das Ziel besteht darin, den Traumgarten mit seinem heutigen Charakter zu erhalten und die gestalterisch und landschaftlich wertvollen Merkmale zu sichern sowie mit den betrieblichen Anforderungen an die Parkanlage zu koordinieren.

4.2.2 Baubereiche

Art. 5.1 Grundsätze

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird in folgende Bereiche unterteilt:

- Baubereiche für Hauptbauten und Anlagen
- Baubereich für ein Schwimmbecken
- Bestand an grosskronigen Bäumen und der Hecke
- Flächen für zwei Teiche
- Parkflächen
- befestigte Flächen.

Für die Hauptbauten werden Baubereiche definiert, wobei die bestehenden Gebäude die Grundlage für die Festlegung der Grundmasse bilden. Hauptbauten sind nur in den festgelegten Bereichen erlaubt.

Untergeschosse	Der grosskronige Baumbestand ist ungeschmälert zu erhalten und das heutige Erscheinungsbild des Traumgartens ist zu wahren. Das Anlegen von Untergeschossen ist daher im ganzen Park nicht zugelassen.
Art. 5.2 Grundmasse	Zum Traumgarten gehört auch eine abwechslungsreiche Gestaltung des Terrains mit einer kleinen Anhöhe, auf der heute der Weidentempel steht. Diese Anhöhe ist durch künstlich aufgeschütteten Schutt entstanden und wurde später renaturiert. Der gewachsene Geländeverlauf bietet ein vielfältiges Landschaftsbild mit unterschiedlichen Raumerlebnissen. Diese Vielfalt soll erhalten bleiben. Das massgebende Terrain wird daher gemäss Vermessungsstands von 2021/22 (Gis-Browser ZH) festgelegt. Zu berücksichtigen ist, dass das digitale Höhenmodell 2021/22 ZH eine Genauigkeit in der Lage von +/- 20 cm und in der Höhe von +/- 10 cm aufweist.
Baubereich A: Traumgarten-Schüür	<p>Baubereich A, «Traumgarten-Schüür», soll als Hauptveranstaltungsort für grössere Events dienen. Ein Richtprojekt liegt nicht vor, daher orientiert sich der Baubereich an der winkelförmigen Grundfigur des Zelts und seiner Anbauten, die sich für interne Abläufe bewährt hat. Der Baubereich wird unterteilt. Teilbereich A1 ist für das Hauptgebäude bestimmt, in Teilbereich A2 können die notwendigen Betriebs- und Nebenflächen angelegt werden. Die Grundfläche für das heutige Hauptgebäude beträgt etwa 225 m², mit Nebenflächen ca. 400 m². Die maximale Grundfläche für den Neubau schliesst Haupträume sowie Nebenräume ein und wird gegenüber der Bestandsfläche um etwa 150 m² erhöht.</p> <p>Die maximalen Fassadenhöhen werden für die beiden Teilbereiche der Nutzung entsprechend unterschiedlich festgelegt. Der Teilbaubereich A1 soll dem Hauptgebäude für Veranstaltungen dienen, wobei ein grosser Saal mit Überhöhe angedacht ist. Dagegen dient Teilbereich A2 nur betrieblich genutzten Räumen, die entsprechend mit einer regulären Raumhöhe auskommen.</p> <p>Die zulässige Grundfläche im Baubereich A1 bietet je nach Bestuhlung Platz für rund 60 – 160 Teilnehmende. Zusätzlich können eine Küche bzw. ein Cateringbereich sowie sanitäre Räumlichkeiten realisiert werden. Die Anordnung der Räumlichkeiten ergibt sich aus der Nutzung und den betrieblichen Abläufen.</p>
Baubereiche B, C, D und E	Baubereiche B, C, D und E: Für die Festlegung der maximalen Grundfläche wurden die Bestandsfläche jeweils um 10 % erhöht, um Flexibilität für eventuelle Ersatzbauten und den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Ebenso wird für die Hauptbauten ein angemessener Spielraum von ca. 1 m für die zulässige Fassadenhöhen eingeräumt. Der «Weidentempel» ist kein Gebäude, sondern besteht aus Weiden oder anderen geeigneten Laubbaumarten. Zudem können die Weiden oder andere Laubbaumarten noch weiterwachsen. Es kann hier daher keine maximale Höhe festgelegt werden. Die Höhe wird durch die Pflanzenphysiologie beschränkt.

Art. 5.3 Kleinbauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche gibt es im Traumgarten folgende Bauten und Anlagen (vgl. Kap. 3.4):

	Bezeichnung
4	Teich
5	Lärmschutzwand aus Holz
6	Teichbar
7	Karpfenteich
8	Holzhütte am Teich
10	Terrassen
13	Aussensitzplatz mit Holzhütte
15	Asiatischer Garten und Tempel
16	Wiese mit Freisitz
18	Schopf Imkerei
19	Bienenhaus
20	Holzsteg
21	Hexenhaus
23	Holzschaukel

Ergeben sich für die Bauten ausserhalb der Baubereiche Nutzungsbedürfnisse für den Parkbetrieb, können sie entsprechend umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden. Weitere Kleinbauten und Anlagen sind in untergeordneter Anzahl im gesamten Parkbereich möglich, sofern dies mit den Zielen zum Erhalt des heutigen Charakters des Traumgartens zu vereinbaren ist. Die gesamte Grundfläche der heutigen Bauten ausserhalb der Baubereiche (ohne Anlagen wie Teiche und Terrassen) beträgt ca. 115 m². Die maximale Grundfläche basiert auf der bestehenden Fläche, die zur Sicherung der Flexibilität für mögliche Ersatzbauten um 10 % erhöht und aufgerundet wurde

4.2.3 Nutzweise

Art. 6.1 Grundsätze

Die heutige Nutzung des Areals als Erholungsraum und Veranstaltungsort für festliche Anlässe soll langfristig gewährleistet werden.

Bereits heute sind Bereiche mit unterschiedlichen Qualitäten erkennbar. Daher wird der Perimeter in zwei Themenbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten unterteilt. Diese Bereiche bestimmen die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen. Bauliche Einrichtungen haben dem Erholungszweck zu entsprechen.

Themenbereiche

Der Themenbereich «Event» dient als hauptsächlicher Veranstaltungsort. Hier befinden sich die beiden Hauptgebäude, die für verschiedene Anlässe wie Hochzeiten, Firmenanlässe, Apéros, kirchliche Anlässe, Seminare und dergleichen genutzt werden können. Ausserhalb von Veranstaltungen bietet dieser Bereich den Besucherinnen und Besuchern viele Möglichkeiten zum Verweilen und Picknicken.

Der Themenbereich «Erholung» soll einen naturbelassenen Charakter entfalten und wird durch unwegsame Bereiche mit verwilderter Bepflanzung geprägt. Daher gibt es hier wenige Aufenthaltsmöglichkeiten. Mögliche Aktivitäten sind in der Regel eher ruhig, wie zum Beispiel Spaziergänge. Eine Ausnahme bildet der Weidentempel, der auch für grössere Anlässe genutzt werden kann, wie beispielsweise Trauungszeremonien.

Art. 6.2 Zugänglichkeit und Betrieb

Die Nutzung des Traumgartens sowie die Betriebszeiten und die Handhabung von Veranstaltungen werden detailliert im Nutzungskonzept (siehe Anhang) geregelt. Im Gestaltungsplan gilt es in erster Linie diejenigen Punkte zu regeln, welche im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens beachtet werden müssen. Es werden daher insbesondere die Eckwerte aus dem Nutzungskonzept verbindlich vorzugeben, welche im baurechtlichen Sinn relevant sind und wesentliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt (bzw. die Nachbarschaft) aufweisen.

Öffentliche Zugänglichkeit

Der Traumgarten soll weiterhin nicht nur Besucherinnen und Besucher 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 Veranstaltungen bleibt der Traumgarten für die Öffentlichkeit geschlossen. Dabei ist es ein Anliegen, dass der Traumgarten weiterhin extensiv durch die Öffentlichkeit genutzt wird und die Qualität der Anlagen nicht beeinträchtigt wird durch z. B. Verschmutzung, Beschädigung oder unsachgemässen Gebrauch. Um die Qualität des Traumgartens und die extensive Nutzung durch die Öffentlichkeit zu gewährleisten, wird im Nutzungskonzept der Eigentümerschaft das Recht eingeräumt, allfällige Massnahmen zu ergreifen (vgl. Ziff. II Öffentliche Zugänglichkeit).

Öffentliche Veranstaltungen

Der Traumgarten kann für die Durchführung öffentlicher Anlässe wie kirchliche Anlässe, Märkte und ähnlicher Veranstaltung zur Verfügung gestellt werden. Der Traumgarten dient so auch als Begegnungsort und trägt zur Belebung des Dorfs bei. Diese Art der Veranstaltungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde kann dadurch die Art, Dauer und den Umfang sowie die Anzahl der Veranstaltungen steuern. Im Gegensatz zu privaten Veranstaltungen wird daher keine maximale Anzahl pro Jahr festgelegt. Erfahrungsgemäss finden solche Veranstaltungen nur vereinzelt statt.

Private Veranstaltungen

Für private Veranstaltungen wie Feiern, Apéros und Firmenanlässe kann der Traumgarten tageweise gemietet werden. Wer im Traumgarten einen Anlass veranstaltet, schätzt die einzigartige Parkumgebung mit romantischer Ausstrahlung. Die Veranstaltungen haben daher einen starken Bezug zum Ort. Die Veranstaltungen finden in der Regel im Freien oder in den Pavillons im Baufeld 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 02.00 Uhr. Um die Lärmbelastung für die Nachbarschaft zu minimieren, ist der Aufenthalt im ganzen Traumgarten jedoch 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 (siehe Abbildung 11) beschränkt. Dieser Bereich ist mit Lärmschutzwänden eingefasst. In den Stunden nach Mitternacht bis 02.00 Uhr ist der Aufenthalt nur in Gebäuden und bei geschlossenen Fenstern gestattet.



Abbildung 11: Bereich Z. Zwischen 22:00 bis 24:00 Uhr dürfen sich Gäste im Aussenbereich nur in diesem Bereich aufhalten (Quelle: Nutzungskonzept).

Während privater Veranstaltungen, an denen das gesamte Areal vermietet ist, ist der Traumgarten nicht öffentlich zugänglich. In Rücksprache mit der Gemeinde wird die Anzahl an grösseren und potenziell lärmverursachenden Veranstaltungen beschränkt und in den Gestaltungsplanvorschriften verbindlich geregelt. Erfahrungsgemäss finden im Sommer mehr Veranstaltungen statt als im Winter. Zusätzlich können kleine Anlässe wie Seminare oder Sitzungen durchgeführt werden. Diese weisen weder mit der öffentlichen Nutzung noch hinsichtlich Lärmbelastung ein Konfliktpotenzial auf.

Da im Traumgarten Anlässe verschiedener Art möglich sind, sowohl Hochzeitsfeiern, Familienfeiern, aber auch Firmenanlässe, welche häufig unter der Woche stattfinden, ist eine angemessene Flexibilität in der Wochenbelegung notwendig, um der Nachfrage gerecht zu werden. Eine Überbelegung einzelner Wochen sollte jedoch vermieden werden, daher ist darauf zu achten, dass nicht mehr als drei Tage hintereinander belegt werden. Einzelheiten sind im Nutzungskonzept geregelt.

Die maximale Teilnehmerzahl richtet sich nach den Kapazitäten der Gebäude in den Baubereichen A und B. Der Traumgarten verfügt über keine eigene Gastronomie; Besuchende können sich selbst verpflegen und im Park picknicken. Bei Veranstaltungen können Speisen und Getränke durch externe Catering-Betriebe zugemietet oder organisiert werden.

In geringerer Masse finden auch Lehrgänge, Seminare oder Workshops im Traumgarten statt. Diese stehen meist in Zusammenhang mit Aus- und Weiterbildung in Imkerei und Bienenzucht und finden in der Regel im Baufeld D (Bienenlehrstand) statt.

4.2.4 Gestaltung

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

In der Parklandschaft des Traumgartens stehen verstreut pavillon- und scheunenartige Holzbauten. Die Bauten weisen eine vielfältige Architektur auf und zitieren verschiedenartige Stile. Bei der Gestaltung neuer Bauten im Traumgarten sollte daher ein verbindendes Spektrum an Farben und Materialien berücksichtigt werden, um die harmonische Gesamtwirkung aufrechtzuerhalten. Für den Traumgarten sind die Pavillons und Hütten aus dunklem Holz besonders prägend. Neu- und Ersatzbauten sollten sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Eine dezente Farbgebung in erdigen Tönen und natürliche Materialien wie Holz passen gut dazu. Neben Holz sind auch filigrane Konstruktionen aus Glas und aus Stahl sowie Stoffzelte denkbar. Materialien sollten so bearbeitet werden, dass sie mit der Umgebung harmonisieren und der Pavilloncharakter erhalten bleibt.

Um sicher zu stellen, dass neue Gebäude adäquat eingepasst werden, kann die Gemeinde eine Begutachtung des Baugesuchs durch eine externe Fachperson einholen. Es ist auf eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG zu achten. Ein Baugesuch hat insbesondere den in § 71 PBG aufgeführten Anforderungen gerecht zu werden.

Ein weiteres besonderes Merkmal des Traumgartens ist die ausgefallene Sammlung diverser dekorativer Objekte. Auf dem Weg durch den Traumgarten trifft man auf Statuen, ausrangierte Oldtimer und Sportboote, Telefonmasten und diverse anderer Kunstwerke und Objekte. Diese dekorativen Elemente tragen erheblich zur verträumt-verspielten Atmosphäre der Anlage bei. Eine massvolle Bereicherung der Sammlung soll weiterhin möglich sein. Beim Aufstellen neuer Objekte ist darauf zu achten, dass sie sich stimmig in das Gesamtbild einfügen und eine Überfrachtung vermieden wird.

Neben- und Betriebsflächen, wie sanitäre Anlagen oder eine Küche, sind funktional zweckmässig anzuordnen. Auch Neben- und Betriebsflächen sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie das Mass der Kleinbauten übersteigen (vgl. Art. 5.3 GPV).

Art. 8 Traum-Schüür

Im Baubereich A ist eine Neubaute für das heutige «Zelt» vorgesehen, die Traumgarten-Schüür. Erfahrungsgemäss fügen sich zurückhaltend gestaltete Gebäude mit klarer Kubatur und gedeckten Farben selbstverständlicher in eine landschaftlich geprägte Umgebung ein als solche mit komplexem Aufbau. Die Dachgestaltung soll ebenfalls dem Prinzip eines klaren, ruhigen Aufbaus folgen, wobei aber – gerade aufgrund des umgebenden Baumbestands – Möglichkeiten einer natürlichen Belichtung nicht ausgeschlossen werden sollen. Für den Neubau Traumgarten-Schüür wird daher an einen eingeschossigen Pavillon mit einer filigranen Erscheinung und grossen Öffnungen zur Umgebung oder ein an eine Scheune erinnerndes Gebäude gedacht, das seinen Anklang bei den Bestandsgebäuden im Traumgarten sucht. Nebenflächen (sanitäre Anlagen) und Betriebsflächen (Küche) sind funktionell anzuordnen und in den Neubau aufzunehmen.

Baubereich B: Pavillon

Eine Erneuerung des Pavillons ist möglich. Der Pavillon ist ein prägendes Element im Traumgarten. Die klare Grundform, die filigrane Konstruktion aus Holz und Glas sowie die dunkle Farbgebung sorgen dafür, dass das Gebäude sich sehr gut in die Gartenlandschaft einfügt und sowohl als eigenständiges Element als auch als Teil des Parkensembles im Traumgarten hervorragend funktioniert. Ein Ersatzbau muss vergleichbare architektonische Qualitäten aufweisen.

Baubereich F: Schwimmbecken

Das Schwimmbecken ist Teil der Entertainmentattraktionen im Traumgarten und darf in der Regel nur im Zusammenhang mit Veranstaltungen zum Schwimmen genutzt werden (vgl. Nutzungskonzept). Das Schwimmbecken ist zweckdienlich und kann erhalten bleiben bzw. neu gebaut werden.

Baubereich C: Imkerei

Ein Ersatz- oder Umbau der Imkerei und des Schopfs ist möglich, wenn der heutige Charakter berücksichtigt wird.

Das Bienenhaus ist mit der Nummer ZH141/Bi/020 registriert. Heute wird das Bienenhaus durch den Bienenzüchterverein Horgen als Lehrbienenstand genutzt, das heisst für Imkerlehrgänge und als Lager. Das einfache Holzhaus mit Pultdach ist auf Betonsteinen gelagert und somit ein Fahrnisgebäude, das jederzeit verschoben oder andernorts platziert werden kann. Heute steht das Bienenhaus noch auf der Fruchtfolgefläche ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Das Bienenhaus wird an den neu bezeichneten Standort verschoben und die freigewordenen Fruchtfolgefläche wird rekultiviert.



Abbildung 12: Situationsplan GP mit neuer Position Bienenhaus (rot eingekreist)

Baubereich E: Weidentempel

Der Weidentempel bildet ein attraktives gestalterisches Element des Traumgartens und soll entsprechend erhalten und gepflegt werden. Es sind nur bauliche Massnahmen zulässig, welche im direkten Zusammenhang mit dem Weidentempel stehen, wie untergeordnete Beleuchtungsanlagen.

4.2.5 Umgebungsgestaltung

Art. 9 Parkfläche

Der Traumgarten, ursprünglich als Schaugarten entstanden, ist heute in verschiedene Themengärten gegliedert. Diese Struktur bietet abwechslungsreiche Erlebnisse durch den Wechsel von Wiesen, dicht bewachsenen Kammern mit hohen Stauden und Sträuchern, markanten Baumgruppen und zwei Teichen.

Der Ursprung als Schaugarten spiegelt sich auch im vielfältigen Pflanzenreichtum wider, der sich nach den unterschiedlichen Themen richtet und sowohl einheimische als auch exotische Pflanzen umfasst. Diese reiche Mischung aus Pflanzen verleiht dem Traumgarten seinen besonderen Charme.

Aspekte der Ökologie sollen in angemessenem Umfang berücksichtigt werden, um wertvolle Lebensräume für Fauna und Flora zu schaffen. Die Gestaltung soll einen roten Faden bilden und die Grundlage für ein ausgewogenes Gesamtbild darstellen.

Art. 10 Naturobjekte
Wertvolle Baumgruppen

Das Erscheinungsbild des Traumgartens wird durch einen beeindruckenden Bestand an grosskronigen Bäumen geprägt, die den Raum gliedern und Orientierung bieten. Diese Bäume sind unverzichtbar für den charakteristischen Ausdruck des Traumgartens und daher zu erhalten. Der Gestaltungsplan legt Bereiche für zu erhaltende Baumgruppen verbindlich fest. Für abgängige Bäume ist ein angemessener Ersatz zu schaffen, bestehend aus standortgerechten, einheimischen Arten.

Hecke

Der westliche Rand des Traumgartens wird durch eine Hecke begrenzt, die ebenfalls sehr prägend für das Gesamtbild ist und zu erhalten sowie pflegen ist.

Einfriedungen

Die Einfriedung des Traumgartens soll generell subtil gestaltet und gut in die Landschaft eingepasst sein, vorzugsweise mit Pflanzen. Offene Einfriedungen wie Zäune sind möglich, wenn sie gut in das grüne Bild integriert sind. Um sowohl nach innen als auch nach aussen eine harmonische Wirkung zu erzielen sowie im Sinne einer ökologisch wertvollen Umgebung gemäss Art. 9 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften, sind geschlossene Einfriedungen aus harten Materialien wie Mauern oder Sichtschutzzäune zu vermeiden.

4.2.6 Erschliessung und Parkierung

Mit dem Gestaltungsplan wird das bestehende Erschliessungsregime nicht verändert. Ein Dienstbarkeitsvertrag sichert diese Zufahrt bis zum Jahr 2050.

Art. 13 Erschliessung

Nahe dem Haupteingang befinden sich der Parkplatz für Besucherinnen und Besucher, Parkierungsbereich P1 sowie Abstellplätze für Velos V. Geplant ist ein weiteres Parkfeld P2, welches sich südlich des Gärtnereibetriebs befindet.

Parkierung für Motorfahrzeuge

Der Berechnung des Bedarfs an Parkfeldern (PAP) liegt die BZO Thalwil und der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen von 2018 zugrunde. Der Normalbedarf entspricht der maximal zulässigen Anzahl Parkfelder im Traumgarten. Zudem gilt für das Gebiet die ÖV-Güteklasse D, die eine Reduktion der Parkfelder auf 75 % des Normalbedarfs ermöglicht. In der Regel finden im Traumgarten Veranstaltungen mit bis zu 200 Personen statt. Damit ergibt der folgende Grundbedarf an Parkfeldern:

PAP-Bedarf nach Nutzungen und Nutzergruppen										
Nutzung	Nutzungsdetails	Doppelnutzung	Nutzergruppe	Anzahl PAP pro	Anzahl Einheiten	Einheit	Anteil Nutzergruppe [%]	geplante Anzahl Einheiten	Normalbedarf	Minimalbedarf
Restaurant, Café, Bar	Eventlocation (200 Sitzplätze)	nein	Beschäftigte	1	40	Sitzplatz	100	200	5.0	3.8
Restaurant, Café, Bar	Eventlocation (200 Sitzplätze)	nein	Besuchende/ Kunden	1	6	Sitzplatz	100	200	33.3	25.0
Summe (gerundet)									38.3	29

Abbildung 13: Berechnung des Bedarfs an Parkwagenabstellplätzen (PAP)

Motorräder

Für Motorräder wird 10 % der Abstellplätze der Personenfahrzeuge berechnet. Diese Anzahl stützt sich auf Erfahrungswerte, die sich in der Praxis bewährt haben. Im Gestaltungsplanperimeter werden zwei Bereiche für Parkfelder für Personenfahrzeuge ausgeschieden:

Das Parkfeld P1 umfasst eine Fläche von rund 210 m² und 7 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Im Parkfeld P2 sind auf einer Fläche von rund 762 m² zusätzlich 31 Abstellplätze für Personenwagen und 4 Abstellplätze für Motorräder zulässig.

Das neu zu erstellende Parkfeld P2 ist sorgfältig in die Umgebung einzupassen, weitgehend zu begrünen bzw. mit versickerungsfähigen Böden anzulegen und mit Bäumen zu gestalten. Um das Gesamtbildes der Anlage zu bewahren, sind die bestehenden, grosskronigen Bäume möglichst zu erhalten. Die Begrenzung der Fläche P2 erlaubt den Erhalt von bestehenden grosskronigen Bäumen. Diese finden sich vorwiegend entlang der östlichen Grenze des Gestaltungsplanperimeters (vgl. Abbildung 14). Die Bäume entlang des nördlichen Rands liegen ausserhalb des Perimeters.



Abbildung 14: Fotoaufnahme der Fläche «Parkierung für Motorfahrzeuge». Blick in Richtung Osten



Abbildung 15: Gestalterische Skizze Parkierung für Motorfahrzeuge

Velos

Für Velos sind ebenfalls eine zweckmässige Anzahl an Abstellplätzen im Eingangsbereich vorzusehen. Ausgehend von den eingangs erwähnten Grundlagen und Annahmen berechnen sich diese wie folgt:

VAP-Bedarf nach Nutzungen und Nutzergruppen									
Nutzung	Nutzungsdetails	Doppelnutzung	Nutzergruppe	Anzahl PAP pro	Anzahl Einheiten	Einheit	Anteil Nutzergruppe [%]	geplante Anzahl Einheiten	Minimalbedarf
Restaurant, Café, Bar	Eventlocation (200 Sitzplätze)	nein	Beschäftigte	2	10	Beschäftigte	100	6	1.2
Restaurant, Café, Bar	Eventlocation (200 Sitzplätze)	nein	Besuchende/ Kunden	2	10	Sitzplatz	100	200	40.0
Summe (gerundet)									41

Abbildung 16: Berechnung Veloabstellplätze (VAP)

Veranstaltungsverkehrskonzept

Für Veranstaltungen mit mehr als 200 Teilnehmenden sind – sofern nötig – gesonderte Massnahmen zu treffen, welche situativ und in einem Veranstaltungsverkehrskonzept zu definieren sind. Mögliche Massnahmen sind die Sensibilisierung der Kundschaft zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und die Nutzung von bestehenden Parkplätzen in der Umgebung.

4.3 Umwelt und Energie

4.3.1 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte

Nördlich des Traumgartens befindet sich die Gewerbezone G sowie nordöstlich die Wohn- und Gewerbezone WG2. Beide Gebiete sind der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Im Osten liegt die zweigeschossige Wohnzone W2 mit Empfindlichkeitsstufe II. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens muss sichergestellt werden, dass die Emissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Bundesgesetzes über den Umweltschutz, USG) und die Planungswerte (PW) bei den lärmempfindlichen Räumen der umliegenden Gebäude eingehalten werden können (Art. 7 Lärmschutz-Verordnung LSV). Auch beim Bauvorhaben, bei dem die Emissionen entstehen, sind die PW einzuhalten.

	Wohnen		Betrieb	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
PW ES II	55	45	60 ¹	- ²
PW ES III	60	50	65	-

¹ Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere PW und IGW.

² Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

Art. 17 Lärmschutz

In den Gestaltungsplanvorschriften werden die nötigen Festlegungen zum Lärmschutz gesichert. Es sind die folgenden Massnahmen geregelt:

- Verhinderung der Lärmausbreitung vom Areal Pavillon/Zelt mit baulichen Massnahmen, wie Lärmschutzwände nördlich der Veranstaltungsgebäude und beim Eingangstor (vgl. Situationsplan 1:500)
- Zulässigkeit von zusätzlichen baulichen Massnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips nach Art. 11 Abs. 2 des USG
- Verbot von lärmintensiven Veranstaltungen, wie Live-Konzerten im Aussenbereich
- Geeigneter Standort der Parkplätze, inkl. Erstellung von Lärmschutzwänden (vgl. Situationsplan 1:500)
- Verbot von Verstärkeranlagen auf der gesamten Anlage, mit Ausnahme der internen Musikanlage
- Verbot des Abbrennens von Feuerwerk
- Klare Regelung der Betriebszeiten des Eventbetriebs und der Anzahl Anlässe
- Musikverbot ab 22 Uhr in der Aussenanlage
- Schliessen von Türen und Fenstern nach 22 Uhr, um Lärm durch Musik und Gästeverhalten zu verringern
- ab 22.00 Uhr ist der Aufenthalt im Aussenbereich auf den Bereich Z beschränkt

Im Nutzungskonzept sind zusätzliche betriebliche Lärmschutzmassnahmen aufgeführt, welche sind:

- Überwachung des Lärmpegels der internen Musikanlagen. Die Musikkautstärke im Innenbereich ist so zu wählen, dass Nachbarn nicht belästigt werden und für die Gäste keine gesundheitlichen Schäden auftreten können.
- Überwachung des Lärmpegels der Musikanlagen
- Anwesenheit eines Mitarbeiters vor Ort, welcher sicherstellt, dass sich die Gäste nur in den zulässigen Bereichen aufhalten und das Gelände ruhig verlassen. Beim Verlassen dieses Bereiches weisen zudem Tafeln explizit darauf hin, dass das Gelände auf direktem Weg zu verlassen und dabei Ruhe zu halten ist.

Detaillierte Ausführungen zum Lärmschutz finden sich im Lärmnachweis, welches einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Vorlage bildet.

4.3.2 Lichtemissionen

Art. 18 Lärmemissionen

Zum Schutz von Wildtieren ist für bei der Installation von Belichtungsanlagen die Anforderung der SIA-Norm 491, die Vollzugshilfe vom BAFU (2021) «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» sowie der Masterplan Licht der Gemeinde Thalwil vom 6. Oktober 2015 bzw. in der jeweilig gültigen Fassung zu berücksichtigen. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass Baumkronen, Uferbereiche und die ökologischen Ausgleichsflächen nicht beleuchtet werden. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen.

4.3.3 Schutz von Flora und Fauna

Art. 19 Schutz von Flora und Fauna

Ökologischer Ausgleich

Gemäss Art. 15 der Natur und Heimatschutzverordnung (NHV) sind im Gestaltungsplanperimeter naturnahe Flächen mit hoher Qualität im Sinn des ökologischen Ausgleichs im Umfang von mindestens 15 % vorzusehen. Insbesondere sind die Lebensräume von nachgewiesenen gefährdeten oder geschützten Arten als ökologische Ausgleichsflächen zu sichern. Entsprechende Flächen, auf denen ökologisch wertvolle Flächen geschaffen werden bzw. vorhanden sind, sind im Umgebungsplan festzulegen. Nach der baulichen Erstellung der ökologischen Ausgleichsflächen oder der Ausweisung ist der Fachstelle Naturschutz ein Plan mit der genauen Lage und Ausdehnung sowie ein Pflegeplan einzureichen.

Im Perimeter des Traumgartens sind bereits heute umfangreiche naturnah gestaltete Flächen vorhanden, die auch weiterhin als solche gepflegt und weiterbestehen sollen. Die als schützenswert ausgewiesene Hecke umfasst ca. 2'100 m², was einen Anteil von rund 15 % an der Gesamtfläche des Traumgartens ausmacht. Zudem wird der Teilbereich mit Baumgruppen im Themenbereich Erholung als naturnahe Fläche erhalten. Dieser Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 1'705 m², was rund 12 % der Gesamtfläche entspricht. Insgesamt sind somit bereits heute ausreichende Flächen für den erforderlichen ökologischen Ausgleich vorhanden.

Vogelfreundliche Bauweise

Die Parkanlage mit den grosskronigen Bäumen und den Hecken, bestehend aus einheimischen, standortgerechten Arten, sowie weitere Nahrungsquellen (Teiche, Magerwiesen etc.) bietet viel Lebensraum für Vögel. Bei der Gestaltung von Bauten und Anlagen ist daher auf eine vogelfreundliche Bauweise zu achten, die die Richtlinien zu vogelfreundlichem Bauen gemäss der Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012) beachtet. Mögliche Massnahmen in diesem Rahmen sind:

- Grosse Glasflächen sind durch Markierungen wie z. B. strukturierte, geätzte, semitransparente oder mit Mustern versehene Gläser für Vögel erkennbar zu gestalten.
- Spiegelungen sind zu vermeiden.
- Nachts ist die Innenbeleuchtung zu reduzieren oder mit Jalousien abzuschirmen.
- Weitere Massnahmen können externe Elemente wie Sonnenschutz oder Bepflanzung sein.

4.3.4 Entwässerung

Art. 20 Entwässerung

Sämtliches Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation entsorgt. Alle Hauptgebäude sind an das Abwassernetz anzuschliessen.

Mit dem ersten Baugesuch ist in einem Entwässerungskonzept nachzuweisen, wie die Ableitung aller Abwasserarten (Schmutzabwasser und Regenabwasser) sachgerecht erfolgt.

4.3.5 Bodenschutz

Art. 21 Bodenschutz

Die Vorschriften für den Gestaltungsplan außerhalb von Bauzonen müssen Anforderungen an die Wiederherstellung bei einem allfälligen Rückbau von Bauten und Anlagen beinhalten. Dabei ist mindestens der Ausgangszustand wiederherzustellen. Vorliegend werden die Sicherung des abgetragenen Bodens und die die Projektierung von bodenrelevanten Arbeiten (z. B. gemäß der Bodenrekultivierungsrichtlinie) geregelt.

4.3.6 Gebäudeschutz Hochwasser und Oberflächenabfluss

Art. 22 Gebäudeschutz Hochwasser und Oberflächenabfluss

Da die Planung zur geplanten Traumgarten-Schür noch zu wenig fortgeschritten ist, wird darauf verzichtet, bereits im Gestaltungsplan differenzierte Objektschutzmassnahmen zu sichern. Der Nachweis von Gebäudeschutzmassnahmen ist daher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

5 Interessenabwägungen

5.1 Abstimmung mit den übergeordneten Rahmenbedingungen

Erhalt der Erholungsnutzung

Gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg sind längerfristig grössere zusammenhängende Flächen, die der Erholung der Bevölkerung dienen, zu erhalten. In diesem Rahmen ist im Erholungsgebiet eine beschränkte bauliche Nutzung zulässig, soweit sie für den Erholungszweck erforderlich ist. Mit der Teilrevision «Böni-Vogelsang-Mettli» wurde das Gebiet einer Erholungszone zugewiesen und planungsrechtlich gesichert, wobei diese Erholungszone ausdrücklich auch den Erhalt der Eventnutzung und der entsprechenden Bauten bezweckt.

Der Gestaltungsplan unterstützt diese Zielsetzung. Er stellt sicher, dass das Areal des heutigen Traumgartens auch zukünftig primär zur Erholung genutzt wird und für die Öffentlichkeit mehrheitlich frei zugänglich bleibt. Dies ist nur möglich, wenn der Eigentümerschaft ein angemessener Spielraum für die Eventnutzung eingeräumt wird. Der Gestaltungsplan orientiert sich dabei am bisherigen Betrieb, setzt diesem aber klare Grenzen (Anzahl, Grösse und Art der Veranstaltungen) und stellt namentlich in Bezug auf mögliche Lärmemissionen massgebliche Verbesserungen und eine wirksame Kontrolle sicher. Auch die Zielsetzung einer guten Erreichbarkeit und Durchgrünung wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erhalten. Die Grundsätze für die bauliche Nutzung werden klar festgelegt und präzisiert.

Fruchtfolgeflechte wird nicht mehr beansprucht

Durch die Verschiebung des Bienenhauses wird die Fruchtfolgeflechte (ausserhalb des Perimeters) nicht mehr tangiert. Die heute beanspruchte Fläche kann so wieder mit der ursprünglichen Bodenqualität gemäss Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflechten» hergestellt werden.

5.2 Vereinbarkeit mit den Absichten und Zielen der Gemeinde

Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird verbindlich geregelt

Mit dem Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli wird für das Gebiet Traumgarten als Zielsetzung der Erhalt der bestehenden Erholungsnutzung und die Gewährleistung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit formuliert. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans und des Nutzungskonzepts sind in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgt. Das öffentliche Interesse am Traumgarten ist in den Gestaltungsplan und im Nutzungskonzept gebührend berücksichtigt. Gestaltungsplan und Nutzungskonzept sind aufeinander abgestimmt und einzelne Regelungen aus dem Nutzungskonzept sind stufengerecht in die Vorschriften eingeflossen (mit Erläuterung, z. B. Betriebszeiten und -umfang, Veranstaltungsbewilligung für öffentliche sowie grosse private Anlässe, Lärmschutzmassnahmen, Veranstaltungsverkehrskonzept).

Gute Einordnung in die Landschaft

Einem weiteren Anliegen der Gemeinde, den wertvollen Gesamtcharakter der Anlage zu erhalten, wird mittels der Bestimmung nachgekommen, dass eine besonders gute Einordnung von Neubauten gemäss den Anforderungen von § 71 PBG zu erfolgen hat. Dabei ist insbesondere Absatz 2 lit. a zu beachten (Beziehung zur landschaftlichen Umgebung). Zur Qualitätssicherung kann eine Beurteilung durch eine externe Fachperson herangezogen werden. Der Gestaltungsplan legt die maximale Höhe und die maximale Grundfläche der einzelnen Bauten fest. Die Grundmasse orientieren sich dabei an den Bestandesbauten, wobei ein angemessener Anordnungsspielraum gewährt wird. Im Areal des Traumgartens werden somit keine wesentlichen baulichen Erweiterungen zugelassen und damit die untergeordnete Erscheinung gegenüber der Landschaft und ihrer Elemente gesichert.

5.3 Natur- und Landschaftsschutz

Durchgrünung bleibt erhalten

Der Traumgarten weist – zusammen mit dem gesamten Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli – eine hohe bioklimatische Bedeutung auf. Der grosskronige Baumbestand wurde eruiert und soll grundsätzlich erhalten bleiben. Die ausgedehnte Hecke entlang des Areals mit standortgerechter und einheimischer Vegetation bildet einen wichtigen Lebensraum und ein wertvolles Landschaftselement im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli. Auch dieser Bestand wird ausgewiesen und gesichert. Des Weiteren befinden sich im Traumgarten weitere Kleinbiotope, wie Teiche, dessen Schutz hinreichend gewährleistet wird. Im Baubewilligungsverfahren sind die ökologischen Ausgleichsflächen in einem detailliertem Umgebungs- und Pflegeplan auszuweisen. Zudem ist der kantonalen Fachstelle Naturschutz ein Gutachten zu Flora, Amphibien und Reptilien einzureichen.

5.4 Hochwasserschutz

Keine Gefährdung durch Hochwasserereignisse

Im Gestaltungsplanperimeter findet sich eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Der Hochwasserschutz inkl. Einwirkungen des Oberflächenabflusses sind bei der Dimensionierung der Bauten zu berücksichtigen. Der Kanton Zürich (AWEL) stellt dazu den Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser zur Verfügung. Planungsrechtliche Massnahmen, die zum Gebäudeschutz beitragen, sind nachfolgend aufgeführt und deren Umsetzbarkeit wird beurteilt:

- Freiraum entlang des Gewässers festlegen oder Gewässerraum im Rahmen des Gestaltungsplans festlegen.
Möglichkeit zur Umsetzung: Der Gewässerraum entlang der kommunalen Gewässer von Thalwil wurde im vereinfachten Verfahren festgelegt (Verfügung Nr. AWEL-18-0153 vom 6. Februar 2020).
- Terrainkoten und Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen im Gestaltungsplan festlegen und/oder Terrainerhöhungen/Terrainveränderungen prüfen
Möglichkeit zur Umsetzung: Die Massnahmen setzen einen gewissen Detaillierungsgrad voraus. Für die Traumgarten-Schüür liegt noch kein Richt- oder Vorprojekt vor. Daher werden Objektschutzmassnahmen erst im Rahmen des Vor- bzw. Bauprojekts festlegt.
- Notentlastungsraums zum schadlosen Ableiten, Freihalten dieses Raumes von Bauten und Anlagen festlegen.
Möglichkeit zur Umsetzung: Es bestehen vorliegend ausreichend unbebauter Raum, um einen Notentlastungsraum auszuscheiden. Da jedoch noch kein Richt- oder Vorprojekt zur Traumgarten-Schüür vorliegt, erfolgt eine detaillierte Abklärung und allfällige Bestimmung eines Notentlastungsraums erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- Festlegen von Nutzungsbestimmungen oder Nutzungsbeschränkungen für gefährdete Bereiche: Ausschluss / Einschränkung von Nutzungen für schwer evakuierbare Personen oder mit einem hohen Personenaufkommen.
Möglichkeit zur Umsetzung: In der Erholungszone sind die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig. Die Eventnutzung ist in der kommunalen Richtplanung festgelegt. Eine Nutzungsbeschränkung würde die gemäss Richtplan vorgesehene Nutzung verunmöglichen. Während Veranstaltungen ist ein

Personenaufkommen von bis zu 150 Personen bzw. an max. 10 Tagen im Jahr von > 150 Personen möglich. Im Rahmen des Gebäudeschutznachweises ist dies zu berücksichtigen.

- Anordnung der Bauten und Anlagen sowie der Erschliessung berücksichtigen.
Möglichkeit zur Umsetzung: Gemäss Art. 44 lit. F BZO_{rev} ist mit dem Gestaltungsplan insbesondere eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sicherzustellen. Zusätzliche Bauten und Abweichungen vom bestehenden Bauvolumen sind nur zulässig, wenn sich diese möglichst siedlungsnah und nicht an exponierter Lage befinden. Die Baubereiche wurden auf die bestehenden Bauten, Anlagen und Nutzungen abgestimmt, was im vorliegenden Fall zweckmässig ist.
- Tiefgaragenein-/ausfahrten in hochwassergefährdeten Bereichen vermeiden
Möglichkeit zur Umsetzung: Das Erstellen einer Tiefgarage wird in den Gestaltungsplanvorschriften ausgeschlossen, vgl. Art. 5.1 Abs. 4 GPV.

5.5 Auswirkungen auf den Verkehrsfluss

Bessere Regulierung des Verkehrs

In Baufeld A wird neu ein Gebäude als Ersatz für das bestehende Zelt zugelassen. Dadurch werden grössere Veranstaltungen auch während den Wintermonaten ermöglicht. Daher ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen im Winter zunimmt. Da die Veranstaltungsfläche insgesamt maximal geringfügig erweitert werden kann, ist davon auszugehen, dass die Verkehrsmengen pro Veranstaltung nicht zunehmen. Ausserdem wird der Verkehr künftig besser reguliert (vgl. Nutzungskonzept). Neu wird bei grösseren Veranstaltungen im Rahmen eines Veranstaltungsverkehrskonzept die Parkierung klar geregelt.

5.6 Lärmschutz

Lärmschutzmassnahmen im Gestaltungsplan und Nutzungskonzept gesichert

Im vorliegenden Lärmnachweis erfolgt eine vertiefte Auseinandersetzung zum Lärmschutz (vgl. Lärmnachweis). Es werden Lärmschutzmassnahmen vorgeschlagen, welche mehrheitlich im Gestaltungsplan gesichert werden. Die Parkierung erfolgt in der Regel innerhalb des Perimeters und wird durch lokale Lärmschutzmassnahmen begleitet. Dadurch liegen die Parkplätze so, dass das Wohngebiet künftig ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt ist. Für Veranstaltungen werden Lärmschutzmassnahmen direkt an der Lärmquelle sowie zeitliche Einschränkungen der Betriebszeiten, der Anzahl Anlässe, Festlegung der Aufenthaltsorte sowie weiteren betrieblichen Massnahmen ergriffen.

6 Verfahrensablauf

Im Rahmen der Gestaltungsplanung wurden die folgenden Verfahrensschritte durchlaufen:

Verfahrensablauf

Zeitpunkt	Ablauf
Januar – März 2024	Erfassung des Bestandes durch den zuständigen Geometer
März – Dezember 2024	Erarbeitung Nutzungskonzept und Lärmgutachten; Entwurf Gestaltungsplan, inkl. Behandlung in der Hochbaukommission
Oktober 2024, Dezember 2024 und Januar 2025	Behandlung in der Hochbaukommission
4. Februar 2025	Behandlung im Gemeinderat
15. Mai 2025	Verabschiedung durch den Gemeinderat
Mai – September 2025	Kantonale Vorprüfung
30. Mai bis 29. Juli 2025	öffentliche Auflage, Anhörung (60 Tage)
September – November 2025	Überarbeitung Planungsunterlagen
November 2025	Information und Austausch mit den Einwenderinnen und Einwendern
15. Dezember 2025	Behandlung in der Hochbaukommission
17. März 2026	Behandlung im Gemeinderat und Beschluss mit Abstimmungsempfehlung
MM. JJJJ	Festsetzung an der Urne
MM. JJJJ	Genehmigung durch die Baudirektion, Publikation
MM. JJJJ	Rekursfrist, 30 Tage
MM. JJJJ	Inkraftsetzung

6.1 Kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss des Gemeinderates Thalwil vom 15. Mai 2025 wurde der Entwurf der Teilrevision gemäss § 87a PBG zur kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nebengeordneten Planungsträger freigegeben. Der Entwurf der Teilrevision wird nach § 7 PBG, während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und die nebengeordneten Planungsträger angehört. Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) liegt mit Schreiben vom 11. September 2025 vor.

Kantonale Stellungnahme:
Würdigung und Berücksichtigung
der Anträge

Gemäss Gesamtbeurteilung wurden die Unterlagen zum privaten Gestaltungsplan «Traumgarten» als gut aufbereitet gewürdigt. Die Unterlagen zeigen die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsinstrumenten auf. Inhaltlich komme der Gestaltungsplan somit im Grundsatz den Zielen der Gestaltungsplanpflicht nach. In Bezug auf die Lärmthematik werden die betrieblichen Lärmschutzmassnahmen, wie Einhaltung der Ruhezeiten, Verbot von Lautsprechern sowie Live-Bands im Aussenbereich etc., von der kantonalen Fachstelle Lärmschutz als zweckmässig erachtet. Die Anträge der kantonalen Fachstellen wurden vollumfänglich berücksichtigt.

Anhörungsergebnis der über-
und nebengeordneten
Planungsträger

Die Züricher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) stellt in ihrer Stellungnahme Folgende fest:

- «[...] Mit dem Gestaltungsplan [werden] die regionalen Vorgaben eingehalten. Die Inhalte des Gestaltungsplanes tangieren das Ziel «Erweiterung des bestehenden Erholungsgebietes» nicht. Die geschaffenen Vorschriften fördern die Erholungsqualität des Gebietes.»
- «Aufweitung und Strukturaufwertung des Bönibachs ist im regionalen Richtplan festgeschrieben. Diese ist durch den geplanten Gestaltungsplan nicht tangiert, da er ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt.»
- «Die verkehrlichen Festlegungen des privaten Gestaltungsplans Traumgarten haben keine Auswirkungen auf die regionalen Festlegungen im Zimmerberg. Die ZPZ nimmt diese zustimmend zur Kenntnis.»

Auch aus Sicht der politischen Gemeinde Rüslikon steht der Genehmigung des Gestaltungsplanes Traumgarten nichts entgegen.

Anpassungen aufgrund der
Anträge

Aufgrund der Einwendungen und der Empfehlung aus der kantonalen Vorprüfung wurden die wesentlichen Eckwerte zum Lärmschutz aus dem Nutzungskonzept in den Gestaltungsplanvorschriften ergänzt. Es wurden in erster Linie diejenigen Punkte geregelt, welche wesentliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt bzw. die Nachbarschaft haben und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beachtet werden müssen.

Weiter wurden die Gestaltungsplanvorschriften mit Bestimmungen zum Schutz von Flora und Fauna ergänzt (Art. 19 GPV), welche den ökologischen Ausgleich regeln und eine vogelfreundliche Bauweise vorschreiben. Es wurden zudem Bestimmungen zum Bodenschutz (Art. 21 GPV) und zum Gebäudeschutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss (Art. 22 GPV) aufgenommen.

Berichterstattung nach
§ 7 Abs. 4 PBG

Über Einwendungen, welche nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden, wird Bericht erstattet. Die Erwägungen sind im Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen dargelegt.

Anhänge

A Nutzungskonzept (Entwurf vom 26. November 2025)

B Lärmschutznachweis (Entwurf vom 26. November 2025)

C Städtebaulicher Vertrag (Entwurf vom 10. April 2025)

Nutzungskonzept für Baumann's Traumgarten in Thalwil

I. Zweck

Das vorliegende Nutzungskonzept definiert den Rahmen, in welchem der Traumgarten der Baumann baut Gärten AG, Zürcherstrasse 63 in Thalwil genutzt werden soll.

II. Öffentliche Zugänglichkeit

Der Traumgarten ist eine private Gartenanlage, die während den Geschäftsöffnungszeiten Montag bis Freitag von 08.00 bis 17.00 Uhr öffentlich zugänglich ist. An Wochenenden, an Feiertagen und bei Veranstaltungen bleibt der Traumgarten geschlossen.

Die Öffentlichkeit wird gehalten folgende Regel zu beachten:

- Veranstaltungen jeglicher Art, Aperos, Fotoshootings etc. sind nur in Absprache mit der Eigentümerschaft (Andreas Baumann) erlaubt.
- Kinder dürfen sich nur in Begleitung und unter Aufsicht von Erwachsenen im Traumgarten aufhalten.
- Das Baden im Pool ist nur nach Absprache mit der Eigentümerschaft (Andreas Baumann) erlaubt.
- Hunde sind im Traumgarten nicht erlaubt.
- Die im Traumgarten lebenden Tiere (Fische, Schildkröten, Eichhörnchen und Vögel) dürfen nicht gefüttert werden.
- Das Entfachen von Feuer, das Abbrennen von Feuerwerk, das Campieren und das Abspielen von Musik ist zu unterlassen.
- Das Pflücken von Blumen oder das Abschneiden von Pflanzenteilen ist verboten.
- Die WC-Anlagen sind sauber zu halten.
- Sämtliche Abfälle sind durch die Verursacher zu entsorgen.
- Bei Unfällen wird jede Haftung abgelehnt.

Erreicht die Nutzung durch die Öffentlichkeit oder durch einzelne Personen oder Gruppen eine Intensität, die mit der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Allgemeinheit nicht mehr vereinbar ist, oder dazu führt, dass die Anlage nicht mehr mit angemessenem Aufwand im bisherigen Zustand erhalten und gepflegt werden kann, ist die Eigentümerschaft berechtigt, die notwendigen Massnahmen zu ergreifen und die Nutzung durch die Öffentlich entsprechend zu beschränken.

Im Rahmen dieser Vorgaben sind Spielgruppen, Kindergarten- und Schulklassen etc. im Traumgarten willkommen. Die entsprechende Absprache über Art, Ort und Zeit der Nutzung findet in der Regel telefonisch statt.

III. Veranstaltungen

1. Öffentliche Veranstaltungen

Der Traumgarten wird bei offener Verfügbarkeit des fraglichen Termins für öffentliche Anlässe, wie Gottesdienste, Märkte, Räbeliechtliumzug etc. zur Verfügung gestellt. Für solche Veranstaltungen ist kein Mietzins geschuldet, sondern nur eine reine Aufwandsentschädigung.

Die Eckwerte der jeweiligen Nutzung (Art, Dauer, Leistungen, Entschädigung) werden in einem schriftlichen Vertrag festgehalten, wobei die erforderliche Bewilligung der Gemeinde vorbehalten bleibt.

Für solche öffentliche Veranstaltungen sind Veranstaltungsbewilligungen nach Massgabe der Gemeinde einzuholen.

2. Private Veranstaltungen

a) Allgemeines

Der Traumgarten kann für private Veranstaltungen, wie Hochzeiten, Firmenanlässe etc. vermietet werden. Dabei wird sichergestellt, dass die Mieter die Anlage sachgerecht behandeln und die gebotene Rücksicht auf Dritte nehmen. Dieses Nutzungskonzept bezeichnet die zu ergreifenden Massnahmen, mit denen die Allgemeinverträglichkeit privater Veranstaltungen sichergestellt wird. Die Massnahmen werden in einem Nutzungsreglement konkretisiert und auch für die Mieter verbindlich erklärt. Dieses Nutzungskonzept ist zwingend zum verbindlichen Bestandteil der jeweiligen Mietverträge zu erklären.

Die Mieter der Anlage sind gehalten, das Nutzungsreglement zu respektieren und ihre Gäste entsprechend anzuweisen. Behördliche Auflagen sowie geltendes Recht, namentlich Ruhezeiten und Nachtruhe gemäss Polizeiverordnung, sind jederzeit zu befolgen.

Für Veranstaltungen mit kommerzieller Nutzung wird der Traumgarten nicht vermietet.

An folgenden gesetzlichen Feiertagen wird der Traumgarten nicht vermietet: Neujahrstag, Tag der Arbeit, Auffahrt, Bundesfeiertag, Weihnachtstag und Stephanstag.

b) Arten von Anlässen

Es wird zwischen Folgenden Arten von Anlässen unterschieden:

- *Grossanlässe*: Anlässe mit mehr als 150 Besuchern, für die der Traumgarten den ganzen Tag über reserviert ist;
- *Sommeranlässe*: Anlässe von April bis und mit September mit maximal 150 Besuchern, für die der Traumgarten den ganzen Tag über reserviert ist;
- *Winteranlässe*: Anlässe von Oktober bis und mit März, für die der Traumgarten den ganzen Tag über reserviert ist;
- *Kleine Anlässe*: Seminare, Sitzungen etc.

c) Grossanlässe

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.

Für solche Anlässe ist immer eine spezielle Bewilligung der Gemeinde (Veranstaltungsbewilligung) erforderlich.

d) Sommeranlässe

Von April bis und mit September finden maximal 68 Sommeranlässe mit bis zu 150 Besuchern statt, bei denen der Traumgarten den ganzen Tag reserviert ist. Es wird auf eine ausgewogene Vermietung für Firmenanlässe, Hochzeiten und andere Feste geachtet, wobei die Hochzeiten überwiegen.

Für Sommeranlässe wird der Traumgarten vor allem an Freitagen und Samstagen vermietet. Finden Anlässe unter der Woche statt, wird, soweit möglich, darauf geachtet, dass maximal drei Tage hintereinander belegt sind oder eine Kompensation am Wochenende erfolgt.

An Sonntagen wird die Anlage nur sporadisch für ruhige Geburtstags- oder Familienfeste vermietet, die bis maximal 22.00 Uhr dauern.

Bei jedem Anlass ist ein Mitarbeiter vor Ort, der kontrolliert, dass sich die Gäste nur in den zulässigen Bereichen aufhalten. Beim Verlassen des Areales werden die Gäste auf die Ruhepflicht aufmerksam gemacht und aufgefordert das Gelände unverzüglich zu verlassen.

e) Winteranlässe

Von Oktober bis und mit März können maximal 50 Winteranlässe mit maximal 100 Personen durchgeführt werden. Die Gäste halten sich nach Einbruch der Dunkelheit vorwiegend im Bereich Z auf. Die eigentliche Veranstaltung (z.B. Weihnachtsessen) findet indoor statt.

f) Kleine Anlässe

Zusätzlich zu den Sommer- und Winteranlässen können kleine Anlässe wie Seminare oder Sitzungen durchgeführt werden. Solche Anlässe tangieren die allgemeinen Öffnungszeiten (Ziff. II.) nicht. Die Gäste halten sich vorwiegend im Bereich Z auf und der Anlass dauert höchstens bis 22.00 Uhr.

g) Betriebszeiten für Anlässe

Für sämtliche Anlässe im Traumgarten gelten die folgenden maximalen Betriebszeiten:

- 07.00 bis 22.00 Aufenthalt im ganzen Traumgarten zulässig;
- 22.00 bis 24.00 Aufenthalt nur im Bereich Z zulässig;
- 24.00 bis 02.00 Aufenthalt nur Indoor zulässig.

IV. Infrastruktur

Neben den Themengärten, Spiel- und Bildungsbereichen umfasst die Infrastruktur der Gesamtanlage insbesondere auch den Pavillon und das bisherige Zelt, das durch die Traumgarten-Schüür ersetzt werden soll. Hier befinden sich die notwendigen sanitären Anlagen für die im Traumgarten durchgeführten Veranstaltungen.

Im seitlichen Anbau an den Hauptbau werden sich – wie bisher – die erforderlichen Flächen für Küche/Catering befinden, die – je nach den gastronomischen Ansprüchen – auf die Bewirtung (Dinner) von 100 bis maximal 180 Personen ausgerichtet sind. Bei einfacheren Bewirtungsaufgaben (z.B. Apéro) ist auch die Bewirtung von mehr als 200 Personen möglich (z.B. Neujahsapéro).

Der Hauptraum bietet mit relativ grosszügiger Bestuhlung an runden Tischen mit «edlem» Ambiente Raum für 60 bis 80 Gäste. Mit etwas engerer Festbankbestuhlung finden rund 160 Gäste einen Sitzplatz (vgl. dazu Bestuhlungs-Varianten im Anhang).

Die seitliche Anordnung des Anbaus erlaubt es, Lärm- und Geruchsemissionen aus dem Cateringbereich von der Veranstaltung abzusichern.

V. Brandschutz/Rauchverbot

Aus Sicherheitsgründen ist es strikte untersagt, offenes Feuer zu entfachen und Feuerwerk abzubrennen.

Die Massnahmen gemäss Brandschutzkonzept gemäss Brandschutz Zimmerberg, Beat Schwab, Sihlhaldenstrasse 1a, 8136 Gattikon, werden umgesetzt.

Die Mieter werden mit einem Nutzungsreglement darauf hingewiesen, dass in den Zelten und in der Teichbar nicht grilliert werden darf, im Poolbereich keine Fackeln oder Kerzen angezündet werden dürfen und sämtliche Dekorationen, Einrichtungen und Bauten der Mieter den feuerpolizeilichen Bestimmungen entsprechen müssen.

In allen Innenräumen gilt ein generelles Rauchverbot.

Auf dem Gelände befinden sich diverse Feuerlöscher und Branddecken.

VI. Lärmemissionen

Es sind die üblichen Nacht- und Ruhezeiten gemäss der Thalwiler Polizeiverordnung vom 13. Juni 2012 einzuhalten: Ruhezeiten sind werktags von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 20.00 bis 22.00 Uhr und öffentliche Ruhetage. Die Nachtruhe dauert von 22.00 bis 07.00 Uhr (Art. 10). Während der Nachtruhe ist jeglicher die Ruhe störender Lärm verboten. Während den allgemeinen Ruhezeiten sind Tätigkeiten und Verhaltensweisen, die Dritte erheblich belästigen, verboten (Art. 11). Die Mieter werden mit einem Nutzungsreglement auf diese Bestimmungen hingewiesen.

Der Betrieb von mitbetrachteten Lautsprechern, Megafonen und anderen Verstärkeranlagen ist im Aussenbereich des Traumgarten verboten. Ebenfalls sind lärmintensive Veranstaltungen wie Live-Konzerte im Aussenbereich untersagt.

Das Abspielen von Musik hat ausschliesslich über die interne Musikanlage zu erfolgen. Die Mieter werden entsprechend instruiert.

Die Musikkautstärke im Innenbereich ist so zu wählen, dass Nachbarn nicht belästigt werden und für die Gäste keine gesundheitlichen Schäden auftreten können. Während der Nachtruhe zwischen 22.00 Uhr und 07.00 Uhr sind die Fenster und Türen geschlossen zu halten.

Die Musikkautstärke im Aussenbereich wird ab 20.00 Uhr auf Hintergrundmusik beschränkt. Ab 22.00 Uhr werden die Aussenlautsprecher abgeschaltet.

Ab 22.00 Uhr haben sich die Gäste im Bereich Z aufzuhalten (innerhalb der Lärmschutzwände). Beim Verlassen dieses Bereiches weisen Tafeln explizit darauf hin, dass das Gelände auf direktem Weg zu verlassen und dabei Ruhe zu halten ist.

Im Übrigen werden sämtliche Massnahmen gemäss Lärmschutznachweis von Andreas Suter, vom 26.11.2025 umgesetzt.

VII. Zu- und Anlieferung sowie Auf- und Abbauarbeiten

Die Zu- und Anlieferung hat über die dafür vorgesehenen Wege zu erfolgen. Die Auf- und Abbauarbeiten richten sich nach den Betriebszeiten:

- 07.00 bis 22.00 Aufenthalt im ganzen Traumgarten zulässig;
- 22.00 bis 24.00 Aufenthalt nur im Bereich Z zulässig;
- 24.00 bis 02.00 Aufenthalt nur Indoor zulässig.

Lärmintensive Auf- und Abbauarbeiten dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 und 13.00 bis 20.00 Uhr stattfinden.



VIII. Alkohol-Ausschank

Ungeachtet der Art eines Anlasses ist die Abgabe von Bier, Wein und gegorenen Säften an unter 16-Jährige und die Abgabe von gebrannten Wassern an unter 18-Jährige verboten. Die Mieter werden vertraglich dazu angehalten, eine entsprechende Alterskontrolle sicherzustellen (Nutzungsreglement).

IX. Parkplatz-Konzept

Der Traumgarten ist von der nördlichen Seite via Haupttor zu betreten. Es gilt zu beachten, dass sich der Traumgarten auf einem Werkareal befindet. Von Montag bis Freitag 07.00 bis 17.30 Uhr kann daher auf dem Werkareal Betriebsverkehr entstehen. Auf dem Gelände ist im Schritttempo zu fahren.

Auf dem Gelände stehen für die Besucher des Traumgartens zwischen 29 bis 38 Parkfelder für Personenfahrzeuge zur Verfügung (auf dem Plan rot gekennzeichnet). Ausserhalb dieses Bereiches ist das Parkieren für Personenkraftwagen im Traumgarten nicht gestattet. Weitere öffentliche Parkplätze liegen in unmittelbarer Nähe.

Sind die auf dem Areal zur Verfügung gestellten Parkplätze besetzt, dürfen keine weiteren Fahrzeuge mehr in den Traumgarten fahren. An der Zürcherstrasse wird eine entsprechende Lenkung vorgenommen.

Die Mieter werden bei grösseren Anlässen gebeten mit dem Öffentlichen Verkehr anzureisen.

Bei Grossanlässen ist die Nutzung umliegender Parkplätze zu klären und allenfalls ein Shuttleservice einzurichten.

Notfall-Konzept

Bei besonderen Ereignissen, die die Gesundheit der Gäste beeinträchtigen könnten, sollen alle Gäste unverzüglich vom Areal weggeführt werden.

Sammelpunkt für solche Fälle ist unterhalb des Traumgartens. Die Mieter werden vertraglich dazu angehalten, ihren Gästen den Sammelpunkt und den Fluchtweg bekanntzugeben.



ingenieurbüro andreas suter
akustik, beratung, planung
schützenstrasse 5, 8800 thalwil
telefon 044 720 25 00, fax 044 720 25 15
info@ing-suter.ch, www.ing-suter.ch



suter
ingenieurbüro







Andreas Baumann

Thalwil
Traumgarten
Privater Gestaltungsplan

LÄRMNACHWEIS
Stand zur Festsetzung



Versionsverzeichnis

Version	Datum	Beschreibung	Bemerkung	Freigabe			
				Sachbearbeitung		Koreferat	
				Durch	Visum	Durch	Visum
1.0	11.3.2024	Lärmschutzmassnahmen – Beurteilung und Verbesserungsvorschläge		Andreas Suter		Monika Suter	
2.0	8.10.2024	Beilage zu Gestaltungsplan		Andreas Suter		Monika Suter	
2.1	26.11.2025	Beilage zu Gestaltungsplan	Anpassung nach öffentlicher Auflage/ Vorprüfung / Stand zur Festsetzung	Andreas Suter		Monika Suter	

Auftraggeber

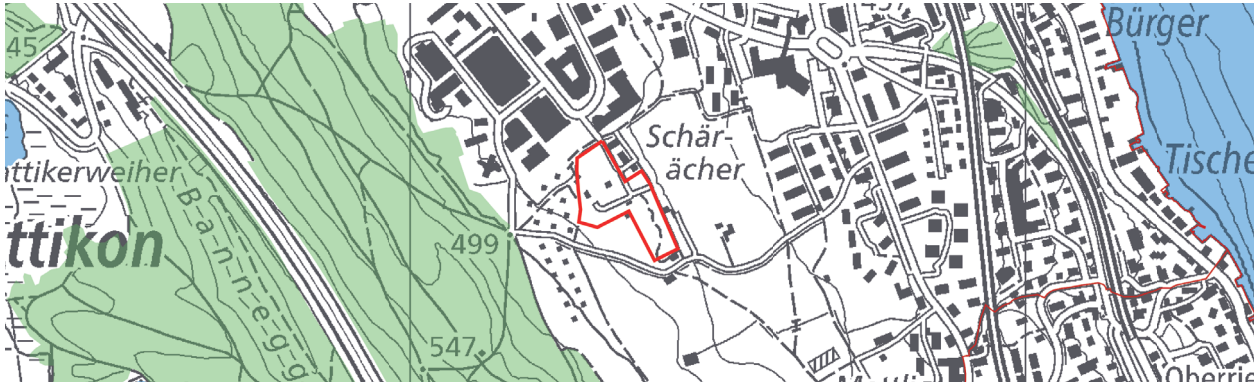
Baumann baut Gärten AG
Zürcherstrasse 63
8800 Thalwil

Gestaltungsplan

PLANAR AG für Raumplanung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

1 Situation

Auf den Parzellen Kat. Nrn. 4905, 8103, 8120, 8121 und 8122 in Thalwil betreibt die «Baumann baut Gärten AG» einen Gärtnereibetrieb, welcher unter anderem auch als Eventlocation «Traumgarten» benutzt wird.



Das Areal unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht. Der vorliegende Nachweis ist eine Beilage zum Privaten Gestaltungsplan Traumgarten.

2 Vorgeschichte

Im Juni 2003 hat die Gemeinde Thalwil eine Baubewilligung für die Erstellung eines Pavillons im «Schaugarten» erteilt. Darin war festgehalten, dass für den «Schaugarten» selber eine ordentliche Baubewilligung einzuholen sei.

Das im Juli 2004 eingereichte Baugesuch umfasste alle im Zusammenhang mit dem «Schaugarten» zu erstellenden Bauten und Anlagen. Die Gemeinde beurteilte das Ganze allerdings nicht als betriebszugehörigen Schaugarten, sondern als Erholungs-, Event- und Freizeitanlage, welche in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren nicht bewilligt werden kann, sofern nicht vorgängig ein planungsrechtliches Verfahren durchgeführt wird.

Das Baugesuch wurde nicht abschliessend behandelt und dementsprechend auch nie ordnungsgemäss abgeschlossen. Der «rechtslose» Zustand wurde im Sinne eines öffentlichen Interesses geduldet, weil der «Schaugarten» auch der Öffentlichkeit als Freizeit- und Erholungsanlage zur Verfügung stand.

Die Anlage hat sich unterdessen zum heute bestehenden «Traumgarten» entwickelt, welcher weiterhin allen Personen zugänglich ist, aber auch für Events gemietet werden kann. Es wurde weiterhin kein baurechtliches Verfahren eingeleitet, weil nach wie vor ohne planungsrechtliche Voraussetzungen keine baurechtliche Bewilligung erteilt werden kann.

In der Zwischenzeit wurde das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli im kantonalen und regionalen Richtplan als Erholungsgebiet festgelegt, die Gemeindeversammlung hat im Januar 2015 mit der Verankerung der Anlage im kommunalen Richtplan das öffentliche Interesse bestätigt und die Gemeinde hat in einem Leitbild im Februar 2022 den Umgang mit dem «Traumgarten» als Teil des Erholungsgebiets geregelt.

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist das gesamte Areal Böni-Vogelsang-Mettli in eine Erholungszone E (hellgrün) umgezont worden. Zudem wurde der Teilbereich «Traumgarten» mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Damit ist der Abschluss des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgt.

2 Lärmrechtliche Beurteilung

2.1 Rechtliche Grundlagen

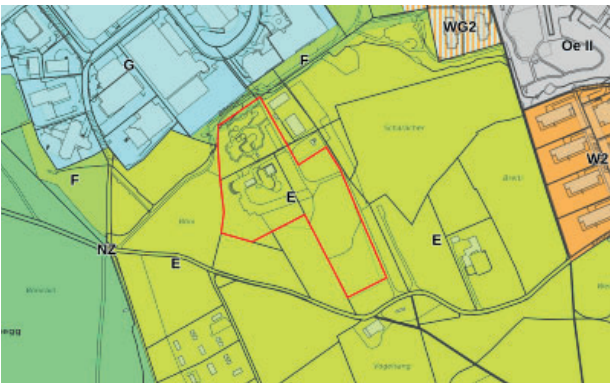
Die Eventlocation «Traumgarten» ist eine neue ortsfeste Anlage im Sinne des Umweltrechts (Umweltschutzgesetz (USG), Lärmschutz-Verordnung (LSV)).

Die Emissionen von neuen ortsfesten Anlagen müssen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 USG) und die Planungswerte (PW) bei den lärmempfindlichen Räumen der umliegenden Gebäude und auf den Baulinien der umliegenden unüberbauten Parzellen eingehalten werden können (Art. 7 LSV). Auch beim Bauvorhaben, bei dem die Emissionen entstehen, sind die PW einzuhalten.

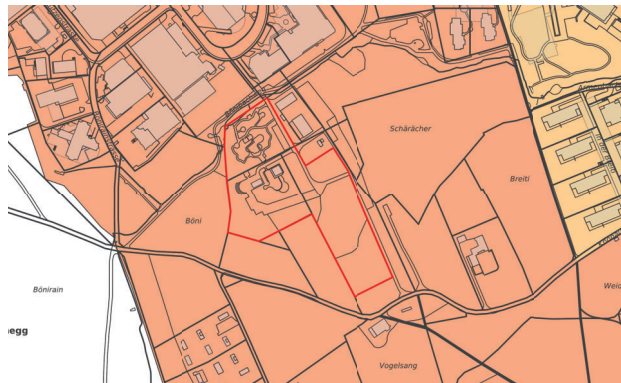
2.2 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte

Der Perimeter befindet sich gemäss aktueller Nutzungsplanung der Gemeinde Thalwil in der Erholungszone E (hellgrün), welcher die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III, orange) zugeordnet ist.

Der Teilbereich «Traumgarten» wurde zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.



Zonenplan (Quelle: Geoportal Kanton Zürich)



ES-Zuteilung (Quelle: Geoportal Kanton Zürich)

Lärmart	Grenzwert	ES	Wohnen		Betrieb	
			Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Neue Anlagen	PW	II	55	45	60 *	- **
		III	60	50	65 *	- **

* Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere PW und IGW.

** Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

Die umliegenden Bauten liegen in der Wohnzone W2 (gelb), in der Zone für öffentliche Bauten Oe II (grau), in der Wohnzone WG2 (gelb schraffiert) und in der Gewerbezone G (hellblau). Der Wohnzone W2 und der Zone für öffentliche Bauten Oe II ist die ES II zugeordnet (gelb), der Wohnzone WG2 und der Gewerbezone G die ES III (orange).

Es gelten die nebenstehenden Grenzwerte.

2.3 Privater Gestaltungsplan Traumgarten



Der Gestaltungsplan (GP) enthält betreffend Lärmschutz die folgenden Vorschriften:

- 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 und im Aussenbereich darf keine Musik mehr abgespielt werden.
 - 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.
- Im Rahmen des GP findet damit keine Verschärfung der Anforderungen statt. Es gelten die im vorstehenden Abschnitt festgehaltenen Grenzwerte.

3 Grundlagen

- Privater Gestaltungsplan Traumgarten vom 26. November 2025 (Andreas Baumann / Gemeinde Thalwil / PLANAR AG für Raumentwicklung)
- Nutzungskonzept «Baumann's Traumgarten in Thalwil» vom 26. November 2025

4 Beurteilung

4.1 Grundlagen

Die vorgesehene Eventlocation fällt lärmrechtlich in den Bereich «Alltagslärm». Es gibt in der LSV keine allgemeingültige Beurteilungsmethode mit zahlenmässigen Grenzwerten, es ist eine Einzelfallbeurteilung notwendig. Empfohlen wird die Beurteilung nach der Vollzugshilfe «Ermittlung und Beurteilung des Lärms von öffentlichen Lokalen» der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit), mit welcher eine einheitliche Vollzugspraxis gefördert werden soll. Wird die Vollzugshilfe berücksichtigt, kann davon ausgegangen werden, dass das Bundesrecht rechtskonform vollzogen wird.

Die Schallquellen sind einzeln zu beurteilen, wobei die Vollzugshilfe bei jeder eine entsprechende Beurteilungsmethode vorgibt. Zudem erfolgt die Beurteilung der Lärmbelastung auch gesamthaft, also unter Berücksichtigung aller Lärmquellen.

Unabhängig von anderen gesetzlich geregelten Zeiten wird unterschieden zwischen Arbeitszeit (Tag, 7–19 Uhr), Ruhezeit (Abend, 19–22 Uhr) und Nachtzeit (Nacht, 22–7 Uhr).

4.2 Nutzungskonzept

Die betreffend Lärmerzeugung massgebenden Zahlen und Einschränkungen können dem Nutzungskonzept entnommen werden.

4.3 Bauliche Massnahmen

Im GP sind die nachfolgend dargestellten bauliche Massnahmen im Ausbreitungsbereich des Pavillons und der Parkieranlagen vorgesehen (orange dargestellt).



Sie sind teilweise bereits bestehend.

4.4 Situation



Auf dem nebenstehenden Situationsplan sind die für die Beurteilung massgebenden Elemente dargestellt:

- EP1 ist der massgebende Empfangspunkt am Gebäude In der Breiti 4 (Wohnen, ES II).
- EP2 ist der massgebende Empfangspunkt am Gebäude Wiesengrundstrasse 4 (Wohnen, ES III).
- EP3 ist der massgebende Empfangspunkt am Gebäude Knonauerstrasse 18 (Wohnen, ES III).
- EP4 ist der massgebende Empfangspunkt am Gebäude Zürcherstrasse 61 (Wohnen, ES III).
- EP5 ist der massgebende Empfangspunkt am Gebäude Bönirainstrasse 13 (Wohnen, ES III).

Es ist ersichtlich, dass die Abstände von den EP zum Pavillon beträchtlich sind. Zu diesen ergeben

sich Abstandsreduktionen¹ von ca. 48 dB (EP1), 46 dB (EP2 und EP3) und 41 dB (EP4 und EP5).

¹ $\text{Abstandsreduktion} = 20 \cdot \log(s) / s = \text{Abstand}$

4.5 Grobbeurteilung

Die Vollzugshilfe unterscheidet elf potenzielle interne (S1–S4) und externe (S5–S11) Schallquellen. In der hintersten Spalte ist eine Beurteilung für die Eventlocation «Traumgarten» angegeben.

Nr	Was	Methodik der Beurteilung	Eventlocation «Traumgarten»
S1	Musik	Grenzwerte für Körperschall und Luftschall Körperschall: ES II: Tag: 35 / Abend: 30 / Nacht: 25 ES III: Tag: 40 / Abend: 35 / Nacht: 30 Luftschall: ES II: Tag: 45 / Abend: 40 / Nacht: 35 ES III: Tag: 50 / Abend: 45 / Nacht: 40	Aufgrund des sehr grossen Abstandes zu den EP können sich keine Körperschall-Übertragungen ergeben. Die Beurteilung betreffend Luftschall ist wie folgt: Maximaler Emissionspegel der Anlage im Pavillon: 90 dB Dämmung durch Aussenwand Pavillon: ca. 20 dB Abschirmung durch Lärmschutzbauten: ca. 10 dB Abstandsämpfung EP1 (massgebend in der ES II)/ EP4/5 (massgebend in der ES III): 48/41 dB Maximaler Immissionspegel bei EP1/EP4/5: ca. 12/19 dB Zuschlag für Ton, Rhythmus und tiefe Frequenzen: 9 dB Maximaler Beurteilungspegel bei EP1/EP4/5: ca. 21/28 dB Damit sind die Anforderungswerte aller Tageszeiten eingehalten.
S2	Gästeverhalten	Grenzwerte der Quelle S1. Beurteilung nach Anhang 1 der Vollzugshilfe	Die Emissionen des Gästeverhaltens im Pavillon sind sicher geringer als der maximale Emissionspegel der betriebseigenen Musikanlage. Da die beiden Pegel energetisch addiert werden, ist nur mit einer absolut vernachlässigbaren Erhöhung der unter S1 berechneten Pegel zu rechnen. Damit sind die Anforderungswerte aller Tageszeiten eingehalten.
S3	Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten	Keine Grenzwerte. Kriterium: Hörbarkeit in Nachtzeit (22–7 Uhr)	Aufgrund des sehr grossen Abstandes zu den EP können sich keine PW-Überschreitungen ergeben.
S4	Technische Anlagen inkl. Küchen	Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 (Geräusche haustechnischer Anlagen und fester Einrichtungen im Gebäude)	Aufgrund des sehr grossen Abstandes zu den EP können sich keine PW-Überschreitungen ergeben.
S5	Musik auf der Terrasse	Grenzwerte der Quelle S1	Die Musik wird immer mit der Anlage im Pavillon erzeugt, wobei dies ab 22 Uhr bei geschlossenen Fenstern stattfindet. Die Grenzwerte für die Nachtphase sind demzufolge für die Beurteilung der Musik im Aussenbereich irrelevant. Die nachfolgende Beurteilung geht davon aus, dass alle Fenster und Türen geöffnet sind und sich nur eine minimale Dämmung durch den Pavillon ergibt: Maximaler Emissionspegel der Anlage im Pavillon: 90 dB Dämmung durch Aussenwand Pavillon: ca. 5 dB Abschirmung durch Lärmschutzbauten: ca. 10 dB Abstandsämpfung EP1 (massgebend in der ES II)/ EP4/5 (massgebend in der ES III): 48/41 dB Maximaler Immissionspegel bei EP1/EP4/5: ca. 27/34 dB Zuschlag für Ton, Rhythmus und tiefe Frequenzen: 9 dB Maximaler Beurteilungspegel bei EP1/EP4/5: ca. 36/43 dB Damit sind die Anforderungswerte am Tag und am Abend eingehalten.
S6	Gästeverhalten und Bedienung auf der Terrasse	Keine Grenzwerte. Beurteilung nach Anhang 3 der Vollzugshilfe	Die Beurteilungen im Anhang 1 zeigen, dass sich auch bei 300 Personen in den massgebenden Phasen am Tag, am Abend und in der Nacht (nur zwei Stunden von 22–24 Uhr) keine PW-Überschreitungen ergeben. Die Beurteilung ist getrennt nach den kritischen EP pro ES erfolgt (EP1 in der ES II und EP4/5 in der ES III)
S7	Aufräumarbeiten und Reinigung auf der Terrasse	Keine Grenzwerte. Kriterium: Hörbarkeit in Arbeitszeit (7–19 Uhr), Ruhezeit (19–22 Uhr) und Nachtzeit (22–7 Uhr)	Die Caterer der Events verräumen ihr Material unmittelbar nach Beendigung ihrer Tätigkeit, dies findet somit immer vor 2 Uhr nachts statt. Da das Catering-Zelt am weitesten von den kritischen Empfangspunkten entfernt liegt, sind diese Tätigkeiten nicht wahrnehmbar. Die eigentlichen Aufräum- und Reinigungsarbeiten im Aussenbereich finden immer am Folgetag in der Arbeitszeit, d. h. von 7–19 Uhr, statt und sind in dieser Phase aufgrund des vorherrschenden Umgebungslärms bei den EP nicht wahrnehmbar.
S8	Technische Aussenanlagen	Anhang 6 LSV (Industrie- und Gewerbelärm).	Aufgrund des sehr grossen Abstandes zu den EP können sich keine PW-Überschreitungen ergeben.
S9	Gästeverkehr	Keine Grenzwerte. Beurteilung anlässlich Augenschein (Situation und Anzahl Nachbarn, Entfernung zur Lärmquelle, Art und Anzahl Parkplätze, Betriebszeiten, Vergleich mit Hintergrundlärm)	Die Parkplätze befinden sich neu innerhalb des GP-Perimeters und damit nicht mehr so nahe an den kritischen EP1, EP2 und EP3 wie im Betrieb vor der Regelung durch den GP. Zudem wird das für Parkplätze vorgesehene Areal mit Lärmschutzmassnahmen versehen. Es sind keine Probleme zu erwarten.
S10	Parkplatz	Anhang 6 LSV (Industrie- und Gewerbelärm)	Die Anlage weist gemäss GP-Vorschriften maximal 38 Parkplätze auf. Aufgrund einer Grobabschätzung (www.bauen-im-laerm.ch/neuanlagen/parkierungsanlagen) sind die massgebenden PW bereits in einem Abstand von ca. 6 m (ES III) respektive ca. 20 m (ES II) eingehalten.
S11	Verkehr	Anhang 3 LSV (Strassenverkehrslärm)	Die direkte Zufahrtsachse Gewerbestrasse/Zürcherstrasse führt ausschliesslich durch Gewerbegebiet. Der durch den «Traumgarten» verursachte Mehrverkehr ist nicht wahrnehmbar und kann nicht zu Grenzwert-Überschreitungen führen.

5 Vorsorgeprinzip

Gemäss Art. 1 Abs. 2 USG sind im Sinne der Vorsorge Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, frühzeitig zu begrenzen. Die LSV ergänzt diese Aussage mit der Forderung, dass Lärmemissionen so weit begrenzt werden müssen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt auch dann, wenn alle Anforderungen eingehalten sind.

Der Betreiber ist also verpflichtet, alle technisch und betrieblich möglichen sowie wirtschaftlich tragbaren Massnahmen zu ergreifen, die zu einer Verminderung der Lärmemissionen führen können.

Die folgenden Massnahmen, die teilweise bereits im Nutzungskonzept festgehalten sind, werden umgesetzt:

- Einhalten der Betriebszeiten (inkl. Zeitbeschränkung bei Musikerzeugung) gemäss Nutzungskonzept, Schliessen von Türen und/oder Fenstern des Pavillons, insbesondere nach 22 Uhr.
- Überwachung des Lärmpegels durch Betreiber / Begrenzung des Musi-klärmpegels (Begrenzer oder ständiges Aufzeichnungsgerät).
- Richtlinien für das Personal / Information der Gäste (s. Fotos im Anhang 2).
- Die Lärmausbreitung vom Areal Pavillon/Zelt wird mit baulichen Massnahmen neben dem Zugangstor gehindert, zudem wird das heute offene Zugangstor durch ein schalldichtes Tor mit einem gedämmtem Schliessmechanismus ersetzt, welches ab 22 Uhr geschlossen zu halten ist (s. Fotos im Anhang 2).
- Die Lärmausbreitung vom Areal Parkplatz wird mit baulichen Massnahmen gehindert.

6 Fazit

Die vorstehende Beurteilung anhand der Vollzugshilfe «Ermittlung und Beurteilung des Lärms von öffentlichen Lokalen» des Cercle Bruit zeigt, dass die einzelnen Lärmquellen des gesamten Betriebes die an sie gestellten Anforderungen erfüllen.

Thalwil, 26. November 2025

Ingenieurbüro Andreas Suter

Andreas Suter

Anhang 1: Beurteilung Gästeverhalten und Bedienung auf Terrasse (ES II)

Gaststättenlärm - Beurteilung von Gästeverhalten und Bedienung auf der Terrasse						
Lokal: Traumgarten		Datum: 19. Sep 24				
		<input checked="" type="radio"/> Deutsch <input type="radio"/> Français <input type="radio"/> Italiano				
Beurteilungszeit	Für Erläuterungen "P" anklicken	Tag (07 - 19 Uhr)	Abend (19 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 07 Uhr)		
Quellen- und Ausbreitungscharakteristik						
Kennzahlen Terrasse						
Anzahl Aussenplätze	?	300	300	300		
Auslastung / Belegung	?	75%	75%	75%		
Länge (X)	?	50.0 m	50.0 m	50.0 m		
Breite (Y)	?	50.0 m	50.0 m	50.0 m		
Geometrie Empfangspunkt (Diagramm rechts)	?					
Position in X-Richtung	?	260.0 m	260.0 m	260.0 m	-2.78	-0.78
Position in Y-Richtung	?	0.0 m	0.0 m	0.0 m		
Höhe über Terrain	?	0.0 m	0.0 m	0.0 m		
Gästeverhalten						
leise	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	0.0	0.0
mittel	?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
laut	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Abstrahlung (vgl. Blatt "Situationskizzen")						
Halbraum	(SKIZZE) ?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1.2	1.2
Viertelraum	(SKIZZE) ?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Achtelraum	(SKIZZE) ?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
Hindernise Wirkung (vgl. Blatt "Situationskizzen")						
Terrasse gut einsehbar	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	-1.2	-1.2
Terrasse mässig einsehbar	(SKIZZE) ?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Terrasse kaum einsehbar	(SKIZZE) ?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
Terrasse nicht einsehbar	(SKIZZE) ?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Wahrnehmbarkeit/Wertung am Immissionsort					-2.78	-0.78
Empfängercharakteristik						
Immissionsort						
Wohnnutzung	?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	0.0	0.0
Betriebsnutzung	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Empfindlichkeitsstufen						
ES I	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1.0	1.0
ES II	?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
ES III	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
ES IV	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Hintergrundgeräusch (z.B. Verkehrslärm)						
laut	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	0.0	0.0
mittel	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
leise	?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
Betriebscharakteristik						
Ortsüblichkeit						
nicht gegeben	?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	0.0	0.0
gegeben	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Saisonalität						
Ganzjahresbetrieb	?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	0.2	0.2
Halbjahresbetrieb	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Vierteljahresbetrieb	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Betriebsstunden pro Tag (pro Beurteilungszeit)		12.0 h	3.0 h	2.0 h	0.00	-0.20
Ergebnis		Erläuterungen: 1 entspricht dem PW 2 entspricht dem IGW 3 entspricht dem AW		Höchstens geringfügig störend (<PW)		0.00
				Höchstens geringfügig störend (<PW)		0.00
				Höchstens geringfügig störend (<PW)		0.22

Anhang 1: Beurteilung Gästeverhalten und Bedienung auf Terrasse (ES III)

Gaststättenlärm - Beurteilung von Gästeverhalten und Bedienung auf der Terrasse						
Lokal: Traumgarten		Datum: 19. Sep 24				
		<input checked="" type="radio"/> Deutsch <input type="radio"/> Français <input type="radio"/> Italiano				
Beurteilungszeit	Für Erläuterungen "P" anklicken	Tag (07 - 19 Uhr)	Abend (19 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 07 Uhr)		
Quellen- und Ausbreitungscharakteristik						
Kennzahlen Terrasse						
Anzahl Aussenplätze	?	300	300	300		
Auslastung / Belegung	?	75%	75%	75%		
Länge (X)	?	50.0 m	50.0 m	50.0 m		
Breite (Y)	?	50.0 m	50.0 m	50.0 m		
Geometrie Empfangspunkt (Diagramm rechts)						
Position in X-Richtung	?	260.0 m	260.0 m	260.0 m	-2.78	-0.78
Position in Y-Richtung	?	0.0 m	0.0 m	0.0 m		
Höhe über Terrain	?	0.0 m	0.0 m	0.0 m		
Gästeverhalten						
leise	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	0.0	0.0
mittel	?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
laut	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Abstrahlung (vgl. Blatt "Situationskizzen")						
Halbraum	(SKIZZE) ?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1.2	1.2
Viertelraum	(SKIZZE) ?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Achtelraum	(SKIZZE) ?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
Hinderniswirkung (vgl. Blatt "Situationskizzen")						
Terrasse gut einsehbar	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	-1.2	-1.2
Terrasse mässig einsehbar	(SKIZZE) ?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Terrasse kaum einsehbar	(SKIZZE) ?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
Terrasse nicht einsehbar	(SKIZZE) ?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Wahrnehmbarkeit/Wertung am Immissionsort						
-2.78						
Empfängercharakteristik						
Immissionsort						
Wohnnutzung	?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	0.0	0.0
Betriebsnutzung	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Empfindlichkeitsstufen						
ES I	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1.0	1.0
ES II	?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
ES III	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
ES IV	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Hintergrundgeräusch (z.B. Verkehrslärm)						
laut	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	0.0	0.0
mittel	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
leise	?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
Betriebscharakteristik						
Ortsüblichkeit						
nicht gegeben	?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	0.0	0.0
gegeben	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Saisonalität						
Ganzjahresbetrieb	?	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	0.2	0.2
Halbjahresbetrieb	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Vierteljahresbetrieb	?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Betriebsstunden pro Tag (pro Beurteilungszeit)						
		12.0 h	3.0 h	2.0 h	0.00	-0.20
Ergebnis						
Erläuterungen: 1 entspricht dem PW 2 entspricht dem IGW 3 entspricht dem AW		Höchstens geringfügig störend (<PW)	0.00	Höchstens geringfügig störend (<PW)	0.00	Höchstens geringfügig störend (<PW)
			0.22			

Anhang 2: Fotos Massnahmen



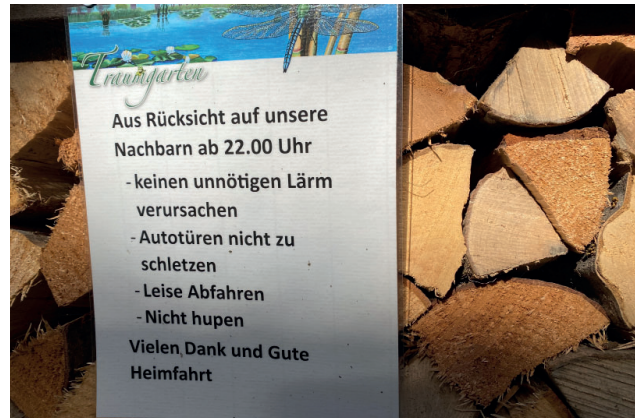
Neue bereits erstellte bauliche Massnahmen in Ausbreitungsrichtung Nord-ost / Blickrichtung Südwest



Neue bereits erstellte bauliche Massnahmen in Ausbreitungsrichtung Nord-ost / Blickrichtung Nordost



Tor zum Zugangsweg zu Pavillon/Hauptzelt: Wird durch ein schalldichtes Tor mit gedämmtem Schliessmechanismus ersetzt



Informationen an die Gäste

Privater Gestaltungsplan Traumgarten

Städtebaulicher Vertrag über den
Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen

zwischen

Gemeinde Thalwil, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil,

vertreten durch den Gemeinderat,

(nachfolgend «**Gemeinde**»)

und

Andreas Baumann, Adlerweg 3, 8800 Thalwil,

als Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 8120, 8121 und 8122, Zürcherstrasse 63–63g, Thalwil,

(nachfolgend «**Grundeigentümer**»)

Einleitung

Die Liegenschaften Kat.-Nrn. 8120, 8121 und 8122, Thalwil, liegen gemäss rechtmässiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil in der besonderen Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten). Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Der Grundeigentümer hat im ständigen Austausch mit der Gemeinde den im Entwurf vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Traumgarten» ausgearbeitet. Dieser bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie die gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft.

Gleichzeitig soll die Parkanlage auch weiterhin öffentlich und unentgeltlich zugänglich sein.

Die Gemeinde Thalwil erhebt eine Mehrwertabgabe im Sinn von § 19 ff. des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 28. Oktober 2019 (MAG). Diese beträgt gemäss Art. 2a Abs. 3 BZO 40 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass den Liegenschaften Kat.-Nrn. 8120, 8121 und 8122 durch den Gestaltungsplan ein Mehrwert erfährt. Dieser soll mit Leistungen des Eigentümers zu Gunsten der Öffentlichkeit ausgeglichen werden.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien Folgendes:

I. Mehrwertausgleich durch Sachleistungen

1. Die Mehrwertausgleichspflicht soll nicht mit einer Mehrwertabgabe in den Mehrwertausgleichsfonds, sondern mit Sachleistungen erfüllt werden, zumal eine exakte Ermittlung des Mehrwerts bzw. eine Mehrwertprognose aufgrund der besonderen Umstände kaum möglich ist.
2. Der Grundeigentümer erbringt insbesondere die folgenden Sachleistungen zu Gunsten der Gemeinde bzw. der Öffentlichkeit:
 - Erholungseinrichtungen und Freiräume für die Öffentlichkeit;
 - Erhalt einer gepflegten und umfangreichen Begrünung inkl. diverser grosskroniger Bäume;
 - Errichtung, Unterhalt und Zurverfügungstellung von Bauten und Anlagen für die Öffentlichkeit;
 - Zurverfügungstellung und Unterhalt einer WC-Anlage;
 - Kostenlose Zurverfügungstellung der Anlage für Spielgruppen, Kindergärten- und Schulklassen;
 - Zurverfügungstellung der Anlage für öffentliche Anlässe gegen blosse Aufwandentschädigung.
3. Im Einzelnen verpflichtet sich der Grundeigentümer zu folgenden Leistungen:
 - a. Öffentliche Zugänglichkeit der privaten Gartenanlage

Die private Gartenanlage wird während der Geschäftsöffnungszeiten (Montag bis Freitag, 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr) für die Öffentlichkeit offengehalten. Ausgenommen davon sind Zeiten, in welchen der Traumgarten für Veranstaltungen vermietet ist.

Die Öffentlichkeit darf die Gartenanlage im Rahmen der Allgemeinverträglichkeit nutzen (Spaziergänge, Picknicks, Ruhepausen, Spiel etc.).

Der Grundeigentümer erhält die Anlage insbesondere auch als Erholungsraum, wozu namentlich der Erhalt von Naturobjekten (Baumgruppen und Hecken) gehört (Art. 10 Gestaltungsplanbestimmungen [GP]).
 - b. Erhalt einer umfangreichen Begrünung

Der Grundeigentümer erhält und pflegt die Parkanlage und damit eine umfangreiche Begrünung inkl. diverser grosskroniger Bäume. Damit leistet er einen wertvollen Beitrag an die Hitzeminderung/Abkühlung während der

Sommermonate. Zugleich trägt die Bepflanzung zur ökologischen Vielfalt des Gebiets bei.

c. Errichtung, Unterhalt und Zurverfügungstellung von Bauten und Anlagen

Die bestehenden Bauten und Anlagen im Park, insbesondere die Wege, der Holzsteg, der Weidentempel (bzw. eine Ersatzanlage gemäss Art. 5.1 Abs. 7 GP), der Spielplatz, der «asiatische Tempel», das Hexenhaus, die Holzschaukel, diverse Sitzgelegenheiten und die Teiche werden vom Grundeigentümer erhalten und unterhalten, damit sie von der Öffentlichkeit genutzt bzw. erlebt werden können.

Dazu gehört auch der Betrieb und der Unterhalt einer WC-Anlage, die sich derzeit im Gebäude Zürcherstrasse 63b (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) befindet.

d. Kostenlose Zurverfügungstellung für Spielgruppen und Schulklassen

Der Grundeigentümer stellt den Traumgarten weiterhin nach Absprache örtlichen Spielgruppen, Kindergarten- und Schulklassen etc. kostenlos zur Verfügung.

e. Zurverfügungstellung für öffentliche Anlässe gegen Aufwandentschädigung

Der Grundeigentümer stellt den Traumgarten bei Verfügbarkeit für öffentliche Anlässe wie Gottesdienste, Märkte, Umzüge (z.B. Räbeliechtliumzug) etc. zur Verfügung. Dabei ist kein Mietzins, sondern nur eine Aufwandentschädigung geschuldet.

4. Die Leistungspflicht gemäss vorstehender Ziff. 3 endet, wenn der Traumgarten nicht mehr für private Veranstaltungen (Events) vermietet wird.
5. Die Parteien sind sich einig, dass diese Massnahmen einen rechtmässigen und angemessenen Ausgleich zu Gunsten der Gemeinde Thalwil für die Planungsvorteile schaffen, die mit dem Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans «Traumgarten» entstehen.
6. Die mit diesem Vertrag definierten Mehrwertausgleichsmassnahmen sind sofort nach dem Inkrafttreten des Gestaltungsplans zu erbringen.

II. Schlussbestimmungen

7. Zuständig für die gerichtliche Beurteilung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist ausschliesslich das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich.
8. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch die Parteien (Genehmigung durch Gemeinderatsbeschluss).
9. Fällt der vorliegende Vertrag dahin, so kommt nach § 30 MAV das ordentliche Verfahren zur Bestimmung der Mehrwertabgabe zum Zug (§ 12 ff. MAV).

10. Dieser Vertrag ist vom Grundeigentümer allfälligen Rechtsnachfolgern im Eigentum der betroffenen Grundstücke zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.
11. Dieser Vertrag tritt gleichzeitig mit dem privaten Gestaltungsplan «Traumgarten» in Kraft.
12. Dieser Vertrag wird vierfach ausgefertigt und unterzeichnet. Je zwei Exemplare sind für jede Partei bestimmt.

Thalwil, den

Für die Gemeinde Thalwil:

.....
Gemeindepräsident
(Hansruedi Kölliker)

.....
Gemeindeschreiber
(Pascal Kuster)

Thalwil, den

Der Grundeigentümer:

.....
(Andreas Baumann)