



Privater Gestaltungsplan Traumgarten

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Gestaltungsplanvorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 15. Dezember 2025

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

Für den Grundeigentümer:

Andreas Baumann

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

Von den Stimmberechtigten mit Entscheid an der Urne festgesetzt am 14. Juni 2026

Namens der Stimmberechtigten

Der Gemeindepräsident,
Hansruedi Kölliker

Der Gemeindeschreiber,
Pascal Kuster

Von der Baudirektion

genehmigt am **22. Sep. 2026**

ARE Nr. **0207/26**

Für die Baudirektion

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Dorothea Rana, Monika Mennel und Manuel Peer

Inhaltsverzeichnis

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

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck des Gestaltungsplans

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

Der Gestaltungsplan bezweckt

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

Art. 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

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

² Orientierende Bestandteile:

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

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

Art. 3 Geltungsbereich

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

Art. 4 Über- und nebengeordnetes Recht

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

2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Baubereiche

Art. 5.1 Grundsätze

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

Art. 5.2 Grundmasse

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

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

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

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

Art. 5.3 Kleinbauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

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

Art. 6 Nutzweise

Art. 6.1 Grundsätze

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

Art. 6.2 Zugänglichkeit und Betrieb

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

3 Gestaltung

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

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

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

Art. 8 Gestaltung Traumgarten-Schüür

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

4 Umgebungsgestaltung

Art. 9 Parkfläche

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

Art. 10 Naturobjekte

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

Art. 11 Spielfläche

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

Art. 12 Teich

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

5 Erschliessung und Parkierung

Art. 13 Erschliessung

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

Art. 14 Notzufahrt und Anlieferung

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

Art. 15 Parkierung für Motorfahrzeuge

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

Art. 16 Veloabstellplätze

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

6 Umwelt und Energie

Art. 17 Lärmschutz

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

Art. 18 Lichtemissionen

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

Art. 19 Schutz von Flora und Fauna

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

Art. 20 Entwässerung

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Art. 21 Bodenschutz

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

Art. 22 Gebäudeschutz Hochwasser und Oberflächenabfluss

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

7 Schlussbestimmungen

Art. 23 Inkrafttreten

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