

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

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

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

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

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

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

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



Gemeinde Thalwil
Städtebauliches Leitbild Zentrum

Präsentation 16.11.2023
Ergänzung 14.02.2024

Zuzana Ondruskova, ATELIER 231
dipl. Architektin MA ZHAW

Pascal Sigrist, ATELIER 231
dipl. Architekt ETH

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

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



Zentrum Thalwil, von Erlenbach aus gesehen

*Erscheinungsbild
Beispiel Bahnseite*

Auch ein Hinten ist ein Vorne...



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



*Erscheinungsbild
Beispiel Bahnseite*

Auch ein Hinten ist ein Vorne...

Historisches Luftbild (Ausschnitt), 1963, Werner Friedli: Die "Promenade" ist noch nicht verbaut.



*Erscheinungsbild
Beispiel Bahnseite*

Auch ein Hinten ist ein Vorne...



*Erscheinungsbild
Beispiel Bahnseite*

Auch ein Hinten ist ein Vorne...



*Erscheinungsbild
Beispiel Bahnseite*

Auch ein Hinten ist ein Vorne...



*Erscheinungsbild
Beispiel Bahnseite*

Auch ein Hinten ist ein Vorne...





*Erscheinungsbild
Beispiel Bahnseite*

Auch ein Hinten ist ein Vorne...



*Erscheinungsbild
Beispiel Bahnseite*

Auch ein Hinten ist ein Vorne...





Erscheinungsbild
Beispiel Bahnseite

Öffentlichen Durchgang sichern

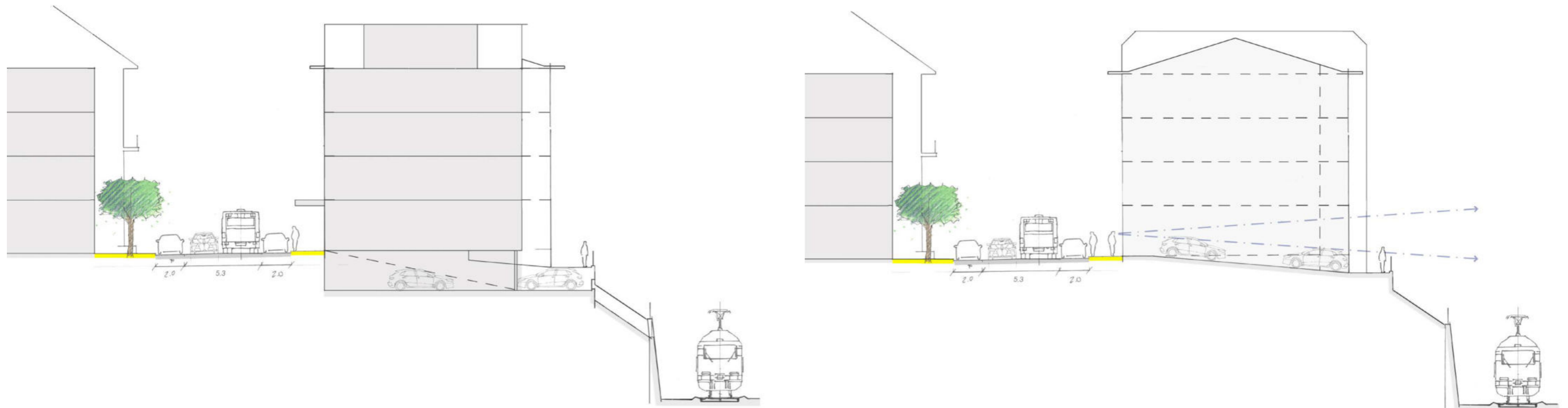
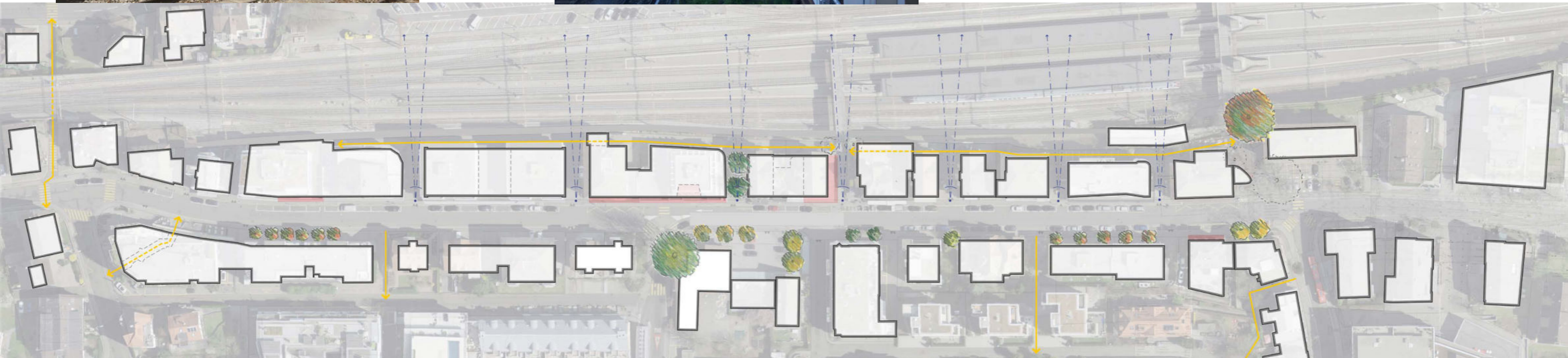


Postkarte 1900

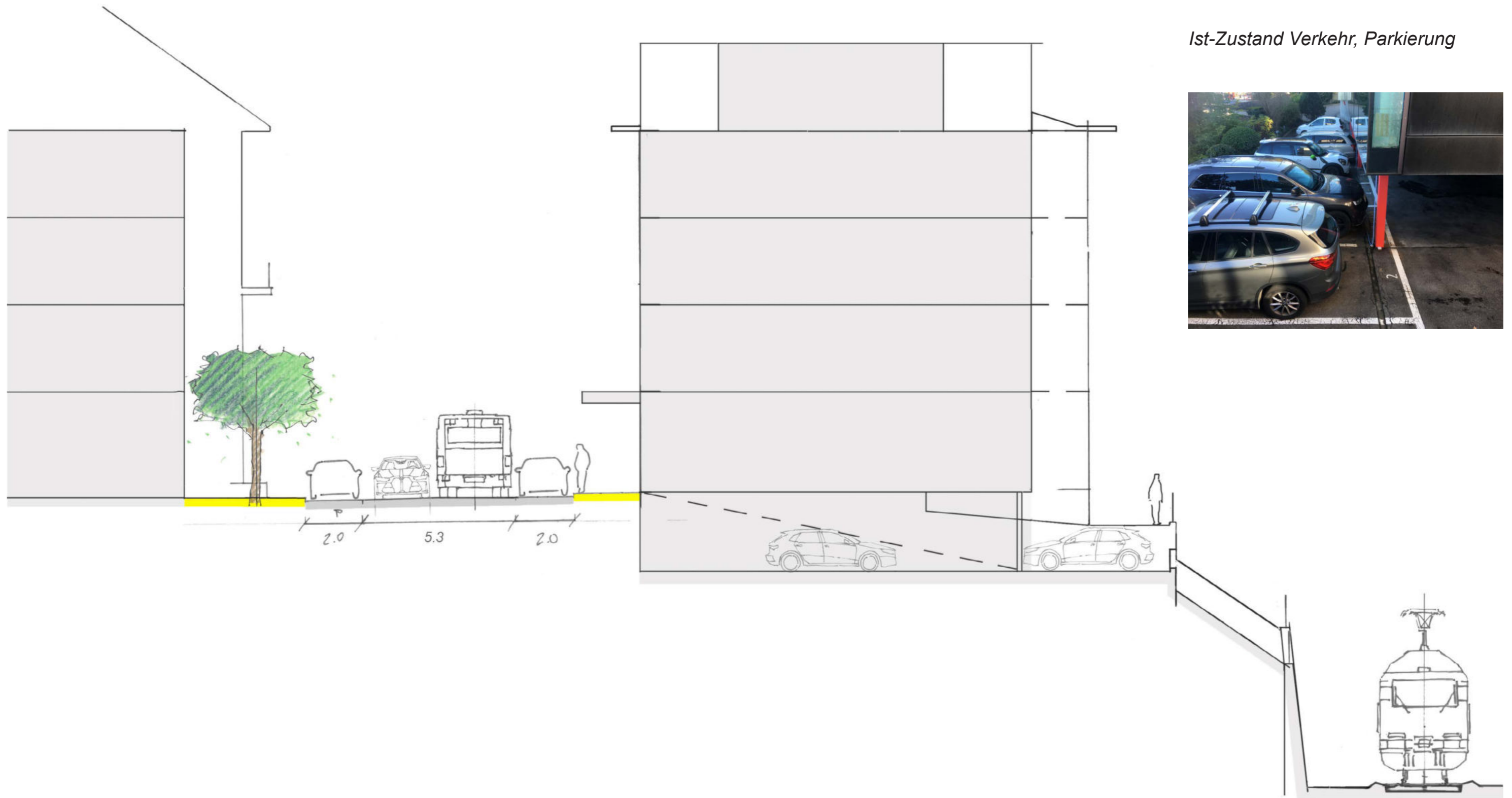


*Erscheinungsbild
Beispiel Bahnseite*

Öffentlichen Durchgang sichern



Ist-Zustand Verkehr, Parkierung



Ist-Zustand Verkehr, Parkierung



Ist-Zustand Verkehr, Parkierung



Ist-Zustand Verkehr, Parkierung



Ist-Zustand Verkehr, Parkierung



Stephan Balkenhol, *Autist*, 2020
(Wawaholz, bemalt, 171 x 29 x 24,5 cm)



Postkarte um 1930, Gotthardstrasse

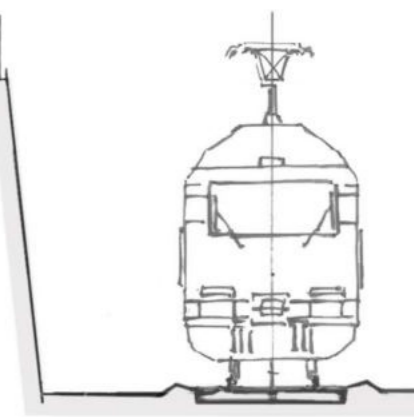
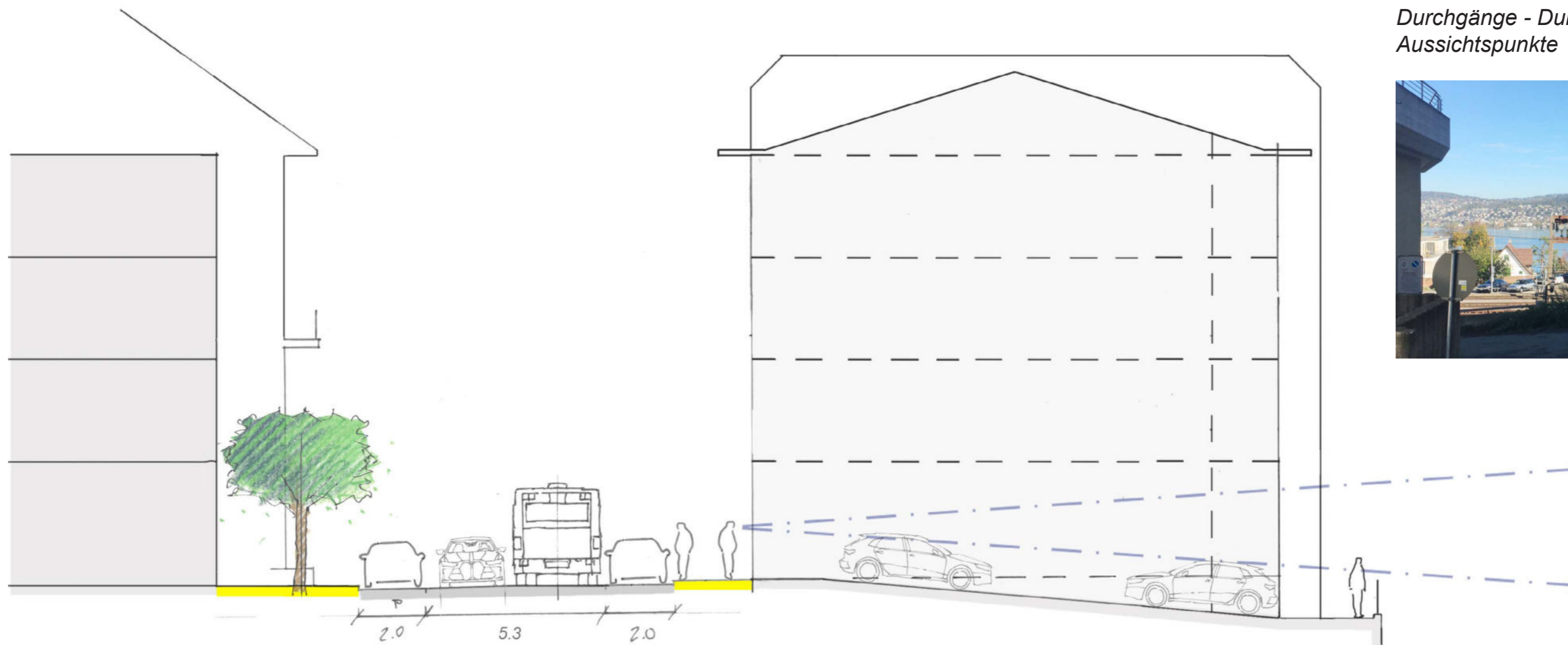
Thalwil







*Durchgänge - Durchblicke
Aussichtspunkte*



*Durchgänge - Durchblicke
Aussichtspunkte*



*Durchgänge - Durchblicke
Aussichtspunkte*



*Durchgänge - Durchblicke
Aussichtspunkte*



*Durchgänge - Durchblicke
Aussichtspunkte*



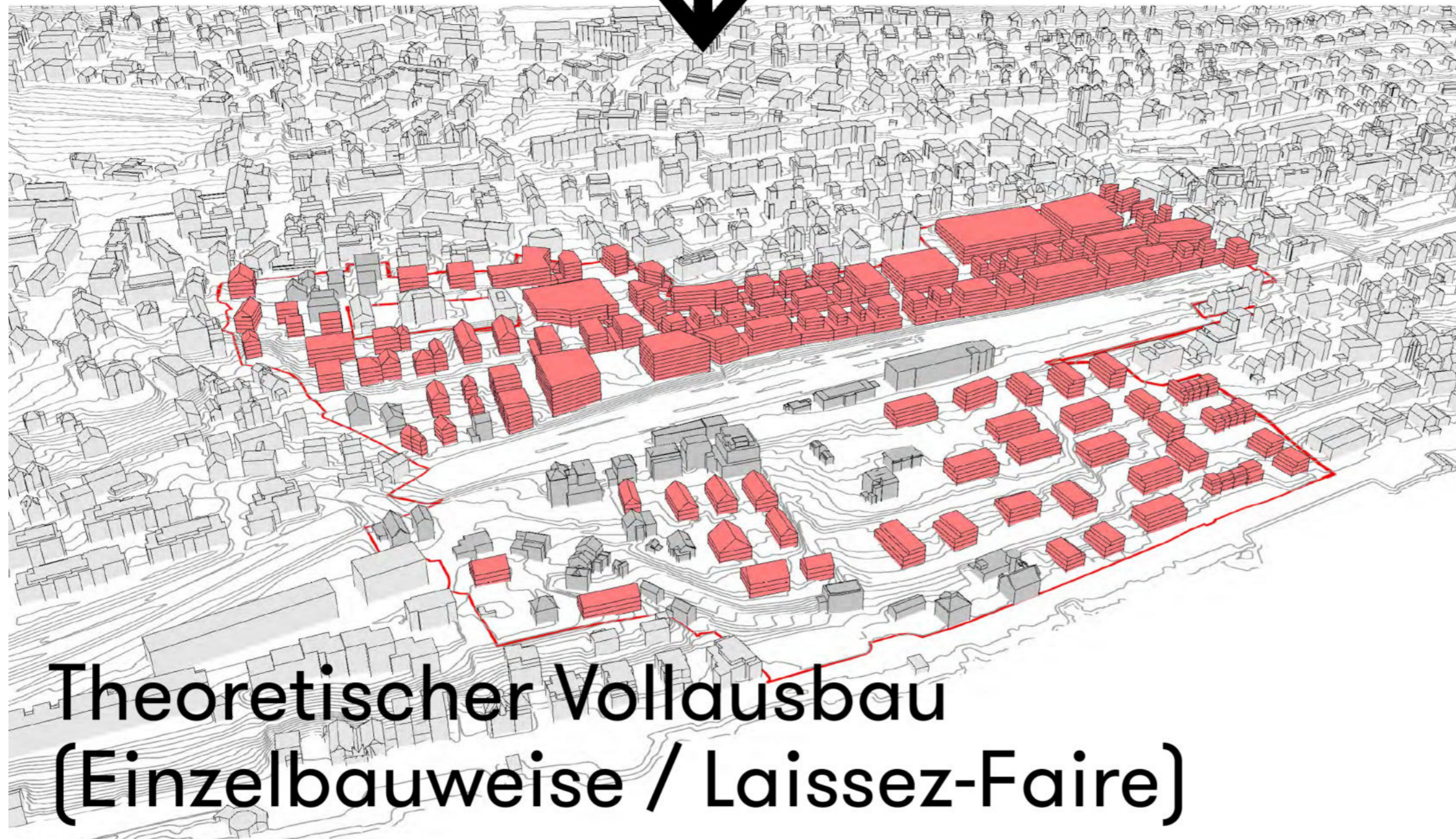
*Durchgänge - Durchblicke
Aussichtspunkte*



*Durchgänge - Durchblicke
Aussichtspunkte*



bis zu +30% Raumnutzer



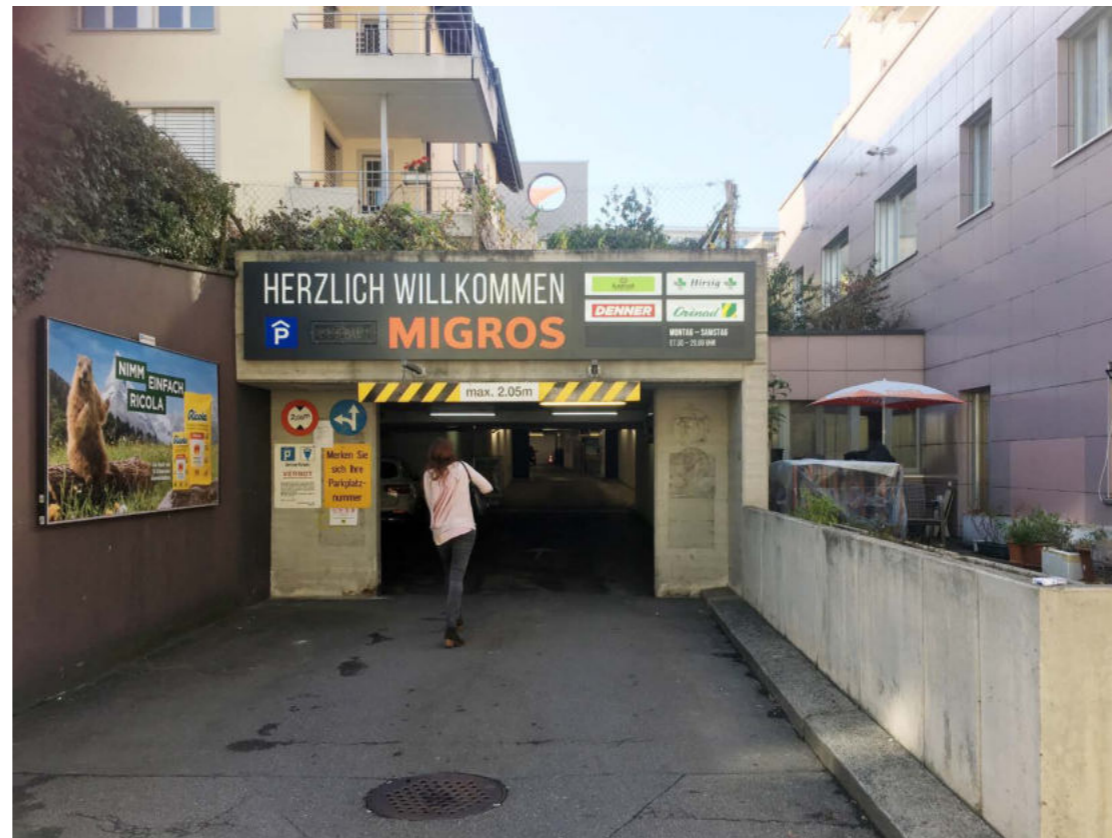
Öffentliche Räume
Fussgänger, Aufenthaltsbereiche



Öffentliche Räume
Fussgänger, Aufenthaltsbereiche



Öffentliche Räume
Fussgänger, Aufenthaltsbereiche



Restflächen...



Auch ein Hinten ist ein Vorne...

Restflächen...



Restflächen...



Umgang mit erhaltenswerten Bauten



*Umgang mit erhaltenswerten Bauten,
Höheneinbindung der Bausubstanz*





*Unter dem gewachsenen Terrain
versteckte Haupteingänge*



*Übergänge und Hierarchie zwischen
öffentlichen, halböffentlichen
und privaten Bereichen*



Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Mühlebachstrasse 36



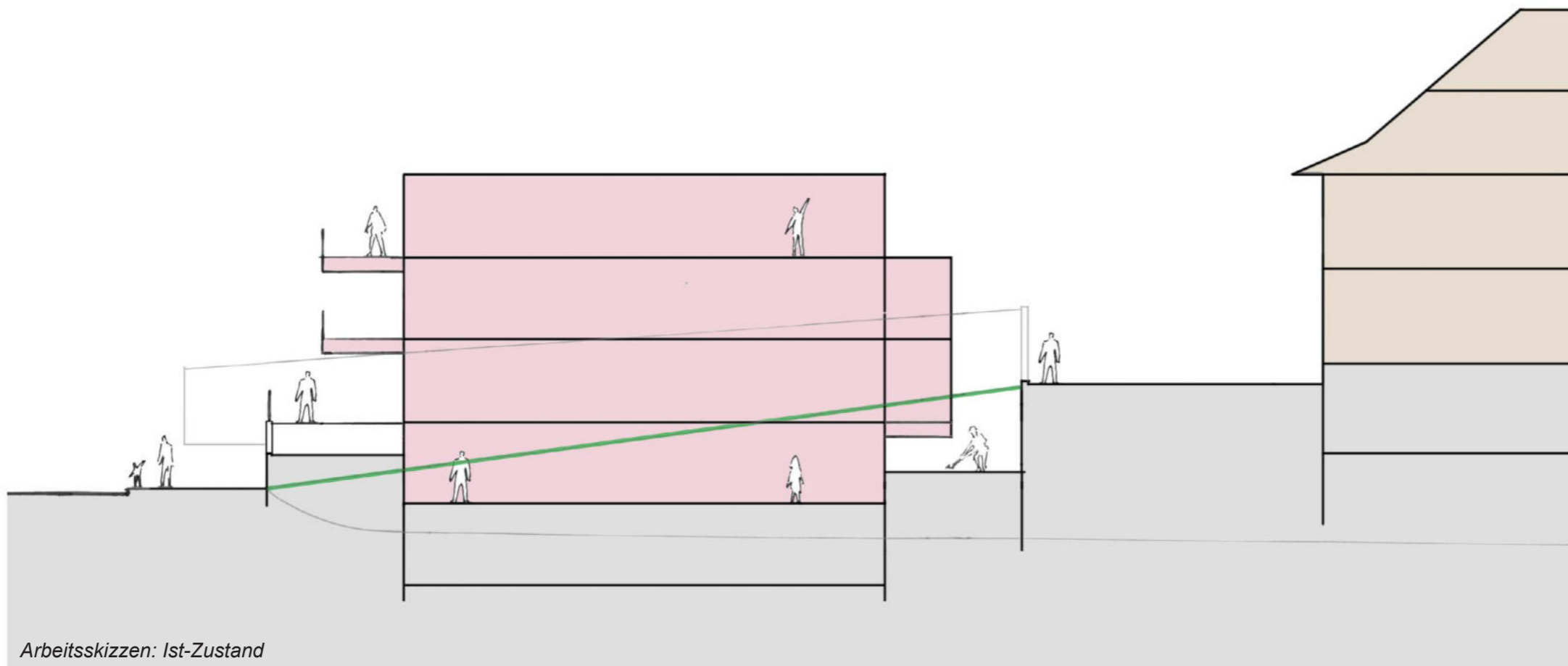
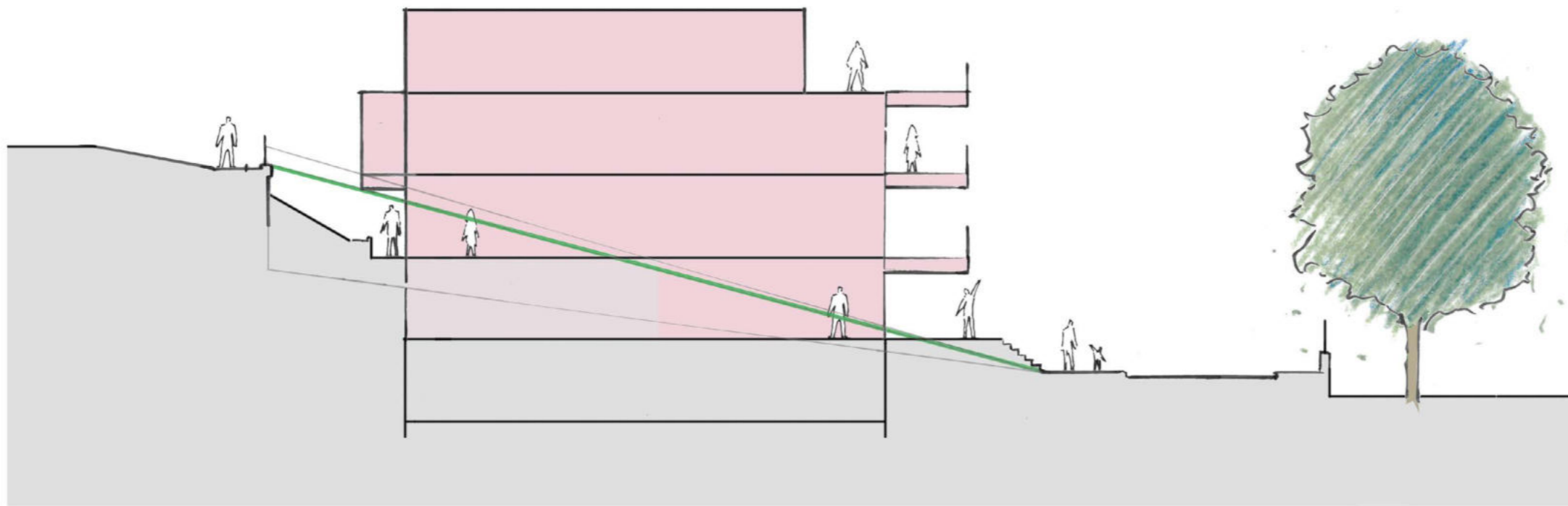
Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Mühlebachstrasse 36



Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Mühlebachstrasse 36

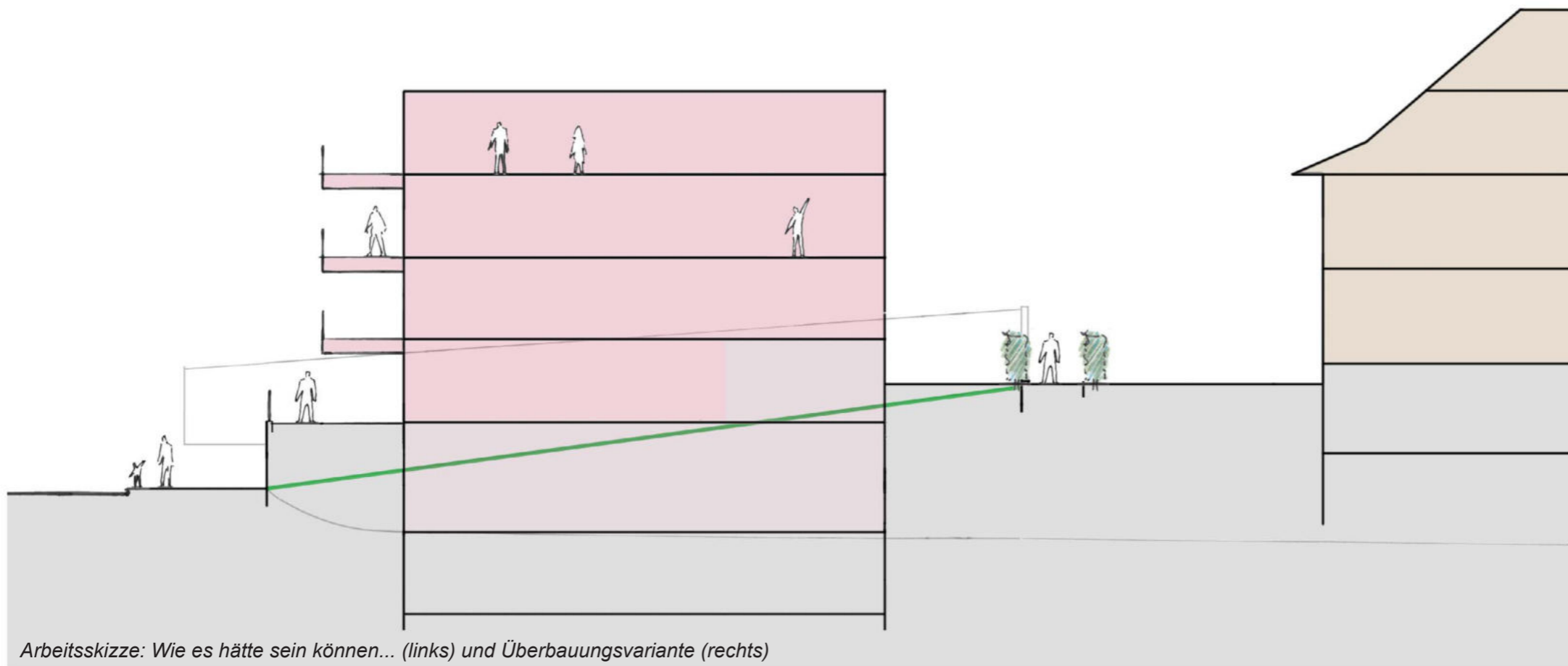
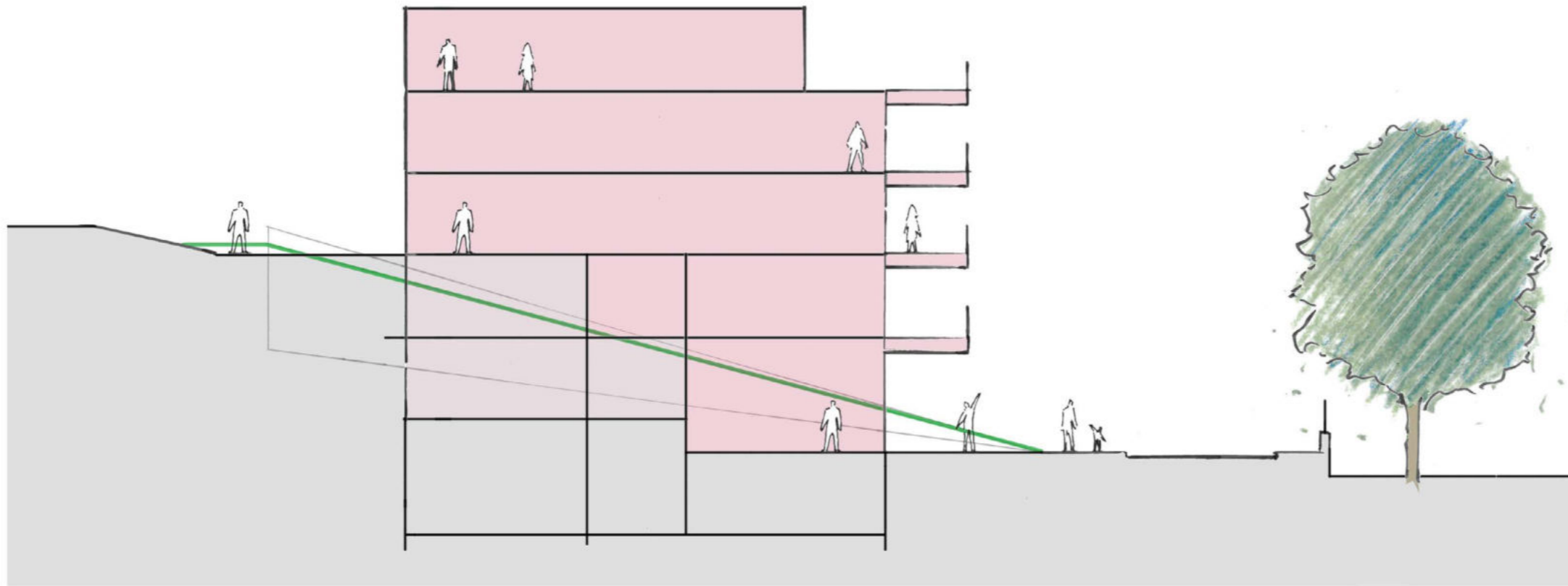


Arbeitskizzen: Ist-Zustand



Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Mühlebachstrasse 36

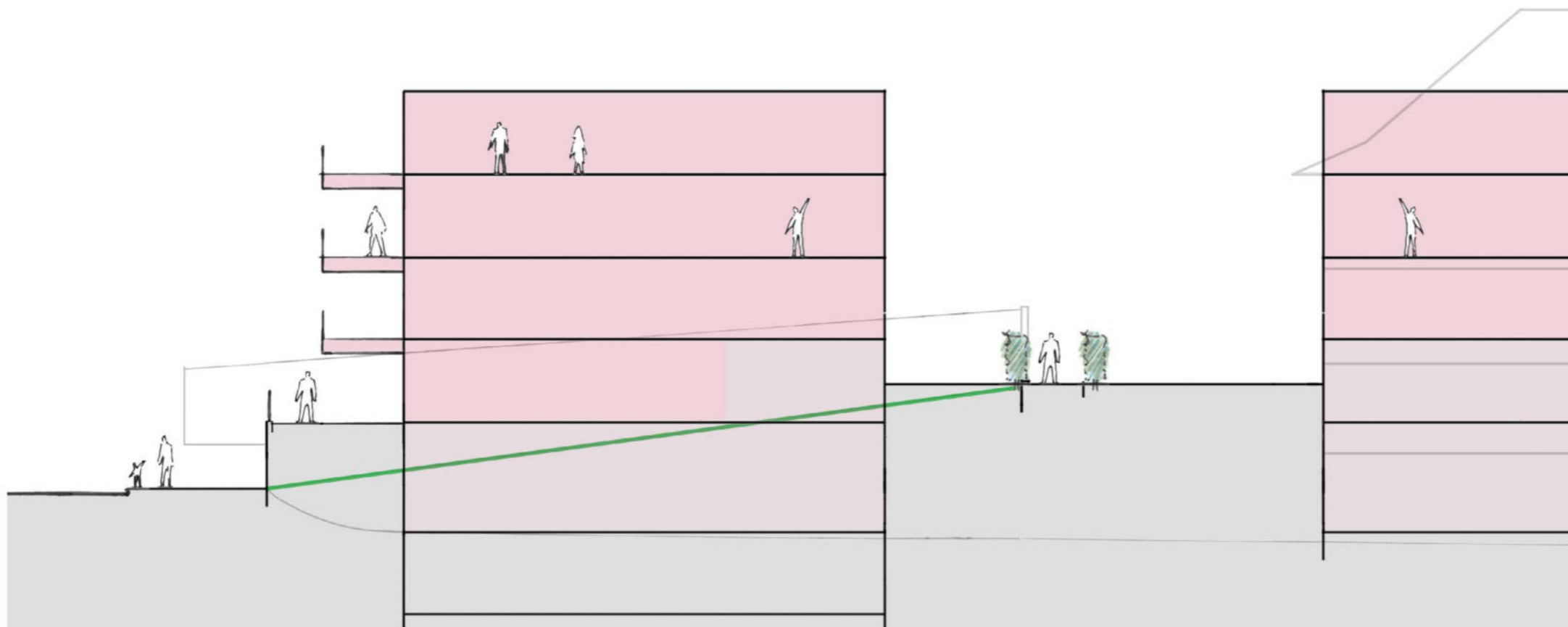
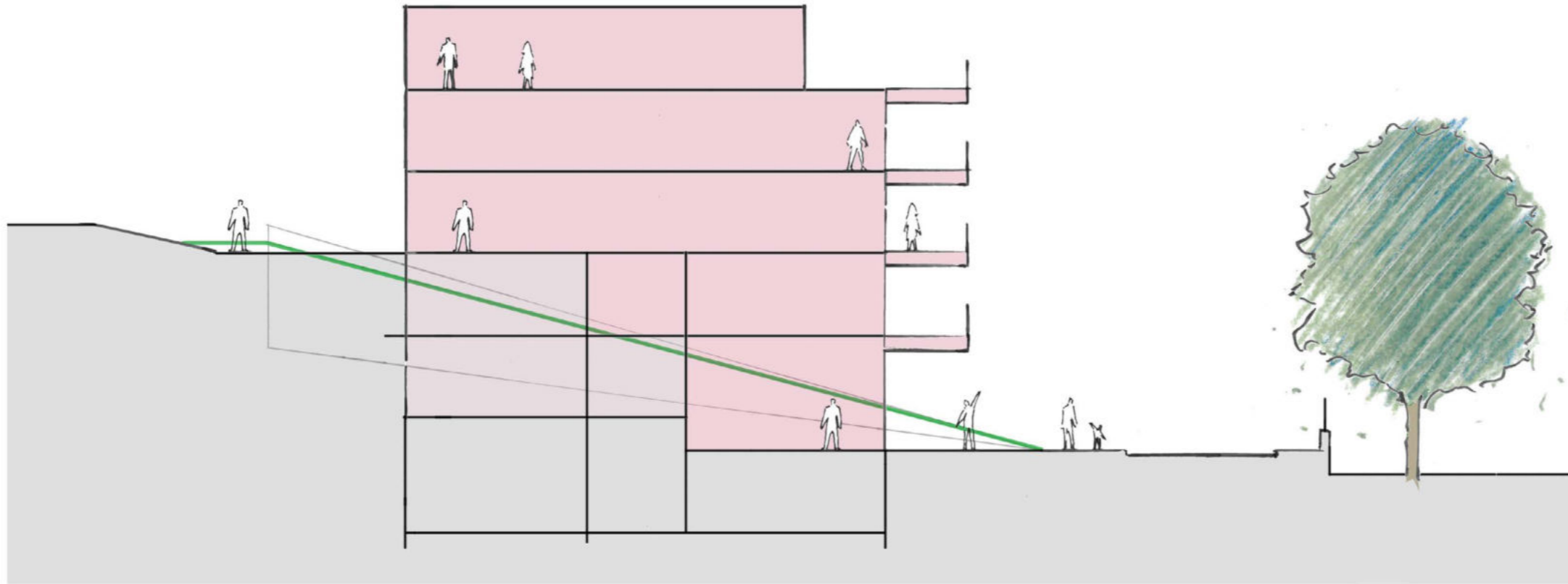


Arbeitskizze: Wie es hätte sein können... (links) und Überbauungsvariante (rechts)



Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Mühlebachstrasse 36



Arbeitskizze: Wie es hätte sein können... (links) und bestehendes Gebäude (rechts)

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

Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Alte Landstrasse 158



Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Alte Landstrasse 158



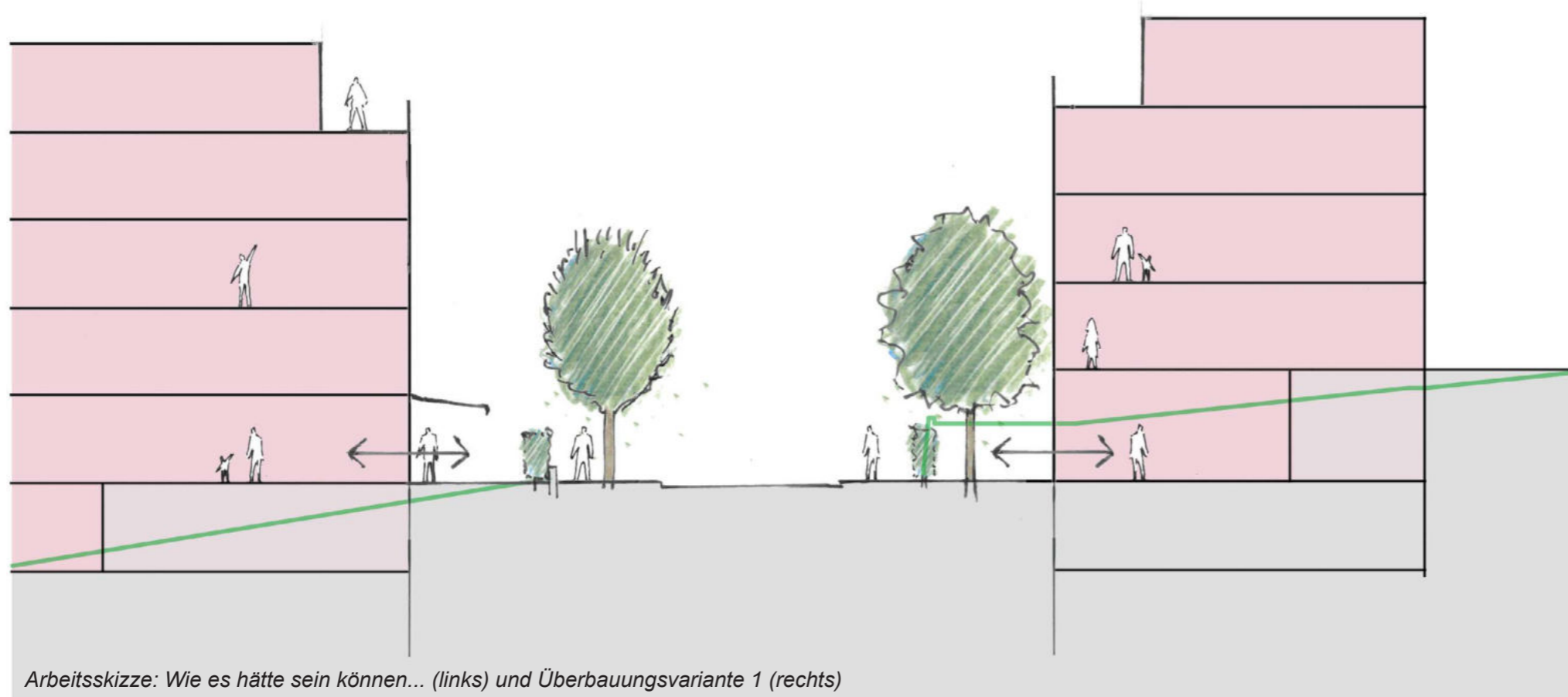
Höheneinbindung der Bausubstanz

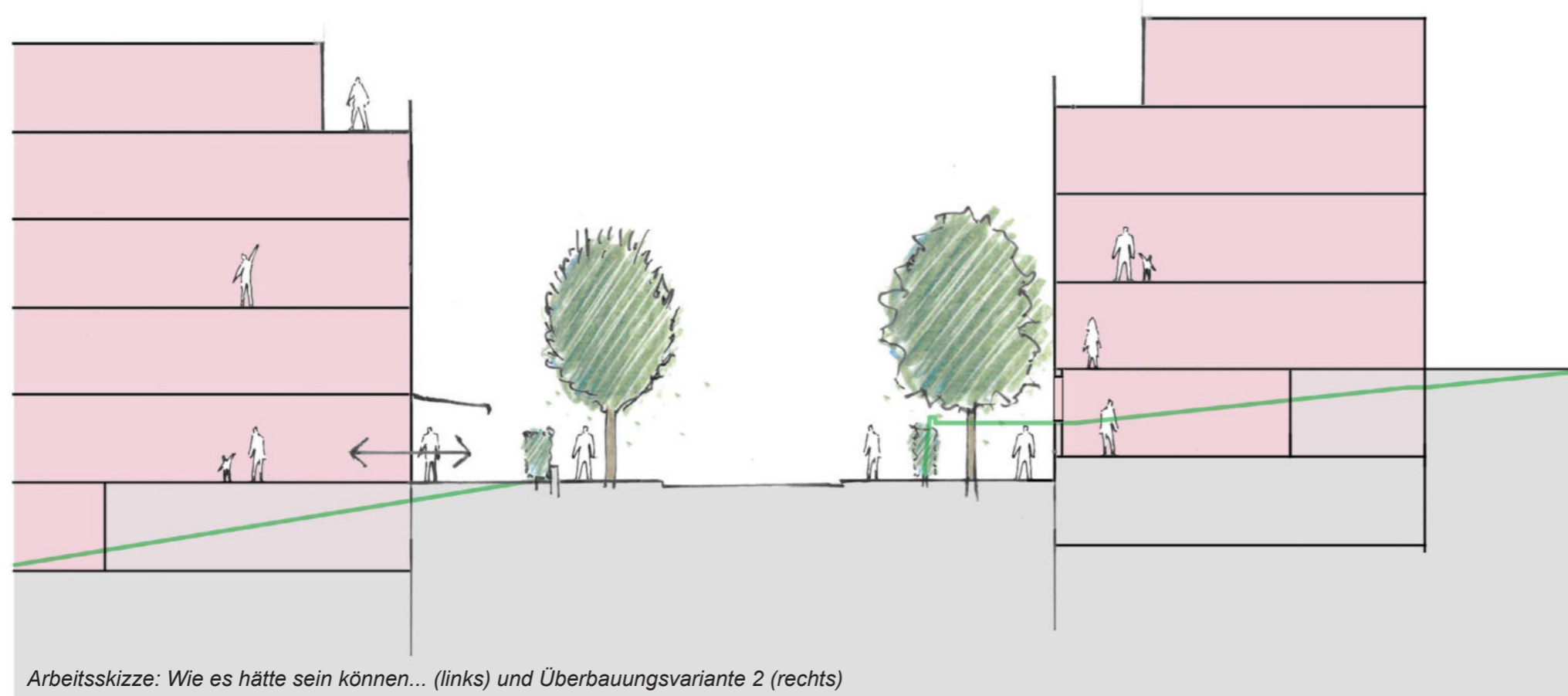
Beispiel Alte Landstrasse 158



Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Alte Landstrasse 158





Arbeitskizze: Wie es hätte sein können... (links) und Überbauungsvariante 2 (rechts)

Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Alte Landstrasse 158

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



Übergänge und Hierarchie zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen



Gotthardstrasse



Klare Übergänge zwischen öffentlichen, halbprivaten und privaten Bereichen



Öffentliche Durchwegung

Höheneinbindung der Bausubstanz

Beispiel Weinbergstrasse 4-8



Weinbergstrasse 4-8 (Bild Google Earth)



Halböffentliche Nutzungen im EG



Gut integrierter Zugang in die Tiefgarage

*Zwischenräume
und Grünverbindungen*



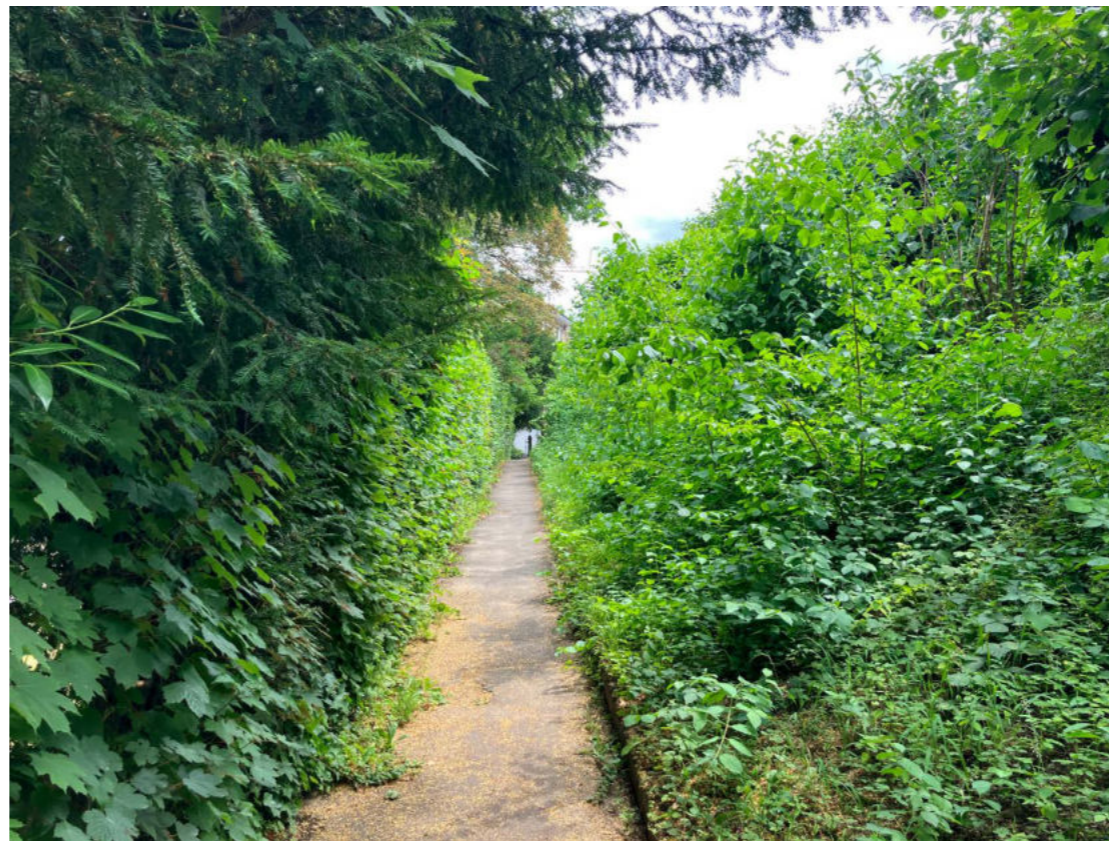
Zentrum Thalwil, von Erlenbach aus gesehen

*Zwischenräume
und Grünverbindungen*





*Zwischenräume
und Grünverbindungen*



Zwischenräume und Grünverbindungen



*Zwischenräume
und Grünverbindungen*





*Zwischenräume
und Grünverbindungen*
Beispiel Bäume und Parkanlagen



Zwischenräume und Grünverbindungen

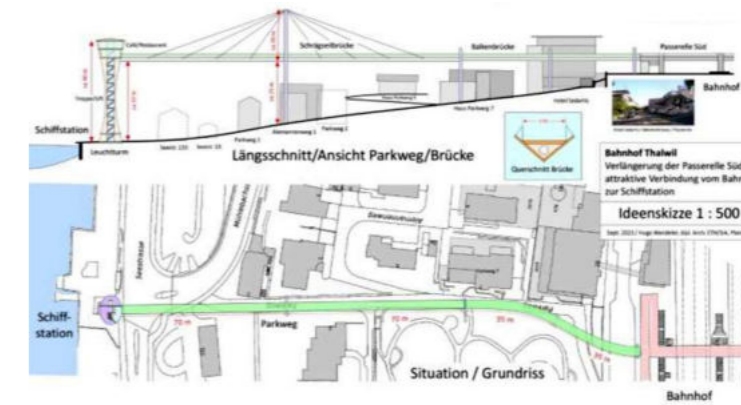
Beispiel Pocketparks





Verbindungen Bahnhof - See

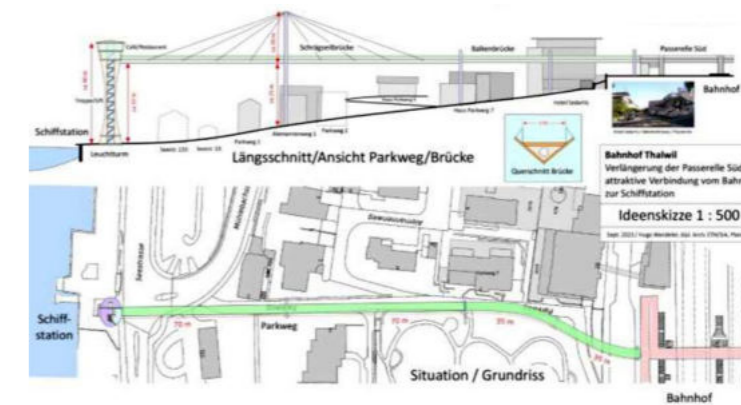
Beispiel Parkweg

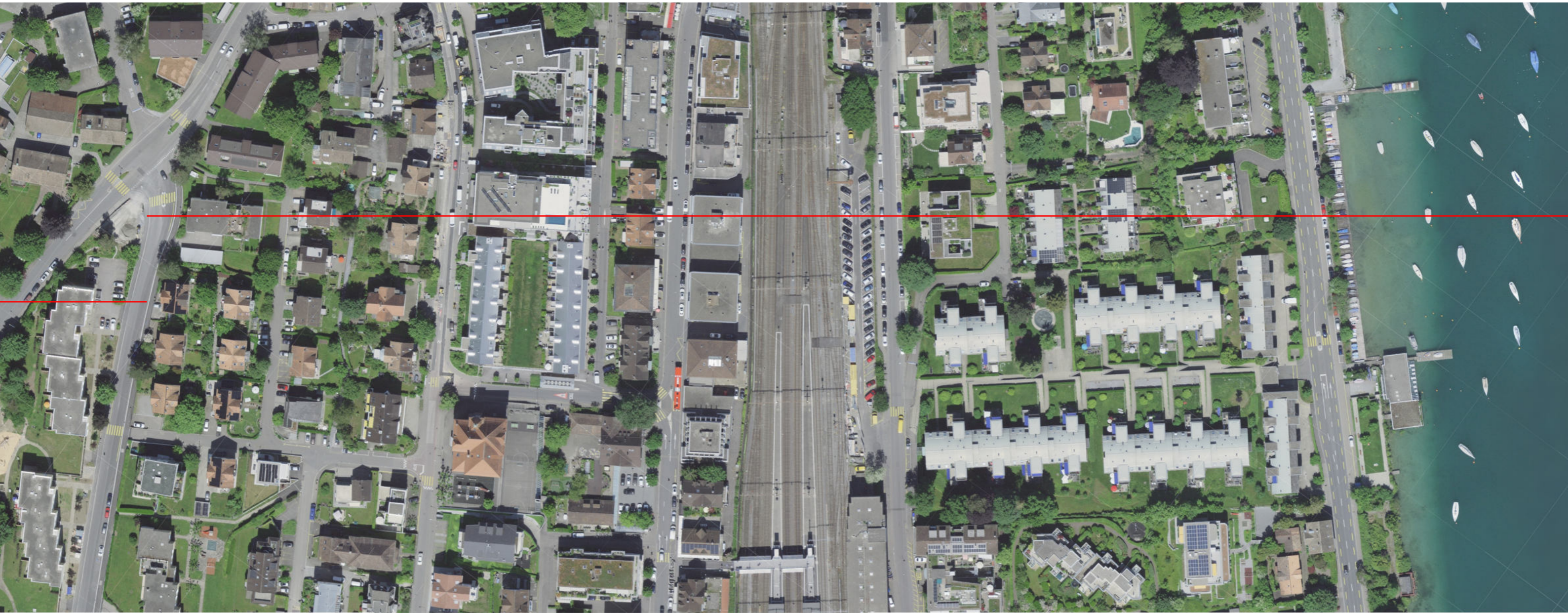


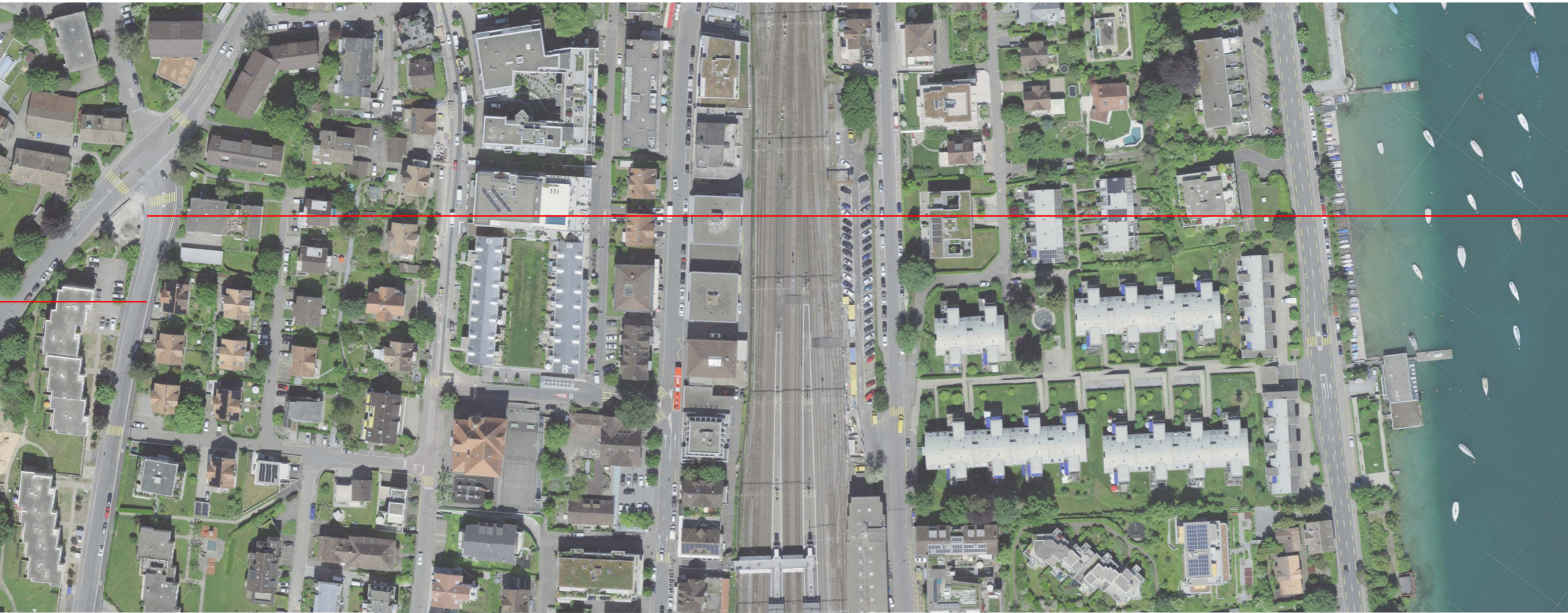


Verbindungen Bahnhof - See

Beispiel Parkweg

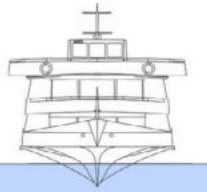






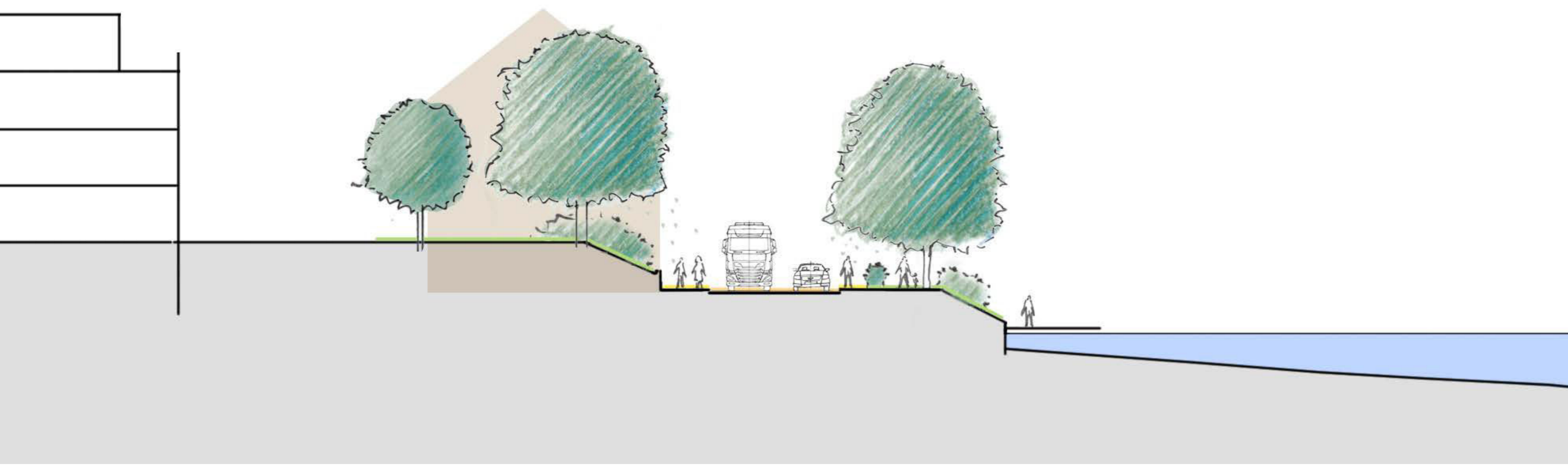
*Prinzipien der einzelnen
Strassenräume definieren*

Beispiel Seestrasse



*Prinzipien der einzelnen
Strassenräume definieren*

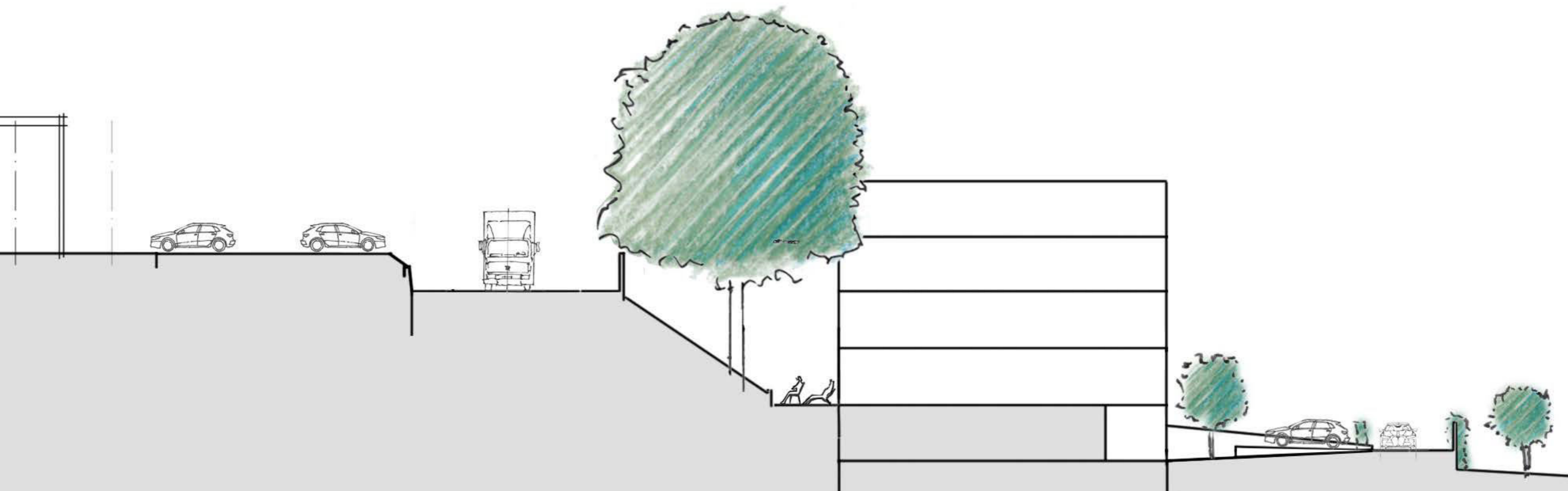
Beispiel Seestrasse





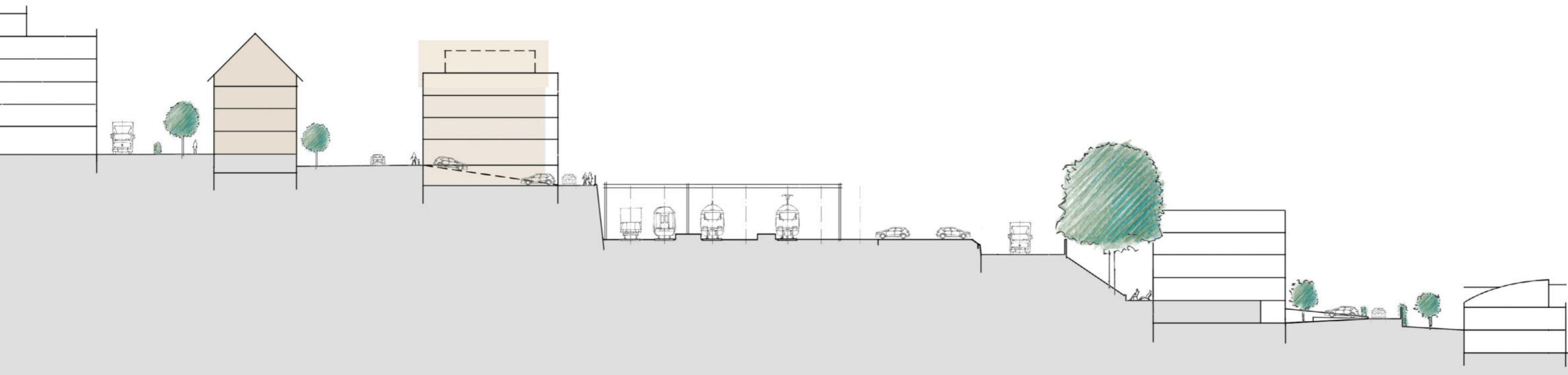
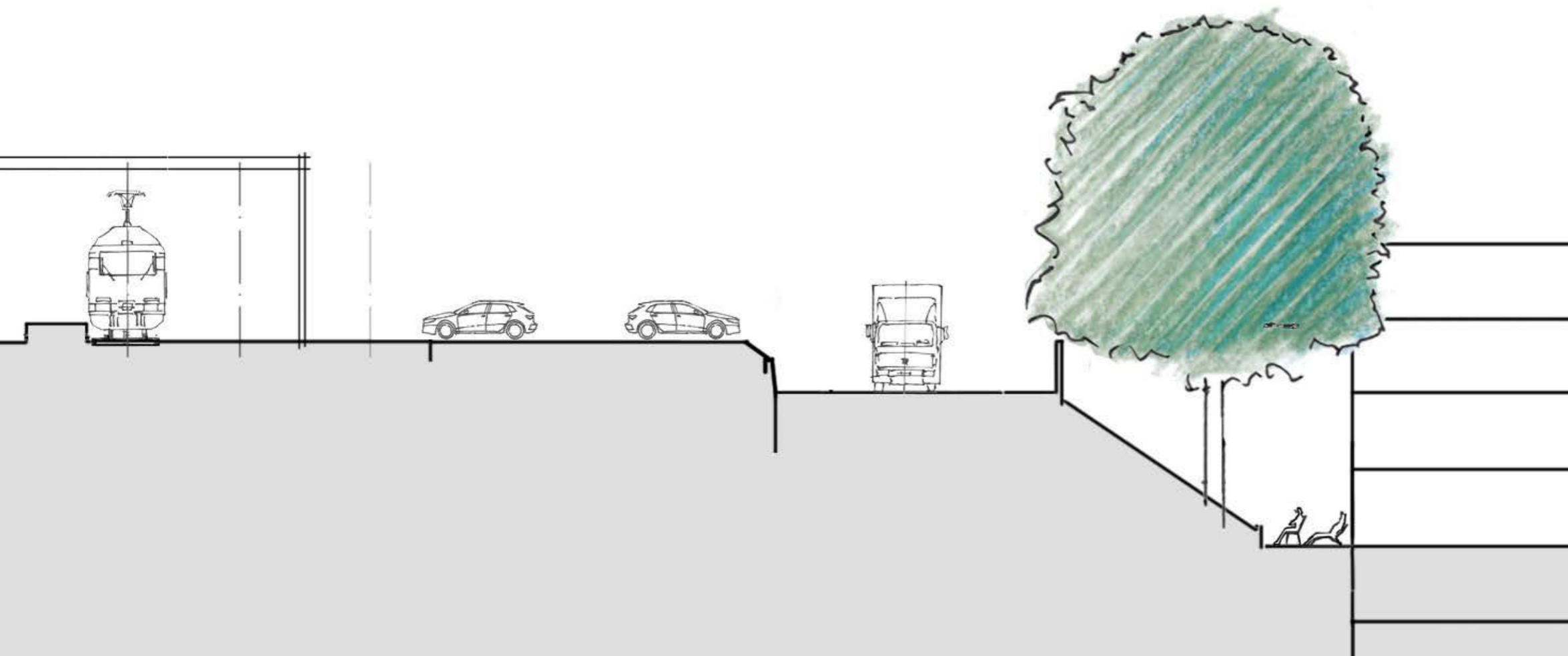
*Prinzipien der einzelnen
Strassenräume definieren*

Beispiel Bahnhofstrasse - Wannenstrasse



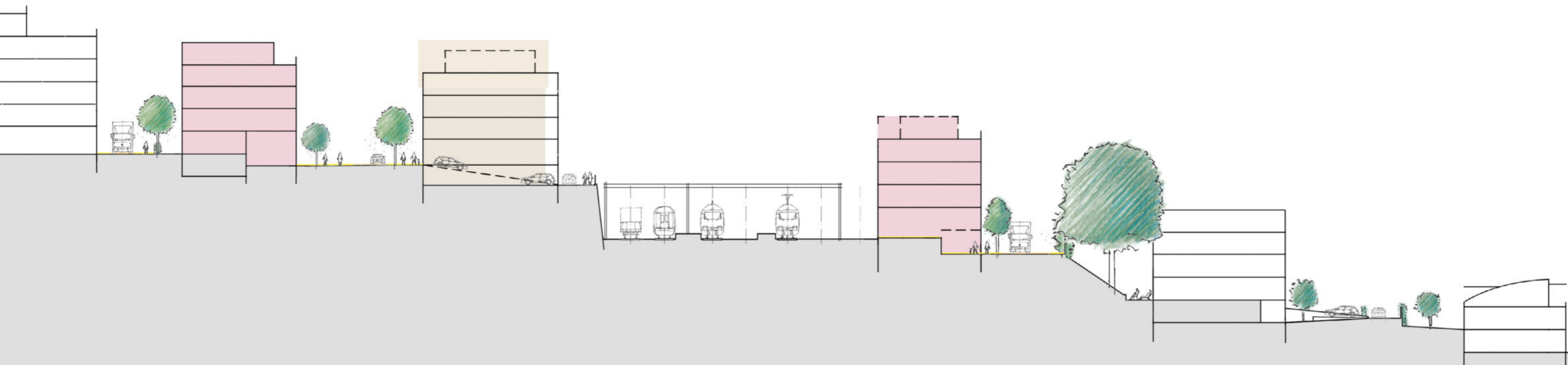
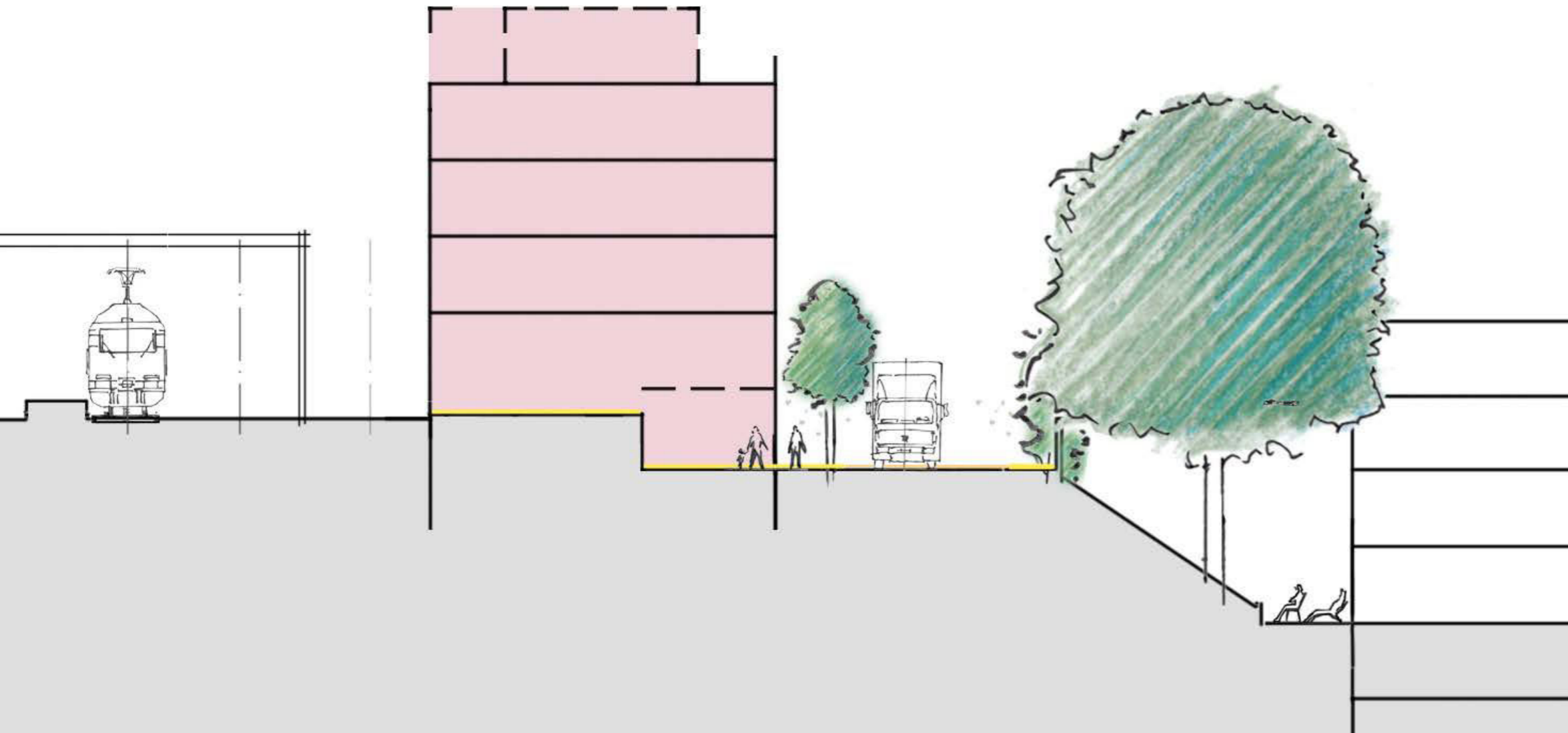
*Prinzipien der einzelnen
Strassenräume definieren*

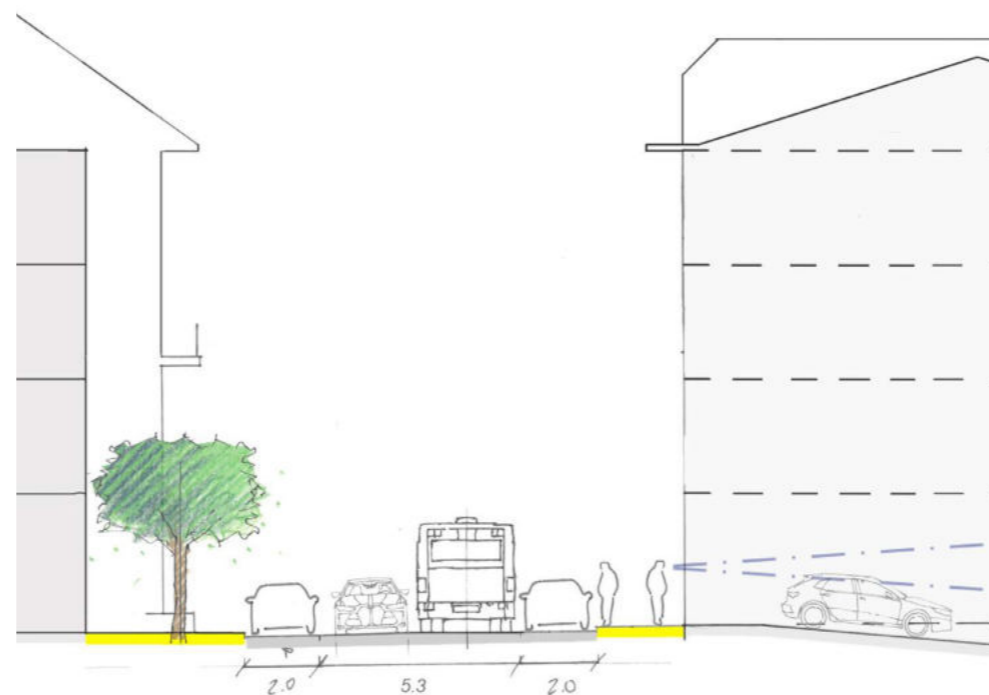
Beispiel Bahnhofstrasse



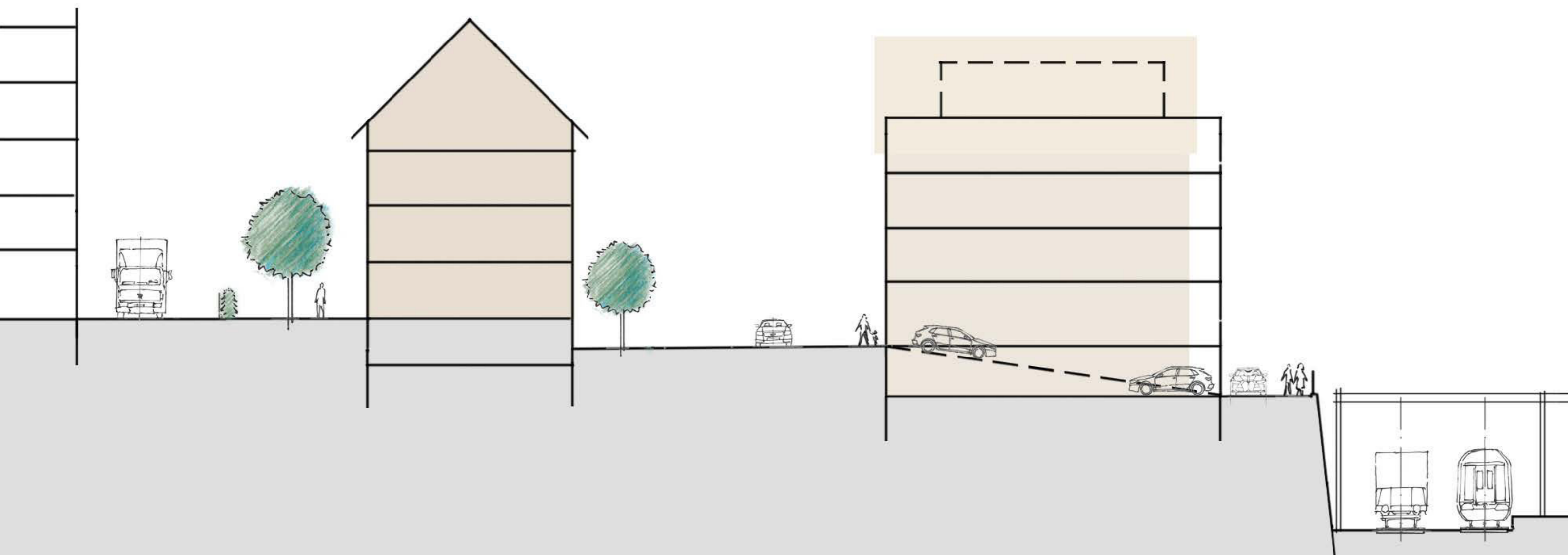
*Prinzipien der einzelnen
Strassenräume definieren*

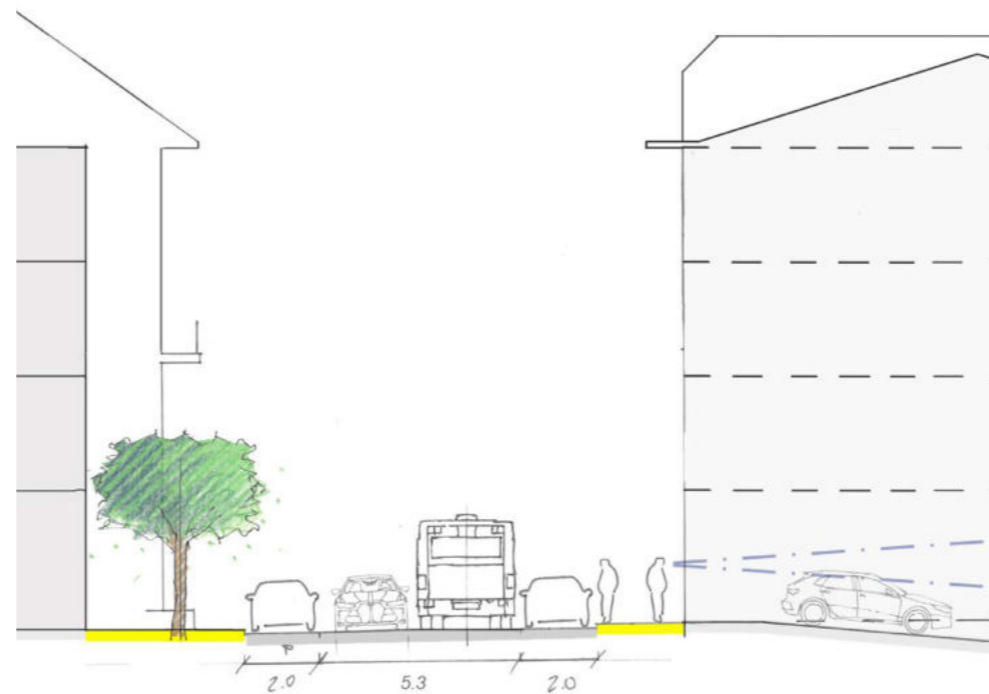
Beispiel Bahnhofstrasse



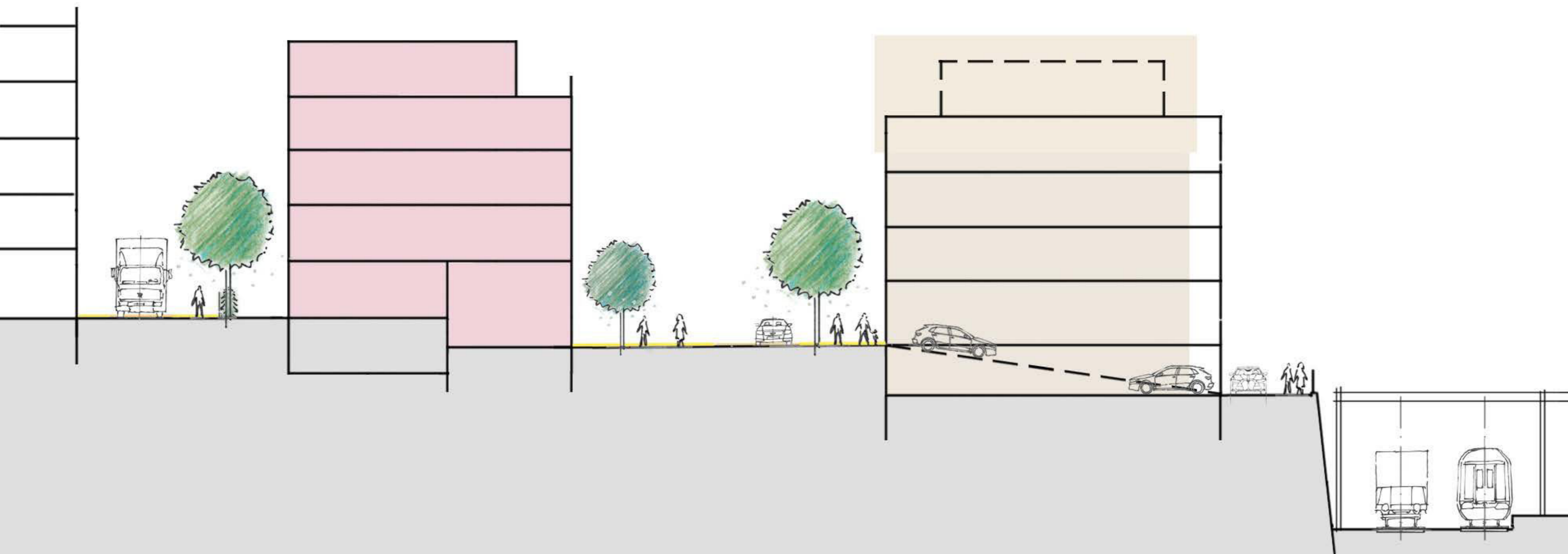


*Prinzipien der einzelnen
Strassenräume definieren*
Beispiel Gotthardstrasse



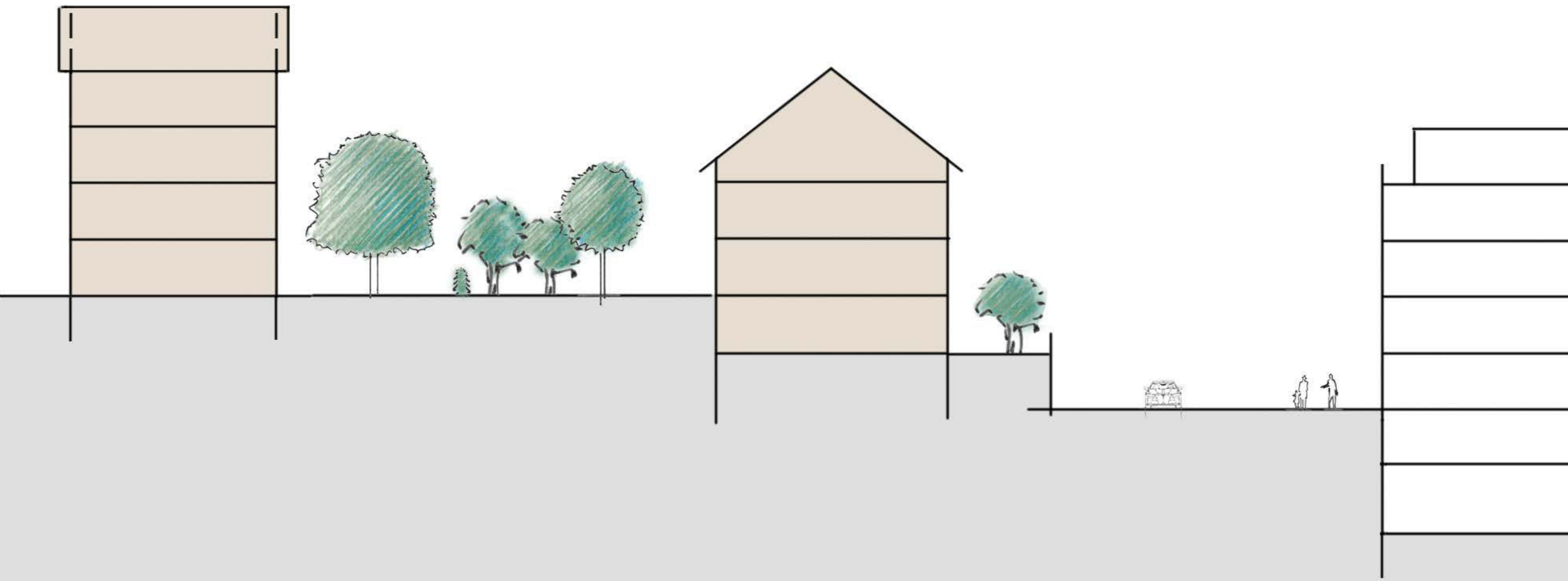


*Prinzipien der einzelnen
Strassenräume definieren*
Beispiel Gotthardstrasse



*Prinzipien der einzelnen
Strassenräume definieren*

Beispiel Rebenweg - Alte Landstrasse

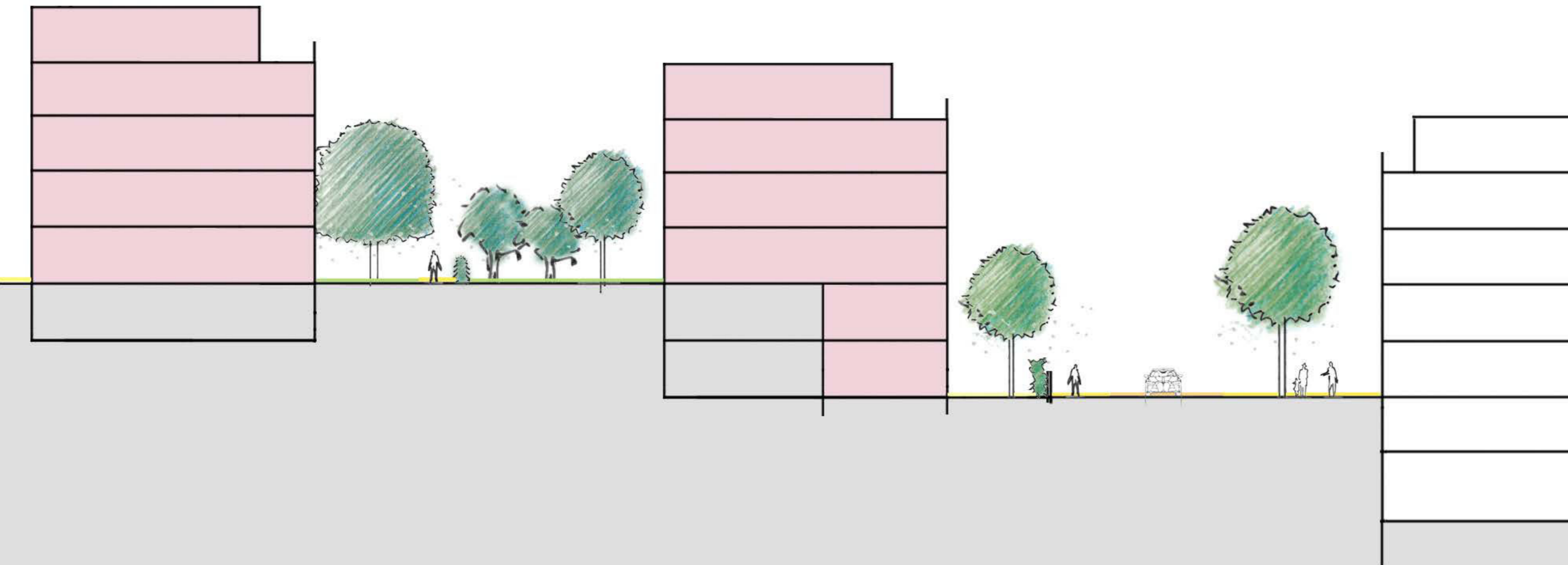




Unklar definierter Räume zwischen Trottoir und Fassade

Prinzipien der einzelnen Strassenräume definieren

Beispiel Rebenweg - Alte Landstrasse



*Prinzipien der einzelnen
Strassenräume definieren*

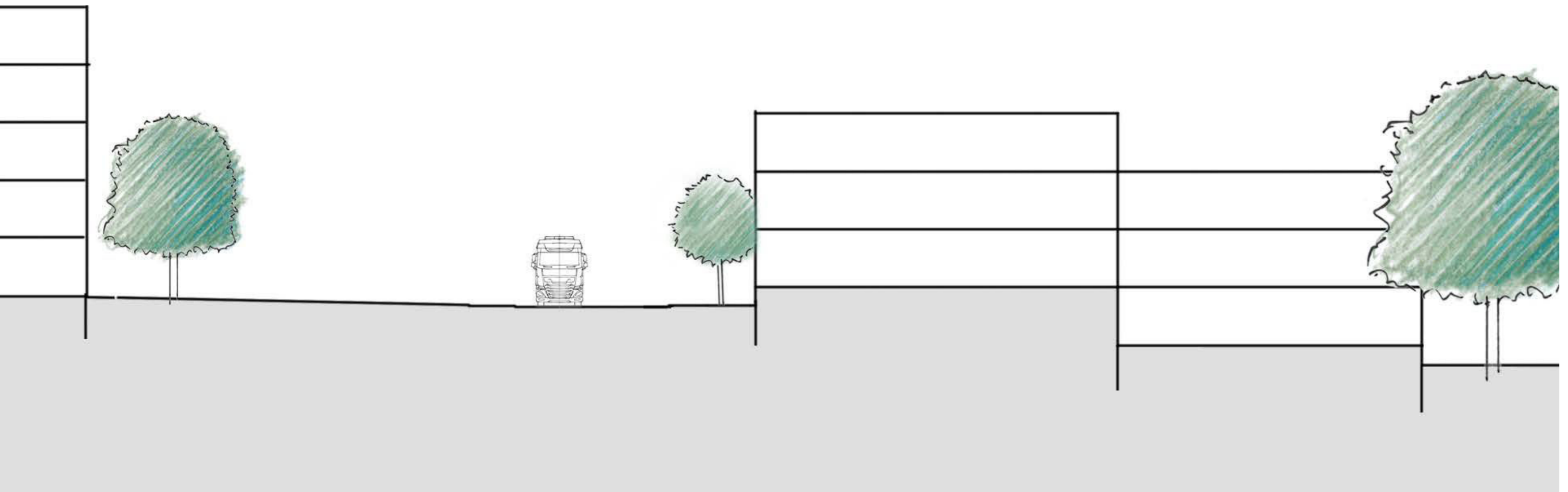
Beispiel Rebenweg - Alte Landstrasse





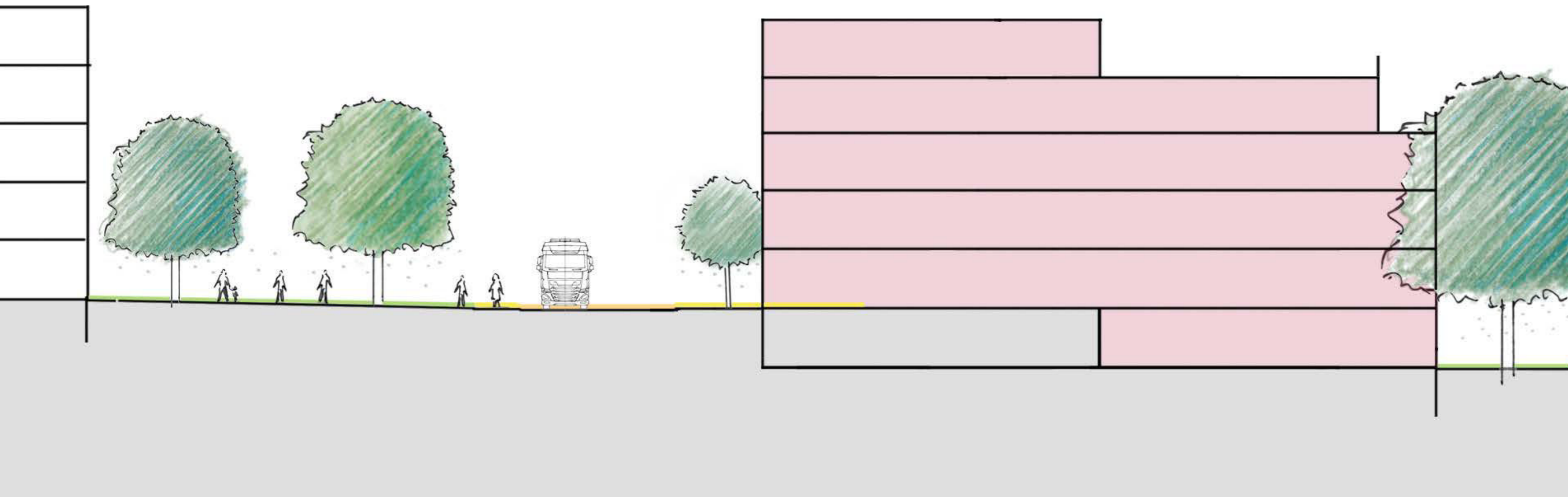
*Prinzipien der einzelnen
Strassenräume definieren*

Beispiel Tödistrasse



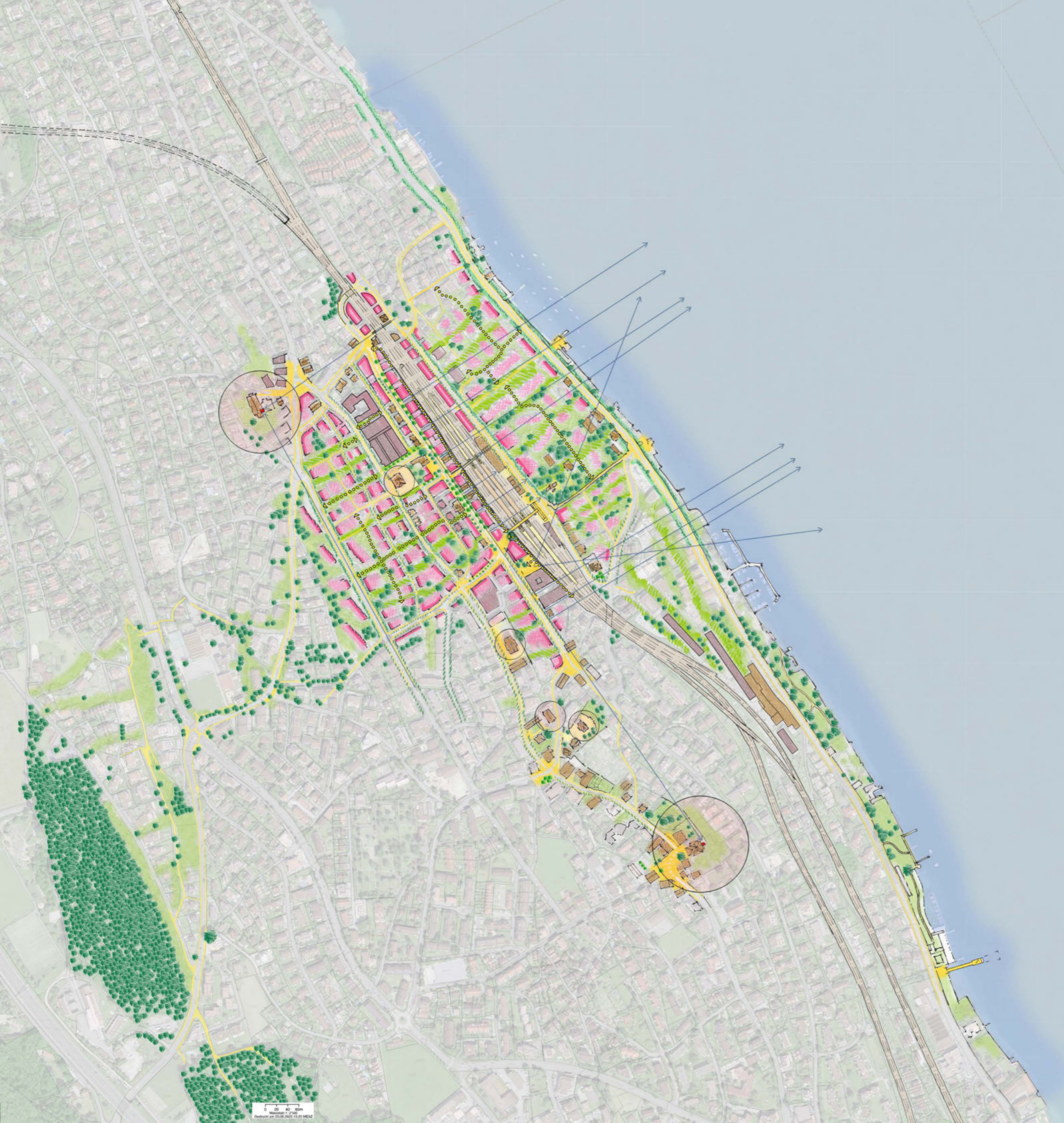


*Prinzipien der einzelnen
Strassenräume definieren*
Beispiel Tödistrasse





Städtebauliches Leitbild Zentrum Gesamtplan



Geschützte und/oder erhaltenswerte Bauten



Wichtige Orientierungspunkte oder Ortsmerkmale



Mögliche Überbauungen, wichtige Gebäudefronten



Öffentliche Räume, Zentren



Erhaltenswerte Sichtachsen



Bestehende Bäume



Neue Bäume



Wald



Grünflächen, Grünverbindungen



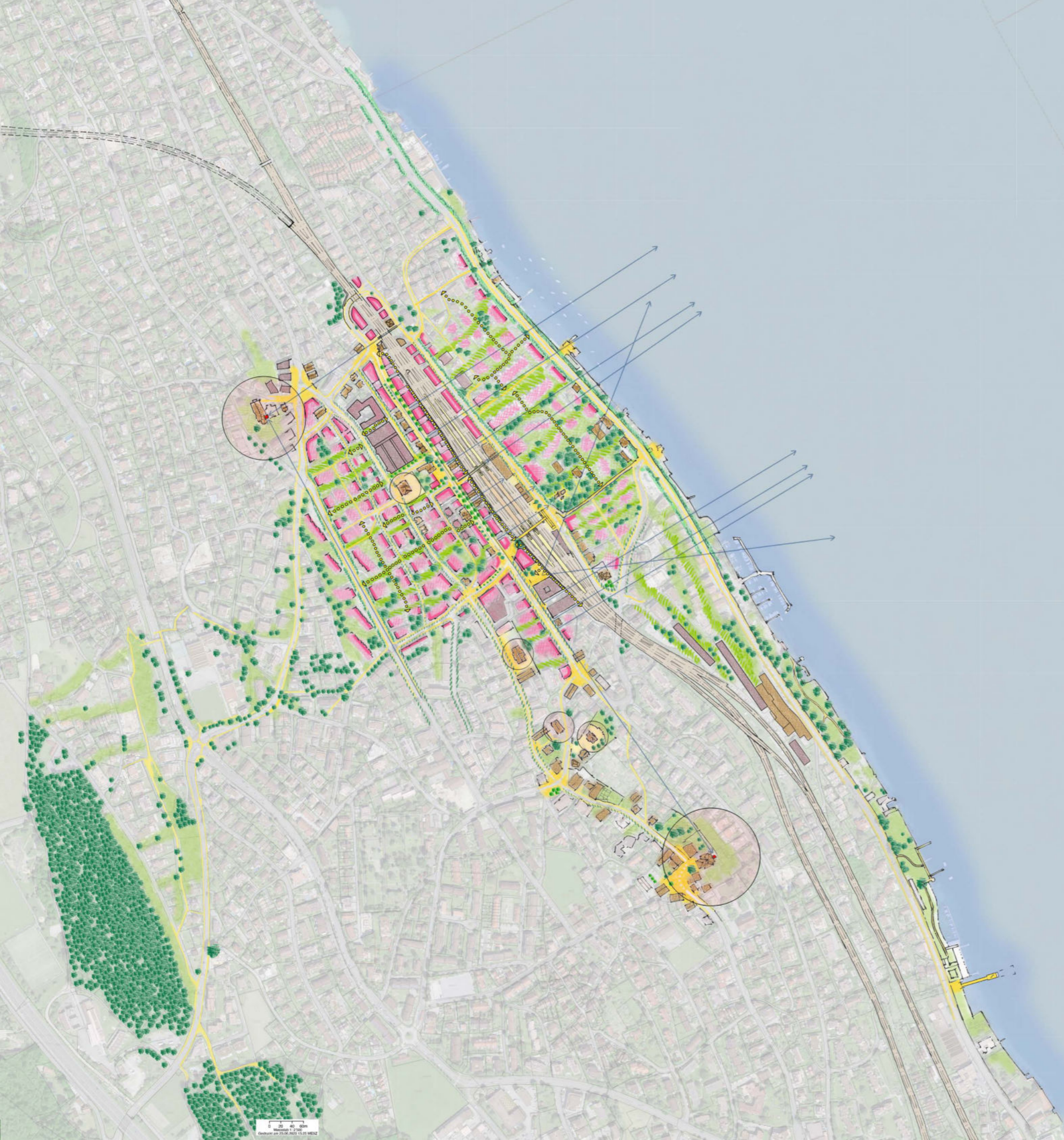
Neue Fussgängerverbindungen



Strassenzüge mit einheitlichen Bauungsregeln und Bepflanzung

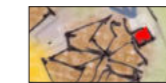


Gleisfeld



Geschützte und/oder erhaltenswerte Bauten

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



Wichtige Orientierungspunkte oder Ortsmerkmale

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



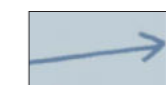
Mögliche Überbauungen, wichtige Gebäudefronten

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



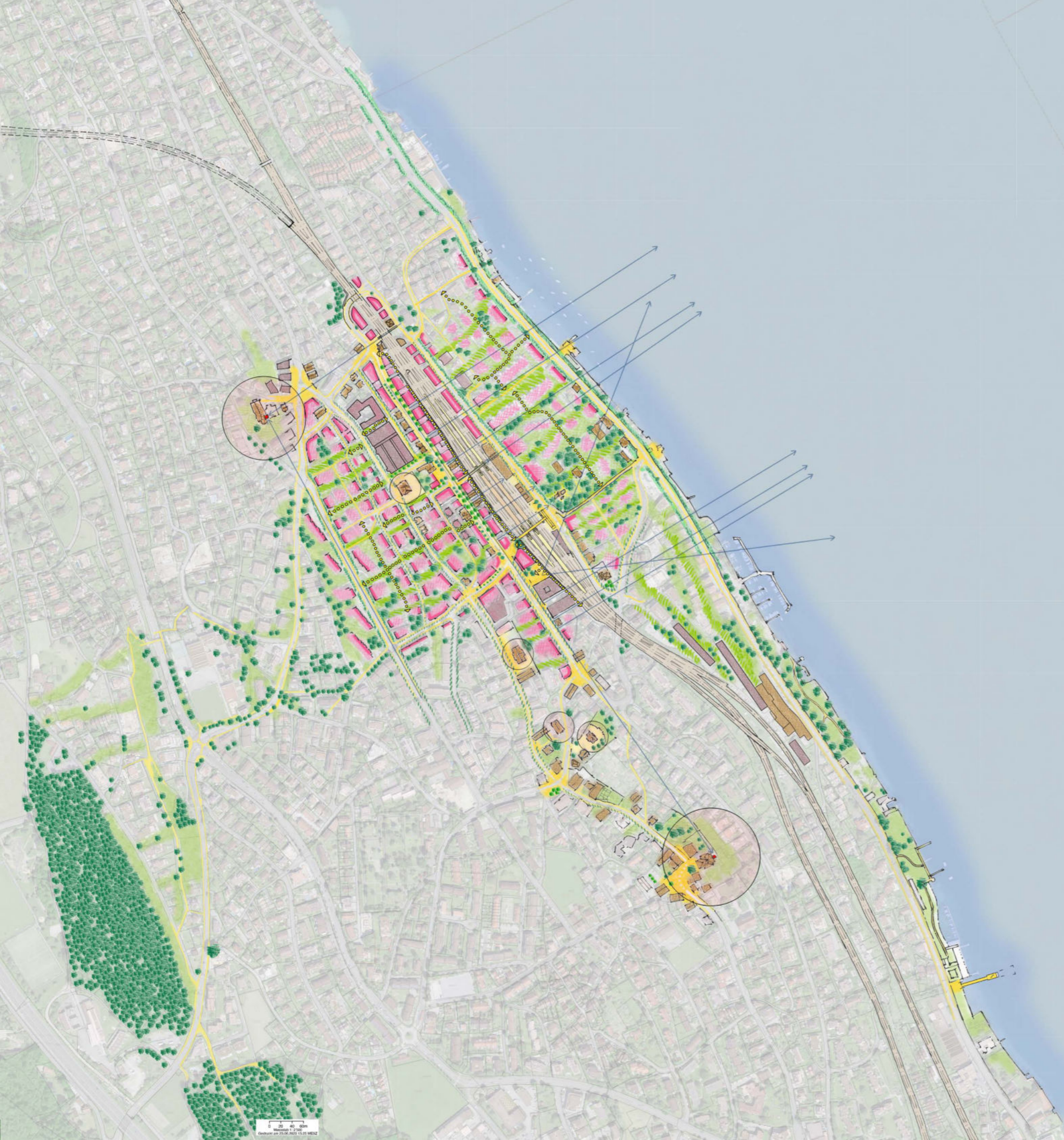
Öffentliche Räume, Zentren

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



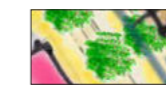
Erhaltenswerte Sichtachsen

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



Bestehende Bäume:

- Wichtige Baumbestände sichern.



Neue Bäume:

- Für die ökologische Vernetzung, die Beschattung und die Aufwertung der Aussenräume neue Bäume planen (Machbarkeit, Etappierung) und pflanzen (Beispiel Projekt Gotthardstrasse).



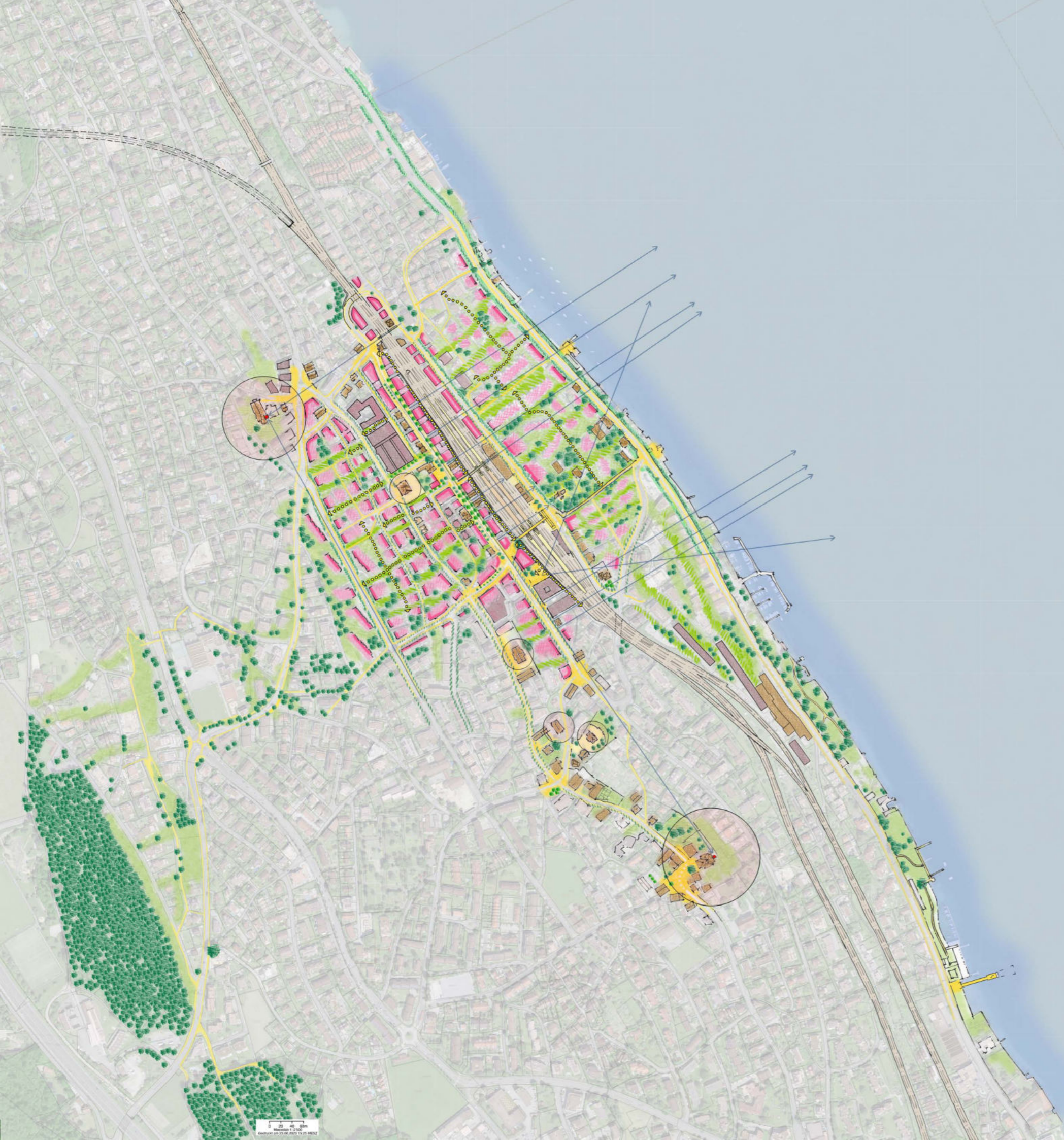
Wald

- Wald als wichtiges Element des Ortes in die Gesamtplanung integrieren.
- Grünstrukturen an den Wald anbinden.



Grünflächen, Grünverbindungen

- Grünkorridore und deren Verbindungen stärken und ergänzen!
- Wichtige Freiräume sichern und freihalten (ggf. mittels Grünzonen/ Nicht- Bauzonen).



Neue Fussgängerverbindungen

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



Strassenzüge mit einheitlichen Bauvorschriften und Bepflanzung

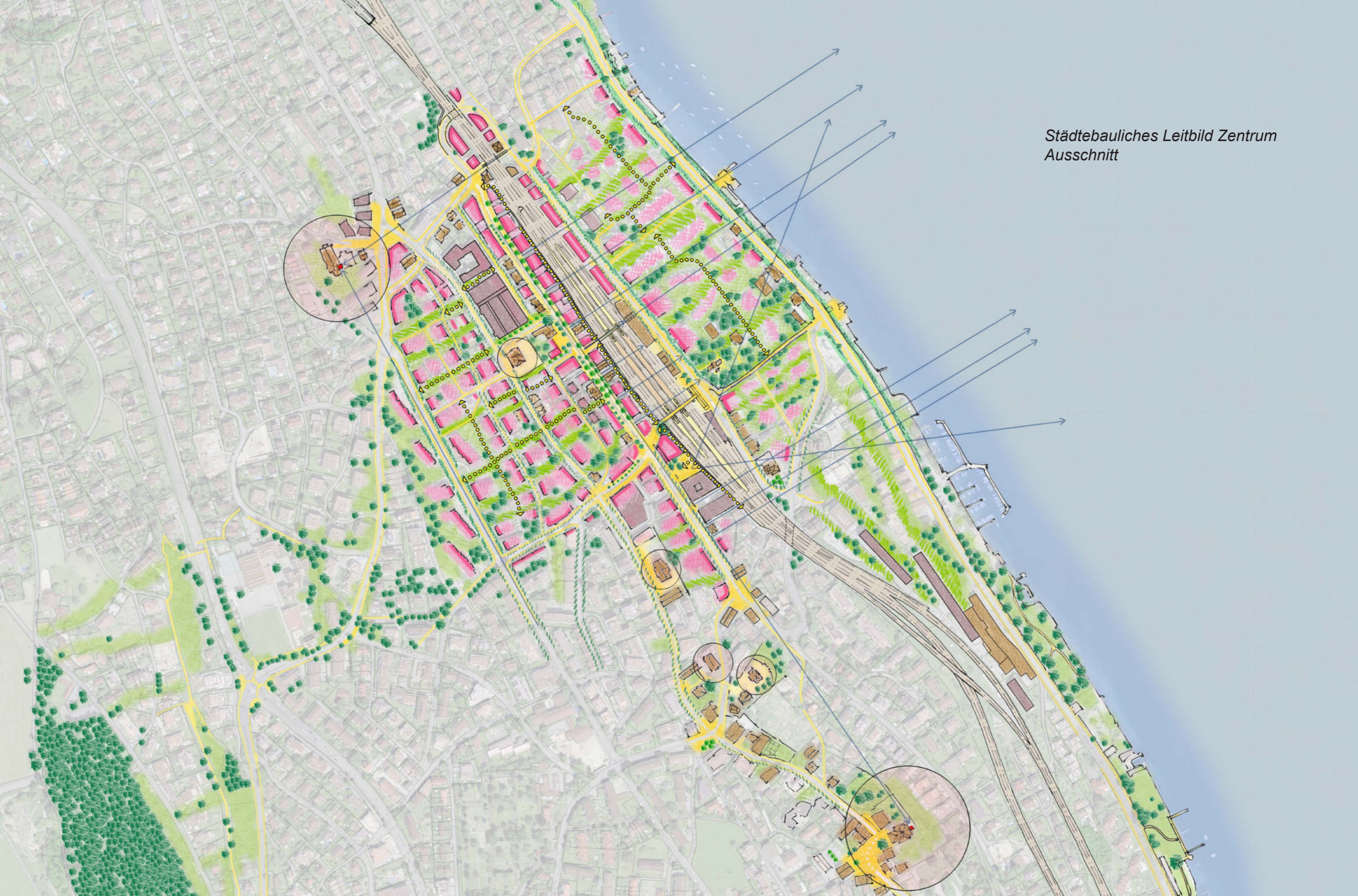
- Querschnitt mit gestalterischen Grundprinzipien für wichtige Strassenräume definieren, als Grundlage für die zukünftigen privaten und öffentlichen Projekte.
- Lösungsvarianten für die Übergänge zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen wählen.
- Restflächen vermeiden.



Gleisfeld

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

Städtebauliches Leitbild Zentrum
Ausschnitt



*Städtebauliches Leitbild Zentrum
Konzeptskizze*



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

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



Umsetzung in BZO Revision