



Revision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeber

Gemeinde Thalwil

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Nadja Colombini

Titelbild

Orthofoto map.geo.admin.ch

Inhalt

A) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	5
1 EINLEITUNG	5
1.1 Anlass	5
1.2 Legislaturziele	7
1.3 Bevölkerungsbefragung	8
1.4 Entwicklungskonzept	9
1.5 Themenschwerpunkte der Revision	10
1.6 Ablauf der Revision	13
1.7 Anhörung und öffentliche Auflage	13
1.8 Berichtinhalt	14
2 PLANERISCHE GRUNDLAGEN	15
2.1 Nationale Planungsinstrumente	16
2.2 Kantonale Planungsinstrumente	20
2.3 Regionale Planungsinstrumente	23
2.4 Kantonale Inventare	27
2.5 Kommunale Vorgaben	30
3 ANALYSE	33
3.1 Siedlungsentwicklung	33
3.2 Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte	33
3.3 Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr	35
3.4 Bauzonenentwicklung	36
3.5 Ausbaugrad und Geschossflächenreserven	37
B) THEMENSCHWERPUNKTE	40
4 KLIMAANGEPASSTE UMGEBUNGSGESTALTUNG	40
4.1 Worum geht es?	40
4.2 Hintergrundinformationen und Analysen	41
4.3 Änderungen in der BZO	43
5 ZWEGESCHOSSIGE WOHNZONEN	49
5.1 Worum geht es?	49
5.2 Änderungen in der BZO	49
6 SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DREI- UND VIERGESCHOSSIGE ZONEN	52
6.1 Worum geht es?	52
6.2 Änderungen in der BZO	53
6.3 Änderungen im Zonenplan	58
7 NEUE QUARTIERERHALTUNGSZONEN	59
7.1 Worum geht es?	59
7.2 Quartiererhaltungszone Mythenstrasse Änderungen in der BZO	60
7.3 Quartiererhaltungszone Mythenstrasse Änderungen im Zonenplan	61
7.4 Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse Änderungen in der BZO	61
7.5 Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse Änderungen im Zonenplan	64

8	ZENTRUMSZONE	65
8.1	Worum geht es?	65
8.2	Änderungen in der BZO	66
8.3	Änderungen im Zonenplan	70
9	GESTALTUNGSPLANPFLICHTGEBIET GATTIKON	71
9.1	Worum geht es?	71
9.2	Änderungen in der BZO	72
9.3	Änderungen im Zonenplan	73
10	WEITERE ÄNDERUNGEN IN DER BZO	74
10.1	IVHB	74
10.2	Dachgestaltung	78
10.3	Parkierung	80
10.4	Weitere Erläuterungen zu Änderungen in der BZO	81
11	WEITERE ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN	88
12	ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG	93
C)	BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV	94
13	AUSWIRKUNGEN	94
13.1	Gemeindeentwicklung	94
13.2	Umwelt	96
13.3	Störfall	99
13.4	Lärmschutz	105
13.5	Finanzen	107
13.6	Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	109
14	FAZIT	111
15	GLOSSAR	112

Beilagen

Hinweis: Die Beilagedokumente 1 bis 4 basieren auf dem Stand der öffentlichen Auflage. Es wurde keine Aktualisierung vorgenommen.

Beilage 1: Arbeitspapier zur Betriebs- und Beschäftigungsstruktur

Beilage 2: Arbeitspapier Sonderbauvorschriften

Beilage 3: Arbeitspapier Nachweis und Überprüfung bauliche Dichte

Beilage 4: Arbeitspapier zu potenziellen Quartiererhaltungszonen

Beilage 5: Lärmschutzabklärung zur Erfüllung Art. 24 Abs. 2 USG

A) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Bauen auf der «grünen Wiese»

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) differenziert das Gemeindegebiet in Bauzonen und Nichtbauzonen und regelt, wie die Grundstücke genutzt werden dürfen. Vor 40 Jahren, als der Grundstein der BZO gelegt wurde, stand das Bauen auf der «grünen Wiese» im Vordergrund. Heute sind jedoch kaum mehr unüberbaute Grundstücke vorhanden. Kernthema der künftigen Gemeindeentwicklung ist daher die Siedlungsentwicklung nach Innen.

Siedlungserneuerung

Zahlreiche Gebäude auf dem Gemeindegebiet wurden in der Hochkonjunktur in den 60er bis 80er Jahren erstellt. Dieser Gebäudebestand macht rund 25 % aller Bauten aus. Hier stellt sich bei vielen Grundeigentümerschaften die Frage nach einer Sanierung oder einem Ersatzneubau.

In den Wohnzonen und Mischzonen sind gemäss der kantonalen Statistik auf den bereits überbauten Grundstücken noch rund 340'000 m² Geschossflächen vorhanden. Diese liegen jedoch zum Teil im peripheren Siedlungsgebiet, an Hanglagen und den ehemaligen Einfamilienhausquartieren, wo sich ein Erneuerungsprozess einstellt. Hinzu kommen rund 60'000 m² Geschossflächenreserven auf den heute unüberbauten Grundstücken. Dieses theoretische Flächenpotenzial stünde zur Verfügung, wenn alle Grundstücke gemäss den Regelungen der BZO voll ausgenützt würden. Die total 400'000 m² Flächenreserven ergeben ein theoretisches Bevölkerungspotenzial von rund 8'000 zusätzlichen Personen, welche in Thalwil leben können.

Kernthema der Gemeindeentwicklung

Die Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum in der Grössenordnung von 1 % pro Jahr an. Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage besteht kein Anlass, das Nutzungspotenzial der BZO grundlegend zu erhöhen. Hingegen sind die Bauvorschriften auf eine qualitätsvolle Siedlungserneuerung und die Sicherstellung einer hohen Umgebungs- und Freiraumqualität in den Quartieren auszurichten.

Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum

Die Gemeinde Thalwil verfügt seit der Annahme der Volksinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» und der darauf folgenden Ergänzung der Gemeindeordnung um Art. 18a über eine verbindliche Grundlage zur aktiven Förderung preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungen. Der neue Artikel verpflichtet die Gemeinde, den Anteil entsprechender Wohn- und Gewerberäume zu erhöhen, eine soziale Durchmischung in allen Quartieren sicherzustellen sowie familien- und umweltgerechte Wohnangebote zu fördern.

Mit der kantonalen Genehmigung vom 15. Mai 2024 besteht damit ein rechtlicher Rahmen, um diese wohnungspolitischen Zielsetzungen über die raumplanerischen Instrumente umzusetzen.

Revision BZO

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil stammt in ihren Grundzügen aus dem Jahr 1984. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen vorgenommen, zuletzt im Jahr 2024. Im Laufe dieser Zeit haben sich die planerischen Rahmenbedingungen geändert. Der kantonale und der regionale Richtplan wurden auf der Grundlage des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes überarbeitet. Zudem wurden das kantonale Planungs- und Baugesetz und die dazugehörigen Verordnungen in verschiedenen Punkten geändert (u.a. neue Messweisen).

Die Gemeinde Thalwil ist in der Ausgestaltung der Ortsplanungsrevision nicht frei. Zu beachten sind zahlreiche Rahmenbedingungen. Insbesondere der kantonale und regionale Richtplan enthalten viele Festlegungen, welche die Gemeinde zu beachten hat.

Vorbereitungsarbeiten

Mit den Vorbereitungsarbeiten wurde 2022 gestartet. Insbesondere hat der Gemeinderat in den Legislaturzielen seine politische Grundhaltung zur Gemeindeentwicklung definiert. Im Rahmen einer Standortbestimmung wurde die Bevölkerung zur Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität, dem Freiraumangebot und zur Erschliessungssituation in Thalwil befragt.

Aufbauend auf dem kommunalen Richtplan wurde zudem ein Entwicklungskonzept Städtebau und Freiraum erarbeitet. Die darin definierten Handlungsfelder dienen als konzeptionelle Grundlage dieser Revision. Überdies werden die in den letzten Jahren erkannten Vollzugsprobleme der rechtsgültigen BZO behoben.

Planungsinstrumente, die geändert werden

Die folgenden Planungsinstrumente sind Bestandteil der Revision und werden der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung beantragt:

- Zonenplan 1:5'000 (nur bezeichnete Änderungen)
- Ergänzungsplan Zentrum (neu)
- Kernzonenplan Oberdorf – Platte – Isisbühl (nur Änderung Perimeter Kernzone)
- BZO

Die Kernzonenbestimmungen werden lediglich punktuell angepasst, da die Bauvorschriften zusammen mit den Kernzonenplänen zuletzt im Jahr 2019 grundlegend überarbeitet wurden.

Die Änderungen, die Gegenstand der Revision und damit des Antrags des Gemeinderats an die Stimmbevölkerung sind, sind in diesen Planungsinstrumenten entsprechend gekennzeichnet.

Nicht Gegenstand der Revision

Nicht Gegenstand dieser Revision sind:

- Die Kernzonenpläne (Ausnahme Perimeter im Kernzonenplan Oberdorf – Platte – Isisbühl)
- Die Waldabstandslinienpläne
- Die Gewässerräume
- Die Kleinsiedlungen

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) definiert im Rahmen einer laufenden Revision des regionalen Richtplans zudem die Anforderungen zum Bauen im Uferbereich des Zürichsees. Die Delegiertenversammlung der ZPZ hat diese Änderungen am 24. Juli 2024 festgesetzt. Die kantonale Genehmigung ist noch ausstehend. Diese behördenverbindlichen Vorgaben sind im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision in der BZO umzusetzen.

Aktuell legt der Kanton die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Kleinsiedlungen (Weiler) neu fest. Bis die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen rechtskräftig sind, dürfte es noch 1 bis 2 Jahre dauern. Die Kleinsiedlung Sihlhalden wird daher von der Revision ausgeklammert.

Die Kernzonenpläne sind grundsätzlich nicht Gegenstand der vorliegenden Revision, mit Ausnahme des Kernzonenplan Oberdorf – Platte – Isisbühl. Basierend auf den im kommunalen Richtplan ausformulierten Handlungsanweisungen wird der nördliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 10132 neu der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.

1.2 Legislaturziele

Legislaturziele 2022 bis 2026

Der Gemeinderat Thalwil strebt ein moderates Wachstum in der Grössenordnung von rund 1 % pro Jahr an. Als Grundlage für die laufende Revision hat er die folgenden politischen Ziele definiert:

Die Gemeinde Thalwil pflegt eine vorbildliche qualitätsvolle bauliche und freiräumliche Weiterentwicklung basierend auf ihrer hervorragenden Verkehrserschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

- *Die Aussen- und Freiräume sind attraktiv und naturnah sowie versickerungsfähig.*
- *Hochbauten werden mit Rücksicht auf die lokale Identität und abgestimmt auf die Klimaentwicklung gesetzt.*
- *Das Zentrum wirkt städtisch und weist einen hohen Mix an Geschäften auf.*
- *Der autoarme Wohnraum in den Quartieren zeichnet sich aus durch Ruhe, viel Grün und wenig Versiegelungen.*
- *In den Gewerbezones sind innovative, neuartige und moderne Arbeitswelten und Mischnutzungen möglich.*
- *Die Energieversorgung richtet sich auf die Ziele von Netto-0 aus.*
- *Der Prozess zur Erarbeitung der neuen Bau- und Zonenordnung findet in einem offenen Diskurs statt und wird in unterschiedlichen*

koordinierten Abläufen in funktionalen Räumen und mittels modernen und digital gestützten Beteiligungsinstrumenten geführt.

- *Die Bau- und Zonenordnung wird mit grosser Mehrheit von der Bevölkerung an der Urne festgesetzt.*

Folgerungen für die Revision

Die politischen Ziele fanden Eingang in diese Revision (siehe Beilagebericht Berücksichtigung der politischen Handlungsfelder im Rahmen der BZO). Der Einbezug der Bevölkerung ist für die Erlangung einer mehrheitsfähigen Revisionsvorlage sehr wichtig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind daher mehrere Veranstaltungen vorgesehen, an der die Bevölkerung ihre Meinung in den Planungsprozess einbringen kann.

1.3 Bevölkerungsbefragung

Online Mitwirkung Sommer 2023

Im Sommer 2023 wurde zum Start der Überarbeitung der BZO eine Onlineumfrage zur Wohn- und Lebensqualität in Thalwil lanciert. Insgesamt haben fast 1'200 Personen an der Umfrage teilgenommen. Die Rückmeldungen der Bevölkerung fliessen in den Revisionsprozess ein.

Ergebnisse

Die Entwicklung der Gemeinde Thalwil trifft auf Interesse bei den EinwohnerInnen. Rund die Hälfte der Teilnehmenden der Onlineumfrage beschreibt den Charakter der Gemeinde als eine Mischung zwischen dörflich und städtisch. Ein Grossteil der Befragten bewertet die Wohn- und Lebensqualität in Thalwil als gut bis sehr gut, wobei besonders die Naherholungsgebiete wie der See und der Wald sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr geschätzt werden.

Die Qualität der Frei- und Grünräume wird innerhalb der Gemeinde unterschiedlich beurteilt. Während das Quartier Gattikon als sehr gut empfunden wird, gibt es im westlichen Siedlungsgebiet und im Zentrum noch Verbesserungsbedarf. Diese Unterschiede spiegeln sich auch in den Meinungen zur Siedlungsentwicklung wider: Während eine moderate Entwicklung begrüsst wird, wird die zunehmende Verdichtung eher kritisch betrachtet.

Das Grundversorgungsangebot wird als gut wahrgenommen, insbesondere in den Bereichen Sport, Spiel sowie Entspannung und Erholung. Verbesserungspotenzial wird jedoch bei kulturellen Angeboten, Erlebnismöglichkeiten, Ausgelmöglichkeiten und der Gastronomie gesehen.

Die Erreichbarkeit und der Komfort zu Fuss sowie mit dem öffentlichen Verkehr werden positiv hervorgehoben. Hingegen werden die Verkehrsmöglichkeiten mit dem Auto als durchschnittlich und vor allem mit dem Velo als verbesserungswürdig eingeschätzt.

Folgerungen für die Revision

Aus der Bevölkerungsbefragung können folgende Rückschlüsse gezogen werden:

- Es soll eine moderate Entwicklung sichergestellt werden. Daher sind keine pauschalen Aufzonungen vorzusehen.
- In ausgewählten Quartieren sind Anreizsystem zur Schaffung von Quartierfreiräume zu prüfen.
- Der Charakter der unterschiedlichen Wohnquartiere ist zu beachten und die Bauvorschriften sollen auf die Quartiermerkmale ausgerichtet werden.
- Frei- und Grünraumqualitäten sollen beibehalten werden. Im Zentrum werden Verbesserungen angestrebt.

Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau als Grundlage

1.4 Entwicklungskonzept

Die Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil bildet das Entwicklungskonzept «Freiraum und Städtebau». Dieses Konzept gliedert Thalwil in fünf Gebiete mit jeweils vergleichbarem Charakter. Das Konzept enthält folgende Handlungsempfehlungen:

- In Quartieren mit historischen Bauten sowie in Einfamilienhausgebieten soll behutsam weitergebaut und auf grössere Massstabssprünge verzichtet werden.
- Im Zentrum liegt der Fokus auf der Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Sicherung von Blickachsen bzw. Sichtbezügen zum See.
- In den Mehrfamilienhausquartieren soll das Weiterbauen im Bestand gefördert und die Freiraumqualitäten gewahrt werden.
- Grün- und Aufenthaltsflächen sollen in allen Quartieren erhalten bleiben, während die Vorzonen auf Privatgrund bewusster zu gestalten sind. Zudem soll die Biodiversität im Siedlungsgebiet gefördert und Teile der Umgebung ökologisch aufgewertet werden. Ein besonderes Augenmerk gilt der Terraingestaltung: Neubauten sollen harmonisch in das Gelände integriert werden.

Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau
Quelle: EG Raumentwicklung GmbH

Legende

- Promenaden und Terrassen als attraktive öffentliche Räume gestalten (Aufenthaltsmöglichkeiten, Beschattung, Ausblicke)
- Ausblicke und Durchblicke gewährleisten
- Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion der Siedlungsfreiräume sichern, ggf. erhöhen
- Strasseräume multifunktional gestalten (Bepflanzung und Entsiegelung für Hitze mindern und Biodiversität)
- Natur- und Siedlungsfreiräume vernetzen (flächige / lineare Elemente)
- Fuss-/Veloverbindung attraktiv gestalten, Komfort und Aufenthaltsqualität gewährleisten
- H Bauen in historischem Kontext, prägende Elemente erhalten, neue Elemente bezugnehmend einordnen
- S Siedlungserneuerung unter Wahrung der Kleinteiligkeit, Gärten und topografischen Verhältnissen
- M Verdichtung in grösseren Strukturen unter Wahrung der Freiraumqualitäten/-bezüge
- Zentrumsgebiet aufwerten, d.h. Aufenthalts- und Gestaltqualität verbessern, Durchblicke sichern
- XL Arbeitsplatzgebiet aufwerten und partnerschaftlich im Markt positionieren (gezielte Vermietung/Vermakung)
- Städtebaulich sensible Orte bewusst gestalten (Stellung Fassaden / Raumbildung / Vorplätze)
- Inventarisierte Naturobjekte (Bäume / Gehölze / Park- und Gartenanlagen)



Folgerungen für die Revision

Aus dem Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau wurden die folgenden Handlungsfelder abgeleitet:

- Die Bestimmungen zur Zentrumszone sind grundlegend zu überprüfen (Durchsicht, Gebäudelängen, Dichteiffer).
- Die BZO ist in Bezug auf eine klimaangepasste und ökologische Siedlungsentwicklung zu überprüfen.
- Die BZO in den kleinteiligen Wohnquartieren am Hang soll auf eine offene Bauweise ausgerichtet werden und Gebäude sollen schonungsvoll in das Terrain integriert werden.
- Die Abgrenzungen und Bestimmungen zu den Kernzonen sind zu überprüfen. Für ältere Quartiere im historischen Kontext sind spezielle Regelungen zu prüfen (z.B. neue Quartiererhaltungszonen/ Grundmasse anpassen).
- Ein Anreizsystem zur qualitätsvollen Verdichtung der Mehrfamilienhausquartiere ist zu prüfen.

1.5 Themenschwerpunkte der Revision

Sechs Themenschwerpunkte

Die vorliegende Revision besitzt sechs Themenschwerpunkte, welche die von der Hochbaukommission am 28. September 2023 definierten Themenblöcke spiegeln. Nachfolgend sind die Themenschwerpunkte zusammengefasst:

**Themenschwerpunkt 1:
Klimaangepasste Umgebungsge-
staltung**

Durchgrünte Quartiere sind für die Wohn- und Lebensqualität in Thalwil wichtig. Grünräume gewinnen auch im Zusammenhang mit der zunehmenden Hitzebelastung durch den fortschreitenden Klimawandel an Bedeutung. Sie wirken der Überhitzung des Wohnumfelds entgegen und helfen, die Abflussmengen bei Starkniederschlägen zu reduzieren. Daher sollen bestehende Grünflächen auch im Rahmen der Siedlungserneuerung und Verdichtung gesichert werden und wo möglich neue Grünflächen entstehen.

Der neue § 238a im Planungs- und Baugesetz (PBG) verlangt, dass im Baubewilligungsverfahren Massnahmen umgesetzt werden, die zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Die allgemeinen Vorgaben im PBG werden in der BZO präzisiert, um den Vollzug zu erleichtern. Die Durchgrünung der Umgebungsflächen ist eine verhältnismässige Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Überdies werden neue Regelungen für den Baumerhalt, zur Baumförderung und zu den Vorgärten eingeführt.

**Themenschwerpunkt 2:
Zweigeschossige Wohnzonen**

In den kleinteiligen Wohngebieten am Hang stellt sich zunehmend eine andere Massstäblichkeit ein. Ältere Einfamilienhäuser werden durch kleine Mehrfamilienhäuser ersetzt. Sie unterscheiden sich in Bezug auf den architektonischen Ausdruck vom bebauten Umfeld. Privatgärten werden durch pflegeleichte Umgebungsflächen ersetzt. Der Baumbestand verschwindet zugunsten von Parkplätzen.

In diesen Wohnzonen soll weiterhin ein hoher Freiheitsgrad in der Ausarbeitung von Bauvorhaben gelten. Die Bauvorschriften werden dahingehend angepasst, dass mehr Spielraum in der Nutzung der Geschosse besteht. Heute wird das Wohnen im Untergeschoss ökonomisch erzwungen, da diese Nutzflächen nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden müssen. Die neue BZO fördert das Wohnen in den Obergeschossen und stellt sicher, dass Vorgärten erhalten und die Umgebung begrünt werden muss.

**Themenschwerpunkt 3:
Sonderbauvorschriften für drei-
und viergeschossige Zonen**

Viele Mehrfamilienhäuser kommen in eine Erneuerungsphase. Mit dem Abbruch und Neubau verschwindet bezahlbarer Wohnraum. Über die Jahre gewachsene Baumbestände und Bepflanzungen kommen unter Druck.

Bereits die heutige BZO kennt Sonderbauvorschriften, mit denen der effiziente Wohnungsbau gefördert wird. Auf diesen Bestimmungen wird aufgebaut. Die neuen Sonderbauvorschriften erleichtern das «Weiterbauen im Bestand». Mehrfamilienhäuser sollen einfacher um zusätzliche Geschosse aufgestockt und erweitert werden können. Das Weiterbauen im Bestand wird gefördert, um nachhaltige Verdichtung zu ermöglichen und Ressourcen zu schonen.

Die Sonderbauvorschriften schaffen ein Anreizsystem, damit aufenthaltsfreundliche Quartierfreiräumen entstehen. Gemeinnützige Bau-träger profitieren dabei von einem erhöhten Ausnützungsbonus, der

zusätzliche Anreize für die Schaffung erschwinglicher Wohnungen bietet.

**Themenschwerpunkt 4:
Neue Quartiererhaltungszonen**

Die Wohngebiete im historischen Kontext umfassen die Ortsbilder von übergeordneter Bedeutung, die Kernzonen und die Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung». Diese Gebiete besitzen bereits heute einen guten Schutz und es gelten strenge Anforderungen an das Bauen. Angrenzend an diese Gebiete befinden sich weitere Quartiere, deren Bauten das Thalwil vor 50 bis 100 Jahren repräsentieren. Für diese Quartiere fehlt heute ein vergleichbarer Schutz.

Im Rahmen der Revision werden zwei neue Quartiererhaltungszonen ausgewiesen – die Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse» sowie die Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse». Quartiererhaltungszonen dienen der Wahrung und Erweiterung von Quartieren, die sich durch eine hohe Siedlungsqualität auszeichnen (§ 50 PBG).

**Themenschwerpunkt 5:
Zentrumszone**

Das Zentrum von Thalwil ist von regionaler Bedeutung. Die heutigen Bestimmungen ermöglichen es, dass sehr hohe und lange Gebäude realisiert werden können. Dadurch können wichtige Sichtbezüge zum See und zu anderen Merkpunkten von Thalwil verloren gehen.

Die neue BZO trägt dem heutigen Charakter besser Rechnung. Es werden neue Vorgaben zur Gestaltung der Umgebungsflächen, zur publikumsorientierten Nutzung der Erdgeschosse und zur Erhaltung der wichtigen Sichtbezüge vorgeschlagen. Zudem wird ein Mindestgewerbeanteils von 30 % sichergestellt, womit der regionalen Vorgabe zur Erhaltung von Arbeitsplätzen entsprochen wird.

**Themenschwerpunkt 6:
Gestaltungsplanpflichtgebiet
Gattikon**

Thalwil besitzt zwei Arbeitsplatzgebiete (Böni und Gattikon). Im Rahmen der Revision werden unterschiedliche Ziele für die künftige Entwicklung vorgeschlagen. Im Böni sollen weiterhin Arbeitsplätze für das produzierende Gewerbe und für die Dienstleistungsbetriebe gesichert werden. In Gattikon soll Wohnen ermöglicht werden, wobei diesbezüglich hohe gestalterische Anforderungen gestellt werden.

Im Rahmen der Revision wird die Gewerbezone Gattikon in die Wohn- und Gewerbezone WG5 (AZ 130 %) umgezont. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Es wird ein Gewerbeanteil von 30 % festgelegt, während der verbleibende Anteil für Wohnraum, einschliesslich preisgünstigem Wohnraum, vorgesehen ist.

**Weitere Themenfelder der BZO-
Revision**

Weitere Themen der Revision sind insbesondere:

- Die kantonalen Messweisen und Baubegriffe (IVHB) werden in der BZO übernommen.
- Vorschriften zur Parkierung: Auf Privatgrund müssen in den Gebieten mit einer guten ÖV-Erschliessung künftig weniger Parkplätze erstellt werden.

- Vorschriften zur Dachgestaltung: Die Ausgestaltung der Attikageschosse ist neu abschliessend im übergeordneten Recht geregelt. Die bisher flexible Anordnung der Attikageschosse entfällt.
- Mehrere Anpassungen in der BZO und im Zonenplan sind von technischer Natur und werden aufgrund von Erfahrungen im Vollzug vorgenommen. Die BZO wird grundlegend neu strukturiert.

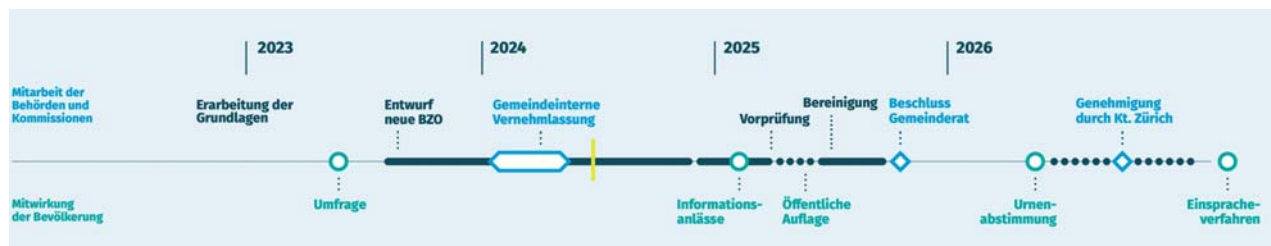
1.6 Ablauf der Revision

Vier Phasen

Die Erarbeitung der Revision der BZO erfolgte in den folgenden vier Phasen:

- Phase A: Grundlagen, Festlegung des Revisionsbedarfs
- Phase B: Entwurf Revisionsvorlage BZO
- Phase C: Mitwirkung und Bereinigung
- Phase D: Festsetzung und Genehmigung

Die nachfolgende Grafik zeigt den Ablauf der Planung.



1.7 Anhörung und öffentliche Auflage

Mitwirkungsverfahren

Die Planungsinstrumente wurden durch den Gemeinderat am 15.4.2025 zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage startete am 16.5.2025 und endete am 15.7.2025.

Auftakt der öffentlichen Auflage bildet eine Informationsveranstaltung. Überdies finden zu den Themenschwerpunkten der Revision Quartiersspaziergänge statt.

Während dieser 60-tägigen Auflagefrist können alle Personen zu den bezeichneten Inhalten der Revision Änderungsanträge einreichen.

Gleichzeitig wird die Revision dem Kanton, der Planungsregion Zimmerberg und den Nachbargemeinden zur Stellungnahme unterbreitet.

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage, kantonalen Vorprüfung und Anhörung wird ein separater Bericht verfasst. Zu den nicht berücksichtigten Einwänden wird gesamthaft bei der Planfestsetzung an der Gemeindeversammlung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

Negative Vorwirkung

Von der negativen Vorwirkung ausgenommen

Gemeinderatsbeschluss zur negativen Vorwirkung

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strenger» Bestimmungen einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (Messweisen) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28.2.2017 beurteilt.

In den Richtlinien zur Voranwendung der neuen BZO-Bestimmungen ist ersichtlich, welche Vorschriften zu beachten sind (siehe Homepage Gemeinde Thalwil).

1.8 Berichtinhalt

Information für die Genehmigungsbehörde

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren.

Zudem werden die Änderungen des Zonenplans sowie die wichtigsten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung erläutert.

2 PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Planungshierarchie

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Planungshierarchie auf Ebene Bund, Kanton, Region und Gemeinde (nicht abschliessende Aufzählung). Gegenstand der Revision sind insbesondere die BZO und der Zonenplan. Zusätzlich zur BZO sind im übergeordneten Recht zahlreiche Sachverhalte geregelt, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ebenfalls zu beachten sind.

Im Anhang der Besonderen Bauverordnung I (kantonal) sind zudem sämtliche Richtlinien und Normen aufgeführt, die zusätzlich zu den gesetzlichen Vorgaben zu beachten sind.

Die BZO regelt daher nur jene Themen, welche nicht bereits im übergeordneten Recht festgelegt sind und für die das Planungs- und Baugesetz eine kommunale Regelungskompetenz vorsieht.

	Gesetze und Verordnungen	Richtpläne	Konzepte und Sachpläne	Inventare
Bund	- Raumplanungsgesetz (RPG) - Raumplanungsverordnung (RPV) - Umweltschutz (z.B. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG))			- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) - Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
Kanton	- Planungs- und Baugesetz (PBG) - Allgemeine Bauverordnung (ABV) - Besondere Bauverordnung (BBV I / BBV II) - Energiegesetz (EnerG)	Kantonaler Richtplan	Kantonales Raumordnungskonzept (ROK-ZH)	- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) - Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung - Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte
Region		Regionaler Richtplan	Regionales Raumordnungskonzept (RegioROK)	
Gemeinde	- Bau- und Zonenordnung (BZO) - Zonenplan - Kernzonenpläne - Weitere Ergänzungspläne	Kommunaler Richtplan	Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)	- Kommunales Inventar Natur- und Landschaftsschutz - Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung - Fledermaus- und Mauerseglerinventar

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Übergeordnete Inventare

Folgende übergeordnete nationale Inventare werden als relevant bewertet und im Folgenden beschrieben:

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Folgerungen

In Thalwil sind keine Objekte im ISOS erfasst.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz, die in ihrer natur- und kulturlandschaftlichen Eigenart und mit ihren prägenden Elementen ungeschmälert zu erhalten sind.

Die Gemeinde Thalwil ist Teil des BLN-Gebiets 1307 Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhrnenkette und Schwantenau.

Im entsprechenden Objektbeschrieb (BLN-Gebiet 1307) sind für den Bearbeitungsperimeter folgende relevanten Schutzziele enthalten:

3.1 Die Moränenlandschaft mit ihrem reichen Formenschatz erhalten.

3.2 Die natürliche Dynamik der Flusslandschaften von Lorze und Sihl sowie die Urtümlichkeit der nicht erschlossenen Flussabschnitte erhalten.

3.3 Die Tropfsteinhöhlen und Quelltuffkomplexe in den Höllgrotten erhalten.

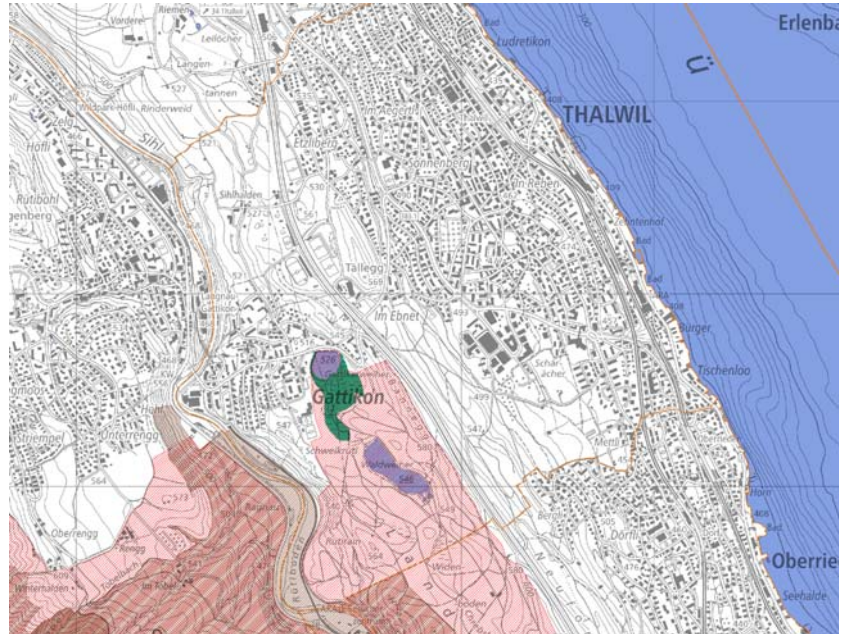
3.4 Die weitgehend intakte Silhouette des Höhrnen mit den zusammenhängenden, teilweise abgeschiedenen und ungestörten Waldgebieten erhalten.

3.5 Die Hoch- und Flachmoore sowie die Trockenbiotope in ihrer Qualität, Vernetzung sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.

3.6 Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.

3.7 Die Kulturlandschaft mit ihrer charakteristischen Siedlungsstruktur, den landschaftsprägenden und kulturhistorisch bedeutenden Elementen, namentlich auch den landschaftsprägenden historischen Brücken im Lorzentobel, in ihrer Substanz erhalten.

Ausschnitt BLN Thalwil
Quelle: map.geo.admin.ch



Folgerungen

Im Rahmen der laufenden Revision sind keine Massnahmen vorgesehen, die Auswirkungen auf das BLN-Gebiet haben.

Trockenwiesen und -weiden

Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden umfasst schweizweit knapp 4'000 schützenswerte Lebensräume auf Trockenwiesen und -weiden.

Folgerungen

In der Gemeinde Thalwil sind keine Standorte inventarisiert.

IVS

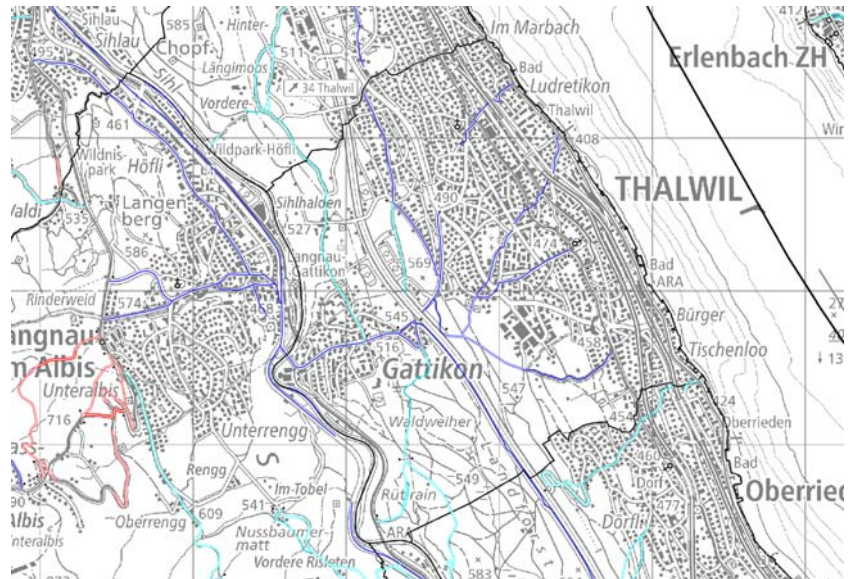
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet Wege, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Zudem umfasst es Wege von nationaler Bedeutung, von welchen nur noch der historische Verlauf sichtbar ist, sowie Wege von regionaler und lokaler Bedeutung.

Strassen und Verkehrswege von lokaler und regionaler Bedeutung

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) finden sich Einträge von lokaler und regionaler Bedeutung.

Karte Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
Quelle: GIS ZH



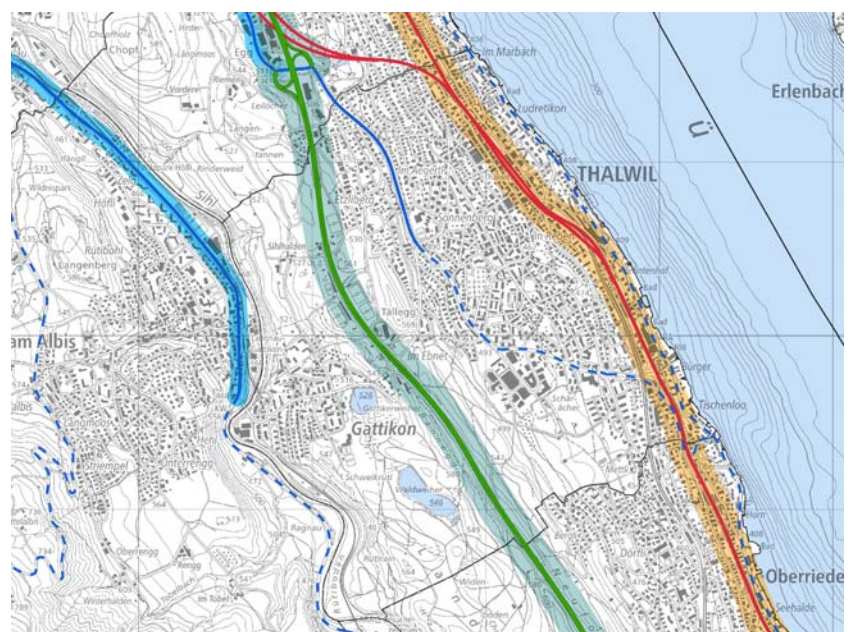
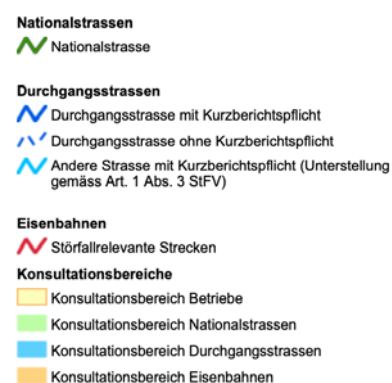
Folgerungen

Im Rahmen der laufenden Revision sind keine Massnahmen vorgesehen, die Auswirkungen auf Strassen und Verkehrswege von lokaler bzw. regionaler Bedeutung haben. Die neuen Regelungen zu den Vorgärten wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild der Strassenräume aus.

Störfallvorsorge

Im Rahmen des Vollzugs der Störfallverordnung wurden bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen die angrenzenden Bereiche, in denen die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann, bezeichnet (Konsultationsbereich). In Thalwil ist eine Durchgangsstrasse mit bzw. ohne Kurzberichtspflicht vorhanden. Im westlichen Gemeindegebiet verläuft die Nationalstrasse mit entsprechendem Konsultationsbereich und im östlichen Siedlungsgebiet die störfallrelevante Eisenbahnstrecke mit entsprechendem Konsultationsbereich.

Karte Risikokataster (CRK)
Quelle: maps.zh.ch



Erläuterung

Lage und angrenzende Bereiche gemäss Störfallverordnung im Bereich Eisenbahnanlagen (Bundesamt für Verkehr)

Lage und angrenzender Bereich des störfallrelevanten Eisenbahnnetzes gemäss Störfallverordnung. Die Erstellung neuer Bauten oder Anlagen im angrenzenden Bereich (Konsultationsbereich) kann zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen. Bei Nutzungsplanungen die ganz oder teilweise im angrenzenden Bereich liegen, ist ein Koordinationsverfahren Raumplanung und Störfall durchzuführen.

Koordinationsverfahren Raumplanung und Störfall

Der Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG besagt, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst verschont werden sollen. Er weist implizit darauf hin, dass Störfallrisiken in die umfassende raumplanerische Interessenabwägung einzu beziehen sind. Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

Prüfung Risikorelevanz

Die Risikorelevanz des Planungsvorhabens ist gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE (2022) zu klären.

Konsultationsbereich Eisenbahn

Die geplanten Festlegungen der Nutzungsplanung, insbesondere die Bestimmungen zu den Sonderbauchvorschriften (Art. 41 nBZO und Art. 42 nBZO) sowie die Bestimmungen in der Zentrumszone (Art. 27 nBZO bis Art. 30 nBZO), liegen teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie.

Nachweis zur Störfallvorsorge

Im Rahmen der laufenden Revision ist daher eine Prüfung der Risikorelevanz im Konsultationsbereich der Bahnlinie zu erstellen (siehe Kap. 13.3).

Sachpläne des Bundes

Eine zweckmässige Raumordnung setzt Planung und Koordination voraus. Die Sachpläne sind für den Bund das wichtigste Planungsinstrument, um seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisieren zu können. In Thalwil sind der Meilibachtunnel und der Zimmerberg-Basistunnel im Sachplan Infrastruktur Schiene eingetragen.

Folgerungen

Im Rahmen der laufenden Revision sind keine Massnahmen vorgesehen, die Auswirkungen auf die Einträge im Sachplan Infrastruktur Schiene haben.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Kantonales Raumkonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Handlungsräume im Grossraum Zürich
Quelle: Richtplan Kanton Zürich
Stand: 6. Februar 2023



Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Die Gemeinde Thalwil ist überwiegend dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugewiesen. Dies bedeutet, dass eine massvolle Entwicklung erwünscht ist.

Für die urbane Wohnlandschaft ergibt sich damit gemäss kantonalem Richtplan insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln

- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

Die kantonalen Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet Thalwil, das grossmehrheitlich dem Raumtyp «urbane Wohnlandschaft» zugeteilt ist, wurden im Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau konkretisiert und sind in die Revision eingeflossen.

Kantonaler Richtplan

Der totalrevidierte kantonale Richtplan wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt und zwischenzeitlich punktuell revidiert. Der Richtplantext und die Richtplankarte, Stand 6. Februar 2023, bilden die aktuellen Unterlagen.

Der kantonale Richtplan bezeichnet das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebiets Bauzonen ausscheiden.

Festlegungen in Thalwil

Für Thalwil sind folgende kantonalen Richtplanfestlegungen relevant:

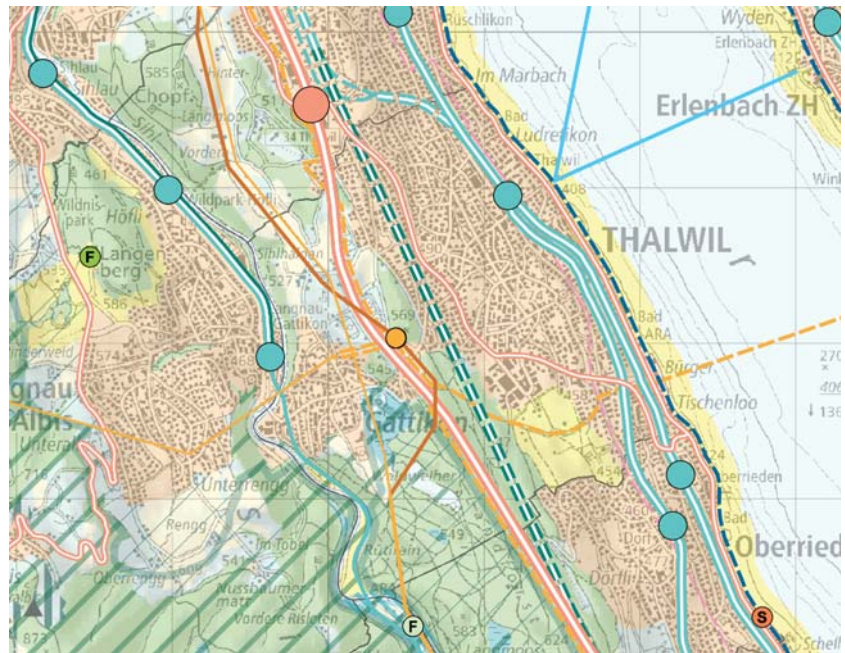
- Versorgungsleitung: Ersatz der bestehenden Hochspannungsleitung durch Höchstspannungsleitung
- Schienenverkehr: Zimmerberg-Basistunnel, Fernverkehr, NEAT-Zubringer Basistunnel Verzweigung Nidelbad (Thalwil)–Litti (Baar), Realisierungshorizont kurz- bis mittelfristig
- Wassertransportleitung: kommunaler Ausbau geplant

Folgerungen

Das Entwicklungskonzept und die darauf aufbauende Revision ist mit den Richtplanzielen kompatibel. Es sind keine Einzonungen vorgesehen. Das kantonale Siedlungsgebiet bleibt respektiert.

Im Rahmen der laufenden Revision sind keine Massnahmen vorgesehen, die Auswirkungen auf die kantonalen Richtplanfestlegungen haben.

Ausschnitt kantonalen Richtplan
Quelle: Richtplan Kanton Zürich
Stand: 6. Februar 2023



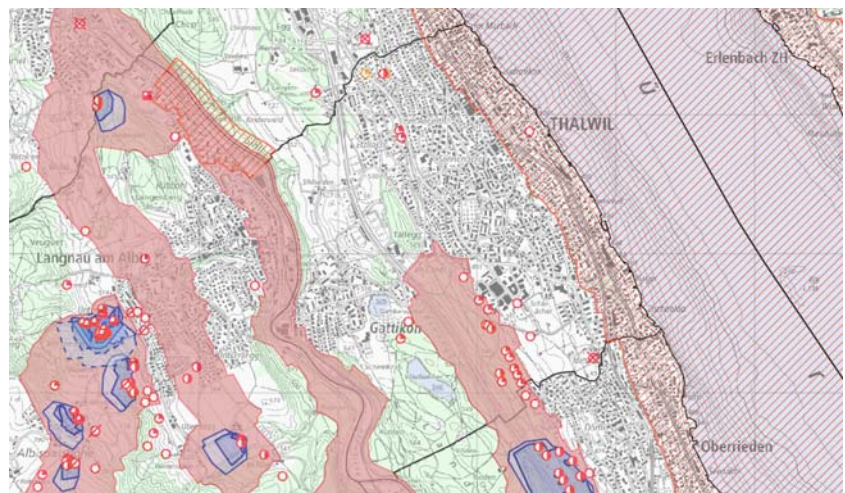
Grundwasser

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

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

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

Gewässerschutzkarte
Quelle: GIS ZH



Folgerungen Sihlbogen Gattikon



Grundwasserkarte, Sihlbogen Gattikon
Quelle: GIS ZH

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt die Umzonung des Sihlbogens in Gattikon im Bereich des Grundwasserstroms Rütboden/ Sihlwald (d 5) und ist daher dem Gewässerschutzbereich A_u zugeteilt. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt zwischen ca. 464.0 und 466.0 m ü.M., der höchste Grundwasserspiegel zwischen ca. 466.0 und 467.4 m ü.M.

Die gewässerrechtlichen Vorgaben des Kantons Zürich sind im Rahmen eines zukünftigen Gestaltungsplans zu berücksichtigen.

2.3 Regionale Planungsinstrumente

Regionaler Richtplan Zimmerberg

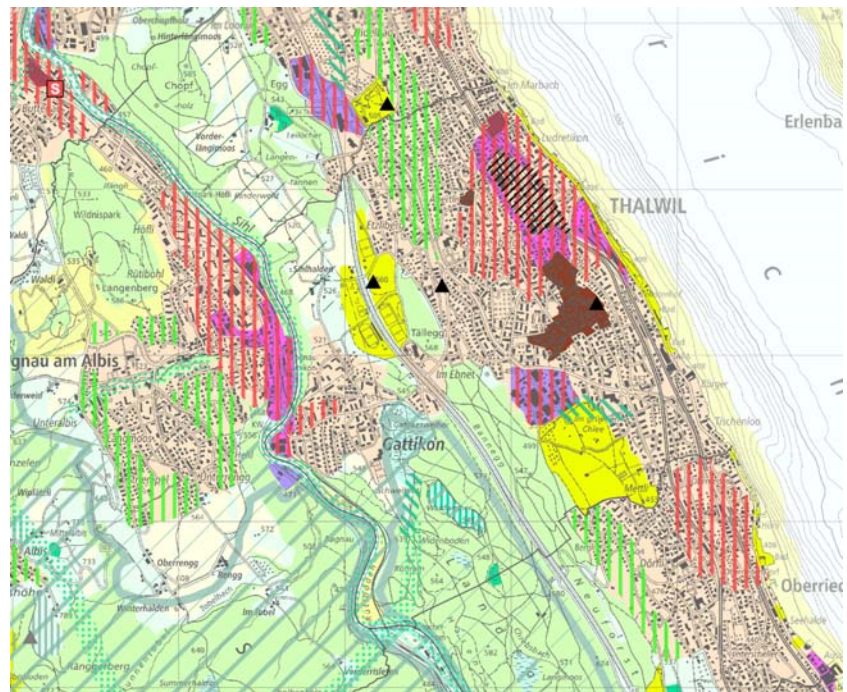
Als konzeptionelle Basis für die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans hat die Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) im Jahr 2023 ein regionales Raumordnungskonzept (RegioROK) erarbeitet. Das RegioROK definiert Ziele und Stossrichtungen, insbesondere zu den Themen Siedlung, Landschaft, Mobilität und Verkehr.

Teilrevision 2022

Die Delegiertenversammlung (DV) der ZPZ hat am 12. Dezember 2023 die Teilrevision 2022 des regionalen Richtplans Zimmerberg genehmigt und zur Festsetzung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedet.

Richtplankarte Siedlung und Landschaft

Karte Teilrevision 2022



Regionales Zentrumsgebiet

Die Regionalplanung differenziert die kantonalen Zentrumsgebiete räumlich, funktional und massnahmenorientiert. Dabei gelten folgende Vorgaben für die Gemeinden:

- In den Zentrumsgebieten sind die grossen Anstrengungen der letzten Jahre weiterzuverfolgen und mit hoher Priorität umzusetzen. Die heutigen Zentrumsfunktionen sind zu stärken (zentrale Einrichtungen und Versorgung für die Region, urbane Gestaltung und bauliche Verdichtung; Sicherung und Förderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen). Die geographische Ausdehnung der Zentren ist weiter zu fördern (Hauptstrassenzüge, Bahnhof-Umfeld, Anbindung der Arbeitsplatz- und Mischgebiete in mittelbarer Umgebung).
- Die Gemeinden sichern in den Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mind. 20 % der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.
- In der Nutzungsplanung sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen, sofern diese ausserhalb eines regionalen Gebietes für verkehrsintensive Nutzung liegen.
- Die Strukturierung der einzelnen Zentrumsgebiete ist mit einem Gebietsrahmenplan (auch Masterplan oder Entwicklungsrichtplan genannt) festzuhalten und mit den geeigneten Instrumenten eigentümerverbindlich festzulegen.

Regionales Mischgebiet

Für die regionalen Mischgebiete gelten folgende Vorgaben für die Gemeinden:

- Mischgebiete führen in der Regel zu einer örtlich differenzierten Zonierung mit Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen oder anderen Mischzonen. Reine Arbeitszonen sind zulässig.
- Die Gemeinden sichern in den Mischgebieten nutzungsplanerisch insgesamt mind. 20 % der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.

Folgerungen

Zu den behördenverbindlichen Vorgaben zur Gewerbeverpflichtung im Zentrum und im Mischgebiet wurde ein separater Beilagebericht erstellt (siehe Beilage zur Betriebs- und Beschäftigungsstruktur).

Das regionale Ziel, rund um den Bahnhof eine gemischte Nutzung sicherzustellen, wird mit der Revision der BZO sichergestellt. Die 30 % Gewerbeverpflichtung für die Zentrumszone sichern gesamthaft ähnlich viele Gewerbeflächen, wie der regionale Richtplan vorgibt.

Die nachfolgende Tabelle vergleicht die neuen Vorgaben in der BZO mit den regionalen Richtplanvorgaben zur Gewerbebeförderung.

Regionale Vorgabe

Gebiet	Fläche m²	Personendichte min. Personen	Brutto AZ min.	AZ min.	Geschossfläche min. inkl. Attika und UG	Gewerbeanteil min.	Gewerbefläche min.
Zentrumsgebiet	121'000	150-300	80%	65%-75%	108143.75	20%	21'629
Mischgebiet	102'000	150-300	80%	55%-65%	84150	20%	16'830
Total							38'459
Potenzial Arbeitsplätze (Annahme 30m² pro AP)							1'282

Heutige Situation

Gebiet	Anzahl Betriebe ¹⁾	Anzahl Beschäftigte ²⁾
Zentrumsgebiet	195	975
Mischgebiet	84	378
Total		1353

1) Gemäss STATENT

2) Annahme: 4.5 Beschäftigte in Mischgebiet / 5 Personen in Zentrumsgebiet

Teilrevision BZO

Gebiet	Fläche m2	Anrechenbare Landfläche	AZ	Geschossfläche min. inkl. Attika und UG	Gewerbeanteil min.	Gewerbefläche min.
			(Annahme)			
Zentrumszone	95'000	76000	120%	100320	30%	30'096
Mischzone 1)	50'000	40000	10%	4000	-	4'000
Total						34'096
Potenzial Arbeitsplätze (Annahme 30m2 pro AP)						1'137

1) Zonen mit Gewerbebonus

Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung

Das Gebiet Böni ist ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Gemäss dem regionalen Richtplanteil gelten folgende Vorgaben:

- In der Nutzungsplanung sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen.
- In der Nutzungsplanung sind Arbeitsplatzgebiete in der Regel mit Industrie- und Gewerbezonon umzusetzen. Eine Wohnnutzung darf nicht zugelassen werden.
- Dienstleistungen dürfen zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:
 - Öffentliche Verkehrserschliessung;
 - Genügend Kapazität zur Erschliessung mit dem Individualverkehr;
 - Hinreichende Kapazitätsreserven für Gewerbe.

Folgerungen

Die heutigen BZO-Bestimmungen entsprechend diesen Vorgaben.

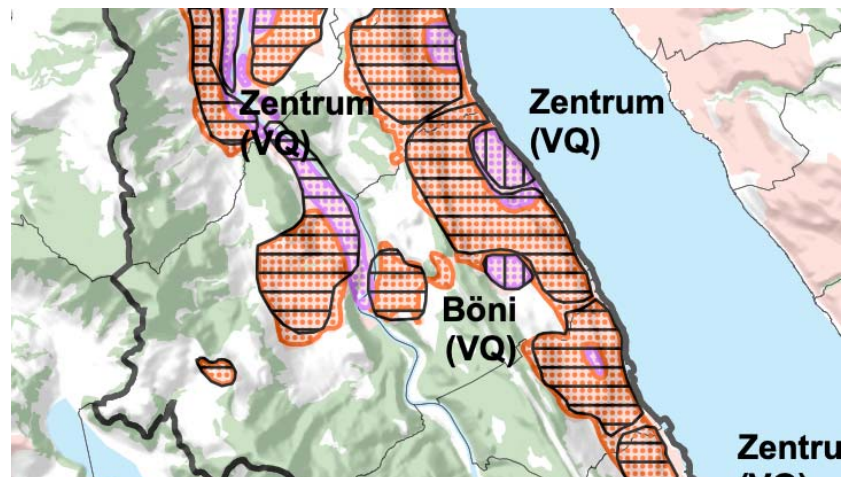
Strategie für die Entwicklung des Siedlungsgebietes

Die Strategien zur differenzierten Siedlungsentwicklung richten sich an der städtebaulichen Struktur aus.

Im Zentrum von Thalwil und im Gebiet Böni wird ein dichter Stadtkörper angestrebt, der durch qualitätssichernde Verdichtungsmassnahmen gestärkt werden soll. Für das umliegende Siedlungsgebiet sowie für Gattikon steht hingegen der Erhalt eines durchgrünten Stadtkörpers im Vordergrund.

Quelle: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Stand: 2023

Regionaler Inhalt	
	Erhaltung
	Verdichtung mit Qualitätssicherung (VQ)
	Neuorientierung (NO)
	Durchgrünter Stadtkörper
	Dichter Stadtkörper



Anzustrebende bauliche Dichte

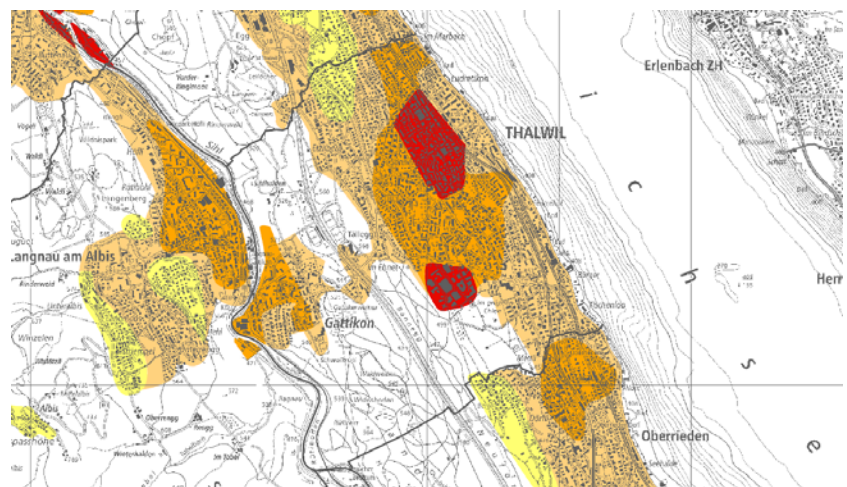
Gemäss regionalem Raumordnungskonzept werden die kantonalen Handlungsräume hinsichtlich der angestrebten Dichten mit regionalen Nutzungsdichtestufen differenziert.

Das Siedlungsgebiet von Thalwil weist mehrheitlich eine geringe bis mittlere bauliche Dichte und überdurchschnittliche Lagequalitäten auf. Im Zentrum und im Böni wird eine hohe Nutzungsdichte angestrebt. Gegenüber dem heutigen Bestand ist – mit Ausnahme von Gebieten mit erhaltenswürdigen Strukturen – eine bauliche Verdichtung erwünscht.

Ausschnitt Nutzungsichte, Dichteziel Jahr 2030

Quelle: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Stand: 2023

	Hohe Nutzungsichte (150 - 300 E+A/ha BZ)
	Mittlere Nutzungsichte (100 - 150 E+A/ha BZ)
	Geringe Nutzungsichte (50 - 100 E+A/ha BZ)
	Sehr geringe Nutzungsichte (< 50 E+A/ha BZ)



Folgerungen

Zur Einhaltung der regionalen Dichtevorgaben wurde ein separater Beilagebericht verfasst. Die in der rechtskräftigen BZO festgelegten Ausnützungsziffern sind mit den regionalen Dichtevorgaben kompatibel.

2.4 Kantonale Inventare

Kantonale Inventare

Auf dem Gemeindegebiet Thalwil finden sich in folgenden Inventaren Einträge:

- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)
- Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung
- Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

KOB

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen.

Folgerungen

Die Kernzonenpläne wurden im Jahr 2019 grundlegend überarbeitet. Die Revision wurde durch den Kanton am 29. April 2020 genehmigt.

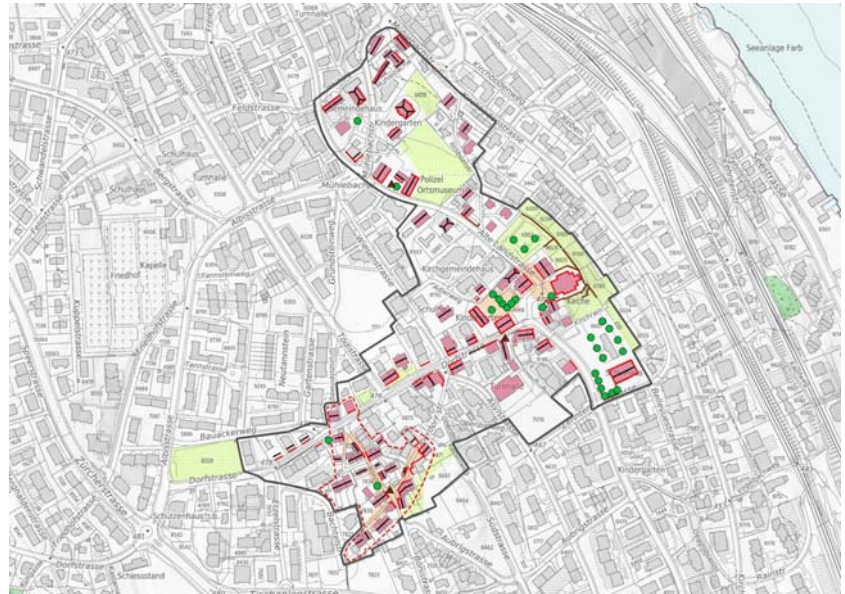
In Thalwil bestehen zwei Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Es sind das Ortsbild von Platte - Oberdorf – Isisbühl und Aegertli. Beide Ortsbildinventare wurden am 3. Februar 2020 durch den Kanton festgesetzt.

Die Kernzonenpläne sind grundsätzlich von der laufenden Revision ausgeklammert. Allfällige Differenzen zwischen den Kernzonenplänen und den Ortsbildinventaren sind in einer nachgelagerten Teilrevision zu prüfen und zu bereinigen.

Basierend auf den im kommunalen Richtplan ausformulierten Handlungsanweisungen wird der nördliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 10132 neu der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Daher muss der Kernzonenplan Oberdorf – Platte – Isisbühl technisch bereinigt werden.

Inventarplan KOB, Platte – Oberdorf – Isisbühl Festsetzung vom 3.2.2020

-  Ortsbildperimeter
(Perimeter gemäss § 7 Abs. 1 Bauverhaltensverordnung (BVV) i. V. m. Ziffer 1.4.1.4 Anhang zur BVV)
- Bebauungsstruktur**
 -  Ortskerne, Baugruppen mit speziellen Merkmalen
(Kirchen, Gewerbe, Mühlebauten, Bahnhofquartier, etc.)
 -  Prägende oder strukturbildende Gebäude
 -  Prägende Fährstrichung
- Frei- und Aussenraumstruktur**
 -  Wichtige Freiräume
(innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
 -  Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
 -  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
 -  Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
 -  Raumwirksame Mauern
 -  Ortsbildprägende Stadtmauer
 -  Ehemalige Fabrikkanäle, alte Wasserläufe
 -  Markante Bäume / Baumgruppen
 -  Orts-typische Elemente
(Brunnen, Mühlebauten, Hochseilbahn, etc.)
- Dominante Landschaftselemente**
 -  Wald
 -  Gewässer
 -  Rebberg



Inventarplan KOB, Aegertli Festsetzung vom 3.2.2020

-  Ortsbildperimeter
(Perimeter gemäss § 7 Abs. 1 Bauverhaltensverordnung (BVV) i. V. m. Ziffer 1.4.1.4 Anhang zur BVV)
- Bebauungsstruktur**
 -  Ortskerne, Baugruppen mit speziellen Merkmalen
(Kirchen, Gewerbe, Mühlebauten, Bahnhofquartier, etc.)
 -  Prägende oder strukturbildende Gebäude
 -  Prägende Fährstrichung
- Frei- und Aussenraumstruktur**
 -  Wichtige Freiräume
(innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
 -  Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
 -  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
 -  Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
 -  Raumwirksame Mauern
 -  Ortsbildprägende Stadtmauer
 -  Ehemalige Fabrikkanäle, alte Wasserläufe
 -  Markante Bäume / Baumgruppen
 -  Orts-typische Elemente
(Brunnen, Mühlebauten, Hochseilbahn, etc.)
- Dominante Landschaftselemente**
 -  Wald
 -  Gewässer
 -  Rebberg



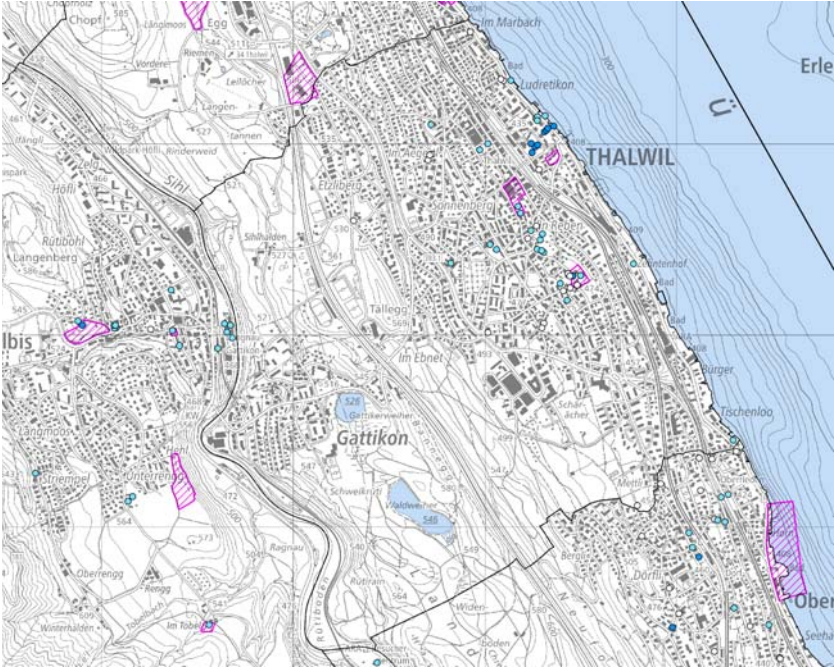
Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte

Die kantonale Denkmalpflege führt das Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte. In der zugehörigen Karte sind alle überkommunal, das heisst kantonal oder regional, eingestufteten Objekte verzeichnet.

Folgerungen

Die laufende Revision hat keine Auswirkungen auf das KOB, zumal die Kernzonenbestimmungen und der Kernzonenplan Platte – Oberdorf – Isisbühl nur punktuell angepasst werden.

Karte Denkmalschutzobjekte
Quelle: maps.zh.ch



Folgerungen

Die laufende Revision hat keine Auswirkungen auf die Denkmalschutzobjekte.

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommener Bedeutung von 1980 wird für den Sachbereich Landschaftsschutz durch das neue Landschaftsschutzinventar ersetzt. Dieses wurde von der Baudirektion am 14. Januar 2022 festgesetzt.

Im Rahmen der grundlegenden und systematischen Überprüfung der Landschaften im Kanton Zürich fand im neuen Landschaftsschutzinventar eine Erweiterung der Landschaftsschutzobjekte von drei auf neun Objektkategorien statt.

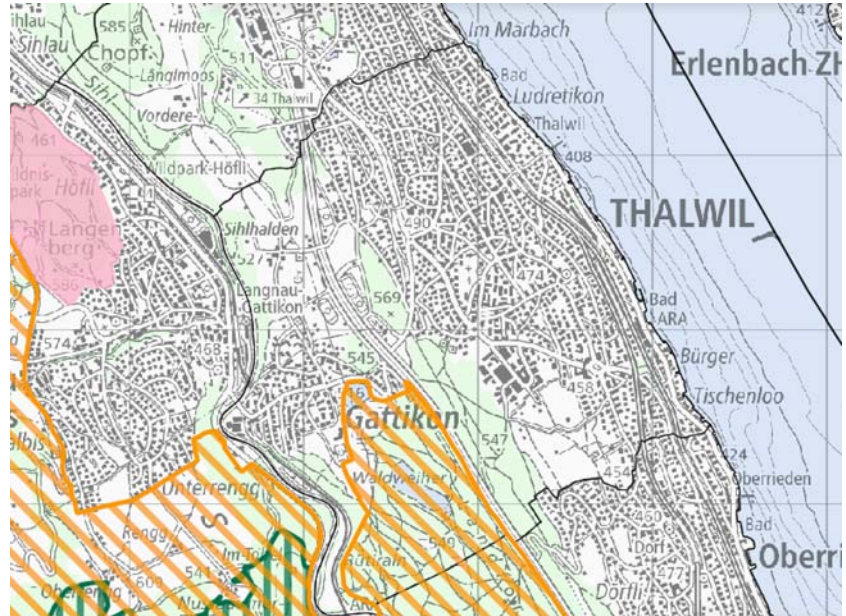
Landschaftsschutzobjekte

Auf dem Gebiet der Gemeinde Thalwil ist folgendes Landschaftsschutzobjekt verzeichnet:

Objekt-Nr.	Objektname	Objektkategorie	Bedeutung
1054	Moränenlandschaft Thalwil und Oberrieden mit Schlegeltobel	Geomorphologisch geprägte Landschaften	Regional

Kantonales Inventar der Landschafts-
schutzobjekte, Ausschnitt Gemeinde
Thalwil
Quelle: maps.zh.ch

- Geologische Zeitzeugen
- Geomorphologisch geprägte Landschaften



Folgerungen

Die laufende Revision hat keine Auswirkungen auf die Landschafts-
schutzobjekte.

2.5 Kommunale Vorgaben

Kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 30.10.2014 und 15.1.2015 festgesetzt. Die Genehmigung von der Baudirektion erfolgte am 28.10.2015 (BDV Nr. 0868/15).

Die darin definierten Zielsetzungen und Handlungsanweisungen gilt es in dieser Revision zu berücksichtigen. Eine vertiefte Abhandlung der Vorgaben für die Nutzungsplanung findet sich in Kapitel 13.

Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die Volksinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» (Ezelnitiative Lukas Lanz) in Thalwil wurde im März 2024 von der Stimmbevölkerung angenommen und verpflichtet die Gemeinde nun, den Anteil günstiger und gemeinnütziger Wohnungen aktiv zu fördern, was durch eine Ergänzung der Gemeindeordnung verankert wurde.

Im Rahmen einer Teilrevision der Gemeindeordnung der Gemeinde Thalwil wurde am 3. März 2024 mittels Urnenabstimmung ein neuer Artikel (Art. 18a) zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus beschlossen. Dieser verpflichtet die Gemeinde, den Anteil an entsprechenden Wohnungen und Gewerberäumen zu erhöhen und eine soziale Durchmischung in allen Quartieren sicherzustellen sowie Familienwohnungen und ökologisch vorbildliche Angebote zu fördern.

Der neue Artikel wurde vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 15. Mai 2024 mit Beschluss Nr. 449 genehmigt, womit die rechtliche Grundlage geschaffen wurde, wohnungspolitische Zielsetzungen mittels planungsrechtlicher Instrumente umzusetzen.

Art. 18a Gemeindeordnung (GO)

¹ Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.

² Sie sorgt dafür, dass ein angemessener Anteil ökologisch vorbildlicher Wohnungen preisgünstig und gemeinnützig zur Verfügung gestellt wird und dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht.

³ Zu diesem Zweck kann sie:

- a. für bestimmte Zonen einen Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnraum festsetzen,
- b. eine erhöhte Ausnützung für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum zulassen,
- c. städtebauliche Verträge abschliessen,
- d. sich an Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, beteiligen,
- e. Grundstücke, die in ihrem Eigentum stehen, an Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, im Baurecht abgeben.

⁴ Der Gemeinderat legt der Gemeindeversammlung jeweils auf das Ende einer Legislatur in einem Bericht Rechenschaft über die Erreichung des Ziels nach Absatz 1 ab, namentlich über:

- a. die Entwicklung des Anteils der gemeinnützigen und der subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau,
- b. die Entwicklung des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen,
- c. die getroffenen Massnahmen für den Erhalt und die Schaffung ökologisch vorbildlicher, preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungen.

Folgerungen

In der BZO wird gestützt auf die Vorgaben im PBG preisgünstiger Wohnraum in den Sonderbauvorschriften zur Siedlungserneuerung (Art. 41 und Art. 42 nBZO) sowie in den Gestaltungsplanpflichtgebieten Schützenwiese, Sihlbogen Gattikon und Wiesenstrasse (Art. 44 nBZO) gefördert.

Bauminventar

Thalwil besitzt ein Natur- und Landschaftsschutzinventar (inkl. Einzelbäume). Darin sind die ortsbildprägenden Bäume aufgeführt. Wo Natur- und Landschaftsschutzobjekte durch Neubauvorhaben gefährdet sind, ist im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden, ob der Baum unter Schutz gestellt oder aus dem Inventar entlassen wird.

**Landschaftsentwicklungskonzept
LEK**

Die Gemeinde Thalwil hat das Landschaftsentwicklungskonzept LEK mit Beschluss Nr. 222 vom 10. September 2024 genehmigt. Dieses ist ein Instrument für die Planung und Koordination von Massnahmen zugunsten des Landschaftsbildes, der Biodiversität, der Aufenthaltsqualität, der nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen und der Klimaanpassung. Der Fokus liegt im LEK 2024 auf dem Siedlungsgebiet und auf der besseren Verankerung der LEK-Ziele in der gesamten Gemeindeverwaltung, respektive der übrigen Planungsinstrumente.

Ziele

Das LEK 2024 legt Ziele und Qualitäten für die Förderung (Entwicklungsziele) und den Erhalt (Erhaltungsziele) der Landschaftsqualität fest. Es beinhaltet einerseits Zielsetzungen für die gewünschte landschaftliche Entwicklung und andererseits konkrete Massnahmen für öffentliche und private Flächen.

Die Landschaftsentwicklung bezieht dabei auch das Siedlungsgebiet mit ein – mit besonderem Fokus auf Durchgrünung, Vernetzung und Klimaanpassung.

Zentrales Ziel ist es, orts- und regionstypische Lebensräume und Landschaftselemente zu erhalten, zu fördern und besser miteinander zu vernetzen. Damit sollen die Lebensqualität für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt im Naherholungsraum gezielt gestärkt werden. Das Thema Nachhaltigkeit wird umfassend berücksichtigt. Die vorgeschlagenen Massnahmen wurden im Hinblick auf ökologische, ökonomische und soziale Aspekte bewertet, um eine ganzheitliche Landschaftsentwicklung zu gewährleisten.

Massnahmenkatalog

Die definierten Massnahmen des LEK sind in einem praxisorientierten Massnahmenkatalog zusammengefasst, der das gesamte Gemeindegebiet abdeckt. Ziel ist es, die Lebens- bzw. Lebensraumqualität in allen Teilen der Gemeinde spürbar zu steigern. Der aktualisierte Massnahmenkatalog umfasst insgesamt 70 Massnahmen, die im Massnahmenplan übersichtlich dargestellt sind. Jede einzelne Massnahme wird dabei beschrieben und priorisiert.

Folgerungen

Das LEK ist für die vorliegende Revision eine wichtige Grundlage. Im Zusammenhang mit den neuen Vorgaben zur klimaangepassten und ökologischen Umgebungsgestaltung können die definierten Massnahmen sowie Ziele als Entscheidungsgrundlage im Baubewilligungsverfahren dienen.

3 ANALYSE

3.1 Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung

Die nachfolgenden Karten zeigen, wie sich das Siedlungsgebiet über den Lauf der Jahrzehnte verdichtet und entwickelt hat.

Siedlungsentwicklung Gemeinde Thalwil
zwischen 1890 und 2020
Quelle: map.geo.admin.ch



1890



1910



1950



1980



2000



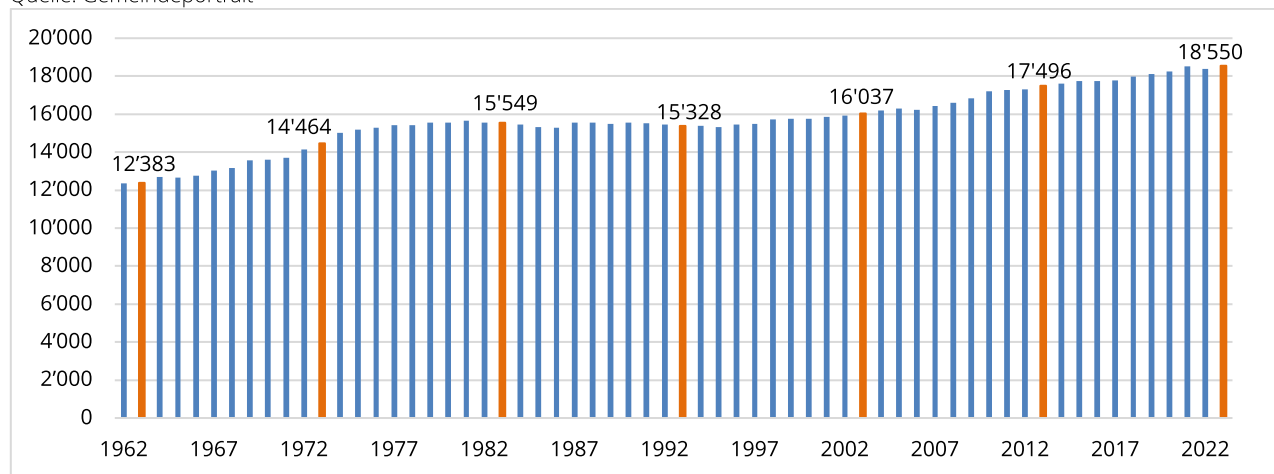
2020

3.2 Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte

Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2023 zählte Thalwil rund 18'550 EinwohnerInnen. Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Thalwil liegt in den letzten 16 Jahren bei ca. 0.76 Prozent pro Jahr und liegt damit unter dem durchschnittlichen Zuwachs der Region Zimmerberg bzw. des Kantons Zürich.

Bevölkerungsentwicklung 1962-2022
Quelle: Gemeindeportrait



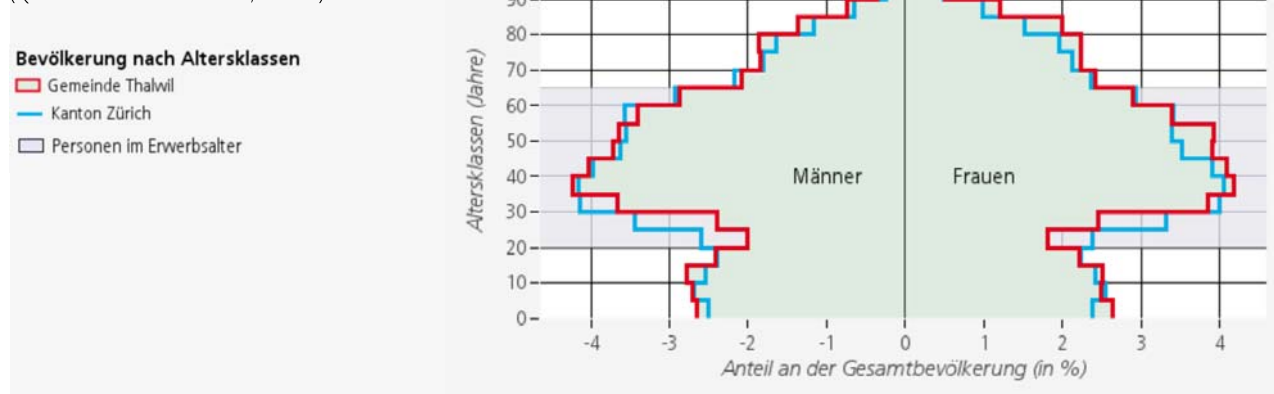
Bevölkerungsentwicklung von 2007 bis 2023

	Einwohner 2007	Einwohner 2023	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zu- wachs pro Jahr	
Gemeinde Thalwil	16'427	18'550	+ 2'123	+ 132.7	0.76 %
Region Zimmerberg	110'462	130'994	+ 20'462	+ 1'283.3	1.05 %
Kanton Zürich	1'300'545	1'601'434	+ 300'889	+ 18'805.56	1.34 %

Altersstruktur

Die Bevölkerung der Gemeinde Thalwil weist im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt einen leicht höheren Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter (ca. 30 bis 60 Jahre) auf. Der Anteil der 20- bis 30-Jährigen ist jedoch kleiner als im Kanton Zürich insgesamt. Bei den über 60-Jährigen zeigt sich in Thalwil ein geringfügiger Überhang im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt.

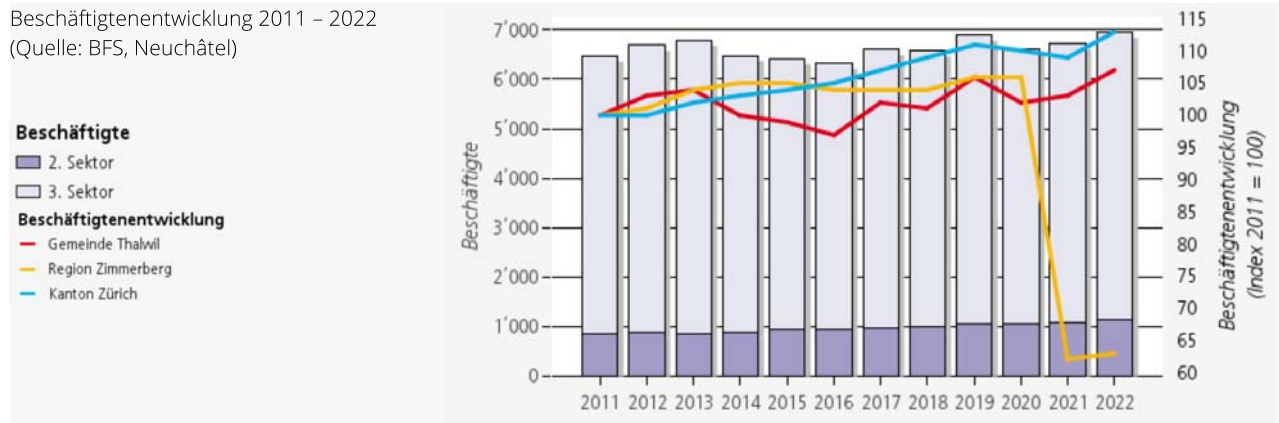
Altersstruktur 2023
(Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH)



Beschäftigte

Die Zahl der Beschäftigten stieg von 6'431 im Jahr 2011 auf 6'957 im Jahr 2022 an. Dabei liegt die Beschäftigtenentwicklung von Thalwil seit 2014 unter jener des Kantons Zürich.

Beschäftigtenentwicklung 2011 – 2022
(Quelle: BFS, Neuchâtel)

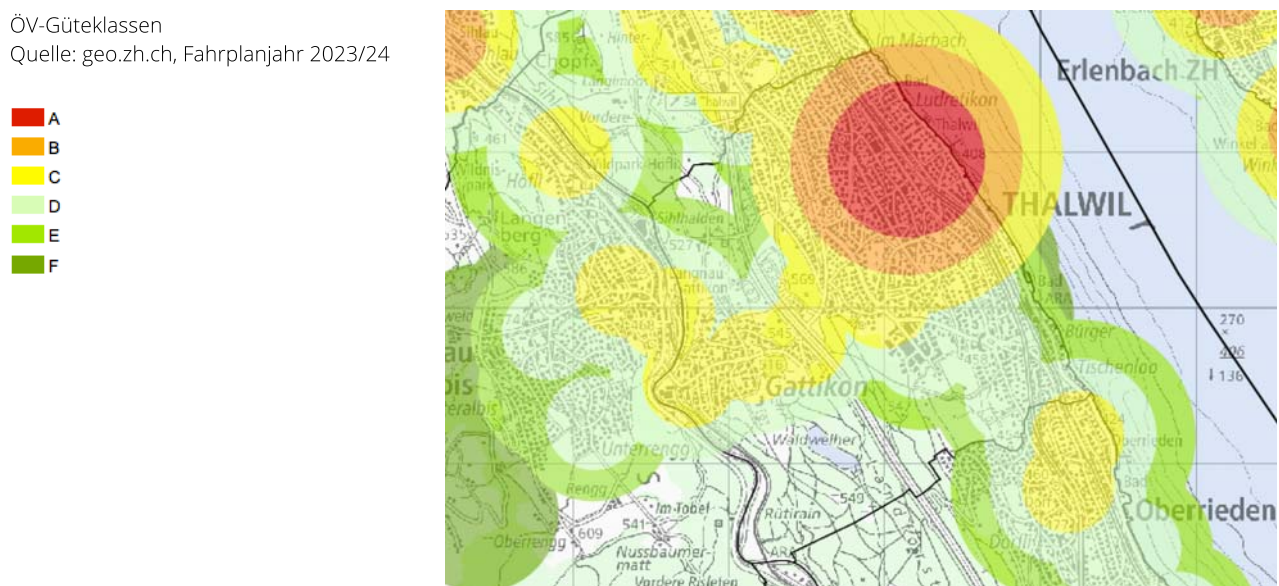


3.3 Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr

ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgen. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. Das direkte Umfeld des Bahnhofs Thalwil ist in die ÖV-Güteklasse A eingestuft, während das angrenzende Siedlungsgebiet in den Klassen B bzw. C liegt. Durch den Ausbau der Bahninfrastruktur verbessert sich die Erschliessungsgüte von Thalwil, was auch Auswirkungen auf die Bautätigkeit haben kann.

ÖV-Güteklassen
Quelle: geo.zh.ch, Fahrplanjahr 2023/24



3.4 Bauzonenentwicklung

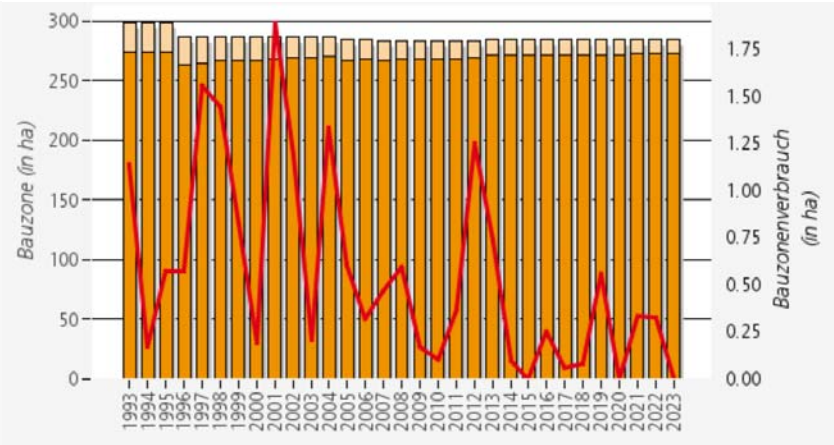
Bauzonenentwicklung

Das Total der überbauten Bauzonen hat sich seit der letzten Revision im Jahr 2012 von 269.6 ha (2012) auf 273.0 ha (2023) erhöht. Die Gesamtfläche beträgt 284.5 ha (2023). In den letzten 5 Jahren (2019-2023) betrug der durchschnittliche jährliche Bauzonenverbrauch rund 0.24 ha. Der 15-Jahres-Verbrauch (2009-2023) beläuft sich auf 4.3 ha.

Bauzonenentwicklung 1993 – 2023
(Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH)

Bauzonen
überbaute Bauzone
nicht überbaute Bauzone

Bauzonenverbrauch
Gemeinde Thalwil

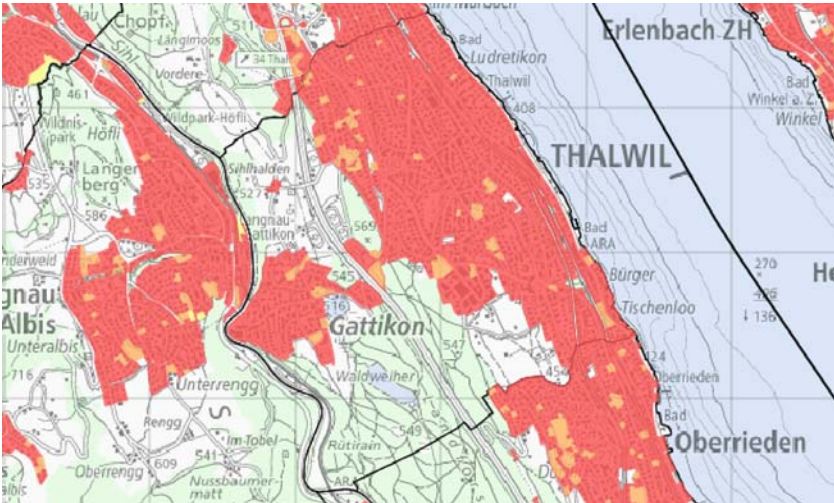


Bauzonenreserven

Die Bauzonenstatistik weist für Thalwil insgesamt Baulandreserven von 11.5 ha aus, was rund 4 % der gesamten Bauzonenfläche entspricht. Der Überbauungsgrad beläuft sich auf 96 % (Jahr 2023) und liegt um ca. 3 % über dem kantonalen Überbauungsgrad.

Überbauungs- und Erschliessungsstand
Quelle: geo.zh.ch

Überbaut
Sofort baureif
In 5 Jahren baureif
Längerfristig baureif



Bauzonenreserven in ha (Jahr 2023)
(Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich)

	Total vorhanden	überbaut	nicht überbaut
Wohnzone	160.1	154.1	6.0
Mischzone	84.7	81.6	3.1
Arbeitszonen ohne Dienstleistung	-	-	-
Arbeitszonen mit Dienstleistung	19.2	17.8	1.4
Zone für öffentliche Bauten	20.5	19.5	1.0
Total	284.5	273.0	11.5

Fazit Bauzonenentwicklung

Die Reserven in den unbebauten Wohn- und Mischzonen betragen in Thalwil 9.1 ha. Nimmt man eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 65 Personen pro ha an, besitzen diese Reserven ein Potenzial für rund 600 zusätzliche Personen. Damit könnte der mittlere Bevölkerungszuwachs von rund 5 Jahren gedeckt werden.

3.5 Ausbaugrad und Geschossflächenreserven

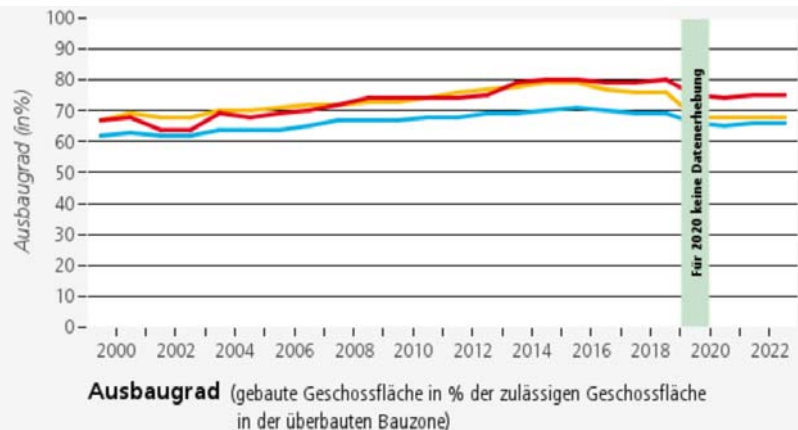
Ausbaugrad

Die Gemeinde Thalwil zeichnet sich durch einen Ausbaugrad aus, der mit etwa 75 % deutlich über dem regionalen sowie dem kantonalen Durchschnitt liegt.

In den peripheren Gebieten von Thalwil zeigt sich ein vergleichsweise niedriger Ausbaugrad. Eine bauliche Verdichtung wird in diesen Bereichen jedoch nicht angestrebt. Die Geschossflächenreserven befinden sich daher aus ortsplanerischer Sicht am falschen Ort.

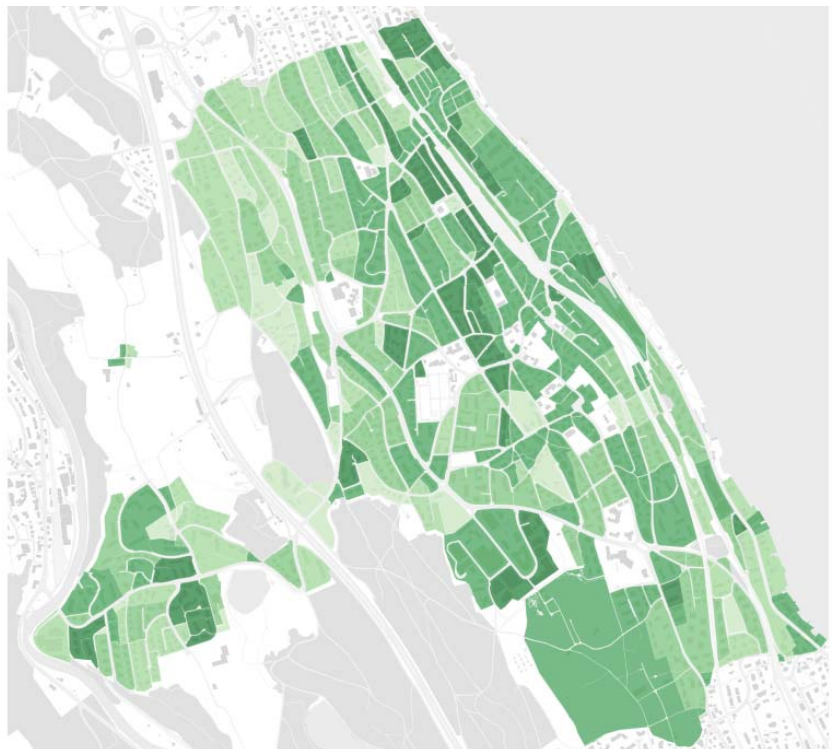
Ausbaugrad, 2000 bis 2023
(Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH)

- Gemeinde Thalwil
- Region Zimmerberg
- Kanton Zürich



Ausbaugrad Gemeinde Thalwil
Quelle: Seiler & Seiler

- ≤ 40%
- 40% – 60%
- 60% – 80%
- 80% – 100%
- > 100%



Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserven zeigen das theoretische Potential an Geschossfläche auf, welches innerhalb der Wohnzonen, Mischzonen sowie Industrie- und Arbeitszonen realisiert werden kann.

Gemäss der kantonalen Statistik bestehen folgende Geschossflächenreserven (Jahr 2023):

Zone	Geschossflächenreserve überbaute Bauzone	Geschossflächenreserve nicht überbaute Bauzone
Wohnzone	252'600 m ²	33'500 m ²
Mischzone	81'100 m ²	26'000 m ²
Total	333'700 m²	59'500 m²

Hinweis zur Berechnung Geschossfläche

Quelle: Modell zur Berechnung der bestehenden Geschossfläche pro Grundstück im Kanton Zürich, Seiler & Seiler GmbH, 11.12.2020

Die Geschossfläche wird inklusive Hauptnutzfläche HNF, Nebennutzfläche NNF, Verkehrsfläche VF und Innenwände, aber exklusive Aussenwände berechnet. Damit wird die Vergleichbarkeit mit dem Modell der maximalen Geschossflächen gewährleistet. Ein Geschoss muss zumindest teilweise Hauptnutzflächen enthalten, damit es zur Geschossfläche gehört. Dazu gehören folglich:

- Vollgeschosse
- Untergeschosse und Dachgeschosse, die genügend belichtet sind und damit für Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Konsum, Versorgung sowie für gewerbliche Nutzungen verwendet werden können.

Untergeschosse und Dachgeschosse, die nicht genügend belichtet sind, und somit nicht für Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Konsum, Versorgung sowie gewerblichen Nutzungen verwendet werden können, sollten somit nicht berücksichtigt werden. Dazu gehören beispielsweise reine Estrich- oder Kellergeschosse.

Da in den verfügbaren Datenquellen keine zuverlässige Information zur Nutzung bzw. der Belegung der einzelnen Geschosse verfügbar ist, sind gewisse Unsicherheiten im Resultat vorhanden. Es wird im Modell folgendermassen damit umgegangen: Ob ein nutzbares Dachgeschoss vorhanden ist, wird über den Dachtyp abgeschätzt. Aussagen über die Nutzbarkeit von Untergeschossen sind nicht möglich, es werden daher nur die oberirdischen Anteile der Geschosse berücksichtigt.

Fazit Geschossflächenreserven und theoretisches Fassungsvermögen Zonenplan

Insgesamt könnten noch rund 393'200 m² zusätzliche Geschossflächen realisiert werden, wenn sämtliche Grundstücke gemäss der rechtskräftigen BZO voll ausgenützt werden.

Bei einem durchschnittlichen Geschossflächenbedarf von 52 m² pro Personen resultiert folgendes theoretisches Fassungsvermögen des rechtskräftigen Zonenplans.

Zone	Zusätzliche Personen überbaute Bauzone	Zusätzliche Personen nicht überbaute Bauzone
Wohnzone	4'860 Personen	650 Personen
Mischzone	1'560 Personen	500 Personen
Total	6'420 Personen	1'150 Personen

Diese zusätzliche Einwohnerzahl ist jedoch theoretischer Natur. Auf den überbauten Bauzonen kann das Potenzial nur ausgeschöpft werden, wenn sämtliche unternutzten Gebäude durch Neubauten ersetzt würden, was kein realistisches Szenario ist.

Prognosewerte Regio-ROK Entwicklung, Jahr 2030

Regio-ROK prognostiziert für die Region Zimmerberg bzw. Thalwil folgende Werte:

- Region Zimmerberg, Jahr 2030: 136'275 EinwohnerInnen
- Thalwil, Jahr 2030: 19'778 EinwohnerInnen

Diesen Prognosen stehen folgende Wachstumszahlen in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren in Thalwil gegenüber:

- Wachstum der vergangenen 10 Jahre (2013 bis 2023):
6 % = 0.6 % pro Jahr
- Wachstum der vergangenen 20 Jahre (2003 bis 2023):
15.7 % = 0.8 % pro Jahr

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

Zonenpläne besitzen einen Planungshorizont von rund 10 Jahren. Die Revision soll eine Zonenplankapazität besitzen, welche der kantonalen Bevölkerungsprognose gemäss dem Regio-ROK entspricht. Es wird von folgender Bevölkerungszahl im Jahr 2035 ausgegangen:

- Bevölkerung per Ende 2023: 18'550 Personen
- Jährliches Wachstum gemäss Prognose: 0.8 % pro Jahr
- Zuwachs pro Jahr (gerundet): ca. 150 Personen
- Zuwachs bis 2035 Total (gerundet): ca. 1'500 bis 2'000 Personen
- Total EinwohnerInnen 2035 (gerundet): ca. 20'000 bis 20'500 Personen

Fazit

Die Geschossflächenreserven sind ausreichend, um dieses Wachstum aufnehmen zu können. Dennoch sollen im Rahmen dieser Revision an geeigneten Lagen gute Voraussetzungen für die Siedlungserneuerung und die massvolle Verdichtung des Gebäudebestandes geschaffen werden.

B) THEMENSCHWERPUNKTE

Ausgangslage

Die am 28. September 2023 von der Hochbaukommission beschlossenen politischen Handlungsfelder dienen zusammen mit dem Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau als zentrale Leitlinien für die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Daraus werden die nachfolgend beschriebenen sechs Themenschwerpunkte dieser Revision abgeleitet: Klimaangepasste Umgebungsgestaltung, zweigeschossige Wohnzonen, Sonderbauvorschriften für drei- und viergeschossige Zonen, neue Quartiererhaltungszonen, Zentrumszone und Gestaltungsplanpflichtgebiet Gattikon.

4 KLIMAANGEPASSTE UMGEBUNGSGESTALTUNG

4.1 Worum geht es?

Problembeschrieb

Durchgrünte Quartiere sind für die Wohn- und Lebensqualität in Thalwil wichtig. Grünräume gewinnen aber auch im Zusammenhang mit der zunehmenden Hitzebelastung durch den fortschreitenden Klimawandel an Bedeutung. Sie wirken der Überhitzung des Wohnumfelds entgegen und helfen, die Abflussmengen bei Starkniederschlägen zu reduzieren. Daher sollen bestehende Grünflächen auch im Rahmen der Siedlungserneuerung und Verdichtung gesichert werden und, wo möglich, neue Grünflächen entstehen.



4.2 Hintergrundinformationen und Analysen

Hitzeminderung

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind urbane Gebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Ebenfalls ist künftig mit mehr Starkniederschlägen zu rechnen. Um Kapazitätsprobleme in der Wasserableitung zu vermindern, sind unversiegelte, begrünte Flächen für die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser wichtig.

Daher wurde das PBG um neue Vorgaben zur Umgebungsgestaltung ergänzt. Diese allgemeinen Vorschriften zur Begrünung und ökologischen Umgebungsgestaltung sind am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten. Da die kantonalen Vorgaben sehr allgemein formuliert sind, werden diese auf kommunaler Stufe präzisiert. Die neue BZO enthält gestützt auf § 238a PBG Vorschriften zum Baumerhalt, zur Baumförderung, zu Vorgärten und legt zonenweise eine Grünflächenziffer fest.

Wirkung der Begrünung

Die Begrünung des Siedlungsgebiets hat auf mehreren Ebenen eine positive Auswirkung:

- Alle Arten von Vegetation kühlen die Luft über die Verdunstung aktiv. Je höher die Biomasse, desto mehr Verdunstung und Kühlung findet statt.
- Die Begrünung von heute «grauen» Oberflächen führt zu einer geringeren Erwärmung der Luft und weniger Wärmespeicherung.
- Grüne und natürliche Strukturen wirken sich positiv auf die individuelle Zufriedenheit und Gesundheit aus.

Exkurs Teilrevision PBG zur Klimaanpassung

Artikel 102a der Kantonsverfassung verlangt, dass die Gemeinden Massnahmen prüfen und umsetzen, die zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Im Verlauf der Überarbeitung der Revisionsvorlage ist die PBG-Vorlage «Klimaanangepasste Siedlungsentwicklung» am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten.

§ 238a PBG, Begrünung im Besonderen



- ¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.
- ² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.
- ³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.
- ⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.
- ⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Generelle Anforderungen

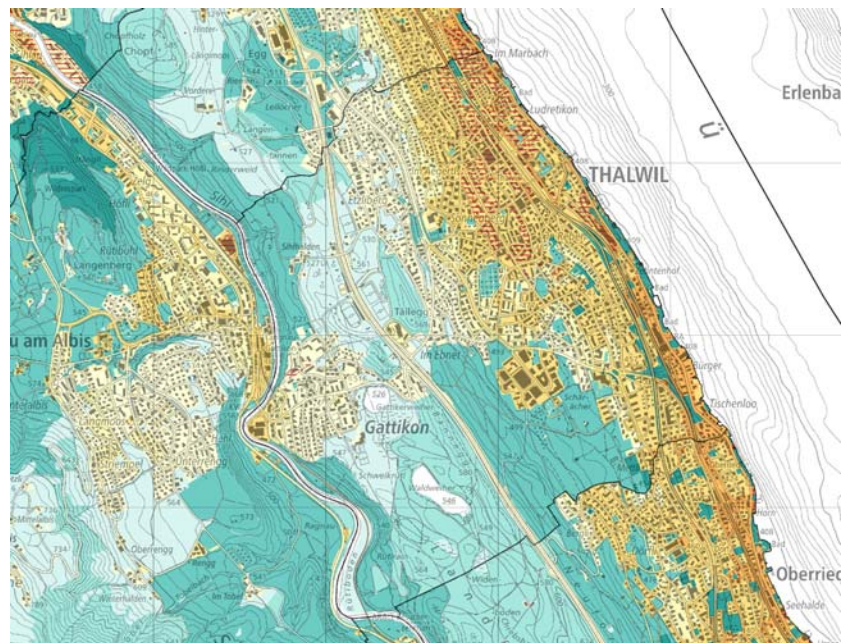
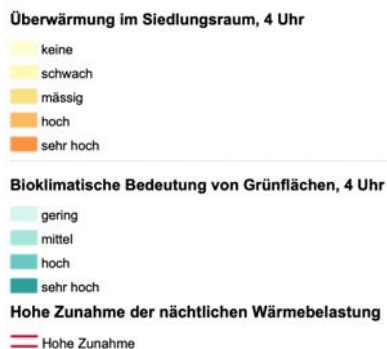
Diese neuen Anforderungen gelten generell bei sämtlichen Bauvorhaben. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, die sehr offen formulierten Vorgaben des PBG in der BZO zu präzisieren. In der vorliegenden Revision werden die Vorgaben präzisiert, was im Interesse eines einheitlichen und einfacheren Vollzugs ist.

Klimatische Belastung Gemeindegebiet Thalwil

Das kantonale Klimamodell (Karten zur Klimaanalyse und Planhinweiskarten im GIS einsehbar) gibt Hinweise auf die heutige und zu erwartende Hitzeentwicklung im Kantonsgebiet. Die Planhinweiskarte zeigt sowohl die Überwärmung im Siedlungsraum als auch die bioklimatische Bedeutung von Grünflächen nachts um 4 Uhr. In Thalwil wird zwar aktuell die Überwärmung nur als mässig eingestuft, für weite Teile des Siedlungsgebietes ist aber eine hohe Zunahme der nächtlichen Hitzebelastung ausgewiesen.

Bei Neubauprojekten kommen die bestehenden Grünstrukturen und der Baumbestand unter Druck. Hauptziel der BZO-Vorgaben ist es, dass in den Bauzonen trotz Innentwicklung und Bautätigkeit minimale Grünstrukturen erhalten bleiben.

Planhinweiskarte Klimamodell Kanton Zürich
Quelle: GIS-ZH



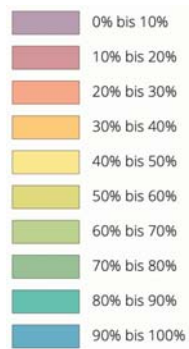
Analyse zur Siedlungsdurchgrünung

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den heute vorhandenen Grünflächenanteil in Thalwil pro Grundstück. Grundlage der Auswertung bildet die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung. Ausgewertet wurde der Anteil der humusierten Fläche der jeweiligen Grundstücke, was näherungsweise dem heutigen Grünflächenanteil in den Quartieren entspricht.

Auffallend ist der hohe Grünflächenanteil in den Wohnquartieren W2a, W2b sowie der WG2. Der Durchschnitt der Grünflächenanteile liegt über die ganze Gemeinde betrachtet bei etwa 49 %, wobei in dieser Gesamtbetrachtung auch unbebaute Grundstücke und Sportanlagen in den Zonen für öffentliche Bauten enthalten sind.

Auswertung über die realisierte Grünflächenziffer auf den einzelnen Grundstücken

Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Visualisierung durch SKW.



Erkenntnisse aus der Analyse

Aus der Analyse des Grünflächenanteils werden die folgenden Rückschlüsse in Bezug auf die Massnahmen zur Klimaanpassung gezogen:

- In den Wohnquartieren besteht heute ein hoher Grünflächenanteil. Hier gilt es einen Mindestwert zur Umgebungsbegrünung zu sichern, der weiterhin eine zonenkonforme bauliche Entwicklung auf den Grundstücken erlaubt.
- An den Zentrumsanlagen und im Gewerbegebiet, welche auch am stärksten hitzebelastet sind, sind Massnahmen zur Reduktion des Hitzeinseleffekts anzustreben. Die Massnahmen sollen weiterhin eine zonenkonforme Grundstücksnutzung ermöglichen.

4.3 Änderungen in der BZO

Grünflächenziffer

Das neue PBG schreibt vor, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen sind. In der BZO wird der geeignete Teil der Begrünung für die Wohnzonen W2a, W2b, W3 sowie für die Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3, WG4 und WG5 sowie die Quartierhaltungszone «Mythenstrasse» und «Bürgerstrasse» anhand der Grünflächenziffer festgelegt. Die Werte gelten für neue Bauvorhaben. Sie sind verhältnismässig und gewährleisten weiterhin eine haushälterische Bodennutzung im Sinne der raumplanerischen Zielsetzung. Sollte die Einhaltung der Grünflächenziffer im Einzelfall nicht möglich sein, können tiefere Werte bewilligt werden, wenn zusätzliche Begrünungsmassnahmen umgesetzt werden.

Wo die nBZO keine Festlegungen trifft, werden die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren im Einzelfall festgelegt (Art. 50 Abs. 1 nBZO).

Folgende Grünflächenziffern gelten in den Wohnzonen bzw. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie den beiden Quartiererhaltungszonen:

Grünflächenziffer nach Zone

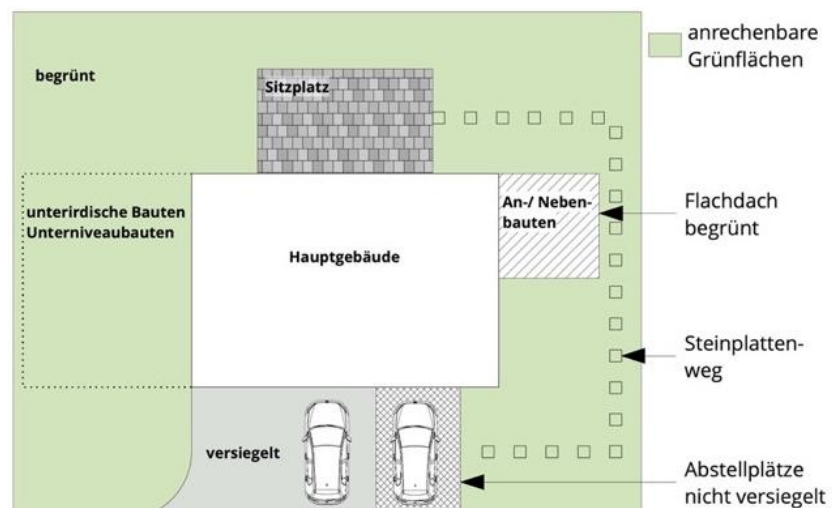
Zone	GFZ
Wohnzonen W2a, W2b, W3	min. 40 %
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3, WG4, WG5	min. 40 %
Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse»	min. 50 %
Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse»	min. 50 %

Wie ist die Grünflächenziffer definiert?

Definition gemäss PBG

§ 257.^{55, 59} 1 Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.



Art. 50 Abs. 1 lit. a nBZO

Zur Präzisierung von § 238a Abs. 1 PBG wird in Art. 50 Abs. 1 lit. a nBZO definiert, dass der zu begrünende Teil des Gebäudeumschwungs mindestens der in den Grundmassen der jeweiligen Zone festgelegten Grünflächenziffer entsprechen muss. Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden.

Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten beispielsweise:

- das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Art. 50 Abs. 1 lit. c und d hinausgehen;
- die dauerhafte intensive und ökologische Dachbegrünung,
- das Schaffen von besonders wertvollen Lebensräumen.

Bedeutung von Bäumen für Siedlungsgebiete

Quelle: Anpassung an den Klimawandel
im Siedlungsgebiet, SKW

Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Sie filtern Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten.



Fällen von Bäumen

Art. 50 Abs. 1 lit. c nBZO

In der BZO wird präzisiert, dass in den Bauzonen das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm bewilligungspflichtig ist.

Diese Bäume tragen viel zum Ortsbild und zur Umgebungs- und Aufenthaltsqualität bei. Das Fällen der Bäume setzt eine Bewilligung voraus. Die Bewilligung wird erteilt, wenn:

- a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;
- c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
- d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden.

Hinweise zur Umsetzung

Folgende Aspekte gilt es bezüglich der Umsetzung von Art. 50 Abs. 1 lit. c nBZO zu berücksichtigen:

- Die antragstellende Person bringt den Nachweis, dass ein Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat oder eine Gefahr für die Sicherheit darstellt.
- Der Stammumfang wird ab einer Höhe von 1.3 m ab Boden gemessen.

- Sofern der bisherige Baum zu nahe an der nachbarlichen Grenze stand, erlaubt das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) für Ersatzpflanzungen neu geringere Abstände (4 m und 2 m).
- Gemäss neuem § 238a PBG gilt grundsätzlich für alle Bäume eine Fällbewilligung. In Thalwil wird diese Anforderung auf Bäume mit einem Umfang von mehr als 100 cm beschränkt. Wird ein Baum dennoch ohne Bewilligung gefällt, kann auch ohne Kenntnis des damaligen Stammumfangs dennoch gemäss § 238a Abs. 3 PBG eine Ersatzpflanzung verlangt werden.

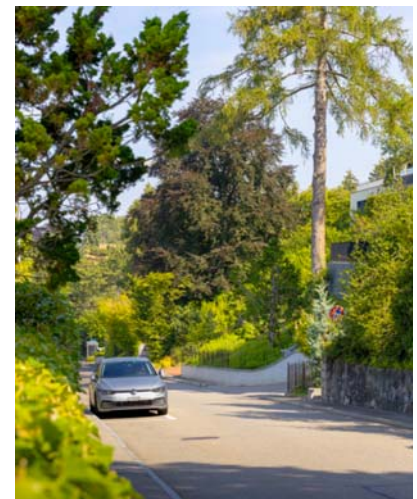
Art. 50 Abs. 1 lit. d nBZO

Gemäss neuem § 238a PBG sind auf den Baugrundstücken neue Bäume zu pflanzen, wo dies möglich ist. Die neue BZO präzisiert diese allgemeine Vorgabe und verlangt, dass bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten soll pro 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis grosskroniger Baum gepflanzt werden. Bei Grundstücken unter 500 m² muss ebenfalls ein Baum gepflanzt werden, bei Grundstücken zwischen 500 – 1'000 m² sind zwei Bäume nachzuweisen. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch jedoch nicht übermässig erschwert werden (§ 76 PGB / § 238a Abs. 3 PBG). Zudem muss die Pflanzung aufgrund der nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände technisch auch umsetzbar sein. Neu gelten gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) reduzierte Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken.

Vorgärten und Strassenraumbegrünung

Quelle: Anpassung an den Klimawandel
im Siedlungsgebiet, SKW

Auch Pflanzungen entlang der Strassen tragen viel zum Quartierbild bei. Vorgärten haben einen massgeblichen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität.



Regelungsvorschlag BZO

Art. 50 Abs. 1 lit. b nBZO

Weil die Vorgärten stärker als andere Teile der Umgebungsgestaltung privater Bauten von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, wird das öffentliche Interesse an der Wirkung dieser Vorgärten höher bewertet als jenes der strassenabgewandten Gartenbereiche.

In der BZO wird daher der Grundsatz verankert, dass der Strassenabstands- (i.d.R. 6 m) und Baulinienbereich grundsätzlich als begrünter Vorgarten hergerichtet sein muss. Befestigungen wie Hauszugänge, Garagenzufahrten, Parkplätze, Containerabstellplätze usw. dürfen diesen Bereich in der Regel nur bis zur Hälfte einnehmen. Diese Bestimmung ergänzt und präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a Abs. 1 PBG.

Dachgestaltung

Art. 47 Abs. 3 nBZO

Die Dachflächen müssen künftig mehr Anforderungen erfüllen als heute. Sie dienen der Strom- oder Wärmeproduktion. Flachdächer müssen zudem so ausgestaltet sein, dass möglichst viel Regenwasser zurückgehalten wird (Retention). Diese Anforderung erfüllen begrünte Dächer am besten.

Flachdächer zu begrünen wird auch angesichts der zunehmenden Regenwasserspitzen immer wichtiger. Ein Gründach kann Regenwasser gut zurückhalten und dient als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Während sich ein herkömmliches Flachdach im Sommer auf 80 °C aufheizen kann, steigt die Temperatur begrünter Dächer kaum über 35 °C. Dieser Effekt begünstigt den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen, da der Leistungsgrad dieser Anlagen mit zunehmender Temperatur sinkt. Eine Photovoltaikanlage mit Dachbegrünung ist also effizienter als eine ohne Dachbegrünung. Die Beschattung unter den PV-Zellen schafft zudem unterschiedliche Lebensräume, was die Begrünung ökologisch aufwerten kann. Bedingung für diese vorteilhaften Wechselwirkungen ist eine sorgfältige Abstimmung der PV-Anlage und der Dachbegrünung aufeinander.

Zugelassen sind intensive wie auch extensive Begrünungen. PV-Anlagen können in Kombination mit beiden Arten der Begrünung umgesetzt werden.

Im Rahmen der Revision wird präzisiert, dass in allen Zonen bei Neubauten, erheblichen Umbauten sowie Flachdachsaniierungen der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m² Fläche nach ökologischen Kriterien zu begrünen ist. Unterhalb von Solaranlagen kann auf eine Begrünung verzichtet werden.

Quelle: Swissolar



Terrainveränderungen

Art. 50 Abs. 2 nBZO

Bereits heute bestehen Abgrabungsvorschriften. Diese werden im Rahmen dieser Revision präzisiert. Auf die Vorgabe eines fixen Masses wird jedoch bewusst verzichtet, da die Umgebung auf vielen Grundstücken im Zusammenhang mit der Erstbebauung bereits stark verändert wurde. Im Rahmen einer Zweitbebauung sind Terrainveränderungen im Bereich der Nachbarsgrundstücke sowie Strassen und Wege so auszugestalten, dass minimale Höhendifferenzen entstehen. Entlang der Fassaden sind lediglich Abgrabungen untergeordneter Natur zulässig. Als untergeordnet gelten in der Regel Abgrabungen bis zu 0.5 m. Die Einhaltung dieser Anforderung ist im Einzelfall zu prüfen. Für Haus-/ Kellerzugänge, Ein-/Ausfahrten und dergleichen (§ 293 PBG) sowie bei Ersatzneubauten können zur besseren Abstimmung auf die benachbarten Terrainverhältnisse auch grössere Terrainveränderungen und Abgrabungen bewilligt werden.

Gemeinschaftsflächen

Art. 50 Abs. 3 nBZO

Bereits heute besteht die Vorgabe, dass bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche Spiel- und Ruheflächen zu schaffen sind. Diese Vorgabe definiert weiterhin den Regelfall. Neu wird präzisiert, dass diese Gemeinschaftsflächen der Art der Überbauung entsprechen müssen. Es können anstelle von Spielflächen auch Freizeit- oder Pflanzgärten erstellt werden. In den Kernzonen und Zentrumszonen können tiefere Werte gestattet werden.

5 ZWEIFGESCHOSSIGE WOHNZONEN

5.1 Worum geht es?

Problembeschrieb

In den kleinteiligen Wohngebieten am Hang und am See stellt sich zunehmend eine andere Massstäblichkeit ein. Ältere Einfamilienhäuser werden durch kleine Mehrfamilienhäuser ersetzt. Sie unterscheiden sich in Bezug auf den architektonischen Ausdruck vom bebauten Umfeld. Privatgärten werden durch pflegeleichte Umgebungsflächen ersetzt. Der Baumbestand verschwindet zugunsten von Parkplätzen.



Ziele

In den zweigeschossigen Wohnzonen sind einige Kurskorrekturen vorgesehen. Die Grosszügigkeit der Gärten soll erhalten werden, was mit den Vorgaben zur Umgebungsgestaltung sichergestellt wird. Die Einschränkung zur Freilegung von Untergeschossen setzt voraus, dass mehr Spielraum in der Höhenentwicklung geschaffen werden muss. Bewohnte Untergeschosse bleiben weiterhin möglich. Diese zählen nicht zur Ausnützungsziffer und werden daher ökonomisch erzwungen. Die neue BZO fördert das Wohnen in den Obergeschossen.

5.2 Änderungen in der BZO

Grundmasse

Art. 31 Abs. 1 nBZO

Die maximale Fassadenhöhe (generelles Mass) wird sowohl in den Wohnzonen W2a und W2b als auch in der Wohnzone mit Gewerbebeerblichtung WGS und WG2 um 0.50 m auf insgesamt 8.00 m angehoben. Als Ausgleich wird das Mass der zulässigen Abgrabung gemäss Art. 50 Abs. 2 nBZO begrenzt.

Da die Messweise der Fassadenhöhe gemäss IVHB neu definiert wurde, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. eine Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen erforderlich.

Die maximale Fassadenhöhe bei Schrägdächern (giebelseitig gemessen) berechnet sich aus der Summe der bisherigen Gebäudehöhe und Firsthöhe. Die maximale Fassadenhöhe für fassadenbündige Attikageschosse setzt sich aus der neuen Fassadenhöhe zuzüglich der 3.5 m des Attikageschosses zusammen. Die maximale Höhe der Gebäude bleibt daher unverändert.

Anrechenbare Untergeschosse

Art. 31 Abs. 3 nBZO

Art. 31 Abs. 3 nBZO wird lediglich sprachlich präzisiert. In den Wohnzonen W2a und W2b sind in anrechenbaren Untergeschossen Flächen, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienen, unverändert nur bis zur Hälfte einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche gemäss § 255 Abs. 3 PBG zulässig.

Verzicht auf anrechenbare Untergeschosse

Art. 31 Abs. 4 nBZO

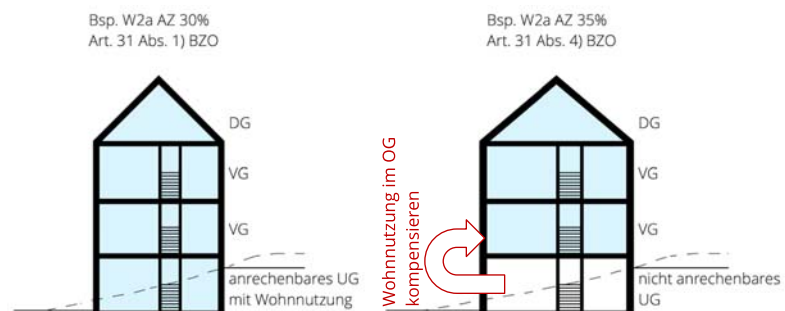
Bewohnte Untergeschosse stellen aus raumplanerischer Sicht eine Herausforderung dar, da sie sowohl in Bezug auf die Wohnqualität als auch hinsichtlich der erforderlichen Abgrabungen und des Erscheinungsbildes problematisch sein können. Dennoch werden sie aus ökonomischen Überlegungen häufig realisiert, da sie nicht zur Berechnung der Ausnützungsziffer zählen und somit einen finanziellen Anreiz schaffen. Um dem ökonomischen Druck entgegenzuwirken, legt Art. 31 Abs. 4 nBZO fest, dass die zulässige Ausnützungsziffer erhöht wird, sofern in den Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen entweder auf ein anrechenbares Untergeschoss verzichtet wird oder in den Untergeschosse ausschliesslich Nutzungen gemäss Art. 33 Abs. 4 nBZO (Gewerbebonus) realisiert werden. Die zulässigen Fassadenhöhen gemäss Art. 31 Abs. 1 nBZO reduzieren sich in diesem Fall um 0.5 m, weil für nicht anrechenbare Untergeschosse (Keller) geringere Anforderungen gelten und der Fussabdruck der Gebäude steigt.

Es wird eine Kompensation für die entgangene «Gratisnutzung» geschaffen und eine ausgewogenere bauliche Entwicklung ermöglicht. Ein nicht anrechenbares Untergeschoss ohne Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienenden, ist erlaubt.

Beispiel Gebäude in Wohnzone W2a

Wird beispielsweise in der Wohnzone W2a auf das anrechenbare Untergeschoss verzichtet, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer von 30 % auf 35 %. Die nachfolgende Abbildung illustriert diesen Zusammenhang.

Visualisierung der kompensierten Wohnnutzung im Obergeschoss
Quelle: SKW



Bauliche Folgen bei Verzicht auf anrechenbares Untergeschoss

Der Verzicht auf anrechenbare Untergeschosse bei gleichzeitiger Erhöhung der Ausnützungsziffer führt zu breiteren Gebäudevolumen über dem massgeblichen Terrain. Die GFZ schränkt den Fussabdruck der Gebäude jedoch ein. Es entsteht mehr hochwertiger Wohnraum.

Grundstücke am Seeufer

Art. 31 Abs. 5 nBZO

Bereits heute besteht eine Vorgabe, wonach auf Grundstücken am Seeufer die Gesamtlänge der Gebäude maximal 50 % der Seeanstosslänge betragen darf. Im Rahmen der Revision wird anstelle einer Freiflächenziffer von 75% neu eine maximale Überbauungsziffer von 25% festgelegt, da die Freiflächenziffer im PBG abgeschafft wurde. Die Vorgabe gilt für die Zonen W2a und WGS.

Die Regelung wird im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision aufgrund der neuen Vorgaben zum Bauen am Zürichsee überprüft und bei Bedarf angepasst.

Mehrlängenzuschlag

Art. 31 Abs. 6 nBZO

Die Regelung zum Mehrlängenzuschlag wird lediglich sprachlich präzisiert. In den Zonen W2a, W2b und WG2 erhöht sich der Grundabstand bei Fassaden von mehr als 15 m Länge unverändert um 1/4 der Mehrlänge über dem Mass von 15 m, maximal jedoch bis auf 10 m. Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen wird die Fassadenlänge von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden weniger als 7.0 m misst. Damit wird eine offene Bauweise gefördert.

Gebäudelänge bei Reiheneinfamilienhäusern

Art. 31 Abs. 7 nBZO

In der Wohnzone W2b wird die zulässige Gebäudelänge von 30 m auf 25 m reduziert und damit an der Wohnzone W2a angeglichen (vgl. Art. 31 Abs. 1 nBZO).

Damit Reiheneinfamilienhäuser nicht benachteiligt sind, darf bei diesen Gebäudetypen eine maximale Gebäudelänge von 30.0 m beansprucht werden.

6 SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DREI- UND VIERGESCHOSSIGE ZONEN

6.1 Worum geht es?

Problembeschrieb

Mit Sonderbauvorschriften kann ein massgeschneidertes Anreizsystem geschaffen werden, damit qualitätsvolle Neubauten entstehen oder nachhaltig am Quartierbild weitergebaut wird. SBV bewirken keinen Zwang nach ihnen zu Bauen. Die Grundeigentümerschaften können wählen, ob sie Bauvorhaben nach Regelbauweise oder nach SBV realisieren möchten. Wenn Bauvorhaben nach SBV realisiert werden, kann eine höhere Ausnützungsziffer konsumiert werden. Im Gegenzug sind spezifische Anforderungen zu erfüllen.

Viele Mehrfamilienhäuser kommen in eine Erneuerungsphase. Mit dem Abbruch und Neubau verschwindet bezahlbarer Wohnraum. Über die Jahre gewachsene Baumbestände und Bepflanzungen kommen unter Druck. Mehrfamilienhäuser sollen einfacher um zwei zusätzliche Geschosse erweitert werden können.

Am heutigen Anreizsystem, wonach auch gut gestaltete Neubauten mit aufenthaltsfreundlichen Quartierfreiräumen entstehen können, wird festgehalten.



Ziele

Die heutige BZO kennt SBV mit welchen gut gestaltete Neubauten mit effizienten Wohnungsgrundrissen gefördert werden. Dieses Anreizsystem hat sich bewährt und bleibt bestehen. Neu kann in den Wohnzonen W3 und WG3 beim Bau von preisgünstigem Wohnraum die Ausnützungsziffer bis zu einer AZ von 95 % erhöht werden.

Die neue BZO fördert überdies das Weiterbauen im Bestand. Die bestehenden Sonderbauvorschriften werden um neue Erleichterungen zur Siedlungserneuerung und Nachverdichtung ergänzt. Es kann eine um 20 % höhere Ausnützungsziffer realisiert werden, wenn die bestehende Gebäudestruktur mehrheitlich erhalten bleibt. Diese zusätzliche Ausnützungsziffer kann für den Bau von max. 2 zusätzlichen Geschosse oder für Anbauten verwendet werden.

Sonderbauvorschriften mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur

Weiterbauen im Bestand stellt eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklungsform dar und zeichnet sich durch die folgenden Punkte aus:

Aufstockung Gebäude, Volta Nord,
Kanton Basel-Stadt
Quelle: SKW



Herausforderungen

- Das gewohnte Umfeld bzw. die Umgebung bleiben erhalten, wodurch die Identität bestehender Quartiere bewahrt wird.
- Bereits aufgewendete Energie in Form von grauer Energie bleibt im System, während Ressourcen geschont werden.
- Gleichzeitig werden bestehende Grünräume und Baumbestand geschont, was der Ökologie zugutekommt.
- Bezahlbarer Wohnraum bleibt erhalten.
- Der Fussabdruck der Überbauung verändert sich bei einer Entwicklung in die Höhe nicht.

Folgende Herausforderungen sind in Bezug auf das Weiterbauen im Bestand von Relevanz:

- Die Ökonomie erfordert, dass die Mehrausnützung im Vergleich zu Abbruch und Neubau ökonomisch attraktiver ist.
- Gleichzeitig setzen technische Anforderungen wie Erdbebensicherheit, Schallschutz und Brandschutz klare Grenzen.
- Der Gestaltungsspielraum wird durch die bestehenden Gebäudeabmessungen eingeschränkt, und der Komfort leidet, da die Realisierung zusätzlicher Parkplätze oft schwierig ist.
- Zudem ist eine Umsetzung meist nur bei Alleineigentum und grösseren Parzellen realisierbar.

Sonderbauvorschriften für die Siedlungserneuerung mit Neubauten

Bereits die rechtskräftige BZO kennt Sonderbauvorschriften, die auf Neubauten ausgerichtet sind. Diese bleiben im Grundsatz bestehen und werden aufgrund von Erfahrungen im Vollzug im Rahmen dieser Revision leicht angepasst.

Erleichterungen bei Sonderbauvorschriften mit Neubauten

Art. 41 Abs. 3 nBZO

6.2 Änderungen in der BZO

Die bestehenden SBV für die Wohnzonen W3 und WG3 werden beibehalten und im Rahmen der Revision justiert. Gemäss Art. 41 Abs. 3 nBZO beträgt die zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe maximal 14.50 m. Es sind ein anrechenbares Untergeschoss und max. 4 Vollgeschosse erlaubt. Die zulässige Ausnützungsziffer erhöht sich auf maximal 85 %. Neu kann beim Bau von preisgünstigem Wohnraum die AZ auf 95 % erhöht werden. Es sind mind. 3 preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Es ist kein Mehrhöhenzuschlag einzuhalten. Hingegen ist der Mehrlängenzuschlag zu beachten.

Anforderungen bei Sonderbauvorschriften mit Neubauten

Art. 41 Abs. 4 nBZO

Die Erleichterungen gemäss Art. 41 Abs. 3 nBZO können beansprucht werden, wenn neu zusätzlich zu den bereits bestehenden Gestaltungsgrundsätzen (vgl. Abs. 4 lit. d nBZO) Bauten und Anlagen, die Umgebung sowie Material und Farbe gut gestaltet werden (lit. a), eine Grünflächenziffer von mindestens 50 % realisiert wird (lit. b) und das oberste Geschoss als Vollgeschoss ausgestaltet wird (lit. c).

Hinweis auf Art. 24 Abs. 2 USG

Gemäss neuem Art. 24 Abs. 2 USG (1.4.2026) darf im Rahmen von Nutzungsplanungsrevisionen zusätzlicher Wohnraum nur geschaffen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Mit Absatz 5 wird dieser Anforderung entsprochen. Artikel 24 Abs. 3 USG wird somit nicht beansprucht. Die Erleichterungen nach Art. 22 Abs. 2 USG, wonach unter bestimmten Voraussetzungen die Immissionsgrenzwerte nicht bei allen Lüftungsfenstern eingehalten werden müssen, können bei den zusätzlichen Wohneinheiten nicht geltend gemacht werden.

Hinweis – Keine Kumulation mit Bestimmungen zu Arealüberbauungen

Da Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG und Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG auf unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen beruhen, ist eine Kumulation der jeweiligen planungsrechtlichen Privilegien ausgeschlossen.

Weiterbauen im Bestand

Art. 42 Abs. 1 nBZO

Die Einführung der Sonderbauvorschriften bezweckt die Siedlungserneuerung und Nachverdichtung der Zonen W3, WG3 und WG4. Der Grundsatz dabei ist eine erhöhte Ausnützung unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudestruktur sowie der Förderung einer hohen Siedlungsqualität.

Beilagebericht Sonderbauvorschriften

Zur Eignungsüberprüfung der Zonen W3, WG3 und WG4 wurde der Beilagebericht Sonderbauvorschriften erstellt.

Wahlfreiheit

Art. 42 Abs. 2 nBZO

Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang nach diesen zu bauen. Die Grundeigentümerschaft kann entscheiden, ob sie ein Bauprojekt nach Regelbauweise, nach den Sonderbauvorschriften für Neubauten oder nach den Sonderbauvorschriften mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur realisieren möchte.

Erleichterungen bei Sonderbauvorschriften mit Erhalt der bestehenden Bauten

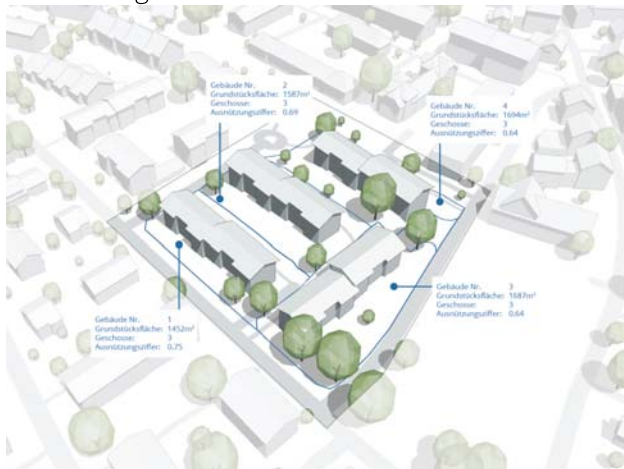
Art. 42 Abs. 3 nBZO

Zur Erleichterung des Fortbestands bestehender Bauten ist es gestattet, diese in ihren äusseren Abmessungen zu erweitern, zu vergrössern sowie umzubauen oder auszubauen. Anbauten an bestehende Gebäude sind möglich. Freistehende Neubauten sind nicht erlaubt. Dabei gelten die folgenden Erleichterungen:

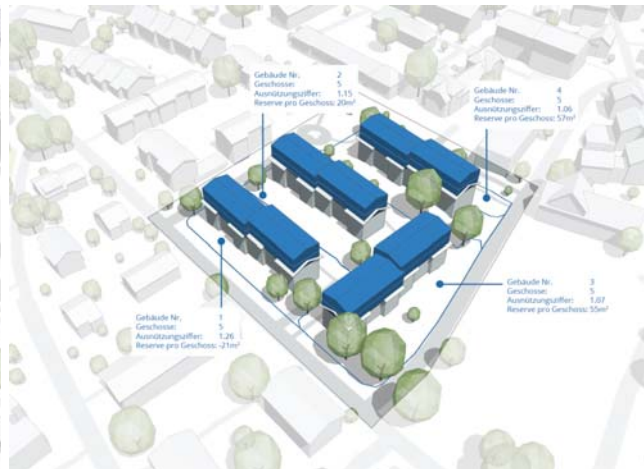
Die zulässige Geschosszahl beträgt in den Zonen W3 und WG3 maximal fünf Vollgeschosse (VG). Auch in der Regelbauweise können in den dreigeschossigen Zonen fünf Geschossebenen realisiert werden, wenn anrechenbare Untergeschosse (aUG) sowie Dach- bzw. Attikageschosse realisiert werden.

In der Zone WG4 sind maximal sechs Vollgeschosse (VG) erlaubt, ebenfalls ohne zusätzliche Untergeschosse (aUG) oder Dach- bzw. Attikageschosse. Die zulässige Fassadenhöhe beträgt in den Zonen W3 und WG3 16.5 m, während sie in der Zone WG4 19.5 m beträgt. Die zulässige Ausnützungsziffer liegt in den Zonen W3 und WG3 bei 120 % und in der Zone WG4 bei 130 %.

Ausnutzungsziffer zul. 60 %
Ausnutzungsziffer Bestand 64-75 %



+ 2 Vollgeschosse zulassen
AZ von 60 % auf 120 % erhöhen



Vergleich mit der Regelbauweise

Im Vergleich mit der Regelbauweise beträgt die Mehrausnutzung, die mit diesen Sonderbauvorschriften realisiert werden kann, 20 % beziehungsweise 24 %.

Zone	AZ	Brutto-AZ	AZ-SBV	Mehrausnutzung
W3/WG3	0.6	1.00	1.20	+ 20 %
WG4	0.7	1.05	1.30	+ 24 %

Für energiesparende Bauteile sieht § 10 lit. c ABV kann nach Regelbauweise eine zusätzliche Ausnutzungsziffer von 20 % beansprucht werden. Bei Bauvorhaben, die nach Sonderbauvorschriften realisiert werden, ist diese zusätzliche Ausnutzungsziffer für energiesparende Bauteile in der höheren Ausnutzungsziffer inkludiert.

Die nachfolgende Übersicht fasst die zulässigen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zusammen.

Gegenüberstellung Regelbauweise und Sonderbauvorschriften

Quelle: SKW

Baurechtliche Parameter	W3 und WG3 Regelbauweise	Sonderbauvorschriften	WG4 Regelbauweise	Sonderbauvorschriften
AZ	0,6	1,2	0,7	1,3
Gewerbebonus (WG-Zonen)	bis max.10 % der aGF	0	bis max.10 % der aGF	0
aUG	1	0	1	0
Vollgeschosse	3	5	4	6
Dachgeschosse / Attikageschosse	1	1	1	0
Gebäudelänge	40	frei	40	frei
Fassadenhöhe / Gesamthöhe	16	16,5	19	19,5
Grünflächenziffer	40%	50%	40%	50%
Grundabstand	5	5	5	5
Mehrlängenzuschlag	1/4 Mehrlänge ab 15 m bis max. 10 m	1/4 Mehrlänge ab 15 m bis max. 10 m	1/4 Mehrlänge ab 15 m bis max. 10 m	0
Mehrhöhenzuschlag	-	0	-	0
Gestaltung	§ 238 PBG	Die Grundstruktur des Gebäudebestands ist grossmehrheitlich zu erhalten. Die baulichen Erweiterungen sind architektonisch gut zu gestalten und sie sind rücksichtsvoll in das bauliche Umfeld einzuordnen, so dass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Gebäuden und der Nachbarschaft erzielt wird.	§ 238 PBG	Die Grundstruktur des Gebäudebestands ist grossmehrheitlich zu erhalten. Die baulichen Erweiterungen sind architektonisch gut zu gestalten und sie sind rücksichtsvoll in das bauliche Umfeld einzuordnen, so dass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Gebäuden und der Nachbarschaft erzielt wird.
Erhalt bestehende Qualitäten	Nach BZO	Bestehende Gestaltungsqualitäten (Fassadengliederung, kubische Erscheinung, Dachlandschaft, Baumbestand und Gartenanlagen) sind nach Möglichkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln.	Nach BZO	Bestehende Gestaltungsqualitäten (Fassadengliederung, kubische Erscheinung, Dachlandschaft, Baumbestand und Gartenanlagen) sind nach Möglichkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln.
Aufstockung	Nach BZO	Aufstockungen sind mit einem ökologisch begrünten Flachdach oder flach geneigtem Schrägdach auszugestalten. Das Flachdach darf nicht als Terrasse genutzt werden.	Nach BZO	Aufstockungen sind mit einem ökologisch begrünten Flachdach oder flach geneigtem Schrägdach auszugestalten. Das Flachdach darf nicht als Terrasse genutzt werden.
Materialien und Farbe	§ 238 PBG	Materialien und Farben müssen in einem harmonischen Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude und der Nachbarschaft stehen.	§ 238 PBG	Materialien und Farben müssen in einem harmonischen Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude und der Nachbarschaft stehen.
Vorgarten	Nach BZO	Vorgartenbereiche zur Strasse sind in ihrer Grösse und Wirkung zu erhalten oder in angemessenem Umfang neu herzurichten.	Nach BZO	Vorgartenbereiche zur Strasse sind in ihrer Grösse und Wirkung zu erhalten oder in angemessenem Umfang neu herzurichten.
Parkierung	Nach BZO	Parkplätze für zusätzliche Wohneinheiten sind vorzugsweise unterirdisch oder innerhalb der Gebäude anzuordnen oder durch Begrünung besonders schonungsvoll in die Umgebung zu integrieren.	Nach BZO	Parkplätze für zusätzliche Wohneinheiten sind vorzugsweise unterirdisch oder innerhalb der Gebäude anzuordnen oder durch Begrünung besonders schonungsvoll in die Umgebung zu integrieren.

Förderung preisgünstiger Wohnraum

Die Gemeinde Thalwil hat am 3. März 2024 der Initiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» (Einzelnitiative Lukas Lanz) zugestimmt. Die BZO wird nun entsprechend angepasst, um den Bau preisgünstiger Mietwohnungen gezielt zu fördern.

Die Begrifflichkeit des preisgünstigen Wohnraums ist in § 49b PBG sowie in der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) geregelt.

Erhöhung Ausnützungsziffer bei Bau preisgünstiger Mietwohnungen Art. 42 Abs. 3 lit. d nBZO

Beim Bau preisgünstiger Mietwohnungen erhöht sich die Ausnützungsziffer gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. c nBZO um die anrechenbare Fläche der preisgünstigen Wohnungen, jedoch maximal um 10 %, sofern mindestens 3 Wohnungen nach den Kriterien der gemeindlichen Verordnung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum realisiert werden. Eine höhere Ausnützungsziffer steht auch bei Bauvorhaben nach SBV bei Neubauten zur Verfügung.

Erläuterung der Durchführbarkeit des festgelegten Mindestanteils gemäss § 2 Abs. 3 PWV

Die Umsetzung des festgelegten Mindestanteils an preisgünstigen Wohnungen ist verhältnismässig, da sie nur für die zusätzliche Ausnutzung gilt, die durch die Sonderbauvorschriften ermöglicht wird. Zudem besteht keine Verpflichtung, nach SBV zu bauen.

Abstände

Ein Mehrhöhenzuschlag und ein Mehrlängenzuschlag sind nicht einzuhalten, womit das Bauen im Bestand erst baurechtlich ermöglicht wird. Andernfalls müssten Gebäude bei der Realisierung zusätzlicher Geschosse um das Mass der Mehrhöhe von der Grundstücksgrenze versetzt werden, was nicht möglich ist und daher ein Näherbaurecht voraussetzen würde.

Weitere Erleichterungen

Um den Fortbestand bestehender Bauten weiter zu erleichtern, ist bei der Realisierung nach SBV die Gebäudelänge frei. Überdies kann das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden.

Definition bestehende Bauten

Art. 42 Abs. 4 nBZO

Bestehende Bauten sind solche, die vor dem 1. Januar 1991 genehmigt wurden. Von den Sonderbauvorschriften profitieren daher rund 35-jährige Gebäude, die in eine erste Sanierungsphase fallen.

Anforderungen bei Sonderbauvorschriften mit Erhalt der bestehenden Bauten

Art. 42 Abs. 5 nBZO

Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind die folgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze zu erfüllen:

- a) Die Grundstruktur des Gebäudebestands ist grossmehrheitlich zu erhalten. Die baulichen Erweiterungen sind architektonisch gut zu gestalten und sie sind rücksichtsvoll in das bauliche Umfeld einzuordnen, so dass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Gebäuden und der Nachbarschaft erzielt wird.
- b) Bestehende Gestaltungsqualitäten (Fassadengliederung, kubische Erscheinung, Dachlandschaft, Baumbestand und Gartenanlagen) sind nach Möglichkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- c) Aufstockungen sind mit einem ökologisch begrünzten Flachdach oder flach geneigtem Schrägdach auszugestalten. Das Flachdach darf nicht als Terrasse genutzt werden.
- d) Materialien und Farben müssen in einem harmonischen Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude und der Nachbarschaft stehen.
- e) Vorgartenbereiche zur Strasse sind in ihrer Grösse und Wirkung zu erhalten oder in angemessenem Umfang neu herzurichten.
- f) Parkplätze für zusätzliche Wohneinheiten sind vorzugsweise unterirdisch oder innerhalb der Gebäude anzuordnen oder durch Begrünung besonders schonungsvoll in die Umgebung zu integrieren.

Weitergehende Anforderungen z.B. an die ortsbauliche Setzung können jedoch nicht gestellt werden, da die bauliche Struktur durch den Bestandesbau bereits vorgegeben ist und mit der Aufstockung nicht verändert wird.

Für die Beurteilung von Bauvorhaben kann die Hochbaukommission ergänzende Unterlagen verlangen:

- konzeptionelle Herleitung und Begründung der ortsbaulichen und gestalterischen Integration;
- Visualisierungen und Modelle.

Die Hochbaukommission beurteilt bei den Bauvorhaben insbesondere den städtebaulichen Kontext, die architektonische Gestaltung, die Materialisierung und Farbgebung sowie die Umgebungsgestaltung.

Hinweis auf Art. 24 Abs. 2 USG

Gemäss neuem Art. 24 Abs. 2 USG (1.4.2026) darf im Rahmen von Nutzungsplanungsrevisionen zusätzlicher Wohnraum nur geschaffen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Diese Anforderung gilt für die neuen Sonderbauvorschriften nach Art. 42 BZO. Die lärmtechnische Überprüfung hat gezeigt, dass entlang der relevanten Lärmquellen die IGW eingehalten werden können. Artikel 24 Abs. 3 USG wird somit nicht beansprucht.

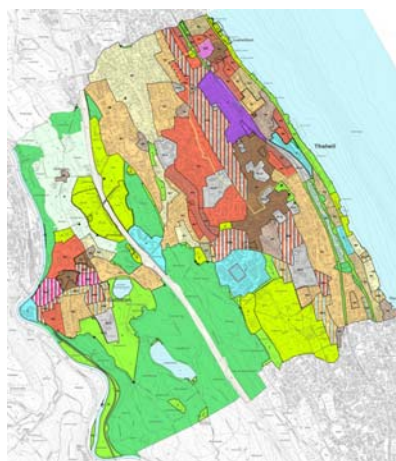
6.3 Änderungen im Zonenplan

Sonderbauvorschriften in den Zonen W3, WG3 und WG4

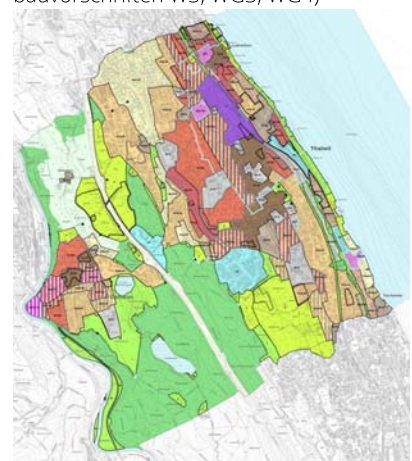
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung werden in der Wohnzone W3 bzw. den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung WG3 und WG4 Sonderbauvorschriften eingeführt (siehe Art. 41 und 42 nBZO).

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan revidiert (Einführung Sonderbauvorschriften W3, WG3, WG4)



7 NEUE QUARTIERERHALTUNGSZONEN

7.1 Worum geht es?

Problembeschrieb

Die Wohngebiete im historischen Kontext umfassen die Quartiere, die an die Kernzonen grenzen. Sie repräsentieren das Bauen in Thalwil vor 50 bis 100 Jahren.

Im Unterschied zu den Kernzonen besitzen diese Quartiere heute jedoch keinen Schutz und es gelten die tieferen gestalterischen Anforderungen an das Bauen in den Wohnzonen (befriedigende Einordnung).



Ziele

Durch die Schaffung von zwei neuen Quartiererhaltungszonen fördert die neue BZO die Wahrung und Erweiterung von Quartieren, welche sich durch eine hohe Siedlungsqualität auszeichnen.

Bauvorhaben in diesen Quartieren erfordern eine Auseinandersetzung mit der ursprünglichen Struktur und mit den Merkmalen des Ortes. Eingriffe in die Struktur sollen einen Bezug zwischen neu und alt herstellen. Mit dem Erhalt eines angemessenen Anteils ursprünglicher Bausubstanz soll die Ortsatmosphäre erhalten bleiben.

Beurteilung Quartiererhaltungszonen

Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, welche in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen, lassen sich gemäss § 50a PBG als Quartiererhaltungszonen ausweisen.

Gestützt auf die durchgeführten Analysen (siehe Beilage 4) umfasst die neue BZO folgende zwei neuen Quartiererhaltungszonen:

- Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse»
- Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse»

Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse»
Quelle: Orthofoto, map.geo.admin



Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse»
Quelle: Orthofoto, map.geo.admin



7.2 Quartiererhaltungszone Mythenstrasse Änderungen in der BZO

Zweck

Art. 18 nBZO

Die neu in der BZO festgelegte Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse» bezweckt, unter Berücksichtigung der quartierprägenden Strukturmerkmale, das Quartier baulich zu erneuern und zu verdichten. Das zulässige Nutzungsmass wird gegenüber der heutigen Zonierung (WG3) nicht reduziert.

Quartierprägende Strukturmerkmale

Art. 19 nBZO

Dem Quartiercharakter sind Neubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden anzupassen. Als quartierprägend gelten dabei folgende Strukturmerkmale:

- Einfache Gebäudekuben in offener Bauweise, in der Regel in einer Flucht ausgerichtet, mit einem Gebäudesockel und einem viergeschossigen Erscheinungsbild;
- Fassaden, die allseitig gestaltet sind und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fensteröffnungen und geschlossenen Fassadenflächen aufweisen;
- Ein hoher Anteil an Grünflächen, die durch vielfältig strukturierte Gärten, Kleingehölze, Einzelbäume und Baumgruppen geprägt sind.

Nutzweise

Art. 20 nBZO

Analog der heutigen Zonierung sind Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Grundmasse für Neubauten

Art. 21 Abs. 1 nBZO

In der Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse» sind bei Neubauten max. vier Vollgeschosse erlaubt. Somit wird im Vergleich zur heutigen Zonierung mehr Spielraum in der Höhenentwicklung der Bauten eingeräumt. Es ist kein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Der Fussabdruck der Gebäude soll klein gehalten werden. Weil vier anstelle von drei Vollgeschossen erlaubt sind und kein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, wird die maximale Ausnützungsziffer auf 100 % erhöht. Die Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe darf maximal 14 m betragen. Der Mindestgrundabstand verbleibt bei 5 m, während die maximale Gebäudelänge von 40 m auf 15 m reduziert wird (Abs. 1 nBZO).

Art. 21 Abs. 2 nBZO

Anstelle von vier Vollgeschossen sind drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss bzw. Dachgeschoss erlaubt. In diesem Fall sind die Nutzflächen im Attikageschoss oder Dachgeschoss an die Ausnützungsziffer anzurechnen (§ 9 ABV).

Art. 21 Abs. 3 nBZO

Längere Gebäude können genehmigt werden, sofern die Fassaden entlang der Strasse gegliedert und nach hinten gestaffelt werden sowie ihre Eingliederung in das Quartierbild sichergestellt ist. Damit wird ein Bezug zur Massstäblichkeit der Bauten im direkten Umfeld geschaffen werden.

7.3 Quartiererhaltungszone Mythenstrasse Änderungen im Zonenplan

Umzonung in Quartiererhaltungszone QEZ

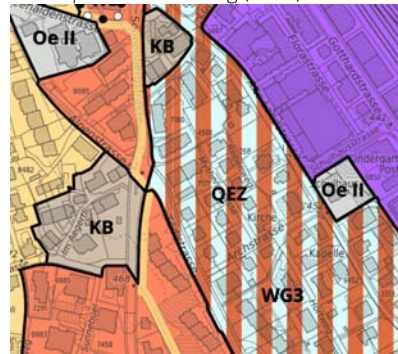
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung werden Teilflächen von der WG3 der Quartiererhaltungszone QEZ zugeteilt.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (WG3)



Zonenplan revidiert (QEZ)



7.4 Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse Änderungen in der BZO

Zweck

Art. 22 nBZO

Im Unterschied zur Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse» besitzt das Quartier an der Bürgerstrasse eine andere räumliche Ausgangslage. Die Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse» ist durch drei Gebäudegruppen mit jeweils ähnlichen Bautypologien geprägt und legt ergänzend dazu die Anforderungen zum Bauen im Uferbereich fest.

Die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung dieser Gebäudegruppen wird durch die neu in der BZO festgelegte Quartiererhaltungszone sichergestellt.

Nutzweise

Art. 23 nBZO

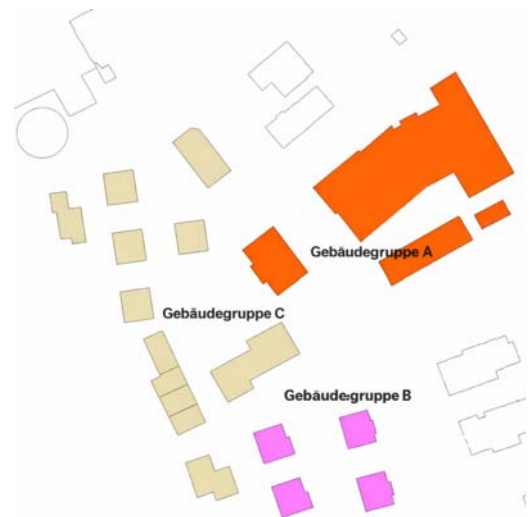
Zulässig sind weiterhin Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe, wie dies in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen in der rechtskräftigen Wohnzone W2 erlaubt ist. Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereichs – seeseitig der Seestrasse – sind mindestens 50 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gewerblich zu nutzen. Eine Gewerbeverpflichtung gilt bereits heute in der Zone WGS (Art. 3 Abs. 1 lit. a aBZO).

Anforderungen

Art. 24 Abs. 1 nBZO

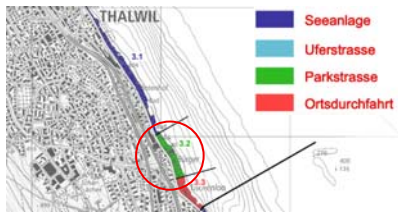
Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass der Charakter der jeweiligen Gebäudegruppe erhalten bleibt. Die folgenden Merkmale sind zu beachten:

- Gebäudegruppe A umfasst eine grossvolumige Fabrikanlage am See, bestehend aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit markanten Dachformen. Ergänzt wird die Gebäudegruppe durch ein dreigeschossiges, Wohngebäude mit einem Quergiebel, das sich an der Seestrasse befindet.
- Gebäudegruppe B besteht aus Stadthäusern, die einen unverstellten Blick auf den See bieten.
- Gebäudegruppe C setzt sich mehrheitlich aus einfachen Wohngebäuden mit einheitlicher Gebäudegrundfläche zusammen, die über zwei Vollgeschosse, einen Gebäudesockel und ein Satteldach verfügen, das quer zum Hang ausgerichtet ist. Ergänzt wird die Gebäudegruppe durch ein markantes Eckgebäude mit räumlichem Bezug zur Bürgerstrasse und Seestrasse, ein historisches Reihenhauses parallel zur Bahn sowie ein Bauernhaus mit Ökonomiegebäude, das quer zum Hang angeordnet ist.



Bauen am Seeufer

Art. 24 Abs. 2 nBZO



Uferabschnitte am Zürichsee

Quelle: Richtplan Zimmerberg, Teilrevision «Uferbereich am Zürichsee»

Gemäss dem regionalen Richtplan Zimmerberg – Teilrevision «Uferbereich am Zürichsee» – befindet sich das seeseitige Gebiet der Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse im regionalen Uferabschnitt «Parkstrasse». Trotz der industriellen Vergangenheit ist die Umgebungsgestaltung so auszurichten, dass das Areal klar als Bestandteil des regionalen Uferabschnittes «Parkstrasse» erkennbar bleibt.

Seeseitig der Seestrasse darf das Mass der mit Gebäude überstellten Grundstücken nicht erhöht werden. Die Umgebung ist situationsgerecht zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen. Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen.

Die Voraussetzung bezüglich der Sichtbeziehung zum See wurde im Rahmen der Teilrevision «Uferbereich am Zürichsee» festgelegt und wird in Art. 24 Abs. 2 nBZO aufgenommen. Daher ist entlang mindestens 25 % der Anstosslänge der Seestrasse eine freie Sichtbeziehung zum See sicherzustellen.

Ersatzbauten und Umbauten

Art. 25 Abs. 1 nBZO

Es wird ein Anreiz zum Erhalt der bestehenden Gebäude geschaffen. Die rechtmässig erstellten Bauten dürfen ungeachtet der Grundmasse für Neubauten umgenutzt, umgebaut und einmalig um maximal 10 % des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden. Seeseitig der Seestrasse sind nur Volumenerweiterungen in den Obergeschossen oder Dachgeschossen zum Beispiel in Form von Dachaufbauten erlaubt. Der «Fussabdruck» darf nicht vergrössert werden. Bergseitig der Seestrasse gilt diese Einschränkung nicht.

Bei einem Abbruch der bestehenden Bauten entfallen diese Erleichterungen.

Art. 25 Abs. 2 nBZO

Als bestehende Bauten gelten diejenigen, für die vor dem 1. Januar 2025 eine Bewilligung erteilt wurde.

Grundmasse für Neubauten seeseitig der Seestrasse

Art. 26 Abs. 1 nBZO

Für Neubauten seeseitig der Seestrasse werden die Grundmasse gemäss den im Rahmen der Teilrevision des regionalen Richtplans zum «Uferbereich am Zürichsee» definierten Anforderungen festgelegt. Werden die bestehen, industriegeschichtlich spannenden Bauten abgebrochen, kann bedeutend weniger Nutzfläche realisiert werden. So beträgt die maximale Gebäudebreite parallel zur Seekante 18.0 m. Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss mit Firstrichtung quer zur Seekante. Die Fassadenhöhe darf max. 6.0 m und die Gesamthöhe max. 11.0 m nicht überschreiten. Zudem ist eine Grünflächenziffer von mindestens 50 % einzuhalten.

Grundmasse für Neubauten bergseitig der Seestrasse

Art. 26 Abs. 2 und 3 nBZO

Auf den unternutzten Grundstücken bergseitig der Seestrasse dürfen Anbauten und Neubauten bis zu einer maximalen Ausnützungsziffer (AZ) von 47 % erstellt werden.

Die Ausnützungsziffer weicht von jener in der Wohnzone W2b (Ausnützungsziffer 40 %) ab, da bergseitig der Seestrasse anstelle von zwei neu drei Vollgeschosse erlaubt sind bzw. kein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist.

Es ist weiterhin ein Dachgeschoss erlaubt. Die traufseitige Fassadenhöhe darf max. 9.0 m und die giebelseitig gemessene Fassadenhöhe bei Schrägdächern max. 14.0 m nicht überschreiten. Der Grundabstand wird von 5.0 m auf 3.50 m reduziert. Zudem ist eine Grünflächenziffer von mindestens 50 % einzuhalten. Die maximale Gebäudelänge wird von 30.0 m auf 18.0 m reduziert. Längere Gebäude können jedoch bewilligt werden, wenn die Fassaden entlang der Strassen gegliedert und nach hinten gestaffelt werden sowie die Einordnung in das Quartierbild gewährleistet bleibt.

7.5 Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse Änderungen im Zonenplan

Umzonung in Quartiererhaltungszone QEZ mit seeseitiger Gewerbeverpflichtung

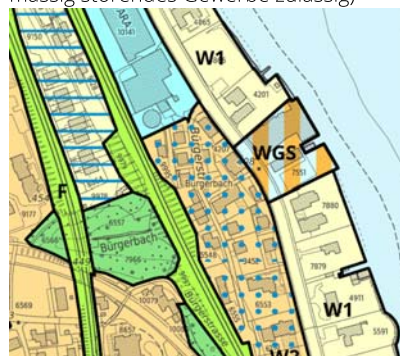
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung werden Teilflächen von der W2 bzw. WGS der Quartiererhaltungszone QEZ zugeteilt. Zudem besteht innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereichs – seeseitig der Seestrasse – eine Gewerbeverpflichtung von mindestens 50 % (siehe Art. 23 nBZO), was unverändert dem Gewerbeanteil in der heutigen WGS entspricht.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (W2/WGS, mässig störendes Gewerbe zulässig)



Zonenplan revidiert (QEZ mit seeseitiger Gewerbeverpflichtung min. 50 %)



8 ZENTRUMSZONE

8.1 Worum geht es?

Problembeschrieb

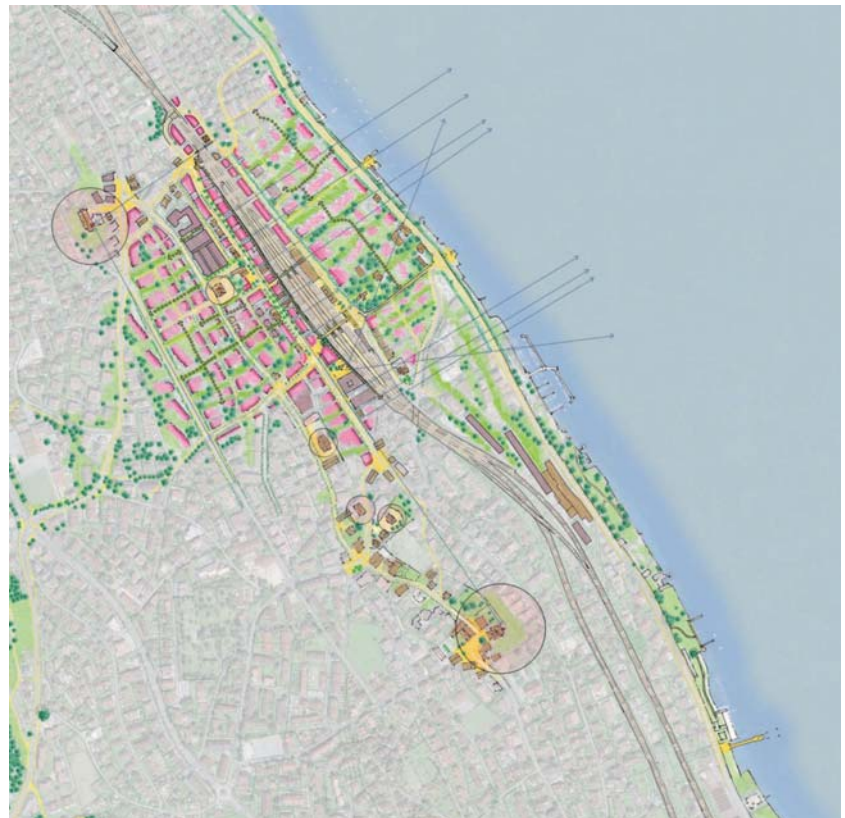
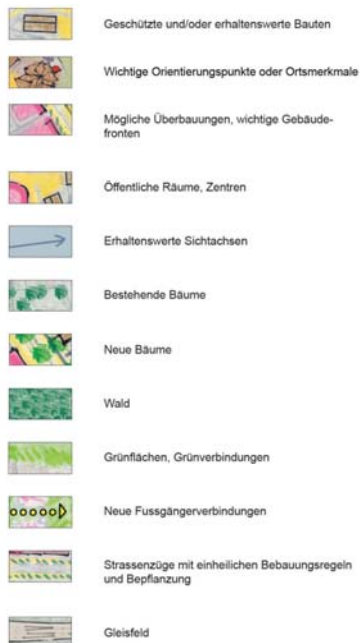
Das Zentrum von Thalwil ist von regionaler Bedeutung. Die heutigen Bestimmungen ermöglichen, dass sehr hohe und lange Gebäude realisiert werden können. Dadurch gehen wichtige Sichtbezüge zum See und zu anderen Merkpunkten von Thalwil verloren. Die neue BZO soll dem heutigen Charakter besser Rechnung tragen.

Ziele

Sorgfältig gestaltete Aussenbereiche und Übergänge zum öffentlichen Raum tragen zu einer besseren Aufenthaltsqualität bei. Neubauprojekte achten auf die Massstäblichkeit, Durchblicke und die Anbindung an den öffentlichen Raum.

Die neue BZO sichert wichtige Freihaltebereiche, welche der Erschliessung und Gewährleistung von Sichtbezügen dienen. Die Zentrumsbildung wird gefördert, indem ein Gewerbeanteil von mindestens 30 % festgelegt wird. Demgegenüber ist heute lediglich die Wohnnutzung auf 2/3 beschränkt. In den Zugangsgeschossen sind kundenorientierte bzw. -intensive Nutzungen vorzusehen.

Städtebauliches Leitbild Zentrum Gesamtplan
Quelle: ATELIER 231, Städtebau – Architektur – Landschaft



8.2 Änderungen in der BZO

Zweck

Art. 27 nBZO

Der bestehende Zweckartikel wird gekürzt und geschärft. Die Zentrumszone bezweckt, das Zentrum von Thalwil in seiner Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und die umliegenden Flächen als Orte des Aufenthalts und der Begegnung aufzuwerten.

Grundmasse

Art. 28 Abs. 1 nBZO

Heute sind gemäss Art. 9a aBZO vier Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Anstelle eines Dachgeschosses ist bereits heute ein 5. Vollgeschoss mit Flachdach zulässig. Die Ausnutzungsziffer ist nicht beschränkt.

In der Zentrumszone soll weiterhin ohne Vorgabe der Ausnutzungsziffer dicht gebaut werden können. Es sind unverändert fünf Vollgeschosse erlaubt. Das oberste Geschoss darf jedoch freiwillig als Dachgeschoss ausgestaltet werden. Ein anrechenbares Untergeschoss bleibt weiterhin zulässig.

Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe beträgt neu maximal 17.50 m (bisher 16.5 m, vgl. Art. 9a Abs. 2 aBZO). Die giebelseitig gemessene Fassadenhöhe beträgt maximal 19.0 m, womit das oberste Vollgeschoss mit einem flach geneigten Schrägdach ausgebildet werden kann. Der Grundabstand ist auf mindestens 5 m festgelegt und bleibt unverändert.

Art. 28 Abs. 2 nBZO

Art. 9a Abs. 2 aBZO wird justiert und präzisiert. So sind neu über dem 5. Vollgeschoss nur kleinere technisch bedingte Aufbauten zulässig. Bei Umbauten sind Abweichungen möglich.

Nutzweise

Art. 29 Abs. 1 nBZO

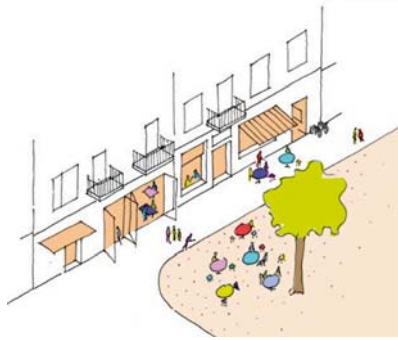
Art. 29 Abs. 1 nBZO wird lediglich sprachlich präzisiert. Es ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 29 Abs. 2 nBZO

Neu wird auf einen Gewerbeanteil von mindestens 30 % der realisierten Gesamtnutzfläche sichergestellt. Bisher durfte ein maximaler Wohnanteil von 2/3 nicht überschritten werden (Art. 9b Abs. 2 aBZO). Der maximale Wohnanteil fällt daher geringfügig höher aus (bisher 67% neu 70%).

Art. 29 Abs. 3 nBZO

Neu sieht Art. 29 Abs. 3 nBZO vor, das Erdgeschoss ausschliesslich für gewerbliche Zwecke zu nutzen sind. In den Räumen, die zur Gotthardstrasse hin ausgerichtet sind, sind in den Zugangsgeschossen kundenorientierte oder -intensive Nutzungen erwünscht. Wo dies aus städtebaulicher Sicht keinen Sinn macht, bleiben andere Nutzungen in untergeordnetem Umfang zulässig.



Kundenorientierte bzw. -intensive Nutzungen
Quelle: Bauen an Stadtachsen und Plätzen, Stadt Zürich

Kundenorientierte bzw. -intensive Nutzungen in den Zugangsgeschossen leisten einen Beitrag zu lebendigen Räumen in Zentren sowie an anderen prägnanten Orten (z.B. Kreuzungen, ÖV-Haltestellen). Unter «kundenorientiert bzw. -intensiv» werden folgende Arten von Nutzungen verstanden (nicht abschliessende Aufzählung):

- Gastbetriebe (z.B. Restaurant, Café, Bar)
- Verkaufsgeschäfte (z.B. Apotheke, Drogerie, Lebensmittelgeschäft, Warenhaus, Kiosk, Buchhandlung, Schmuckgeschäft)
- Dienstleistungsbetriebe (z.B. Coiffeur, Post, Bank, Arzt, Reisebüro)
- Unterhaltung und Kultur (z.B. Kino, Galerie, Bibliothek)
- Weitere Nutzungen, die zur Belebung des Zentrums beitragen wie Schulen und weitere Einrichtungen mit einem öffentlichen Charakter

Die Definition orientiert sich an der VSS Norm 40 281, die anhand unterschiedlicher Nutzungskategorien den Parkplatzbedarf festlegt.

Bauweise und Umgebungsgestaltung

Art. 30 Abs. 1 nBZO

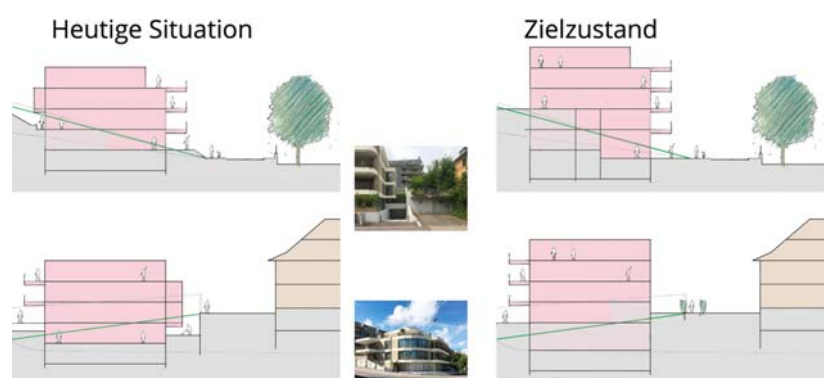
Gemäss Art. 30 Abs. 1 nBZO ist die Höhenlage von Neubauten neu so zu planen, dass die Zugangsgeschosse von den öffentlichen Strassen aus stufenlos erreichbar sind, was dem Ziel im städtebaulichen Konzept entspricht.

Das Zugangsgeschoss ist baurechtlich nicht definiert. Darunter wird das Geschoss verstanden, welches an die Strassenebene anschliesst.

Diese Zugangsgeschosse müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 3 m aufweisen, wodurch die gewerbliche Nutzung erleichtert wird. Abweichungen sind bei besonderen örtlichen Gegebenheiten und bei neubauähnlichen Umbauten zulässig.

Die nachfolgende Grafik illustriert den Zielzustand.

Illustration zur Ansetzung der Zugangsgeschosse
Quelle: Atelier 231



Art. 30 Abs. 2 nBZO

Art. 30 Abs. 2 nBZO legt neu fest, dass die im Ergänzungsplan Zentrum bezeichneten Umgebungsflächen auf Privatgrund aufenthaltsfreundlich zu gestalten sind.

Die vorgesehenen Flächen sind als Teil des öffentlichen Raums auszugestalten und sollen einen direkten Bezug zu den Erdgeschossnutzungen herstellen. Sie sollen zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Eine punktuelle Begrünung und Bepflanzung sind zu prüfen. Die Flächen sind allgemein zugänglich zu gestalten.

Art. 30 Abs. 3 nBZO

Die im neuen Ergänzungsplan Zentrum ausgewiesenen Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und der Sicherstellung von Sichtbezügen. Sie müssen frei von oberirdischen Bauten bleiben.

Darlegung wesentliches öffentliches Interesse zur Regelung der Stellung und Abmessung von Bauten im Zentrum

Gemäss § 49a Abs. 4 PBG

Die Freihaltebereiche entlang der Gotthardstrasse umfassen Flächen, die infolge der geltenden Grenz- oder Strassenabstände nicht überbaut werden können. Die Freihaltebereiche können in ihrer Lage zudem angepasst werden, womit für die Projektierung ein angemessener Spielraum verbleibt.

Das wesentliche öffentliche Interesse an dieser Regelung wird wie folgt begründet:

- **Sicherstellung der Erschliessung**
Die Freihaltebereiche dienen auch der Erschliessung. Damit wird gewährleistet, dass innerhalb der dicht bebauten Zentrumszone ausreichend Raum für Zugänge, Zufahrten und interne Verbindungen zwischen Strassen und Grundstücken verbleibt, was eine Grundvoraussetzung für die Baureife ist. Im öffentlichen Interesse liegt dies, weil dadurch:
 - eine funktionierende Erschliessung der Grundstücke und die Koordination zwischen den Grundstücken sichergestellt wird,
 - Verkehrsabläufe geordnet werden könnenGerade im Zentrum, wo eine hohe Nutzungsdichte vorgesehen ist, ist eine langfristig gesicherte Erschliessungsstruktur von erheblicher Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Ortskerns.
- **Sicherstellung von städtebaulichen Qualitäten gemäss der kommunalen Richtplanvorgabe**
Die Freihaltebereiche gewährleisten gemäss Art. 30 Abs. 3 BZO Sichtbeziehungen, insbesondere in Richtung See, was eine behördenverbindliche Vorgabe der kommunalen Richtplan (S3 – Hohe Häuser im Zentrum) ist. Daran besteht ein öffentliches Interesse, weil:
 - wichtige landschaftliche Qualitäten (Seebezug) im Siedlungsgebiet erlebbar bleiben,
 - die räumliche Orientierung und Aufenthaltsqualität im Zentrum verbessert wird,

- eine vollständige bauliche Abschottung der zweiten und dritten Bautiefe verhindert wird.

Solche Sichtachsen sind ein wesentliches Instrument der Ortsgestaltung und tragen zur Identität des Ortszentrums bei.

- **Verhältnismässige planerische Anordnung**
Die planerische Sicherstellung der Freihaltebereiche ermöglicht die gewünschte bauliche Entwicklung, ohne dass die Bebauungsspielräume auf den Grundstücken eingeschränkt werden. Die Sichtbeziehungen basieren auf dem städtebaulichen Grundkonzept, welches die Basis dieser Revision bildet. Die Freihaltebereiche können in der Lage angepasst werden. Für die Grundeigentümerschaften resultieren aufgrund dieser Regelung keine Nachteile. Der Bebauungsspielraum wird durch die Freihaltebereiche nicht eingeschränkt, da an diesen Lagen ohnehin ein Strassen- oder Wegabstand zu beachten ist. Auf dem Areal der heutigen P+R-Anlage seeseitige der Gleise ist kein langer Gebäuderiegel erwünscht. Auch auf diesem Areal bleibt eine Verschiebung der Freihaltebereiche im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplan möglich.

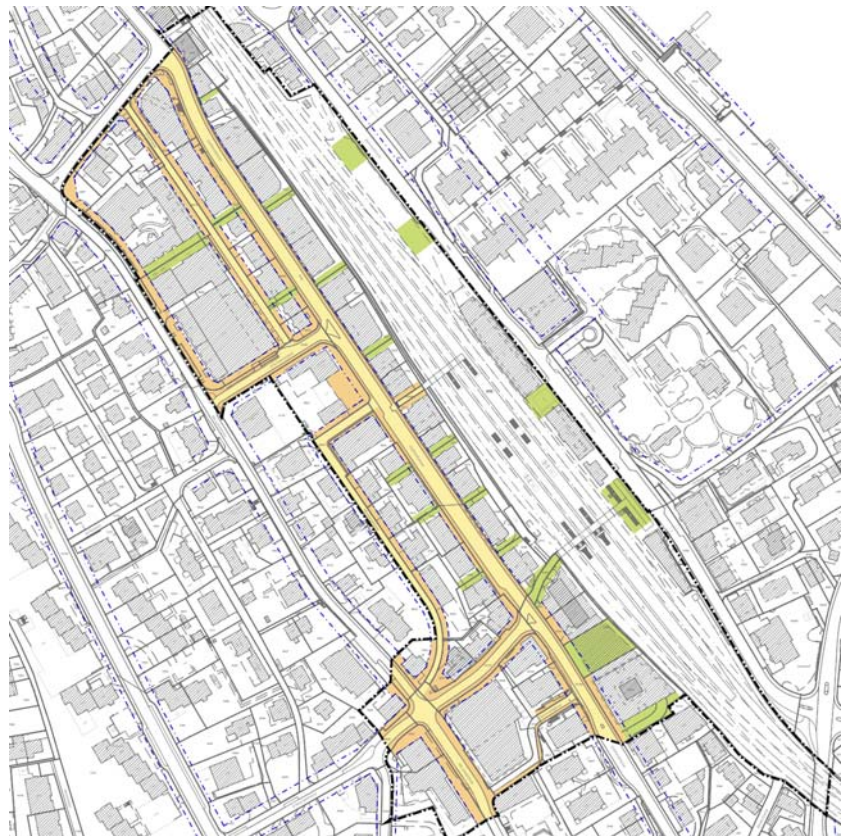
Ergänzungsplan Zentrum
Quelle: SKW

Festlegungen

-  Geltungsbereich Ergänzungsplan, Bandierung ausserhalb
-  Art 30 Abs. 2 BZO: Die im Ergänzungsplan bezeichneten Umgebungsflächen auf Privatgrund sind aufenthaltsfreundlich zu gestalten.
-  Art 30 Abs. 3 BZO: Die im Ergänzungsplan bezeichneten Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und Gewährleistung von Sichtbezügen. Sie sind von oberirdischen Bauten freizuhalten. Sie dürfen in der Lage angepasst werden, wenn das Ziel der Gewährleistung der Sichtbezüge zum See gleichermassen erfüllt wird.

Informationsinhalte

-  Baulinie, rechtskräftig
-  Strassenerschliessungsflächen



Grenzbau

Art. 10 Abs. 1 aBZO

Art. 10 Abs. 1 aBZO zum Grenzbau wird ersatzlos gestrichen, da dieser den im kommunalen Richtplan verankerten Zielen einer qualitätsvollen Zentrumsentwicklung entgegensteht. Für unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten gelten gemäss § 269 PBG keine Abstandsvorschriften. Der zustimmungsfreie Grenzbau ist weiterhin für das Erdgeschoss erlaubt (siehe Art. 30 Abs. 5 nBZO).

Gemeinschaftsflächen

Art. 30 Abs. 4 nBZO

Art. 30 Abs. 4 nBZO definiert neu, dass Gemeinschaftsflächen auf den Dachflächen angeordnet werden dürfen, da die Realisierung auf der Ebene der Erdgeschosse aufgrund der hohen Dichte eingeschränkt ist. Die Dachterrassennutzung ist gemäss Art. 47 Abs. 5 nBZO jedoch auf max. 50 % der Dachfläche beschränkt.

Einführung Gestaltungsplanpflicht

8.3 Änderungen im Zonenplan

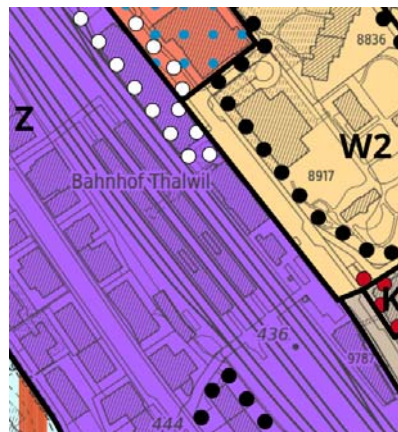
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung wird der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht entlang der Bahnhofstrasse bis und mit der Passarelle ausgeweitet. Für das seeseitige Bahnhofsareal soll damit eine Gesamtschau entwickelt und eine koordinierte Gebietsentwicklung am Bahnhof inklusive der wichtigen Passarelle gesichert werden, wofür ein wesentliches öffentliches Interesse besteht.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragte Zonenplananpassung.

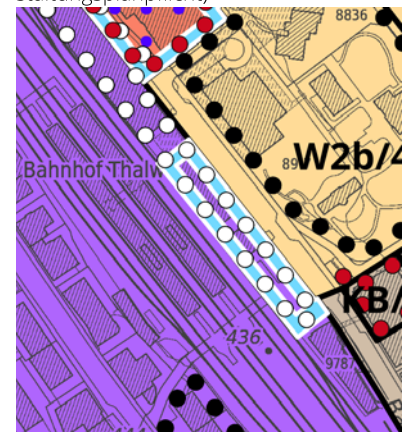
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (Z)



Zonenplan revidiert (Z, Einführung Gestaltungsplanpflicht)



9 GESTALTUNGSPLANPFLICHTGEBIET GATTIKON

9.1 Worum geht es?

Problembeschrieb

Thawil besitzt die beiden Gewerbegebiete Böni und Gattikon.

Das Gewerbegebiet Gattikon besteht überwiegend aus Handel und Baugewerbe, insbesondere Lagerflächen, sowie einer Vielzahl von Dienstleistungen, die insgesamt etwa 80 % des Clusters ausmachen. Das historisch gewachsene Arbeitsplatzgebiet ist räumlich eher untypisch. Es funktioniert zwar gut, bietet jedoch wenig Aufenthaltsqualität. Durch die Lage an der Sihl besteht grosses Potenzial, die Aufenthaltsqualität erheblich zu steigern.

Ziele

In Gattikon soll neben der bestehenden Gewerbenutzung auch Wohnnutzung ermöglicht werden. Dabei sind hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen, um eine gute Integration in das Ortsbild zu gewährleisten. Die neue BZO stellt preisgünstigen Wohnraum sicher. Gattikon wird zu einem neuen Gestaltungsplanpflichtgebiet.



Wesentliches öffentliches Interesse gemäss § 48 Abs. 3 PBG

³ Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.²⁶

Begründung

Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Gattikon wird wie folgt begründet:

- Das Areal grenzt an die Sihl und liegt im Nahbereich des BLN-Gebiets 1306 Albiskette-Reppischtal. Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer besonders schonungsvollen Integration der Bauten in den Landschaftsraum an der Sihl.
- Das Areal wird heute gewerblich genutzt und wird mit dieser Revision für Wohnnutzungen geöffnet. Dies stellt andere Anforderungen an die Ausgestaltung der Freiräume für die künftige Bewohnerschaft. Es besteht daher ein wesentliches öffentliches Interesse, die bauliche Verdichtung des Areals mit einem Gestaltungsplan differenziert zu regeln.
- Überdies verbleibt ein Gewerbeanteil von mindestens 30 %. Im Gestaltungsplan sind daher die Wohnnutzung und mässig störende Gewerbebetriebe räumlich zu koordinieren. Dieser Immissionsschutz ist ebenfalls im wesentlichen öffentlichen Interesse.
- Im Gebiet wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Gestützt auf die neuen Vorgaben von Art. 24 Abs. 2 USG ist die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte und hinsichtlich Strassenlärm eine gute Wohnqualität sicherzustellen.

9.2 Änderungen in der BZO

Grundordnung

Art. 31 Abs. 1 nBZO /
Art. 33 Abs. 3 nBZO

Die Gewerbezone Gattikon wird in eine fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 umgezont. Es gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 130 %, was in etwa der heute geltenden Baumassenziffer 5 entspricht (Umrechnungsfaktor Baumasse zu Ausnützungsziffer = 4). In der Zone WG5 ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf fünf festgelegt. Es ist kein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Art. 33 Abs. 3 nBZO definiert neu, dass der Gewerbeanteil mindestens 30 % der realisierten Gesamtnutzfläche ausmachen muss, wobei dies lediglich für Gattikon gilt.

Gestaltungsplanpflicht

Art. 44 nBZO

Im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans können die Dichte und Geschossigkeit erhöht werden. Es ist Aufgabe des zu erarbeitenden Richtprojekts, welches die Basis für den Gestaltungsplan bildet, die dem Ort angemessene Dichte aufzuzeigen. Die im Rahmen der Revision erarbeitete Machbarkeitsstudie geht von einer Ausnützungsziffer von rund 200 % aus.

Gestaltungsplanpflichtgebiet Sihlbogen
Gattikon

Die Gestaltungsplanpflicht sichert eine hohe städtebauliche und freiräumliche Qualität. Das Gestaltungsplanpflichtgebiet hat den folgenden Zielen zu entsprechen:

- Die Gewährleistung einer städtebaulich ansprechenden Bebauung mit hoher baulicher Dichte, die schrittweise realisiert werden kann und Verbindungen zur industriellen Vergangenheit aufnimmt.
Die dem Ort angepasste hohe bauliche Dichte ist im Rahmen der Arealentwicklung zu bestimmen. Dafür wird ein qualitätssicherndes Verfahren angestrebt (z.B. Studienauftrag).
- Die Sicherstellung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen sowie die ökologische Gestaltung dieser Flächen mit Bezug zur Sihl.
- Die Sicherstellung eines ausgewogenen Nutzungsmixes aus Gewerbe, Dienstleistungen, Handel und Wohnen sowie die zweckmässige räumliche Verteilung dieser Nutzungen.
- Die Gewährleistung von preisgünstigem Wohnraum in einem Umfang von mindestens 40 % der realisierten Wohnnutzfläche.
- Die Einhaltung der geltenden Grenzwerte und Sicherstellung einer guten Wohnqualität hinsichtlich Strassenlärms.

9.3 Änderungen im Zonenplan

Umzonung in Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5, Gestaltungsplanpflicht

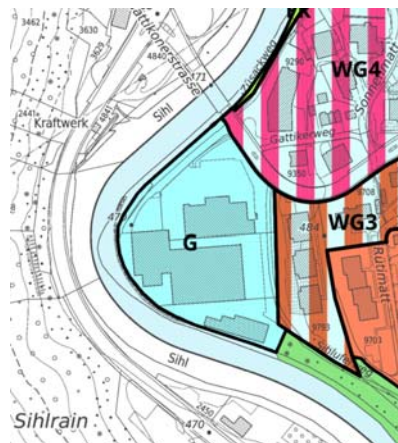
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung wird die Fläche der Gewerbezone G der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 zugeteilt. Neu gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

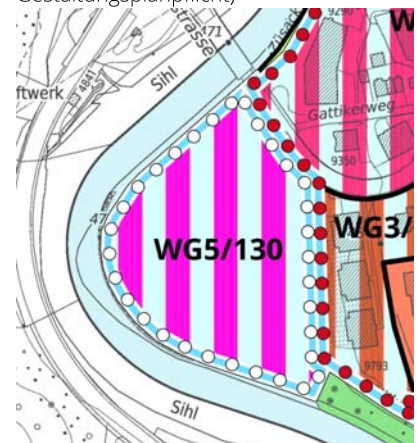
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (G)



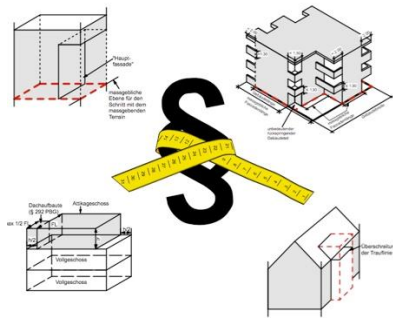
Zonenplan revidiert (WG5, Einführung Gestaltungsplanpflicht)



10 WEITERE ÄNDERUNGEN IN DER BZO

10.1 IVHB

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)



Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Bau-recht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfah-rensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesän-derungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirk-sam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls har-monisiert haben, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestal-tungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

Grundhaltung

Die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen erfolgt nach dem Grundsatz, dass diese ohne Reduktion der bisherigen Grund-masse unverändert übernommen werden. Bei der Umsetzung in der BZO führt dies aufgrund teilweise geänderter Messweisen zu kleineren Veränderungen im Erscheinungsbild.

Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst. Bei der Gebäudehöhe wird auf der Dachkonstruktion gemessen, bei der Fassadenhöhe unter der Dachkonstruktion.

Neubauten oder Ersatzbauten können aufgrund der geänderten Messweise um das Mass der Dachkonstruktion (ca. 0.3–0.5 m) höher werden.

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe giebelseitig und bei fassadenbündigen Attikageschossen

§ 280 PBG

Sofern die in der BZO keine anderen Mass festgelegt werden, gilt § 280 PBG:

- ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.
- ² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.

Differenzierte Regelung bei Schrägdächern

In der neuen BZO wird die zulässige Höhe der giebelseitigen Fassade pro Zone unterschiedlich geregelt. Die in der Tabelle zu den Grundmassen festgelegten Höhenmasse erlauben den Bau eines Schrägdachgeschosses, das zwischen 4 m und 5 m hoch ausgebildet werden darf. Bei der Neudefinition der Masse wurde darauf geachtet, dass mehr Spielraum in der Fassadenhöhe besteht, die Höhe der Gebäude bis zum Dachrand jedoch nicht wesentlich höher ausfällt als die heutige BZO erlaubt.

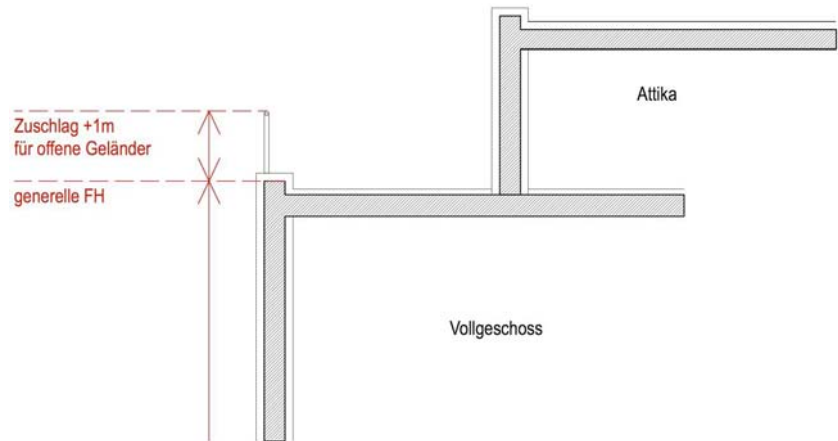
Flachdachbauten mit Attika

Für die fassadenbündigen Attikageschosse wird ein Zuschlag in der Fassadenhöhe von 3.5 m Höhe gewährt. Dieses Mass liegt um 20 cm höher als § 280 Abs. 2 PBG festgelegt (3.3 m).

In der Bau- und Zonenordnung wird festgelegt, dass die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden darf, wenn eine Absturzsicherung (offenes Gelände) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet wird. Verglaste Geländer zählen nicht zu den offenen Geländen.

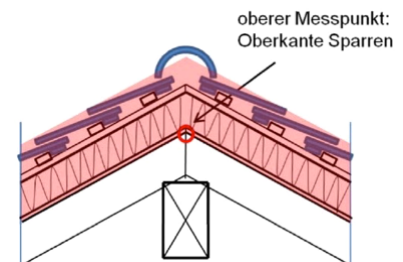
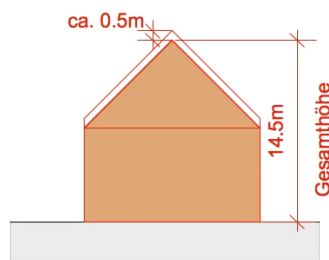
Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht diese Erleichterung.

Abbildung zur Regelung in der BZO, wonach für offene fassadenbündige Geländer ein Zuschlag von max. 1 m auf die zonengemässe Fassadenhöhe gilt



Gesamthöhe

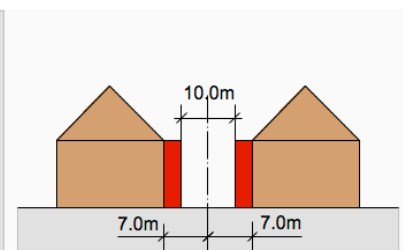
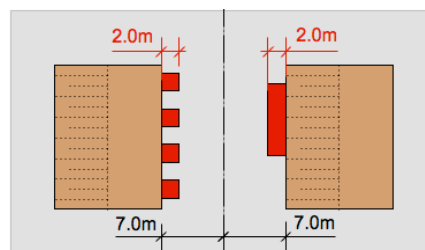
Die neu im PBG eingeführte Gesamthöhe wird vom obersten Punkt der Dachkonstruktion lotrecht auf das darunter liegende massgebliche Terrain gemessen. Insgesamt ist diese Definition insbesondere für Grundstücke am Hang wenig geeignet, da die Lage des höchsten Punktes der Dachkonstruktion durch Bauherrschaft beeinflusst werden kann. Daher wird lediglich in den Gewerbebezonen eine Gesamthöhe eingeführt, zumal hier die topografischen und nachbarschaftlichen Verhältnisse weniger entscheidend sind.



Vorspringende Gebäudeteile

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile neu auf einer Länge von 1/2 der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen. Bisher durften vorspringende Gebäudeteile nur auf 1/3 der Fassadenlänge in Abstandsbereich ragen. Bei vorspringenden Gebäudeteilen ergibt sich ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden.

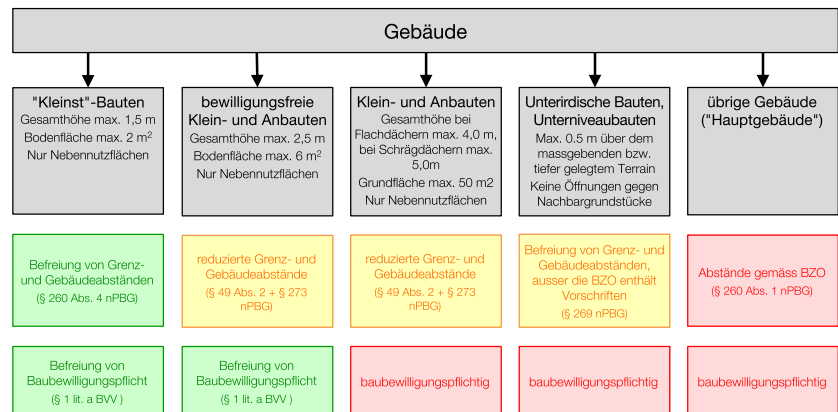
Gemäss Vorbehalt in der kantonalen Vorprüfung sind in der BZO keine davon abweichenden Regelungen möglich.



Hauptgebäude

Systematik der Gebäudetypen gemäss
IVHB und PBG bzw. BVV
Quelle: SKW

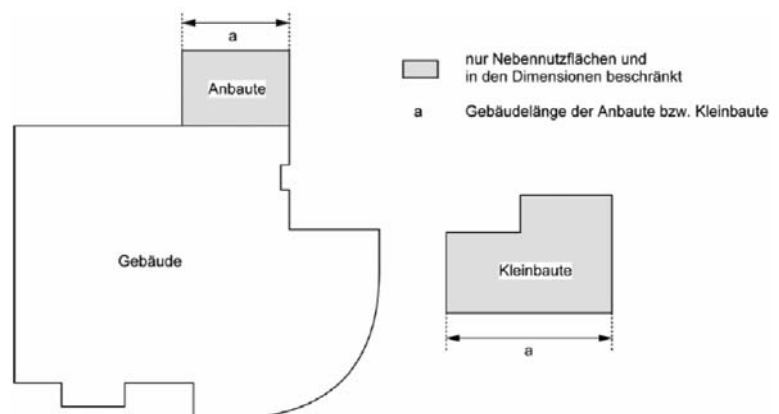
Die IVHB unterteilt den Begriff der Gebäude wie folgt:



Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude».

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude in der kantonalen Gesetzgebung keine Flächenbeschränkung.

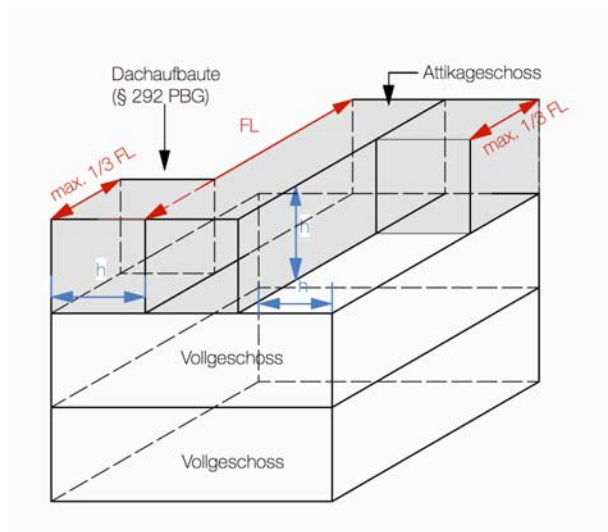


10.2 Dachgestaltung

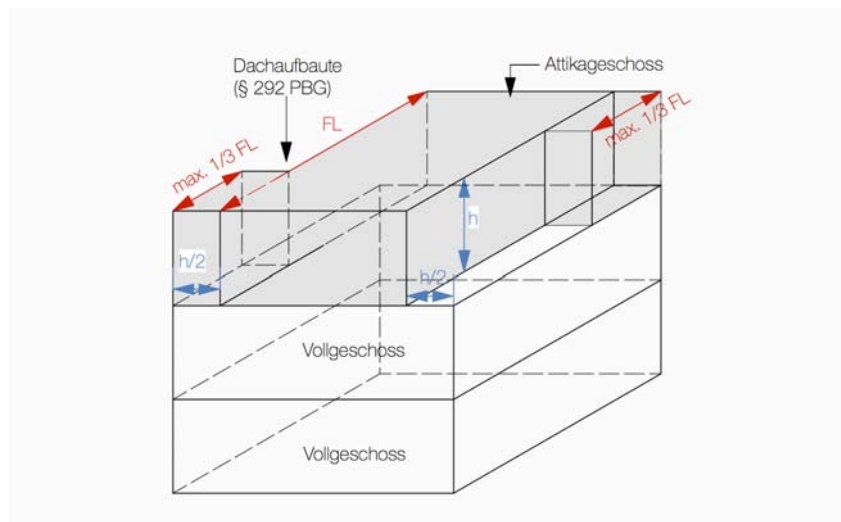
Ausgangslage gemäss IVHB

Das neue kantonale PBG differenziert zwischen Attikageschossen und Dachgeschossen mit einem Schrägdach. Im Unterschied zur bisherigen Definition, müssen Attikageschosse neu nur noch um die halbe Höhe von der Fassade zurückversetzt sein. Sofern die Gemeinde keine andere Regelung trifft, dürfen Dachaufbauten auf der halbe Fassadenlänge bis an die Fassade ragen. Attikageschosse dürfen daher neu erheblich grösser ausgestaltet werden. Sie bleiben AZ-be-freit und zählen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche.

Altes PBG



Neue Regelung



Regelungskompetenz der Gemeinde

Gemäss den Vorgaben im PBG dürfen die Gemeinden zur Dachgestaltung die folgenden Regelungen treffen:

- Dachform und Dachneigung bei Schrägdächern
- Höhe des fassadenbündigen Teils der Attikageschosse oder Dachgeschosse
- Anzahl, Lage und Länge der Dachaufbauten
- Dacheindeckung und Materialisierung

Neue Regelung zur Dachgestaltung

Die Bruttogeschossfläche der Attikageschosse durfte in der bisherigen BZO lediglich 75 % des darunter liegenden Vollgeschosses messen. Die Attikageschosse durften jedoch von keiner Seite aus betrachtet als Vollgeschoss in Erscheinung treten.

Diese Regelung ist nach aktueller Rechtsauffassung nicht mehr erlaubt. Die BZO wird daher wie folgt angepasst:

- Damit Attikageschosse aufgrund der Neudefinition im PBG nicht wie Vollgeschosse in Erscheinung treten, wird die Länge der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt. Dieses Mass gilt bereits heute. Bei Dachgeschossen mit einem Schrägdach sind Dachaufbauten bis maximal 50 % der betreffenden Fassadenlänge erlaubt (Art. 47 Abs. 1 nBZO).
- Gemäss Art. 47 Abs. 2 nBZO dürfen bei Attikageschossen auf Grundstücken mit einer durchschnittlichen Hangneigung von mehr als 15 Prozent die talseitigen Dachaufbauten auf die Bergseite verlagert werden. In diesem Fall sind talseitig keine Dachaufbauten zulässig und bergseitig sind sie unbeschränkt erlaubt. Diese Regelung erlaubt am Hang eine freiere Anordnung der Attikageschosse. Werden die Dachaufbauten in Richtung Hang angeordnet, treten die Gebäude talseitig weniger hoch in Erscheinung.

Flachdachbegrünung

In Art. 47 Abs. 3 nBZO wird präzisiert, dass in allen Zonen bei Neubauten, erheblichen Umbauten sowie Flachdachsaniierungen der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m² Fläche nach ökologischen Kriterien zu begrünen ist. Unmittelbar unterhalb von Solaranlagen kann auf eine Begrünung verzichtet werden.

Nutzung der Dachflächen von Attikageschossen

In Art. 47 Abs. 4 nBZO wird neu festgelegt, dass die Dachflächen von Attikageschossen nicht als Terrassen genutzt werden dürfen. Damit werden zusätzliche Aufbauten z. B. für den Sonnenschutz auf der obersten Dachfläche verhindert. Wird hingegen kein Attikageschoss erstellt, darf maximal 50 % der obersten Dachfläche als Terrasse genutzt werden.

10.3 Parkierung

Fahrzeugabstellplätze

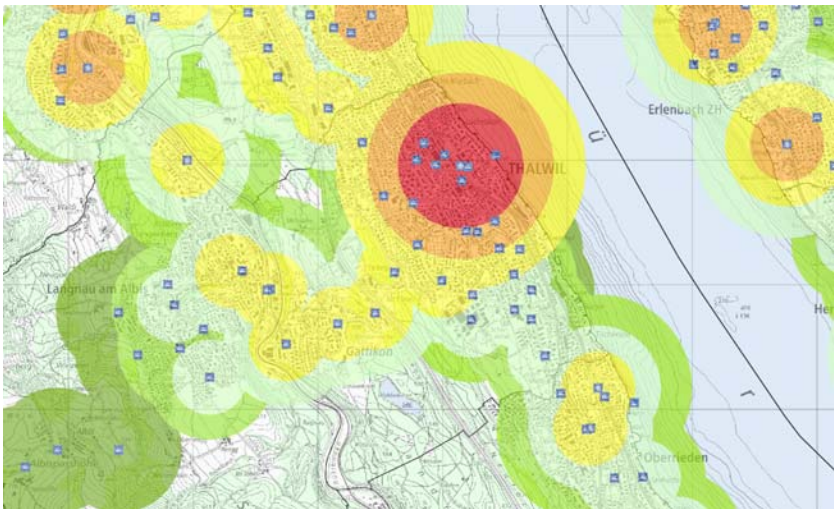
Die Regelungen zur Parkierung werden im Rahmen dieser Revision lediglich justiert.

Von dem nach Art. 48 Abs. 1 bis 5 nBZO berechneten Parkplatzangebot müssen in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr mindestens die nachfolgenden Prozentwerte realisiert werden. Bruchteile ab der Hälfte werden gemäss Art. 48 Abs. 6 nBZO aufgerundet.

Minimal- bzw. Maximalwerte Parkplätze nach ÖV-Gütekategorie
Quelle: SKW

Gütekategorie ÖV-Erschl.	Bewohner/innen		Beschäftigte		Besucher/innen Kund/innen	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Kategorie A	40	80	20	50	30	65
Kategorie B	55	100	30	65	40	80
Kategorie C	70	-	45	-	50	-
Kategorie D	85	-	60	-	70	-
Kategorie E / Keine	90	-	90	-	90	-

ÖV-Gütekategorien Gemeinde Thalwil
Quelle: GIS ZH



Bisheriger Perimeter mit Reduktionspflicht

Zonenplan rechtskräftig
(Perimeter Reduktion Pflichtparkplätze)



Zonenplan revidiert (Aufhebung Perimeter Reduktion Pflichtparkplätze)



Weitere Abweichungsmöglichkeiten

Gemäss der bisherigen Regelung konnte bei speziellen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen, gesichertem Car-Sharing oder bei zwingender Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung und die Freiräume in schutzwürdigen Quartieren oder Ortsbildern das Parkplatzangebot weiter reduziert werden.

An diesem Grundsatz wird festgehalten. Die Abweichungsmöglichkeiten werden jedoch neu wie folgt festgelegt (Art. 48 Abs. 7 nBZO):

- bei speziellen örtlichen Verhältnissen (z.B. in den Kernzonen oder aufgrund der Topografie);
- im Interesse des Ortsbildschutzes in Kernzonen und Quartierhaltungszonen;
- bei Bauvorhaben, die nach Sonderbauvorschriften (Art. 41 oder Art. 42 nBZO) erstellt werden;
- bei Gestaltungsplänen;
- bei autoarmen Nutzungen mit Mobilitätskonzepten;
- zur Schonung von Vorgärten, Bäumen und Grünräumen.

Veloabstellplätze

In Art. 48 Abs. 8 nBZO werden die Vorgaben für Abstellflächen präzisiert. Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, in der Regel abschliessbare Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Veloanhänger sowie Motorfahrräder bereitzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern ist in der Regel pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu realisieren.

10.4 Weitere Erläuterungen zu Änderungen in der BZO

Allgemeines

Nachfolgend sind weitere Änderungen in der BZO pro Kapitel summarisch zusammengefasst (nicht abschliessend). Es werden nur Sachverhalte erläutert, die nicht bereits in den Hauptkapiteln dieses Berichts ausführlich behandelt sind:

Kapitel Zonenordnung

Das Kapitel 1 Zonenordnung wird aufgrund dieser Revision angepasst. Geändert werden:

- Die den Bauzonen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zuzuordnenden Empfindlichkeitsstufen (ES) werden in Art. 1 nBZO geregelt, wodurch Art. 31 Abs. 1 aBZO ersetzt wird.
- In den im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Wohnzonen kann im Rahmen von Gestaltungsplänen weiterhin von den Grundmassen abgewichen werden. Die heutige Regelung gemäss Art. 31 Abs. 2 aBZO, wonach die Ausnützungsziffer frei und damit nicht beschränkt ist, verstösst gegen das Bundesrecht, zumal mit Gestaltungsplänen nicht unbeschränkt von den Zonenvorschriften abgewichen werden darf. Daher wird auf diese Teilbestimmung in Art. 1 Abs. 2 nBZO verzichtet.

- Die Reservezone R wird aufgehoben, da diese seit der letzten BZO-Teilrevision im Jahr 2024 nicht mehr enthalten ist. Massgebend ist das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan.

Kapitel Kernzonen

Die Kernzonenpläne sind grundsätzlich nicht Gegenstand dieser Revision.

Die Kernzonenbestimmungen bleiben im Rahmen der Revision grossmehrheitlich unverändert. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.

Angepasst werden insbesondere die folgenden Bauvorschriften:

- Neu können bei den rot bezeichneten Gebäuden mit einem Volumenschutz untergeordnete Erweiterungen wie Anbauten, Balkone etc. genehmigt werden, um den Fortbestand der Gebäude zu erleichtern, sofern sie sich besonders gut in das Ortsbild einfügen (Art. 6 Abs. 2 nBZO).
- Es wird präzisiert, dass bei Ersatzbauten geringfügige Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt werden können, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird (Art. 6 Abs. 5 nBZO).
- Es wird präzisiert, dass die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt ist (Art. 7 Abs. 4 nBZO).
- Art. 13 Abs. 4 aBZO wird ersatzlos gestrichen. Der Grenzbau ist weiterhin mit einer privatrechtlichen Vereinbarung erlaubt.
- Klein- und Anbauten dürfen neu gemäss Art. 8 Abs. 3 nBZO nicht mehr als 5 % der massgeblichen Grundoberfläche bedecken. Damit liegt die neue Regelung um 2 % über der bisherigen Vorgabe der aBZO, die 3 % erlaubte.
- Neu dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein (Art. 9 Abs. 3 nBZO). Bisher durften Dachaufbauten nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein (§ 292 PBG).
- Im Interesse des gestalterischen Spielraums wird Art. 15 Abs. 5 aBZO ersatzlos aufgehoben.
- Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung werden justiert und sprachlich präzisiert (Art. 11 nBZO).

Kapitel Wohnzonen

Auf den bisherigen Bestimmungen zu den Wohnzonen wird grundsätzlich aufgebaut. Angepasst werden insbesondere die folgenden Bauvorschriften:

- Am Mehrlängenzuschlag wird festgehalten. Die Vorgaben werden jedoch sprachlich vereinfacht (Art. 31 Abs. 6 nBZO)
- Art. 3 Abs. 2 aBZO wird durch die von der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) im Rahmen einer laufenden Revision

des regionalen Richtplans definierten Anforderungen zum Bauen im Uferbereich des Zürichsees abgelöst.

- Art. 33 Abs. 1 nBZO wird inhaltlich präzisiert: In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3, WG4, WG5 und WGS ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.
- Gemäss Art. 33 Abs. 2 nBZO darf in der Zone WGS in Vollgeschossen maximal 50 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen verwendet werden. Dies gilt bereits heute (vgl. Art. 3 Abs. 1 lit. a aBZO).
- Die Regelung in Art. 33 Abs. 4 nBZO wird inhaltlich präzisiert: Werden in den Wohn- und Gewerbebezonen WG2, WG3 und WG4 Gebäude nach Art. 31 Abs. 4 nBZO realisiert, sind zur Gewerbe-förderung im anrechenbaren Untergeschoss dauerhaft gewerblich genutzte Geschossflächen im Umfang von maximal 10 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche erlaubt.
- Art. 34 Abs. 1 nBZO wird inhaltlich präzisiert. Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt.
- Art. 6 Abs. 2 aBZO wird ersatzlos aufgehoben. Der Grenzbau ist weiterhin mit einer privatrechtlichen Vereinbarung erlaubt.

Kapitel Gewerbezone

Die Bestimmungen zu den Gewerbebezonen bleiben weitestgehend unverändert. Geändert werden:

- Die Gewerbebezonen werden in Art. 35 Abs. 1 nBZO neu als G6 und G4 definiert. Die Überbauungsziffer entfällt ersatzlos. Die zulässige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe in der Gewerbezone G6 wird auf 16.50 m und in der Gewerbezone G4 auf 12.5 m angehoben, jeweils um 0.5 m gegenüber den bisherigen Bestimmungen in der aBZO.
- Sprachliche Präzisierung der Bestimmung in Art. 35 Abs. 2 nBZO: Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten. Unter Beachtung des Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlags gilt ein Maximalmass von 10.0 m.
- Art. 8 Abs. 2 aBZO wird ersatzlos aufgehoben. Der Grenzbau ist weiterhin mit einer privatrechtlichen Vereinbarung erlaubt.
- Gemäss regionalem Richtplan sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, in den jeweiligen Zonen auszuschliessen. Gemäss § 56 Abs. 3 PBG können in Gewerbebezonen bestimmte Betriebsarten ausgeschlossen werden. Dementsprechend wird die Bestimmung in Art. 36 Abs. 3 nBZO inhaltlich präzisiert: Für Handelsgewerbe gilt neu, dass die Verkaufsfläche auf maximal 7'500 m² sowie der Verkauf für Güter des täglichen Bedarfs auf eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² beschränkt ist.
- Art. 8 Abs. 4 aBZO, wonach provisorische Gemeinschaftsunterkünfte in der Gewerbezone erlaubt sind, wird ersatzlos aufgehoben, da diese Regelung überholt ist.

Kapitel Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird nur redaktionell angepasst:

- Neu gelten in der Zone Oe die kantonalrechtlichen Bauvorschriften (Art. 37 Abs. 1 nBZO). Die Höhenbeschränkung (16 m gemäss aBZO) wird im Interesse des Gestaltungsspielraums zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben aufgehoben.
- Sprachliche Präzisierung der Bestimmung in Art. 37 Abs. 2 nBZO: Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, beträgt der minimale Grundabstand die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 5.0 m. Zonenintern gilt der kantonale Grenzabstand von min. 3.5 m. Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone ist kein Mehrlängenzuschlag oder Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.
- Neue Bestimmung zur Umgebungsgestaltung in Art. 37 Abs. 4 nBZO.

Kapitel Erholungszone

Die Erholungszonen werden nur redaktionell angepasst:

- Art. 38 Abs. 2 nBZO wird inhaltlich präzisiert: Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang erneuert und ersetzt werden.
- Art. 38 Abs. 4 nBZO definiert neu, dass Bauten und Anlagen in die landschaftliche Umgebung einzupassen sind.

Kapitel Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Schulhaus Schwandel (Art. 20b aBZO) und die Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Böni (Art. 20c aBZO) werden ersatzlos aufgehoben. Die entsprechenden Sonderregelungen sind nicht mehr erforderlich.

Kapitel Arealüberbauungen

- Art. 39 Abs. 1 nBZO wird inhaltlich präzisiert: Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung zulässig. Davon ausgenommen ist die Wohnzone W2a.
- Die Mindestarealfläche beträgt gemäss Art. 39 Abs. 2 nBZO neu 3'000 m² und wurde im Vergleich zur bisherigen Regelung der aBZO, die 4'000 m² vorsah, um 1'000 m² reduziert.
- In Art. 39 Abs. 3 nBZO wird eine Grünflächenziffer von mindestens 50 % gefordert.
- Art. 40 Abs. 1 nBZO wird sprachlich präzisiert: In den Wohnzonen W2, WG2, WGS und WG4 ist die Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses zulässig. In den Wohnzonen W3 und WG3 können bereits heute zwei zusätzliche Vollgeschosse erstellt werden. Die in Art. 31 Abs. 1 nBZO definierten Fassadenhöhen erhöhen sich beim Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses um 3 m bzw. beim Bau von zwei zusätzlichen Vollgeschossen um 6 m.
- Art. 40 Abs. 2 nBZO wird inhaltlich präzisiert: Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Neu ist zudem kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

- In Art. 40 Abs. 4 nBZO wird ein Verweis auf Art. 31 nBZO ergänzt: Die Ausnützungsziffer gemäss Art. 31 Abs. 1 nBZO oder Art. 31 Abs. 4 nBZO erhöht sich um 10 %, sofern mindestens 25 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen zur Erstellung von ausnützungseffizientem Wohnraum reserviert sind.
- Art. 22 Abs. 5 aBZO wird ersatzlos aufgehoben. Dies gilt auch ohne Regelung in der BZO weiterhin (siehe § 71 PBG). Zusätzlich zum Modell ist ein Projektbeschrieb und ein Energiekonzept einzureichen.
- Art. 23 aBZO wird ersatzlos gestrichen, da Terrassenhäuser nicht gefördert werden sollen. Für Terrassenhäuser gelten neu die Grundmasse gemäss Art. 31 nBZO.

Redaktionelle Anpassungen im Kapitel Gestaltungsplanpflichtgebiete

- Art. 32 Abs. 2 aBZO wird ersatzlos gestrichen. Es gilt § 86 PBG.
- Sprachliche Präzisierung der Regelung in Art. 44 nBZO (Gestaltungsplanpflichtgebiete Bahnhofstrasse, Etzliberg und Schützenwiese).
- Der Perimeter im Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhofstrasse (Art. 44 nBZO) wird angepasst. Der Perimeter im Bereich der Ludretikonstrasse wird aufgehoben, da dieser fünf Einzelgrundstücke umfasst, für welche das wesentliche öffentliche Interesse an einer koordinierten Entwicklung nicht vorhanden ist. Hingegen wird der Perimeter Richtung Süden bis zum Sedartis-Forum ausgeweitet, damit eine koordinierte Gesamtentwicklung über das SBB-Areal sichergestellt werden kann.
- Art. 32c aBZO wird ersatzlos aufgehoben. Die Gestaltungsplanpflicht im Breiteli wird aufgehoben, da bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht, welcher die Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung über den gesamten Perimeter der bisherigen Gestaltungsplanpflicht regelt. Die GP-Pflicht ist damit erfüllt.
- Neue Bestimmung zu preisgünstigem Wohnraum im Gestaltungsplanpflichtgebiet Schützenwiese: Es sind auf mindestens 40 % der Mehrausnutzung im Vergleich zur Regelbauweise nach Art. 31 Abs. 1 nBZO preisgünstige Wohnungen zu realisieren (Art. 44 nBZO). Der Grundeigentümerschaft bleibt es freigestellt, eine Mehrausnutzung zu beanspruchen; im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht fällt die Mehrwertabgabe ohnehin an. Die Erstellung preisgünstiger Wohnungen kann dabei auf die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % angerechnet bzw. von dieser in Abzug gebracht werden.

Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet Wiesenstrasse

Basierend auf den im kommunalen Richtplan ausformulierten Handlungsanweisungen wird der nördliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 10132 neu der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 (ES III) mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 44 nBZO) zugewiesen. Daher muss der Kernzonenplan Oberdorf – Platte – Isisbühl bereinigt werden.

Das Gebiet Wiesenstrasse ist eines der letzten grossen, unbebauten Grundstücke auf dem Gemeindegebiet.

Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann gemäss § 48 Abs. 3 PBG eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Das wesentliche öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht wird wie folgt begründet:

- Ortsbildschutz: Das Gebiet Wiesenstrasse liegt in der Kernzone und grenzt direkt an die Wohnzone. Es stellt sich die Frage nach der Massstäblichkeit und der Struktur einer Bebauung an der Nahtstelle zwischen historischer Bausubstanz und Wohnnutzung.
- Differenzierte bauliche Verdichtung: Mit dem Gestaltungsplan soll eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden, die der besonderen Lage des Areals Rechnung trägt. Ein zentrales Anliegen ist überdies die Schaffung eines Quartierfreiraums. Zudem ist die grundstücksübergreifende Parkierung und Erschliessung zu regeln.

Gestützt auf die planerische Auslegeordnung wird basierend auf dem dargelegten öffentlichen Interesse eine Gestaltungsplanpflicht für den nördlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 10132 eingeführt. Basierend auf den im kommunalen Richtplan ausformulierten Handlungsanweisungen wird das Gebiet von der Kernzone KA in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 umgezont. In der Zone WG3 gilt kein minimaler Gewerbeanteil.

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

Der Gestaltungsplan hat insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen:

- die Sicherstellung einer ortsbaulich überzeugenden Bebauung, die der angrenzenden Kernzone Rechnung trägt;
- die Gewährleistung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen und die ökologische Gestaltung der Freiräume;
- die Sicherstellung einer koordinierten flächen- und ressourcen-effizienten Erschliessung und Durchwegung.

Im Gestaltungsplanpflichtgebiet Wiesenstrasse sind auf mindestens 40 % der Mehrausnützung im Vergleich zur Regelbauweise nach Art. 31 Abs. 1 nBZO preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Der Grundeigentümerschaft bleibt jedoch freigestellt eine Mehrausnützung zu realisieren. Der Bau von preisgünstigen Wohnungen kann an die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % angerechnet bzw. in Abzug gebracht werden.

Kapitel Ergänzende Bauvorschriften

- Sprachliche Präzisierung der Regelung in Art. 45 Abs. 1 nBZO.
- Neue Bestimmung zur Gesamtnutzfläche in Art. 46 nBZO: In der Wohnzone WG5 gilt ein Gewerbeanteil von 30 %. Bezugsgrösse ist die Gesamtnutzfläche, weshalb diese Begrifflichkeit in der BZO definiert werden muss. Der Gesamtnutzfläche werden alle Flächen angerechnet, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonstigem dauerhaften Aufenthalt dienen oder hierfür genutzt werden können, einschliesslich der zugehörigen Erschliessungsflächen, Reduits, Sanitärräume sowie inneren Trennwände in den Voll-, Dach- und Untergeschossen. Die Querschnitte der Aussenmauern werden jedoch nicht angerechnet. Die Gesamtnutzfläche ist ansonsten bei der Ausnützungsziffer nicht zu beachten.
- Neue Bestimmung zu Grenzabstände und Mehrhöhe in Art. 52 nBZO. Die Abstands- und Höhenregelungen gemäss § 270 Abs. 2 PBG kommen nicht zur Anwendung.
- Neue Bestimmung zu Naturgefahren in Art. 53 nBZO. Entsprechende Massnahmen zur Schadensbegrenzung sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.
- Neue Bestimmung zur Störfallvorsorge in Art. 54 nBZO: In Gebäuden, die innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahn liegen, sind im Rahmen der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 41 nBZO und Art. 42 nBZO keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen zulässig. Als schwer evakuierbare Personen gelten z.B. Spitäler, Altersheime, Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen, Gefängnisse, Wohnstätten und Arbeitsplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität etc. Abweichungen hiervon setzen den Nachweis voraus, dass ein ausreichender Schutz der Personen gewährleistet ist. Solche Abweichungen sind vor Einreichung des Baugesuchs mit der Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL abzustimmen und im Baubewilligungsverfahren entsprechend zu dokumentieren. Die Bestimmung entfällt, sofern der Konsultationsbereich der Bahn aufgehoben wird.

11 WEITERE ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN

Allgemeines

Der Zonenplan wurde überprüft und wird nur punktuell angepasst. Alle Änderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet. Es erfolgen keine Einzonungen.

Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

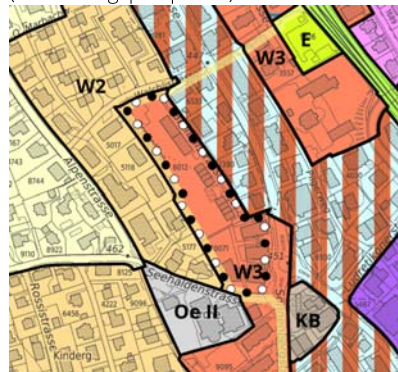
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung entfällt die Gestaltungsplanpflicht auf der Teilfläche der Wohnzone W3.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragte Zonenplananpassung.

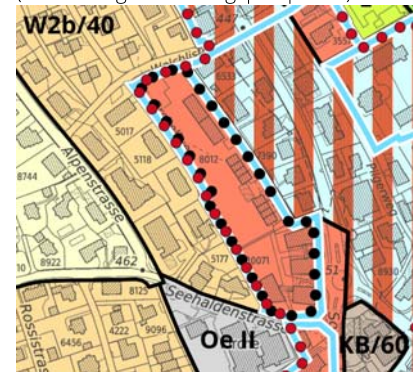
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig
(Gestaltungsplanpflicht)



Zonenplan revidiert
(Aufhebung Gestaltungsplanpflicht)



Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

Gestützt auf die planerische Auslegeordnung entfällt die Gestaltungsplanpflicht auf der Teilfläche der W3 und WG3.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragte Zonenplananpassung.

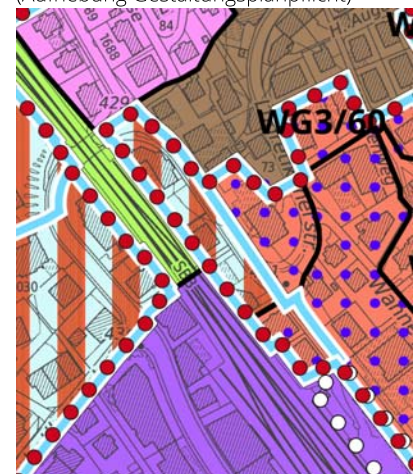
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig
(Gestaltungsplanpflicht)



Zonenplan revidiert
(Aufhebung Gestaltungsplanpflicht)



Umzonung in Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3

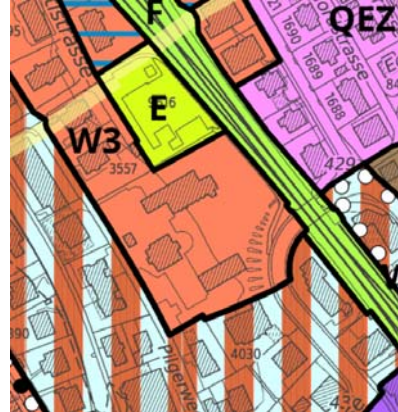
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung wird die Teilfläche der Wohnzone W3 der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zuge-
teilt, zumal der regionale Richtplan hier ein Mischgebiet bezeichnet.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragte Zonenplanan-
passung.

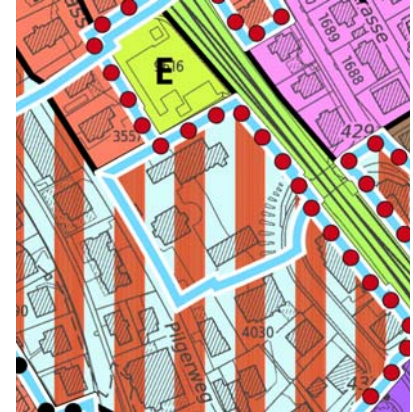
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (W3)



Zonenplan revidiert (WG3)



Aufhebung der Sonderbauvorschriften

Gestützt auf die planerische Auslegeordnung werden die Sonderbau-
vorschriften auf der Teilfläche der Gewerbezone G aufgehoben.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragte Zonenplan-
anpassung.

Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig
(Gebiet mit Sonderbauvorschriften)



Zonenplan revidiert
(Aufhebung Sonderbauvorschriften)



Umzonung in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe II

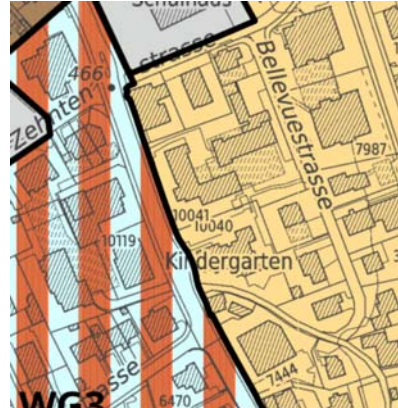
Auf den Grundstücks-Nrn. 10040 und 10041 befinden sich heute eine Schule sowie ein Kindergarten. Diese Grundstücke sind jedoch heute der Wohnzone W2 zugewiesen, was den Entwicklungsspielraum einschränkt. Daher werden diese der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe II) zugeteilt.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragte Zonenplananpassung.

Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (W2)



Zonenplan revidiert (Oe II)



Umzonung in Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3, Gestaltungsplanpflicht

Das Gebiet Wiesenstrasse befindet sich heute in der Kernzone KA. Basierend auf den im kommunalen Richtplan ausformulierten Handlungsanweisungen wird der nördliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 10132 neu der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (KA, kein gestaltungsplanpflichtiges Gebiet)



Zonenplan revidiert (WG3, Einführung Gestaltungsplanpflicht)



Aufhebung der Sonderbauvorschriften Schulhaus Schwandel

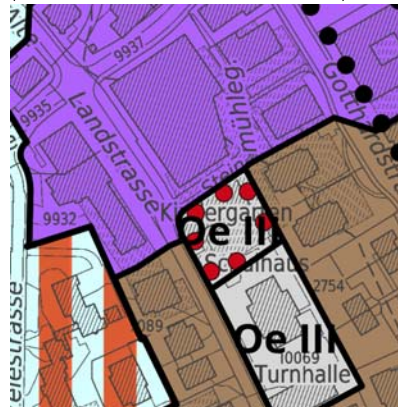
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung werden die Sonderbauvorschriften Schulhaus Schwandel auf der Teilfläche der Zone für öffentliche Bauten Oe III aufgehoben.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragte Zonenplananpassung.

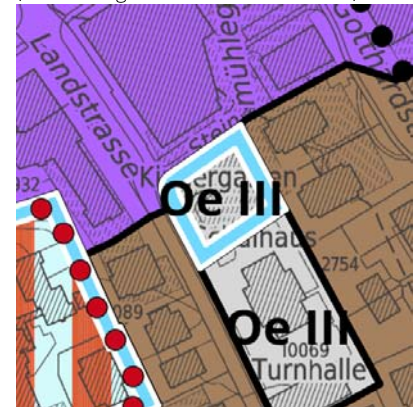
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig
(Gebiet mit Sonderbauvorschriften)



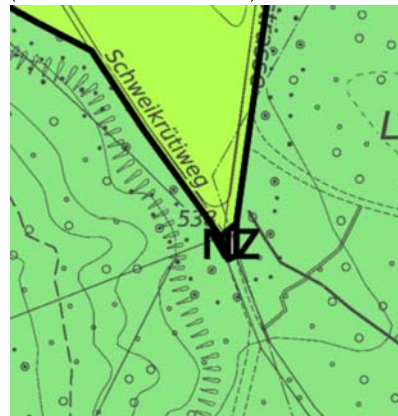
Zonenplan revidiert
(Aufhebung Sonderbauvorschriften)



Weitere technische Bereinigungen

Aufgrund kantonaler Nutzungszonen besteht ein Handlungsbedarf zu redaktionellen Anpassungen im Zonenplan. Diese sind eine Folge der kantonalen Änderungen und sind nachfolgend dargestellt.

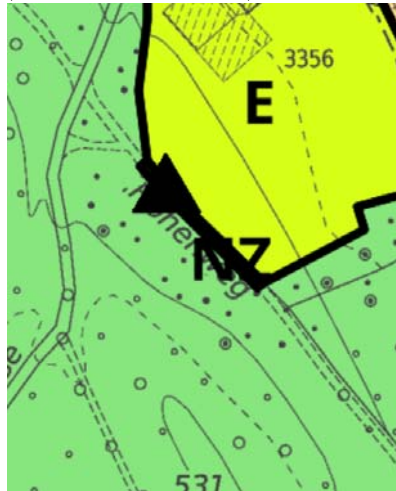
Zonenplan rechtskräftig
(Nicht zonierte Fläche NZ)



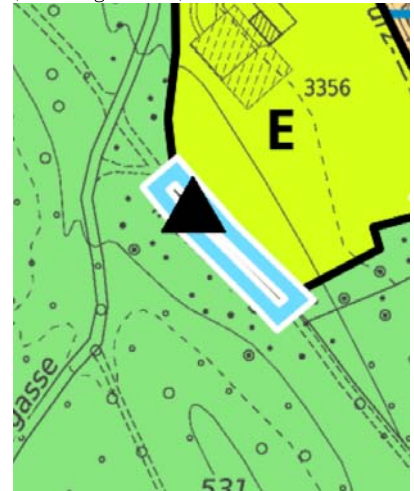
Zonenplan revidiert
(Freihaltezone F)



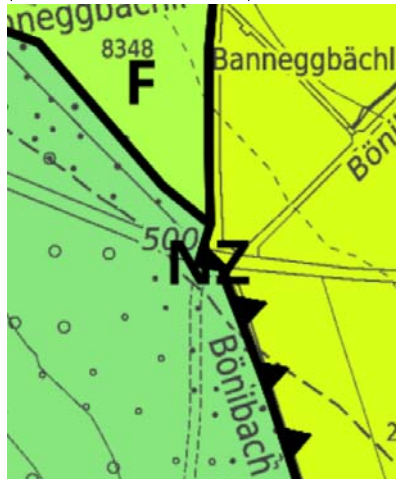
Zonenplan rechtskräftig
(Nicht zonierte Fläche NZ)



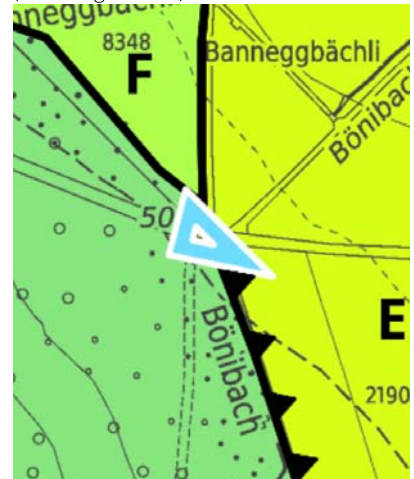
Zonenplan revidiert
(Erholungszone E)



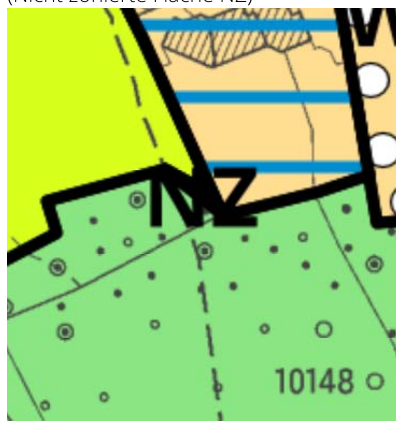
Zonenplan rechtskräftig
(Nicht zonierte Fläche NZ)



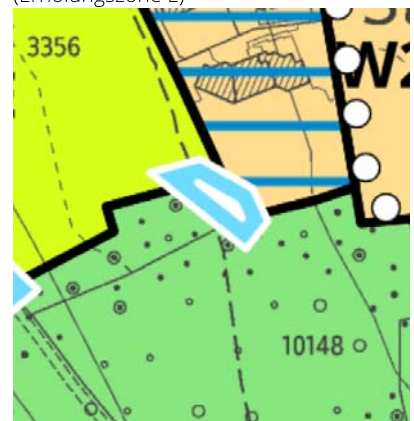
Zonenplan revidiert
(Erholungszone E)



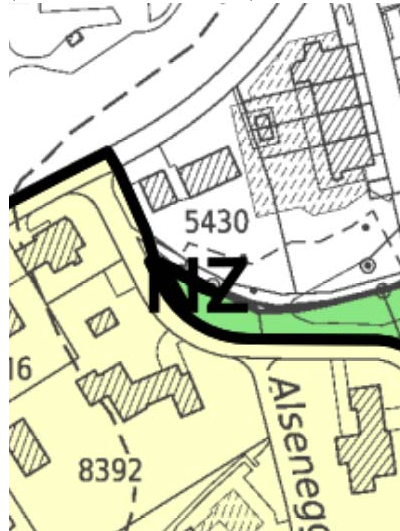
Zonenplan rechtskräftig
(Nicht zonierte Fläche NZ)



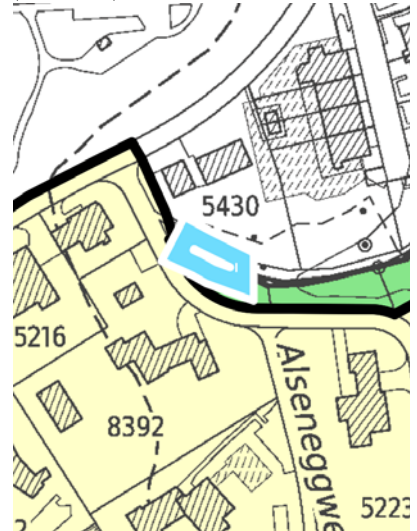
Zonenplan revidiert
(Erholungszone E)



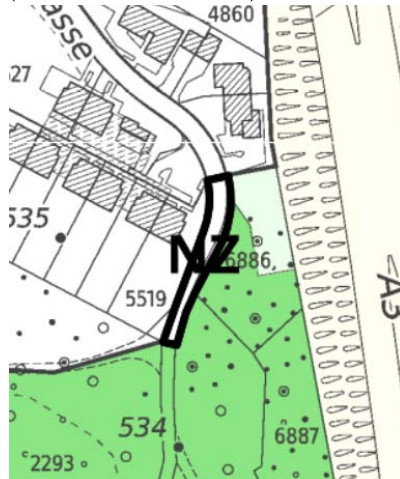
Zonenplan rechtskräftig
(Nicht zonierte Fläche NZ)



Zonenplan revidiert
(Gewässer)



Zonenplan rechtskräftig
(Nicht zonierte Fläche NZ)



Zonenplan revidiert
(Freihaltezone F)



12 ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG

Ausgangslage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG zur Revision der Nutzungsplanung Thalwil erfolgte vom 16.5.2025 bis am 15.7.2025. Die Einwendungen sowie das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung sind im Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung thematisch gegliedert und zusammengefasst.

C) BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV

13 AUSWIRKUNGEN

Vorgaben nach Art. 47 RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

13.1 Gemeindeentwicklung

Theoretische Einwohnerkapazität

In Thalwil wohnten per Ende 2023 18'550 Personen. Gemäss kantonalen Statistik bestehen auf der Basis des rechtskräftigen Zonenplans Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 390'000 m², was einem theoretischen Einwohnerpotenzial von etwa 7'500 Personen entspricht. Die theoretische Einwohnerkapazität vermag den 10-jährigen Bedarf gemäss dem kantonalen Bevölkerungsszenario «Trend» zu decken. Es besteht daher kein Anlass, das Fassungsvermögen des Zonenplans pauschal zu erhöhen.

Mit den Sonderbauvorschriften wird jedoch ein gezielter Anreiz für eine nachhaltige Entwicklung gesetzt. Grundeigentümerschaften, die sich dazu entscheiden, am bestehenden Gebäude weiterzubauen und durch Aufstockungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, profitieren neu von einem Nutzungsbonus. Im Vergleich zu einem Gebäude, das nach Regelbauweise erstellt wird, kann auf den Grundstücken der Wohnzonen W3, WG3 und WG4 20 % mehr Nutzfläche realisiert werden. Wie viele Grundeigentümerschaften von diesem Nutzungsbonus Gebrauch machen werden, kann nicht vorhergesagt werden.

Insgesamt stellt die Revision ein gemässigtes Wachstum sicher, was den politischen Zielen entspricht und gemäss der durchgeführten Bevölkerungsbefragung auch dem Wunsch der Bevölkerung entspricht.

Arbeitsplatzkapazität

Durch die Umzonung der Gewerbezone Gattikon in eine Mischzone WG5 130 % dürfte die Arbeitsplatzkapazität des Zonenplans insgesamt leicht sinken. In diesem Gebiet wird jedoch weiterhin ein Gewerbeanteil von mindestens 30 % sichergestellt.

Die Gewerbezone Gattikon ist zwar nicht von regionaler Bedeutung. Dennoch wird die Planungsregion ZPZ die Auswirkungen dieser Umzonung auf das regionale Angebot zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde aufzeigen müssen.

Die übrigen Gewerbebezonen erfahren keine grundlegenden Änderungen. Im Zentrums wird ein Gewerbeanteil von mindestens 30% sichergestellt. In den Mischzonen kann weiterhin eine um 10 % höhere Ausnützungsziffer beansprucht werden, wenn Arbeitsplätze realisiert werden.

Quartiererhaltungszonen

Die Schaffung der zwei neuen Quartiererhaltungszonen Mythenstrasse und Bürgerstrasse trägt dazu bei, dass der Charakter der Quartiere bewahrt bleibt und eine zeitgemässe Weiterentwicklung sichergestellt wird. So wird der hohen Siedlungsqualität Rechnung getragen.

Zentrumszone

Das Zentrum von Thalwil ist nicht nur für die Versorgung der lokalen Bevölkerung wichtig, sondern auch Aufenthaltsraum und für die Identität von Thalwil von zentraler Bedeutung.

In der Zentrumszone wird weiterhin ein flexibles Regelwerk gewährleistet. Ziel dieser Revision ist es, das Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten. Die neue BZO stellt sicher, dass die Erdgeschosse primär publikumsorientiert zu nutzen sind und die Vorzonen auf Privatgrund in Abstimmung mit dem öffentlichen Raum gestaltet werden.

Innentwicklung

Die Revision trägt dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung:

- Die Sonderbauvorschriften für Neubauten in den W3-, WG3- und WG4-Zonen ermöglichen weiterhin eine leicht dichtere Bauweise unter Voraussetzung einer erhöhten Qualität.
- Die neuen Sonderbauvorschriften belohnen das Weiterbauen im Bestand. Bestehende Gebäude in den W3-, WG3- und WG4-Zonen dürfen um bis zu zwei zusätzliche Geschosse aufgestockt werden. Dies schafft zusätzlichen Wohnraum und stellt einen nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen dar.
- Eine Verdichtung wird im Gebiet Gattikon ermöglicht. Das Areal ist nicht nur zum Arbeiten, sondern auch zum Wohnen geeignet. Die Gestaltungsplanpflicht liegt im wesentlichen öffentlichen Interesse, die Entwicklung und Transformation des Areals steuern zu können.
- Mittels Arealüberbauungen ist weiterhin eine Erhöhung der baulichen Dichte möglich.

- Insbesondere wird auch der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert und mit einem Nutzungsbonus belohnt.

Zonen für öffentliche Bauten

Die Zone für öffentliche Bauten wird durch die Grundstücks-Nrn. 10040 und 10041 erweitert, auf welchen sich heute eine Schule sowie ein Kindergarten befinden. Dabei handelt es sich um eine Fläche von rund 4'392 m², welche von der Wohnzone W2 der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen wird.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Es wird der Grundsatz einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung verfolgt. Im Vergleich zur heutigen BZO müssen künftig bedeutend weniger Parkplätze auf Privatgrund erstellt werden.

13.2 Umwelt

Siedlungsökologie

Der Baumschutz und die Baumförderung, die Flachdachbegrünung, die Grünflächenziffer sowie die Herrichtung des Strassenabstands- und Baulinienbereichs als begrünter Vorgarten sind Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie. Diese neuen BZO-Bestimmungen präzisieren die neuen allgemeinen Vorgaben von § 238a PBG, was den Vollzug erleichtert und die Transparenz erhöht.

Klima

Als Massnahme gegen die Überhitzung im Siedlungsraum helfen die Begrünungs- und Entsiegelungsmassnahmen, welche in der BZO verankert wurden (Baumschutz und die Baumförderung, Grünflächenziffer, Flachdachbegrünung, begrünte Vorgärten).

Lichtemissionen

Aktuell läuft eine Revision des kantonalen Richtplans und des PBGs zur Vermeidung von Lichtemissionen.

Gemäss § 19 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) richtet sich der Schutz vor Lichtemissionen nach dem Umweltschutzgesetz und seinen Ausführungsbestimmungen. Im Anhang 2.32 der BBV I wird auf die SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» verwiesen. Diese Norm ist direkt anwendbar. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der laufenden Revision neuere Normenwerke für verbindlich erklärt werden. Eine kommunale Regelung ist daher nicht erforderlich.

Siedlungsrand und Vernetzung

Aus ökologischer Sicht ist der Siedlungsrand die Nahtstelle zwischen Landschaftsraum und Siedlungsgebiet. Wird diese Raumkante offen (möglichst ohne Zäune und Mauern, dafür mit Pflanzen) ausgestaltet, werden die Grünflächen von Siedlung und Landschaft vernetzt, was Tieren den Wechsel zwischen beiden Lebensräumen erlaubt.

Im Rahmen dieser Revision wird die BZO nicht präzisiert, weil § 238a PBG direkt anwendbar ist.

Entsiegelung und Versickerung

Durch die Entsiegelung vormals versiegelter Oberflächen kann Regenwasser wieder versickern, was den Wasserhaushalt stabilisiert und das Kanalisationsnetz entlastet. Dadurch verbleibt mehr Wasser im Boden. Die Verdunstung der Bodenfeuchtigkeit bewirkt eine Kühlung der Luft. Ausserdem erwärmen sich entsiegelte Flächen weniger stark, speichern dadurch weniger Wärmeenergie und geben nachts entsprechend weniger Wärme ab. Dies trägt zur Minderung des Wärmeinseleffekts bei und verbessert das Mikroklima.

Entsiegelungen können in verschiedenen Formen ausgeführt werden. Etwa als Chaussierungen, Rasengittersteine oder Schotterrassenflächen. Die Materialwahl kann dabei auf die entsprechenden Nutzungsansprüche angepasst werden. Vorzugsweise findet eine Versiegelung gar nicht erst statt. Es gilt deshalb, den Fussabdruck von Verkehrsanlagen und Bauten sowie versiegelten Aufenthaltsflächen so gering wie möglich zu halten. Unversiegelte Oberflächen dienen als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten. Zudem erhöhen sie die Biodiversität in ansonsten verbauten Gebieten.

Im Rahmen dieser Revision wird die BZO nicht präzisiert, weil § 238a PBG direkt anwendbar ist.

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Revision. Die Gewässerräume wurden bereits in einem separaten Verfahren festgelegt.

Kulturland

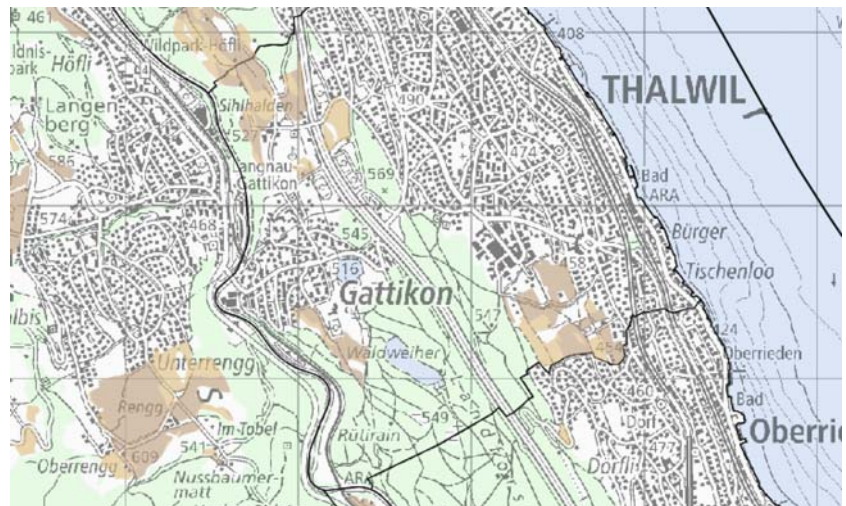
Im Rahmen dieser Revision werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Gemeinde Thalwil

Quelle: maps.zh.ch

- FFF (im wesentlichen Nutzungseignungsklasse 1-5)
- Bedingt FFF (im wesentlichen Nutzungseignungsklasse 6)

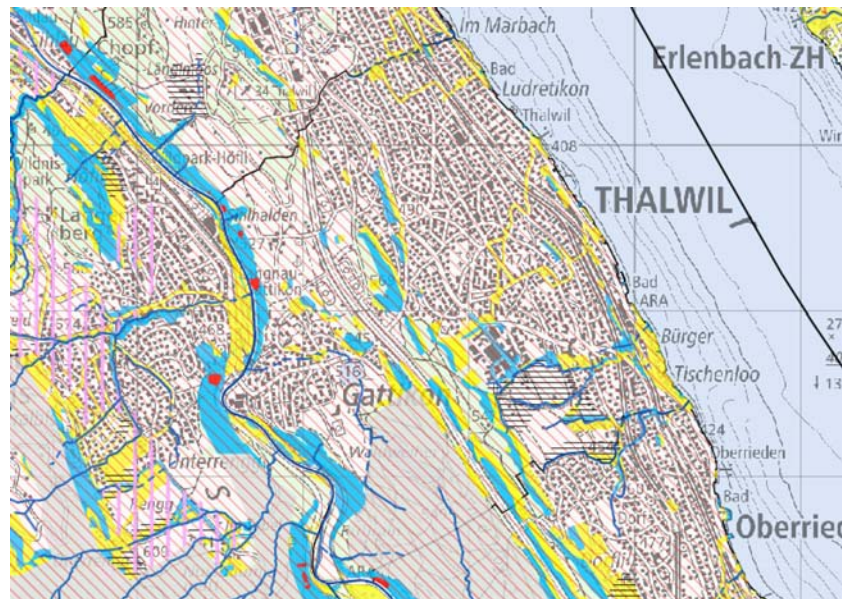


Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Erstellung von Gefahrenkarten. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an.»

Ausschnitt Gefahrenkarte Thalwil
Quelle: maps.zh.ch



Umsetzung in der BZO

Die neue BZO verlangt, dass bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen sowie weitere Objektschutzmassnahmen zu minimieren ist. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können Schutzmassnahmen verlangt werden.

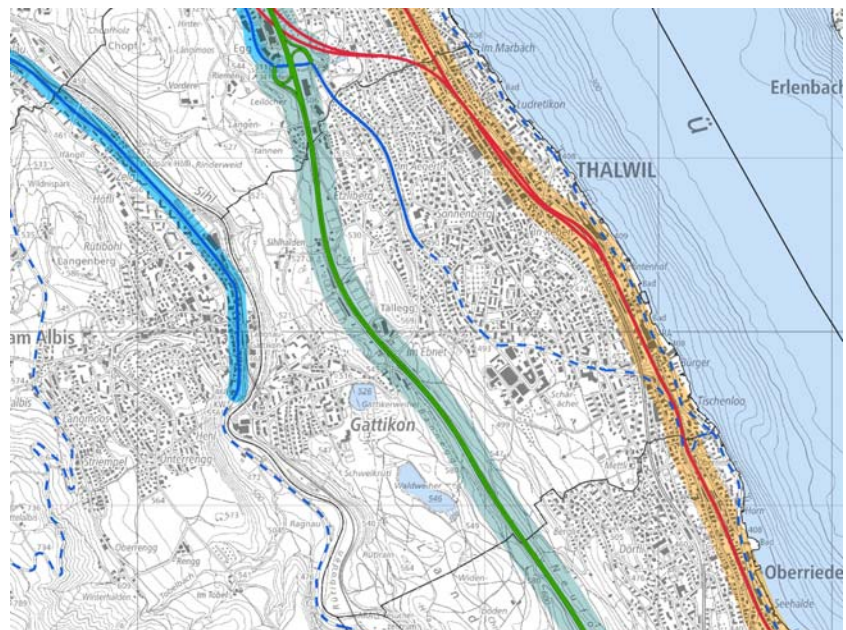
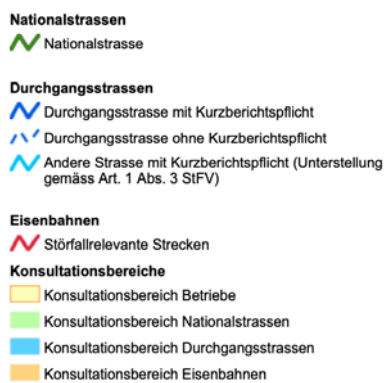
13.3 Störfall

Konsultationsbereiche

Bereits heute sind in der Zentrumszone 5 Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer ist weiterhin nicht beschränkt. Die Nutzungsplanung erlaubt unverändert eine hohe bauliche Dichte. Die Personendichte wird im Vergleich zur heutigen Nutzungsplanung im Rahmen dieser Revision jedoch nicht erhöht.

Hingegen kann im Rahmen der Sonderbauvorschriften (SBV) gemäss Art. 41 nBZO und Art. 42 nBZO in den drei- und viergeschossigen Wohn- und Mischzonen eine höhere Dichte realisiert werden. Die W3/60 und WG3/60, in denen die SBV zur Anwendung gelangen, befinden sich teils im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie.

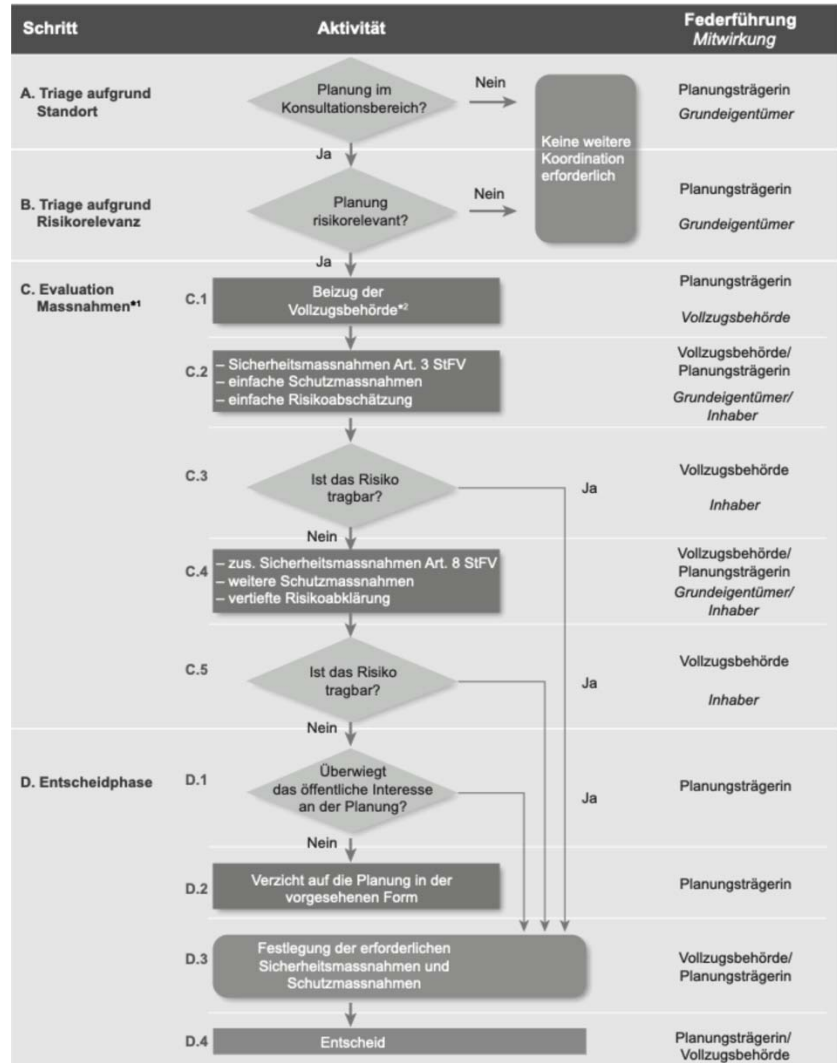
Karte Risikokataster (CRK)
Quelle: maps.zh.ch



Vorgehen gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge»

Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung und Kap. 3.11 des kantonalen Richtplans sind bei Raumplanungsverfahren die Aspekte der Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Vorgehen zur Berücksichtigung der Störfallvorsorge ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022) dokumentiert.

Ablaufschema bei der Koordination von
Raumplanung und Störfallvorsorge
Quelle: Planungshilfe Koordination von
Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE
2022



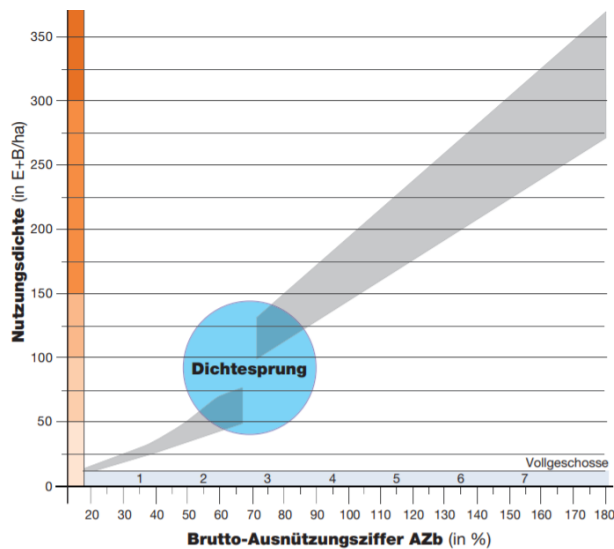
Methodik zur Triage aufgrund der Risikorelevanz

Gemäss Ablaufschema ist im Schritt B eine Triage aufgrund der Risikorelevanz der Planungsmassnahme vorzunehmen. Aufgrund der Referenzwerte zur Risikorelevanz ist zu entscheiden, ob die Auswirkungen der Planung risikorelevant sind, das heisst, ob sich wegen der Planung das Schadenausmass übermässig erhöhen könnte.

Die Auswirkungen werden anhand der in der Planungshilfe dargestellten Methodik quantitativ ermittelt. Dazu werden die Konsultationsbereiche in sogenannte Scanner-Zellen mit Abmessungen von 100 x 100 m (eine Hektare) unterteilt. Gemäss GIS-Daten werden die heutige Anzahl der Raumnutzenden (Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte) pro Scannerzelle ermittelt und die mögliche Zunahme der Raumnutzenden durch die Planungsmassnahmen der vorliegenden Revision ermittelt. Dies entspricht dem in Anhang 2 der Planungshilfe beschriebenen Vorgehen. Demnach ist beim Vergleich der Personenbelegung im Konsultationsbereich mit dem Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev}) nicht nur die bei der Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung vorgesehene zusätzliche Personenbelegung (P_{zus}), sondern auch die vorhandene Personenbelegung (P_{ist}) gesamthaft mit zu berücksichtigen.

Ist die Summe aus P_{Ist} und P_{Zus} (im Konsultationsbereich) grösser als der Referenzwert Ref_{Bev} , so ist die Risikorelevanz gegeben.

Die Nutzungsdichten (Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte) der jeweiligen Bauzonen werden anhand des Nutzungsdichtediagramms bzw. den Dichtevorgaben des regionalen Richtplans (siehe nachfolgende Abbildungen) geschätzt.



Nutzungsdichtediagramm, Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», ARE ZH (Stand 04/2015)

Brutto-Ausnutzungsziffer (%)	Ausnutzungsziffer PBG (%)	Baumassenziffer (m³/m²)	Vollgeschosse (Annahme)
25–35	15–20	0.9–1.3	1
35–45	20–25	1.2–1.7	1
40–50	25–35	1.2–1.9	2
50–65	35–45	1.7–2.4	2
60–75	45–55	2.0–2.8	3
75–85	55–65	2.5–3.2	3
80–95	65–75	2.7–3.6	4
95–105	75–85	3.2–4.0	4
100–115	85–95	3.4–4.4	5
115–125	95–105	3.9–4.8	5
120–135	105–115	4.3–5.2	6
135–145	115–125	4.6–5.5	6
140–155	125–135	4.9–5.9	7
≥ 155	≥ 135	≥ 5.3	≥ 7

Umrechnungshilfe, Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», ARE ZH (Stand 04/2015)

Keine Erhöhung des Risikos in der Zentrumszone

Die Zentrumszone ist bereits gemäss rechtskräftiger BZO für eine hohe Nutzungsintensität mit vielfältigen Handels-, Dienstleistungs- und publikumsorientierten Nutzungen vorgesehen (Art. 9 Abs. 2 aBZO). Bereits heute ist die Ausnutzungsziffer nicht vorgegeben und es dürfen Gebäude mit fünf Vollgeschossen realisiert werden. Diese Grundmasse bestimmen die Personendichte in der Zentrumszone. Die Grundmasse werden nicht verändert, weshalb die Personendichte nicht steigt. Aufgehoben wird hingegen der zustimmungsfrei Grenzbau für die ersten beiden Vollgeschosse (Art. 10 Abs. 3 aBZO), wodurch das Bebauungspotenzial leicht reduziert wird.

Die vorgesehenen Anpassungen der BZO in der Zentrumszone dienen der qualitativen Weiterentwicklung und Präzisierung der zulässigen Nutzungen. Bereits heute darf der Wohnanteil höchstens 67% der realisierten anrechenbaren Geschossfläche betragen. Neu ist ein Wohnanteil von höchstens 70% erlaubt, wodurch die theoretische Personendichte im Gebiet leicht reduziert wird (Arbeitsplätze beanspruchen im Vergleich zu Wohnnutzungen weniger Fläche).

Im Rahmen dieser Revision wird lediglich präzisiert, dass in den Erdgeschossen kundenorientierte bzw. kundenintensive Nutzungen gemäss Art. 29 Abs. 3 nBZO anzuordnen sind.

Insgesamt wird mit dieser Revision die Personendichte in der Zentrumszone nicht verändert und führen zu keiner Veränderung der risikorelevanten Ausgangslage.

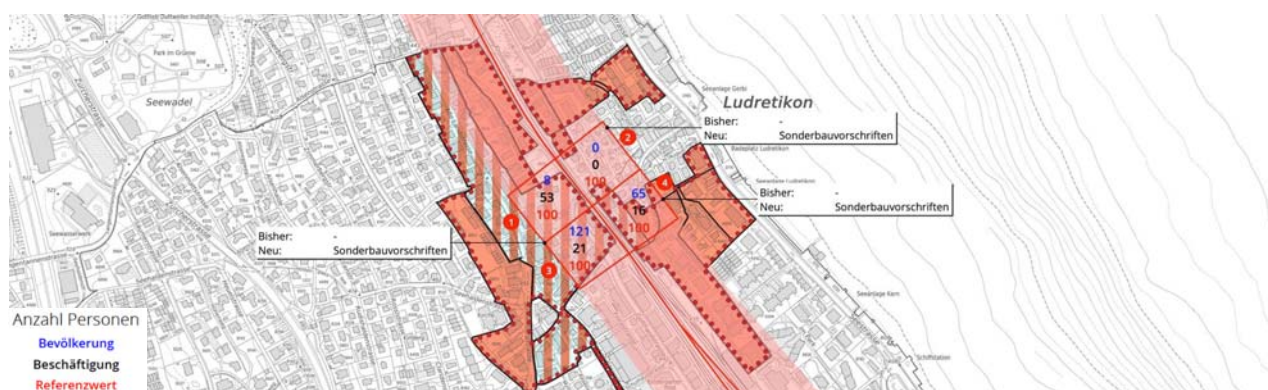
Sonderbauvorschriften in den Zonen W3 und WG3

Da der Perimeter zu den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 41 und Art. 42 nBZO teilweise innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahnlinie liegt, erfolgt hier die Prüfung der Risikorelevanz.

Kritische Scannerzellen

Betrachtet wird die Bahnlinie im Bereich Thalwil. Der massgebliche Referenzwert beträgt gemäss Eintrag im Risikokataster 400 Personen auf 4 ha bzw. 100 Personen pro 100 x 100 m grosse Scannerzelle.

Die nachfolgend dargestellten vier Scannerzellen überlagern ein Gebiet mit einem hohen Ausbaugrad von 80 % bis 100 %. Es handelt sich dabei um die Scannerzellen mit dem höchsten Ausbaugrad innerhalb des Konsultationsbereichs, weshalb diese für die Beurteilung der Risikorelevanz den kritischen Perimeter darstellt.



Getroffene Annahmen

Gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg wird für das Gebiet eine mittlere bauliche Nutzungsdichte von 100 bis 150 Personen (Einwohner + Beschäftigte) pro Hektar angestrebt.

Im vorliegenden Fall wird mit den SBV nach Art. 42 nBZO das Weiterbauen im Bestand gefördert. Die Sonderbauvorschriften sind an die Erfüllung spezifischer Anforderungen geknüpft und bewirken keine pauschale Aufzonung. In der festgelegten Ausnützungsziffer von 120 % sind sämtliche Geschossflächen angerechnet, womit es sich um eine Brutto-AZ handelt. Diese höhere Dichte kann nur auf Grundstücken mit bestehenden Bauten beansprucht werden, die vor dem 1.1.1991 bewilligt worden sind. Diese Bauten dürfen um bis zu 2 Vollgeschosse aufgestockt werden. Diese zusätzlichen Vollgeschosse ersetzen ein anrechenbares Untergeschoss beziehungsweise Dachgeschoss, die nach Regelbauweise erlaubt sind. Eine zentrale Voraussetzung zur Beanspruchung der höheren Ausnützung ist, dass das bestehende Gebäude die statischen und gebäudetechnischen Grundvoraussetzungen für die Realisierung von zusätzlichen Vollgeschossen erfüllt. In der Risikobeurteilung wird angenommen, dass maximal jedes zweite Grundstück gemäss Art. 42 nBZO verdichtet werden kann, was ein hoher Wert ist. Daraus resultiert gemäss der nachfolgenden Abschätzung eine mittlere Personendichte von rund 160 Personen pro ha:

- 50% Grundstücke mit Brutto-AZ 120 à 170 Personen pro ha
- 50% Grundstücke mit Brutto-AZ 100 à 150 Personen pro ha

Konsultationsbereich Eisenbahnlinie, Gemeinde Thalwil												
Scannerzelle	Relevante Zonenplanänderungen innerhalb Konsultationsbereich	Referenzwert Personen (gemäss Risikokataster)	Vorhandene EinwohnerInnen (E) im Bereich mit SBV (P_{SBV})	Vorhandene Beschäftigte (B) im Bereich mit SBV (P_{SBV})	Vorhandene Personenbelegung (E+B) im Bereich mit SBV (P_{SBV})	Fläche mit SBV innerhalb Konsultationsbereich in m2	zusätzliche Personenbelegung nach Zonenplananpassung (P_{ZPA})	Gesamte Personenbelegung (P_{SBV} plus P_{ZPA})	Bemerkungen	Nutzungsichte alt pro ha	Nutzungsichte neu pro ha (Art. 42 nBZO)	Differenz Nutzungsichte pro ha
Teilzelle 1	Sonderbauvorschriften Brutto-AZ 100 % > 120 %	100	8	53	61	8593	76			71	160	89
Teilzelle 2	Sonderbauvorschriften Brutto-AZ 100 % > 120 %	100	0	0	0	903	14			0	160	160
Teilzelle 3	Sonderbauvorschriften Brutto-AZ 100 % > 120 %	100	121	21	142	7680	0			185	185	0
Teilzelle 4	Sonderbauvorschriften Brutto-AZ 100 % > 120 %	100	65	16	81	6647	25			122	160	38
Scannerzelle 1	(Teilzellen 1-4)	400	194	90	284		116	400 Grenzwert eingehalten				

Fazit Konsultationsbereich Bahnlinie, Scannerzellen 1 bis 4

Unter den getroffenen Annahmen zur Personendichte wird der für die Risikobeurteilung relevante Grenzwert von 400 Personen eingehalten. Die planerische Massnahme führt somit nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Risikorelevanz.

Die Risikorelevanz der SBV gemäss Art. 41 nBZO wurde nicht zusätzlich untersucht, da im Vergleich zur Regelbauweise nur eine geringfügig höhere Ausnutzungsziffer beansprucht werden kann und diese SBV bereits heute gelten (Art. 20a aBZO). Der in den SBV gesetzte Anreiz liegt in der Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses anstelle eines Attikageschosses, woraus ein höherer Gestaltungsspielraum in der Geschossflächenverteilung resultiert.

Dennoch sollen bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich freiwillig risikomindernde Massnahmen geprüft werden (siehe nachfolgende Tabelle zu den Objektschutzmassnahmen). Zudem ist die kommunale Baubehörde gemäss kantonalem Richtplan verpflichtet, die Grundeigentümerschaft in Konsultationsbereichen von Störfallanlagen über die Störfallrisiken zu informieren.

Objektschutzmassnahmen
Quelle: Planungshilfe Koordination von
Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE
2022 / SKW

Die vorliegende Tabelle stellt eine systematische Übersicht von Objektschutzmassnahmen im Umfeld von Störfallanlagen dar. Für jede Massnahmenkategorie wird raumplanerisch beurteilt, inwieweit die Umsetzung im Rahmen der Siedlungserneuerung möglich ist. Dabei wird zwischen einer Siedlungserneuerung mit Neubauten gemäss Art. 41 nBZO sowie einer Siedlungserneuerung mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur bzw. Weiterbauen im Bestand gemäss Art. 42 nBZO unterschieden. Die Einschätzungen berücksichtigen insbesondere die planungsrechtlichen, räumlichen und baulich-funktionalen Handlungsspielräume sowie die strukturellen Einschränkungen des Bestands.

Ziel ist es, die Wirksamkeit und Realisierbarkeit von Objektschutzmassnahmen frühzeitig in der räumlichen Planung zu verorten und als Entscheidungsgrundlage für nachgelagerte Projektierungs- und Bewilligungsverfahren zu dienen.

Revision Nutzungsplanung, Gemeinde Thalwil

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Kategorie	Massnahmen	Umsetzbarkeit bei Siedlungserneuerung mit Neubauten (Art. 41 nBZO)	Begründung	Umsetzbarkeit bei Siedlungserneuerung mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur bzw. Weiterbauen im Bestand (Art. 42 nBZO)	Begründung
Umgebung	Zurückhalten des Gefahrenguts durch Mauern, Schutzwälle, Grünanlagen etc.	Ja	Bei Neubauten besteht ein grosser gestalterischer und funktionaler Spielraum für die Anordnung und Modellierung der Aussenräume. Schutzwälle, Mauern oder Grünanlagen können frühzeitig als integraler Bestandteil der Freiraum- und Sicherheitskonzeption geplant und mit Erschliessung, Entwässerung und Aufenthaltsqualitäten abgestimmt werden.	Eingeschränkt	Im Bestand sind die Möglichkeiten zur nachträglichen Umsetzung solcher Massnahmen häufig durch begrenzte Platzverhältnisse, bestehende Parzellierungen und Nutzungsansprüche eingeschränkt. Geländeanpassungen oder bauliche Elemente sind meist nur punktuell realisierbar und erfordern eine sorgfältige Abstimmung mit bestehenden Infrastrukturen und Eigentumsverhältnissen.
Umgebung	Beschränkung der Bodenversiegelung zur Versickerung flüssiger Gefahrstoffe	Ja	Bodenaufbau, Belagsarten und Entwässerungssysteme können von Beginn an risikoorientiert geplant werden. Dadurch lassen sich Versickerungsflächen gezielt anordnen und mit dem Freiraumkonzept kombinieren.	Eingeschränkt	Bestehende Beläge können meist nur abschnittsweise rückgebaut werden. Nutzungskonflikte, bestehende Leitungen sowie Anforderungen an Erschliessung und Unterhalt schränken die Umsetzung ein.
Nutzung	Gebäude mit grossem Abstand zur Störfallanlage anordnen, Freiflächen anlageseitig	Ja	Die Setzung von Neubauten kann gezielt unter Berücksichtigung von Risikodistanzen erfolgen. Freiflächen können bewusst anlageseitig angeordnet und als Puffer genutzt werden.	Nein	Bestehende Gebäudeabstände und Baustrukturen sind in der Regel fix. Eine nachträgliche Verlagerung oder substanzielle Reduktion der Bebauungsdichte ist raumplanerisch kaum realisierbar.
Nutzung	Anordnung sekundärer Nutzungen (z.B. Lageräume, Parkhäuser) auf exponierten Gebäudeseiten	Ja	Bei Neubauten lassen sich Grundrisse klar planen und Nutzungen risikogerecht anordnen. Exponierte Gebäudeseiten können gezielt für Nutzungen mit geringer Personenbelegung vorgesehen werden.	Eingeschränkt	Im Bestand sind Umnutzungen grundsätzlich möglich, jedoch oft durch Tragstruktur, Erschliessung und Gebäudetiefe begrenzt. Anpassungen erfordern meist Eingriffe in bestehende Grundrisse.
Nutzung	Verzicht auf Balkone und begehbbare Aussenflächen an exponierter Gebäudeseite	Ja	Das architektonische Konzept kann präventiv auf exponierte Fassaden reagieren. Aufenthalts- und Aussenräume lassen sich gezielt auf die abgewandten Gebäudeseiten verlagern.	Eingeschränkt	Bestehende Balkone können ggf. vollständig entfernt werden. Teilweise sind Ersatzlösungen auf nicht exponierten Gebäudeseiten möglich.
Erschliessung	Treppenhäuser auf abgewandten Gebäudeseiten anordnen	Ja	Die innere Erschliessung kann frei konzipiert und risikoorientiert positioniert werden. Treppenhäuser lassen sich gezielt auf die von der Störfallanlage abgewandte Seite legen.	Nein	Im Bestand ist die Lage der Treppenhäuser konstruktiv und funktional vorgegeben. Eine Verlagerung ist in der Regel mit unverhältnismässigem baulichem Aufwand verbunden.
Erschliessung	Tiefgarageneinfahrten auf abgewandten Gebäudeseiten	Ja	Unterirdische Erschliessungssysteme können von Beginn an optimal ausgerichtet werden. Zufahrten lassen sich gezielt aus dem Gefahrenbereich heraus verlegen.	Nein	Bestehende Rampen, Untergeschosse und Tragstrukturen sind kaum veränderbar. Eine nachträgliche Verlagerung der Einfahrten ist meist nicht realisierbar.
Erschliessung	Fluchtmöglichkeiten weg von der Störfallanlage	Ja	Fluchtweg können integral in die Planung einbezogen werden. Richtungen, Dimensionierung und Ausgangslagen lassen sich risikogerecht festlegen.	Eingeschränkt	Zusätzliche oder optimierte Fluchtweg sind im Bestand oft möglich. Die Umsetzung ist jedoch durch bestehende Erschliessungskerne und Brandschutzkonzepte begrenzt.
Bauliche Massnahmen	Verzicht auf Fensterflächen in exponierten Treppenhäusern	Ja	Die Gestaltung der Treppenhäuser ist bei Neubauten vollständig steuerbar. Fensterlose oder speziell gesicherte Treppenhäuser können gezielt vorgesehen werden.	Ja	Fenster in exponierten Treppenhäusern können rückgebaut oder ersetzt werden. Der Eingriff ist baulich meist gut umsetzbar.
Bauliche Massnahmen	Reduktion von Fensterflächen an exponierten Fassaden	Ja	Fassadenkonzepte können von Beginn an risikoadequat entwickelt werden. Fensteranteile lassen sich gezielt minimieren oder technisch sichern.	Eingeschränkt	Im Bestand können Fensteranteile reduziert oder gesichert werden. Eine vollständige Anpassung der Fassadenstruktur ist jedoch selten möglich.
Bauliche Massnahmen	Aufbahrungen bei exponierten Gebäudezugängen, sodass keine flüssigen Gefahrstoffe in die Gebäude eindringen	Ja	Aufbahrungen können integral in Gebäude- und Freiraumgestaltung eingeplant werden. Sie lassen sich mit Entwässerung, Zugangsgestaltung und Barrierefreiheit koordinieren.	Eingeschränkt	Nachträgliche Aufbahrungen sind grundsätzlich möglich, jedoch oft durch bestehende Eingangs niveaus, Barrierefreiheit, Entwässerung, Denkmalschutz oder begrenzte Platzverhältnisse eingeschränkt.
Bauliche Massnahmen	Zertifizierte Brandschutz- und Explosionsschutzfenster	Ja	Der Einsatz zertifizierter Systeme entspricht dem Stand der Technik. Diese können ohne Einschränkungen in Neubauten integriert werden.	Ja	Eine Nachrüstung ist technisch möglich. Sie ist jedoch mit erhöhten Kosten verbunden.
Bauliche Massnahmen	Massive Bauweise ohne brennbare Materialien an exponierten Fassaden	Ja	Materialwahl und Konstruktionsweise sind frei wählbar. Exponierte Fassaden können gezielt massiv und nicht brennbar ausgeführt werden.	Eingeschränkt	Bestehende Fassadenmaterialien können nur begrenzt ersetzt werden. Eingriffe sind oft mit hohen Kosten und diversen baulichen Abhängigkeiten verbunden.
Technische Massnahmen	Kontrollierte Lüftung ohne Lüftungsfenster	Ja	Gebäudetechnische Systeme können integral geplant und optimal dimensioniert werden. Der Verzicht auf Lüftungsfenster ist gut umsetzbar.	Eingeschränkt	Eine Nachrüstung ist möglich, jedoch stark von Gebäudestruktur und Installationsmöglichkeiten abhängig.
Technische Massnahmen	Luftansaugung auf abgewandten Gebäudeseiten	Ja	Technische Anlagen lassen sich frei positionieren und risikoorientiert ausrichten. Ansaugstellen können gezielt ausserhalb des Gefahrenbereichs angeordnet werden.	Eingeschränkt	Bestehende Technikstandorte sind häufig fixiert. Verlagerungen sind nur mit zusätzlichem Aufwand realisierbar.
Technische Massnahmen	Alarmierung (Gaswarn- oder Sprinkleranlage)	Ja	Sicherheitssysteme können von Beginn an integriert und auf das Gesamtkonzept abgestimmt werden.	Ja	Eine Nachrüstung ist unabhängig von der Gebäudestruktur grundsätzlich möglich.
Organisatorische Massnahmen	Notfall- und Evakuierungskonzepte	Ja	Konzepte können parallel zur räumlichen Planung entwickelt und abgestimmt werden.	Ja	Diese Massnahmen sind weitgehend unabhängig vom baulichen Zustand umsetzbar.
Organisatorische Massnahmen	Optimierung der Rettungswege für Ereignisdienste	Ja	Erschliessungen können einsatzorientiert gestaltet werden. Zufahrten und Aufstellflächen lassen sich frühzeitig berücksichtigen.	Eingeschränkt	Optimierungen sind möglich, jedoch durch bestehende Strassenräume und Gebäudestrukturen begrenzt.

Schwer evakuierbare Personen
Art. 54 nBZO

Art. 54 nBZO legt fest, dass in Gebäuden, die innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahn liegen, im Rahmen der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 41 nBZO und Art. 42 nBZO keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen zulässig sind. Abweichungen hiervon setzen den Nachweis voraus, dass ein ausreichender Schutz der Personen gewährleistet ist. Solche Abweichungen sind vor Einreichung des Baugesuchs mit der Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL abzustimmen und im Baubewilligungsverfahren entsprechend zu dokumentieren. Die Bestimmung entfällt, sofern der Konsultationsbereich der Bahn aufgehoben wird.

13.4 Lärmschutz

Neue Vorgaben USG und LSV

Per 1. April 2026 treten das revidierte Umweltschutzgesetz (USG) und die darauf angepasste Lärmschutzverordnung (LSV) in Kraft.

Ziel der Änderungen ist es, die Koordination von Lärmbekämpfung und Raumentwicklung zu verbessern. Das revidierte Gesetz präzisiert mit Artikel 22 die lärmschutzrechtlichen Kriterien für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, um die Rechtssicherheit im Vollzug zu erhöhen. Gleichzeitig erleichtert es die Umsetzung von Bauprojekten in lärmbelasteten Gebieten, was die raumplanerisch gewünschte Innenentwicklung unterstützt.

Art. 24 USG

Art. 24 Anforderungen an Bauzonen

¹ Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können.

² In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

³ In Abweichung der Absätze 1 und 2 können Bauzonen ausgeschieden oder Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn:

- a. daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- b. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- c. Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Voraussetzung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten

¹⁾

Planerische Massnahmen:
z.B. Gestaltungsplanpflicht / Zonierung

Gestalterische Massnahmen:
Lärmoptimierte Grundrisse und Nutzungsverteilung

Bauliche Massnahmen:
z.B. Lärmschutzwand

Mit Artikel 24 revUSG wurden neue Bestimmungen für die Beurteilung von Bauzonen eingeführt. Insbesondere sind neu Einzonungen oder Umzonungen unter bestimmten Bedingungen auch dann möglich (Absatz 3), wenn die massgebenden Belastungsgrenzwerte nicht eingehalten werden können (Absätze 1 und 2).

Artikel 29 Absatz 1 LSV wird an den Grundsatz von Artikel 24 Absatz 1 und Absatz 2 revUSG angepasst. Er nennt drei Massnahmenkategorien «planerisch», «gestalterisch» und «baulich»¹⁾, die zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte eingesetzt werden können. Diese Kategorien sind in der LSV bereits verankert und betreffen insbesondere Massnahmen an der Lärmquelle und auf dem Ausbreitungsweg sowie Massnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung der Bauzone (nicht abschliessend). Diese Massnahmen sollen sicherstellen, dass:

- bei der Ausscheidung neuer Bauzonen für lärmempfindliche Nutzungen die Planungswerte (Artikel 24 Absatz 1 revUSG); oder
- bei der Änderung von Nutzungsplänen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum die Immissionsgrenzwerte (Artikel 24 Absatz 2 revUSG)

eingehalten werden.

Vorgaben Planerlassverfahren

Soweit solche Massnahmen zum Schutz der betroffenen Zone vor Lärm verhältnismässig sind, müssen sie aufgrund der in Artikel 24 revUSG verankerten Pflicht im Rahmen des Planerlassverfahrens vorgesehen werden.

Bleiben die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten, so ist gemäss Artikel 24 Absatz 3 revUSG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt werden (siehe Abbildung).

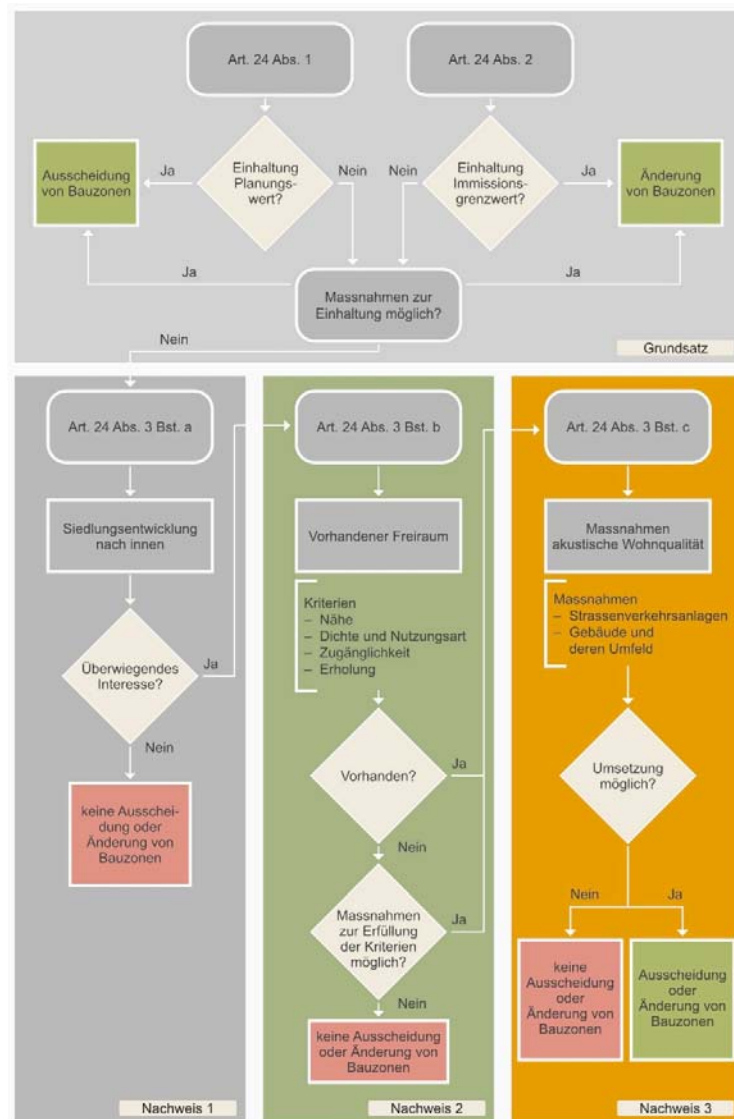


Abbildung 1: Systematik Artikel 24 revUSG. Quelle: Fachbericht der OST «Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten».

Sonderbauvorschriften nach Art. 42 nBZO

Mit den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 42 nBZO kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Sonderbauvorschriften bewirken jedoch keine pauschale Aufzonung sondern sind an bestimmte Bedingungen geknüpft. Sie gelten in den Wohnzone W3/60, WG3/60 und WG4/70, die teils an lärmbelastete Strassen grenzen. Daher wurde gestützt auf Art. 24 USG untersucht, ob die Immissionsgrenzwerte in den Einflussbereichen des Strassenlärms eingehalten werden können.

Beilagebericht

Gemäss Untersuchung (siehe Beilagebericht) können die IGW mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude und mit lärmoptimierten Grundrissen in den meisten Fällen eingehalten werden. Art. 24 Abs. 2 USG ist grossmehrheitlich erfüllt. In lediglich zwei kleineren Gebieten mit einer höheren Lärmbelastung gelten die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 USG. Im Beilagebericht ist dargelegt, dass auch in diesen Gebieten die Voraussetzungen zur Erhöhung der baulichen Dichte nach USG erfüllt sind.

In Art. 41 nBZO ist keine Neubeurteilung der Lärmsituation erforderlich, da diese Sonderbauvorschriften bereits heute gelten und die Bestimmungen im Rahmen der laufenden Revision lediglich justiert werden (vgl. Art. 20a aBZO).

Gestaltungsplanpflichtgebiet Gattikon

Die heutige Gewerbezone in Gattikon wird in eine Wohn- Gewerbezone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das Areal befindet sich im Einflussbereich der Sihlstrasse und der Gattikonerstrasse. Art. 44 D BZO verlangt, dass im Rahmen des Gestaltungsplans ein ausgewogener Nutzungsmixes für Gewerbe, Dienstleistung, Handel und Wohnen sicherzustellen ist und die Nutzungen räumlich zweckmässige zu verteilen sind. Gemäss der BZO-Vorgabe ist zudem die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte nachzuweisen und es ist eine gute Wohnqualität hinsichtlich Strassenlärms sicherzustellen. Mit diesen BZO-Vorgaben wird Art. 24 Abs. 2 USG Rechnung getragen.

13.5 Finanzen

Kommunale Mehrwertabgabe

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten.

In Thalwil gilt eine kommunale Mehrwertabgabe von 40 % bei einer Freifläche von 1'200 m².

Umzonung Gattikon

Durch die Umzonung von der Gewerbezone in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 Gattikon entsteht ein Mehrwert. Das Areal ist gestaltungsplanpflichtig. Zudem ist mit der Umzonung die Verpflichtung verbunden, dass mindestens 40 % der realisierten Wohnfläche preisgünstig zu vermieten sind. Mit der Gestaltungsplanpflicht sind zudem im Vergleich zu einer Bebauung nach Regelbauweise qualitative Mehranforderungen verbunden. Diese Parameter können mit dem kantonalen Tool zur Berechnung des Mehrwertes nicht genügend präzise abgebildet werden, weshalb keine Mehrwertprognose möglich ist. Daher ist für diese Umzonung nach der Beschlussfassung eine individuelle Schätzung erforderlich, was den Grundeigentümern im Rahmen der öffentlichen Auflage schriftlich mitgeteilt wird.

Umzonung Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse und Mythenstrasse

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden zwei Gebiete von der WG3 bzw. WGS und W2 in eine Quartiererhaltungszone mit massgeschneiderten Regelungen überführt.

In der QEZ Mythenstrasse sind neu anstelle von 3 Vollgeschossen und einem Attika- bzw. Dachgeschoss 4 Vollgeschosse erlaubt, was in etwa ein identisches Nutzungsmass darstellt. Hingegen kann im obersten Geschoss im Vergleich zur Regelung nach gültiger BZO mehr Nutzfläche realisiert werden. Dieser neu geschaffenen Flexibilität stehen jedoch erhöhte gestalterische Anforderungen gegenüber, weshalb keine kommunale Mehrwertabgabe zu leisten ist.

In der QEZ Bürgerstrasse profitiert das bestehende Fabrikareal am See, das heute der Zone WGS zugewiesen ist, von einem höheren Nutzungsspielraum, in dem das bestehende Volumen auch im Rahmen eines Ersatzbaus wieder realisiert werden darf, was mit den heutigen Zonenbestimmungen nicht möglich wäre. Die entsprechenden Parameter können mit dem kantonalen Tool zur Berechnung des Mehrwertes nicht genügend präzise abgebildet werden, weshalb keine Mehrwertprognose möglich ist. Daher ist für diese Umzonung nach der Beschlussfassung eine individuelle Schätzung erforderlich, was den Grundeigentümerschaften im Rahmen der öffentlichen Auflage schriftlich mitgeteilt wird.

Keine kommunale Mehrwertabgabe bei Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang nach ihnen zu bauen (§ 81 Abs. 1 PBG). Daher ist gemäss juristischer Einschätzung keine Mehrwertprognose erforderlich.

Die heute bereits geltenden SBV zur Siedlungserneuerung mit Neubauten in den Zonen W3 und WG3 werden im Rahmen dieser Revision lediglich justiert. Die Nutzungsmöglichkeiten werden im Vergleich zur geltenden BZO nicht erhöht, weshalb auch kein Mehrwert entsteht.

Die neu geschaffenen SBV zur Siedlungserneuerung mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur in den Zonen W3, WG3 und WG4 erlauben eine Mehrausnützung von 20 %. Dieser Mehrausnützung steht die Verpflichtung gegenüber, dass im Rahmen von Bauvorhaben die bestehende Bausubstanz grossmehrheitlich zu erhalten ist, was mit einem zusätzlichen Aufwand für die Grundeigentümerschaft einhergeht. Überdies sind die SBV mit der Verpflichtung verbunden, dass Bauvorhaben erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen haben. In die 20 %-ige Mehrausnützung der SBV sind die Nutzflächen für energiesparende Bauteile gemäss § 10 lit. c ABV einzurechnen, die gemäss den kantonalen Bestimmungen im gleichen Umfang nutzungsprivilegiert wären. Die Analyse durch Fahrländer Partner ergab, dass die in den Sonderbauvorschriften formulierten Anforderungen – insbesondere hinsichtlich Weiterbau im Bestand und gestalterischer Vorgaben – keinen Mehrwert generieren.

Umzonung Wiesenstrasse

Der heute unbebaute nördliche Bereich des Areals an der Wiesenstrasse wird von der Kernzone KA in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit der Gestaltungsplanpflicht sind vergleichbare qualitative Anforderungen verbunden, wie für Bauvorhaben in der Kernzone. Die heute zulässige Ausnützungsziffer in der Kernzone KA beträgt 80 % und liegt damit um 20 % höher als die Ausnützungsziffer in der neuen WG3.

Im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans wird dannzumal zu beurteilen sein, ob eine kommunale Mehrwertabgabe geschuldet ist, was abhängig vom Nutzungsmass im Gestaltungsplan ist.

Weitere Anpassungen im Zonenplan und in der BZO

Die übrigen Anpassungen im Zonenplan und in der BZO führen für die Grundeigentümerschaften zu keinem Mehrwert, welcher zu einer kommunalen Mehrwertabgabe führen würde.

13.6 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Kommunale Richtplanvorgaben

Die nachfolgenden Massnahmen, welche im kommunalen Richtplan definiert sind, wurden im Rahmen der BZO-Revision wie folgt berücksichtigt:

Quelle: SKW

Massnahmen	Umsetzung in der neuen BZO	Berücksichtigt	Nicht berücksichtigt
S3	Hohe Häuser im Zentrum	Mit den neuen BZO-Bestimmungen werden die festgelegten Zielsetzungen berücksichtigt. Die im neuen Ergänzungsplan Zentrum ausgewiesenen Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und der Sicherstellung von Sichtbezügen.	x
S5	Ortsbilschutzgebiet	Mit der letzten Teilrevision wurden die Kernzonenpläne und Vorschriften basierend auf dem revidierten regionalen Richtplan und dem überarbeiteten Inventar der schutzwürdigen Bauten in Bezug auf Perimeter, Bauten und Freiräume überarbeitet und angepasst. Es besteht für die vorliegende Revision kein Handlungsbedarf, es werden lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen.	x Mit der letzten Teilrevision umgesetzt
S6	Quartierstrukturerhalt	Die vorliegende Revision führt keine neuen BZO-Bestimmungen für die in der Zielsetzung definierten Quartiere ein. Stattdessen legt sie allgemeine Regelungen zum Erhalt der Quartierstruktur fest. Mit der Einführung der neuen Quartiererhaltungszonen Mythenstrasse und Bürgerstrasse wird sichergestellt, dass der Charakter der betroffenen Quartiere im unmittelbaren Umfeld der Kernzonen bewahrt bleibt. Gleichzeitig ermöglichen diese Regelungen eine harmonischere Integration von Neubauten in das bestehende Stadtbild im Vergleich zu den Vorgaben der derzeit gültigen BZO.	x 2 zusätzliche QEZ
S7-S9	Geringere, mittlere und hohe Dichte	Die im regionalen Richtplan festgelegten Dichtestufen werden eingehalten. Im Zuge der Revision wurden die aktuellen Dichtevorgaben sorgfältig mit dem Zonenplan abgeglichen. Im Rahmen der Revision erfolgt keine flächendeckende Aufzonung. Hingegen wird mit SBV ein Anreizsystem zur Erhöhung der Personendichte geschaffen.	x
S10	Transformationsgebiete	Die definierten Prüfaufträge sind in der Revision berücksichtigt und dementsprechend umgesetzt. - Im Einklang mit der Zielsetzung des Gemeinderates, ein moderates Wachstum zu fördern, sind Aufzonungen ausgeschlossen. - Der Ausschluss von Arealüberbauungen ist mit einer Kernzone gegeben. - Die bestehenden Sonderbauvorschriften werden um neue Erleichterungen zur Siedlungserneuerung und Nachverdichtung ergänzt.	x
S14	Baulandreserve Platte	Das Gestaltungsplanpflichtgebiet Wiesenstrasse wird neu geschaffen. In diesem Zuge erfolgt die Umzonung des nördlichen Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 10132 von der Kernzone (KA) in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3) mit Gestaltungsplanpflicht. Die neue BZO stellt eine koordinierte, flächeneffiziente und ressourcenschonende Erschliessung sicher und ermöglicht eine optimale Durchwegung des Areals.	x
S15	Regionales Arbeitsplatzgebiet Böni	Das Gebiet Böni bleibt als Arbeitsplatzgebiet erhalten und ist im Zonenplan als Gewerbezone ausgewiesen. Im Rahmen der vorliegenden Revision besteht kein Handlungsbedarf.	x Teilweise berücksichtigt
Ö8	Chilbiplatz	Der Chilbiplatz wurde bereits umgestaltet und verfügt über ein abgestimmtes Betriebskonzept. Die bestehende Zonierung entspricht den angestrebten Nutzungen und erfordert keine Anpassungen. Im Rahmen der vorliegenden Revision besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.	x
V15	Fussgängerverbindung Gotthardstrasse – P+R-Anlage	Für das SBB-Areal besteht bereits eine Gestaltungsplanpflicht. Gestützt auf die planerische Auslegeordnung wird der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht entlang der Bahnhofstrasse bis und mit der Passarelle ausgeweitet. Für das seeseitige Bahnhofsareal soll damit eine Gesamtschau entwickelt und eine koordinierte Gebiets-entwicklung am Bahnhof gesichert werden.	x

Regionale Richtplanvorgaben

Die behördenverbindlichen Richtplanfestlegungen, welche diese Revision betreffen, wurden wie folgt berücksichtigt:

- Vorgaben zu den regionalen Zentrums- und Mischgebieten gemäss Richtplanfestlegung 2.2.3 / 2.5.3
- Nutzungsvorgabe für das Arbeitsplatzgebiet Böni gemäss Richtplanfestlegung 2.5.3
- Vorgaben zur hohen beziehungsweise niedrigen baulichen Dichte gemäss Richtplanfestlegung 2.6.3
- Vorgaben zu Naturgefahren und Störfallrisiken gemäss Richtplanfestlegung 3.10.3

14 FAZIT

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Zimmerberg abgestimmt, soweit diese Anordnungen zu den Themen dieser Revision treffen.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Förderung des Weiterbaus im Bestand angemessen ausgeschöpft.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit dem städtebaulichen und freiräumlichen Konzept liegt eine Gesamtschau vor, die planerische Ziele für das ganze Gemeindegebiet umfasst. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen.

15 GLOSSAR

ABV	Allgemeine Bauverordnung
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung / Abteilung Raumentwicklung
AZ	Ausnützungsziffer
BBV	Besondere Bauverordnung
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BVV	Bauverfahrensverordnung
BZO	Bau- und Zonenordnung
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
EnerG	Energiegesetz
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
FFF	Fruchtfolgefläche
GFZ	Grünflächenziffer
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KOBI	Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
LSV	Lärmschutzverordnung
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz
NHG	Natur- und Heimatsschutzgesetz
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz
PWV	Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum
RPV	Raumplanungsverordnung
SBV	Sonderbauvorschriften
StFV	Störfallverordnung
TWW	Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung
USG	Umweltschutzgesetz
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
ZPZ	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg