



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0207 / 26

vom 22. September 2026

Referenz-Nr.: KS ARE 26-0207

Kontakt: Claude Benz, Teamleiter Süd / Stv. Abteilungsleiter, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.zh.ch/are

1/4

Privater Gestaltungsplan «Traumgarten» – Genehmigung

Gemeinde **Thalwil**

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 26. November 2025
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 15. Dezember 2025
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 15. Dezember 2025
 - Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 15. Dezember 2025

Festsetzung

Die Gemeinde Thalwil stimmte im Rahmen einer Urnenabstimmung mit Beschluss vom 14. Juni 2026 dem privaten Gestaltungsplan «Traumgarten» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 24. Juli 2026 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Der Traumgarten in Thalwil ist eine Anlage, die über Jahre aus der ehemaligen Baumschule und einem Mustergarten für Kunden entstanden ist. Heute ist diese Anlage mit vielfältigen Gartenräumen für die Bevölkerung als Erholungs- und Erlebnisraum offen zugänglich. Darüber hinaus ist der Traumgarten ein Veranstaltungsort, der für Hochzeiten, Firmenanlässe oder weitere Anlässe gemietet werden kann. Der Traumgarten ist Teil des Erholungsgebiets Böni-Vogelsang-Mettli. In den Jahren 2020 und 2021 hat sich die Gemeinde Thalwil intensiv mit den bestehenden Qualitäten und der angestrebten Entwicklung des Gebiets auseinandergesetzt. Das resultierende Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli wurde im Februar 2022 vom Gemeinderat Thalwil verabschiedet. Mit einer BZO-Teilrevision «Böni-Vogelsang-Mettli» (genehmigt am 1. Juli 2024) wurde das Gebiet einer Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Mit der vorliegenden Planung soll die Gestaltungsplanpflicht erfüllt werden.

Der Gestaltungsplan sieht fünf Baubereiche für Hochbauten (A bis E), wobei im Baubereich D ein Spielturm und im Baubereich E eine Kuppel aus Weiden zulässig sind, sowie einen Baubereich für einen Pool (F) vor. Zudem werden die für die Parkierung (Velo und

motorisierter Individualverkehr) notwendigen Flächen, die eigentliche Parkfläche, verschiedene Baumgruppen, Hecken sowie Parkwege bezeichnet. Gemäss den Gestaltungsplanvorschriften (vgl. Art. 6.1) dient der Traumgarten 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. In Art. 6.2 GPV wird detailliert geregelt, wie viele Anlässe mit verschiedener Personenzahl zulässig sind und welche Betriebszeiten beachtet werden müssen. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie Flora und Fauna klar eingeschränkt. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden zwischen 29 und 38 Parkfelder zugelassen. Bei Anlässen mit mehr als 200 Personen kann die zuständige Behörde ein Veranstaltungskonzept verlangen, welches die weiteren Parkmöglichkeiten regelt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand werden schliesslich in den Gestaltungsplanvorschriften (vgl. Art. 18 bis 21) Vorgaben in Bezug auf Lichtemissionen, ökologischer Ausgleich, Vogelschutz, Entwässerung und Bodenschutz getroffen. Durch diese Regelungen können die Vorgaben der Gestaltungsplanpflicht (vgl. Art. 32e BZO) erfüllt werden.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 11. September 2025 gestellten Auflagen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

D. Rechtsmittel

Die Grundeigentümerschaft (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Thalwil sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Thalwil zusammen mit der geprüften Planung zu veröffentlichen und aufzulegen.

F. Zuständigkeit für Baubewilligungen

Der Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb der Bauzone. Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter bedürfen somit gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG einer Bewilligung des kantonalen Amts für Raumentwicklung als zuständige kantonale Behörde. Die Gemeinde wird deshalb angewiesen, sämtliche Baugesuche im Perimeter des Gestaltungsplans der Baudirektion über die Leitstelle zum Entscheid nach Ziffer 1.2.1 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung einzureichen. Die örtliche Baubehörde hat eine Stellungnahme zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den massgeblichen Gestaltungsplanvorschriften beizulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Traumgarten», welchem die Stimmbevölkerung von Thalwil mit Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 140.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ARE, Fachstelle Landschaft	Fr. 350.50	106 527 / 83100.20.500
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 1'754.50	104 103 / 83100.40.200
Total		Fr. 2'245.20

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Thalwil wird eingeladen:
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung (via KatasterprozesseZH) mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.



V. Mitteilung an

- Gemeinde Thalwil (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baumann baut Gärten AG, z.H. Andreas Baumann, Zürcherstrasse 63, 8800 Thalwil (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 23. SEP. 2026

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

