

Gemeinde Thalwil



# Teilrevision Bau- und Zonenordnung



Gemeindeversammlung, Mittwoch, 7. November 2012  
20.00 Uhr, reformierte Kirche

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>ANTRAG</b>	<b>4</b>
<b>WEISUNG</b>	<b>5</b>
<b>1 Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>5</b>
<b>2 Ausgangslage und Planungsgegenstand</b>	<b>6</b>
<b>3 Grundsätze und Hauptinhalte der Teilrevision</b>	<b>7</b>
<b>4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten</b>	<b>9</b>
4.1 Allgemeines	9
4.2 Bauzonenkapazität / Verdichtungsgebiete	10
4.2.1 Auf- und Umzonung diverser Grundstücke	10
4.2.2 Anreize für die Erneuerung und Verdichtung	12
4.3 Quartier- und Strukturhaltung	13
4.3.1 Anrechenbare Untergeschosse in der W1 und W2	14
4.3.2 Anpassung zu Attikageschossen	14
4.3.3 Quartiererhaltungszonen	15
4.3.4 Kernzonenvorschriften	15
4.4 Vorschriften zur Zentrumszone	15
4.5 Gestaltungsplanpflicht für wichtige Gebiete	17
4.6 Allgemeine Anpassungen von Vorschriften	20
<b>5 Verhältnis zur Nachhaltigkeit und Zielerreichung</b>	<b>20</b>
5.1 Nachhaltigkeitsbetrachtung	20
5.2 Bezug zu den Entwicklungsleitlinien	22
<b>6 Schlussbemerkungen</b>	<b>23</b>
6.1 Rückblick und Ausblick	23
6.2 Genehmigungsverfahren / Inkrafttreten	24
6.3 Empfehlung	24

<b>BAU - UND ZONENORDNUNG</b>	<b>25</b>
<b>MITWIRKUNGSBERICHT</b>	<b>45</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>45</b>
<b>2 Kantonale Vorprüfung</b>	<b>46</b>
<b>3 Anhörung</b>	<b>47</b>
<b>4 Öffentliche Auflage / Einwendungen</b>	<b>48</b>
4.1 Allgemeines	48
4.2 Zonenplan	51
4.3 Bauzonen	53
4.4 Besondere Institute	55
<b>Abkürzungsverzeichnis und Glossar</b>	<b>59</b>

Zonenplan mit Änderungen ist in der Klappe des Weisungsheftes eingefügt.

#### GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiber
Christine Burgener	Pierre Lustenberger

Thalwil, 10. Juli 2012

#### **Aktenaufgabe**

Die Akten zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung können von den Stimmberechtigten ab Dienstag, 9. Oktober 2012, während der normalen Schalteröffnungszeiten im DLZ Planung, Bau und Vermessung, Dorfstrasse 10 (Sekretariat, 2. Stock), eingesehen werden.

Die Weisung und weitere Dokumente gemäss Auflage können heruntergeladen werden unter [www.thalwil.ch/planen und bauen/downloads](http://www.thalwil.ch/planen_und_bauen/downloads).

#### **Personenbezeichnungen**

Die in dieser Weisung enthaltenen Personenbezeichnungen gelten sowohl für männliche als auch für weibliche Personen.

# Kommunale Nutzungsplanung

Teilrevision Ortsplanung

## A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. **Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziff. 2.2 der Gemeindeordnung wird den folgenden Änderungen der Nutzungsplanung zugestimmt:**
  - Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. Juni 1984<sup>1</sup>
  - Änderungen Zonenplan 1:5'000 vom 28. Juni 1984<sup>2</sup>
2. **Der Bericht zu den Einwendungen aus dem öffentlichen Planaufgabeverfahren (Mitwirkungsbericht) wird genehmigt.**
3. **Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die vorgenannten Änderungen der Nutzungsplanung zu genehmigen.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.**
5. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

---

<sup>1</sup> Von der Gemeindeversammlung geändert und ergänzt am 24. November 1993, 26. November 1997, 16. März 2000, 10. Dezember 2003, 10. November 2005 und 17. September 2009

<sup>2</sup> Von der Gemeindeversammlung geändert und ergänzt am 14. Juni 1989, 24. November 1993, 26. November 1997, 16. März 2000 und 10. Dezember 2003

# WEISUNG

## 1 Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage	Die aktuelle Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Thalwil stammen in den Grundzügen aus dem Jahr 1984. Sie wurden seither in mehreren Teilrevisionen angepasst. In Anbetracht der offensichtlich veränderten sozialen, ökologischen und ökonomischen Verhältnisse sowie der übergeordneten Vorgaben hat der Gemeinderat 2006 eine Überprüfung der Ortsplanung beschlossen.
Entwicklungsleitlinien	Anknüpfend an das behördliche Leitbild erarbeitete eine politisch, gesellschaftlich und fachlich breit abgestützte Projektkommission Ortsplanung die <i>Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde Thalwil</i> . Diese wurden vom Gemeinderat nach breiter Vernehmlassung im September 2008 verabschiedet.
Ziele der Teilrevision	Für die Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans wurden aus den Entwicklungsleitlinien folgende Hauptzielsetzungen abgeleitet: <ul style="list-style-type: none"><li>– Erhaltung der hohen Lebens- und Wohnqualität</li><li>– Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen</li><li>– Unterstützung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen</li><li>– Stärkung des Ortszentrums von regionaler Bedeutung</li><li>– Erhaltung und Aufwertung der Grün- und Freiräume</li></ul> Gleichzeitig sollen aber auch redaktionelle und inhaltliche Anpassungen vorgenommen werden, welche sich aus geänderten übergeordneten Rechtsgrundlagen, aus Vollzugsproblemen und nicht zuletzt aus Regelungsdefiziten ergeben haben.
wichtigste Inhalte der Teilrevision	Die angestrebte nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen und die Erhöhung der Bauzonenkapazität werden gefördert durch wenige kleine Umzonungen, Areal- und Sonderbauvorschriften mit Anreiz zu Erneuerung, Verdichtung und Schaffung von preisgünstigem und ausnutzungseffizientem Wohnraum sowie mit der teilweisen Zulassung von anrechenbaren Untergeschossen in Einfamilienhauszonen. Neben den differenzierten Regelungen zur Stärkung der Zentrumszone werden die Perlatti-Siedlung einer Quartiererhaltungszone zugewiesen und besonders wichtige Areale mit einer Gestaltungsplanpflicht samt zugehörigen Zielsetzungen belegt. Hinzu kommen die erwähnten allgemeinen und redaktionellen Anpassungen von Vorschriften, u.a. auch zur Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität.
Mitwirkung	Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden im Herbst 2010 ca. 200 Anträge zum Entwurf eingereicht und nach eingehender Prüfung teilweise berücksichtigt.
Gemeindeversammlung vom 18. Januar 2012 und Initiative	Nach einer ausgedehnten Eintretensdebatte wurde die Planungsvorlage von der Gemeindeversammlung am 18. Januar 2012 zurückgewiesen. In der Zwischenzeit wurde zudem eine Initiative eingereicht, welche mit dem Gegenvorschlag des Gemeinderates "Ergänzung Waldabstandslinienplan" an der Gemeindeversammlung vom 20. September 2012 separat behandelt wurde.
aktuelle Vorlage Teilrevision	Als Grundsatz hat der Gemeinderat im Frühling 2012 beschlossen, der Gemeindeversammlung möglichst rasch eine neue Vorlage zu unterbreiten, welche die aus Sicht der Gemeinde wichtigen Änderungen beinhaltet. Gegenüber der früheren Vorlage verzichtet die aktuelle Teilrevision – gestützt auf die Voten der Gemeindeversammlung vom Januar 2012 und einer erneuten Auswertung der Einwendun-

gen aus dem Mitwirkungsverfahren – auf verschiedene Massnahmen. Nicht mehr Bestandteil der Vorlage sind unter anderem:

- die Einzonung des Gebiets am Böniweg
- die im Sinne der Verdichtung geplanten Umzonungen der zentral gelegenen Kernzonen zu Wohn- und Gewerbezonnen (Aubrig, Schwarzenbachwiese).

## 2 Ausgangslage und Planungsgegenstand

### Übergeordnete Vorgaben

Auftrag zur Aktualisierung der BZO 1984

Die Bau- und Zonenordnung sowie der Zonenplan der Gemeinde Thalwil stammen in ihren Grundzügen aus dem Jahre 1984 und wurden seither in mehreren kleinen Teilrevisionen den jeweiligen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechend nachgeführt. Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung sollen Nutzungspläne überprüft und angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 RPG). Für die Gemeinde ergibt sich daraus der Auftrag, ihre Ortsplanung einerseits den geänderten kommunalen Verhältnissen anzupassen und andererseits auf die übergeordneten Vorgaben, insbesondere den kantonalen Richtplan, abzustimmen.

deutlich sichtbare Veränderungen

Seit 1984 haben offensichtliche und markante Veränderungen stattgefunden. Neben dem wirtschaftlichen Strukturwandel zur Dienstleistungsgesellschaft führten auch gesellschaftliche Trends wie der wachsende Wohnflächenverbrauch pro Kopf oder die steigenden Mobilitätsbedürfnisse zu wesentlichen Veränderungen der Raumstrukturen. Zusammen mit einer wachsenden Bevölkerung haben diese Faktoren eine starke Siedlungsentwicklung und eine anhaltende Verkehrszunahme ausgelöst, welche einen hohen Landverbrauch zur Folge hatten. Daneben erhöhen auch gesteigerte Freizeitbedürfnisse den Druck auf Natur- und Kulturlächen.

bewusste Lenkung der Siedlungsentwicklung

Aufgrund dieser Entwicklungen erhält der verfassungsmässige Auftrag zum häuslicheren Umgang mit der begrenzten Ressource Boden mehr Gewicht denn je. Als Folge davon – so wird im Rahmen der Richtplanung vom Regierungsrat festgehalten – "bleibt das raumplanerische Kernthema der nächsten Jahre für Kanton, Regionen und Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen".

Gemeinderatsbeschluss 2006

Neben diesen allgemeinen Entwicklungstrends und übergeordneten Vorgaben führen auch spezifisch lokale Entwicklungen zu immer neuen Herausforderungen an die Raumplanung und damit an die Gestaltung unseres Lebensraumes. Deshalb hat der Gemeinderat im April 2006 die Überprüfung der Ortsplanung beschlossen und in einer ersten Phase für die Erarbeitung eines räumlichen Leitbildes eine breit abgestützte Projektkommission Ortsplanung (PKO) eingesetzt.

### Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde Thalwil

ausgewählte Themenkreise

Anknüpfend an das behördliche Leitbild der Gemeinde hat die PKO die aus ihrer Sicht raumrelevanten Entwicklungsziele ermittelt und formuliert. Besondere Beachtung finden darin Einflüsse, Trends und Wirkungszusammenhänge:

- Bevölkerungsentwicklung und demografischer Wandel (Alterung)
- Zunahme des Wohnflächenbedarfs
- Entwicklung des Gebäudeparks (Gebäudeerneuerung in der Gemeinde)

Insgesamt wurden 25 Entwicklungsziele den acht Leitthemen zugeordnet:

*Bevölkerung – Siedlungsentwicklung – Wohnen – Erholung und Freizeit – Arbeit und Konsum – Verkehr – Landschaftsentwicklung – Energie und Umwelt*

Grundlagen für die Teilrevision  
Ortsplanung

Zu jedem Entwicklungsziel sind mögliche Massnahmen festgehalten. Sie illustrieren beispielhaft die von der PKO befürworteten Schritte und Möglichkeiten der Umsetzung. Mit den *Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung* (vom Gemeinderat nach breiter Vernehmlassung am 9. September 2008 verabschiedet) wurden die Grundlagen für die Kommunalpolitik und insbesondere für die bevorstehende Teilrevision der Ortsplanung geschaffen<sup>3</sup>.

### Zielsetzungen für die Teilrevision Ortsplanung

Für die Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans ergaben sich aus den *Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung* folgende Hauptzielsetzungen:

bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen ermöglichen

– Da die Bauzonen im Wesentlichen gegeben sind, muss die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen gerichtet erfolgen. Dies bedingt sorgfältige architektonische Eingriffe, damit die als hochwertig empfundene Lebensqualität in den Quartieren erhalten bleibt.

Schaffung von günstigem Wohnraum unterstützen

– Es sind angemessene Möglichkeiten und ausgewogene Anreize zu schaffen, damit zusätzlicher und auch preisgünstiger Wohnraum für alle Generationen realisiert werden kann.

das Ortszentrum stärken

– Im Zentrum (Bereich um die Gotthardstrasse) sind publikumsorientierte Nutzungen mit Arbeitsplätzen sowie die Entwicklung hin zu einem regionalen, städtebaulich wahrnehmbaren Zentrumsgebiet zu unterstützen.



Das im rechtskräftigen kantonalen Richtplan als Bauentwicklungsgebiet vorgesehene Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli wurde von der Teilrevision Ortsplanung angenommen, da dessen Entwicklung von der zukünftigen Festsetzung im kantonalen Richtplan abhängt. Dieser wird zurzeit revidiert; im Antrag des Regierungsrates an den Kantonsrat vom April 2012 ist das Gebiet als Erholungsgebiet gekennzeichnet.

## 3 Grundsätze und Hauptinhalte der Teilrevision

### Auftrag an die Planungs- und Baukommission

aktuelle Herausforderungen annehmen

Im Frühjahr 2009 hat der Gemeinderat die Planungs- und Baukommission (PBK) mit der effektiven Überarbeitung der Ortsplanung beauftragt. Im Vordergrund standen dabei Problemkreise, welche sich in den letzten Jahren aufgrund der sichtbaren Veränderungen im Ortsbild, im Vollzug und im Immobilienbereich eröffneten. Bauordnung und Zonenplan sollten gesamthaft überprüft, aber grosse und bewährte Teile der bisherigen Planung nicht verändert werden.

auf eine Gesamtrevision verzichten

Eine Gesamtrevision erschien jedoch in Anbetracht laufender oder bevorstehender Anpassungen der kantonalen Rechtsgrundlagen nicht angezeigt (Planungs- und Baugesetz mit Verordnungen, allfällige Umsetzung der Interkantonalen Vereinba-

<sup>3</sup> Das Entwicklungsleitbild besteht aus zwei Publikationen: Die "Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung" enthält in Broschürenform die Zusammenstellung der Leitthemen und der Entwicklungsziele mit den möglichen Massnahmen. Im Bericht "Grundlagen zur ortsbaulichen Entwicklung von Thalwil" werden die gemachten Analysen illustriert, die wichtigsten Entwicklungstrends erläutert und die daraus unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit abgeleiteten Schlussfolgerungen dargelegt. Beide Publikationen sind als Beilage der Aufagedokumentation sowie unter [www.thalwil.ch/planen](http://www.thalwil.ch/planen) und [www.thalwil.ch/bauen/downloads](http://www.thalwil.ch/bauen/downloads) einzusehen.

rung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB usw.). Speziell zu beachten war dabei, dass alle Bereiche der revidierten Ortsplanung unter sich koordiniert sind und keine Widersprüche aufweisen.

### **Siedlungsentwicklung nach innen / Wohnen**

Veränderungen in den Quartierstrukturen lenken ...

Praktisch in allen Ortsteilen sind in den letzten Jahren Neubauten entstanden, die sich von der bestehenden Quartierstruktur abheben. Dies lässt sich vor allem dadurch erklären, dass in Anbetracht der hohen Bodenpreise und der grossen Wohnungsnachfrage die im Rahmen der gültigen Bauordnung zulässige Mehrnutzung möglichst ausgeschöpft wird. Dabei besteht die Gefahr, dass die hohe Wohn-



... z.B. mit Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen

Preisgünstiger Wohnraum und gute Freiraumgestaltung werden gefördert

und Lebensqualität lokal bedroht wird. Das Ziel und die Umsetzungsmassnahmen beinhalten deshalb geeignete Anreize für die angestrebte Verdichtung, Erneuerung auch im Bestand und für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Parallel zur qualitätvollen baulichen Verdichtung soll auch den Grün- und Freiräumen Sorge getragen werden. Einerseits werden die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung im Rahmen des gesetzlichen Spielraumes erhöht. Andererseits sind mit der Überarbeitung des kommunalen Richtplanes auch Aussagen zur Durchgrünung des Siedlungsgebietes vorgesehen.

Kleinere Umzonungen eröffnen neue Perspektiven

Im Grenzbereich zu anderen Bauzonen werden Arrondierungen der Kernzone vorgenommen, welche vor allem der aktuellen Bebauung Rechnung tragen und z.B. für die ehemalige Arbeitersiedlung Breiteli einheitliche Voraussetzungen für deren Erneuerung schaffen.



Erweiterungen auch im Bestand erleichtern

Dasselbe gilt für die neu festgesetzte Quartiererhaltungszone Perlatti-Siedlung, bei welcher die integrale Erhaltung mit angemessenem Gestaltungsspielraum für bauliche Erweiterungen und Anpassungen erleichtert wird. Gleichzeitig werden auch angrenzende Teilflächen der bisherigen Kernzone einer W3 oder WG3 zugeordnet.

Nicht zuletzt wird in den Zonen W1 und W2 eine zusätzliche und bessere Nutzung des Untergeschosses von bestehenden und neuen Bauten zugelassen, was gleichzeitig die Erhaltung der Quartierstrukturen begünstigt.

### **Zentrum**

Zentrum von regionaler Bedeutung stärken

Die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung zu einem erlebbaren Zentrum mit Aufenthaltsqualität sowie der Erhalt und die Förderung eines ansprechenden Konsumangebots mit Arbeitsplätzen bilden die Richtlinien für Bestimmungen zur Zentrumszone. Die Realisierung eines attraktiven öffentlichen Raumes mit übersichtlichen und benutzerfreundlichen Bushaltestellen am Centralplatz soll mit einem Gestaltungsplan langfristig gesichert werden.

### **Allgemeine Bauvorschriften / Vollzug**

Vereinzelte Anpassungen der Bauvorschriften sollen sich auf die Erfahrungen aus der bisherigen Bewilligungspraxis abstützen:

lebendige Kernzonen	Die bewährten und zeitgemässen Regelungen zu den Kernzonen ("Bewahren" und "Entwickeln") bleiben bestehen, wobei mit punktuellen Erleichterungen künftig mehr Spielraum für gestalterisch gute Lösungen geschaffen werden soll.
gute Integration in die Quartierstruktur	Die Neuregelung der Attikageschosse ist auf die Erfahrungen bei neueren Gebäuden zurückzuführen. So haben optimierte, d.h. konkret grösstmögliche Attikageschosse in der Regel auch sehr grosse und in der Erscheinung dominante Gebäudevolumen zur Folge, die sich zum Teil unbefriedigend in die bestehende Bebauungsstruktur integrieren.
Mehrnutzung mit Qualität	Mit punktuell angepassten Vorschriften (Attikabeschränkung, Ausbau von Untergeschossen, Reduktion von Abgrabungen usw.) sollen bestehende und neue Gebäudevolumen besser ausgenutzt werden können und gleichzeitig die allenfalls dominante Erscheinung eingeschränkt werden.
Anpassung an übergeordnetes Recht	Verschiedene, mehrheitlich redaktionelle Korrekturen sind infolge von Änderungen im übergeordneten Recht erforderlich.

### Weitere Themen

Bereits im Rahmen der öffentlichen Auflage und dann besonders hervorgehoben an der Gemeindeversammlung im Januar 2012 wurden Bedenken geäussert zu Inhalten, welche in der aktuellen Fassung nun nicht mehr enthalten sind:

Böniweg bleibt vorläufig Freihaltegebiet	Auf die ursprünglich geplante Umzonung der Freihaltezone am Böniweg und des angrenzenden Bereiches von der WG2 in die Zone WG3 wird verzichtet. Damit wird der Handlungsspielraum für die aktuelle Überarbeitung des kommunalen Richtplanes erweitert, welcher auch die öffentlichen Frei- und Grünräume thematisiert.
Gebiet Aubrig und Schwarzenbachwiese bleiben in der Kernzone	Im früheren Entwurf war die Umzonung vor allem von nicht oder erst spät überbauten Teilen der Kernzone im Gebiet Aubrig und Schwarzenbachwiese zur Zone WG3 enthalten. Da sich die Areale z.T. gegenüber der Freihaltezone am Böniweg befinden und zu dieser ein Zusammenhang besteht, wird auf eine Änderung der Zonierung verzichtet.

## 4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

### 4.1 Allgemeines

Entscheidungsumfang des Souveräns	Die aktuelle Teilrevision basiert auf einer gesamthaften Überprüfung der Nutzungsplanung. Da die Bau- und Zonenordnung wie auch der Zonenplan in ihren Grundzügen beibehalten werden, sind durch die Gemeindeversammlung nur die Änderungen der rechtskräftigen Planungsinstrumente zu beschliessen. Dies bedeutet, dass an der Gemeindeversammlung nur über die vom Gemeinderat beantragten oder im Einwendungsverfahren geforderten Änderungen diskutiert und entschieden werden kann.
Öffentliche Auflage 2010	Die Entwürfe zur Bau- und Zonenordnung und zum Zonenplan wurden vom 20. August 2010 bis am 19. Oktober 2010 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt und gleichzeitig dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Auflage stiess auf ein breites öffentliches Interesse. Dies zeigte sich unter anderem an den 79 Einwendungen mit insgesamt über 200 Anträgen. Diese wurden erfasst und von der Planungs- und Baukommission in mehreren Sitzungen einzeln geprüft. Einige der

Anträge konnten in den vorliegenden Planungsinstrumenten berücksichtigt werden, andere hingegen aus verschiedenen Gründen nicht.

Anpassungen aus Mitwirkung und Gemeindeversammlung vom Januar 2012

Die Begründungen für die Berücksichtigung und Nichtberücksichtigung können, nach Sachbereichen geordnet, dem Mitwirkungsbericht entnommen werden. Verschiedene Voten im Zusammenhang mit der Rückweisung durch die Gemeindeversammlung im Januar 2012 haben zur nochmaligen Anpassung der Vorlage geführt (vgl. Weitere Themen, Kap. 3)

Nachfolgend werden in kurzer Form die einzelnen Planungsinhalte erläutert. Weitergehende Informationen können dem Planungsbericht sowie der Aktenaufgabe entnommen werden.

thematische Gliederung der Erläuterungen

Die einzelnen Massnahmen sind folgenden Themenschwerpunkten zugeordnet:

- Bauzonenkapazität / Verdichtungsgebiete
- Quartier- und Strukturerhaltung
- Vorschriften zur Zentrumszone
- Gestaltungsplanpflicht für wichtige Areale
- Allgemeine Anpassung von Vorschriften der BZO

Die zuvor erarbeiteten Ziele und Grundsätze wurden in der Bau- und Zonenordnung und im Zonenplan mit ausgewogenen und wirkungsvollen Vorschriften und Massnahmen umgesetzt. Wie erwähnt wurde auf die Umzonung des Freihaltegebietes am Böniweg verzichtet und die Reservezone Böni-Vogelsang-Mettli unverändert belassen.

## 4.2 Bauzonenkapazität / Verdichtungsgebiete

Kapazität der bestehenden Bauzone ist bald erschöpft

Für die Thalwiler Bauzone liess sich zu Beginn der Revision eine verbleibende Kapazität von mindestens 75'000 m<sup>2</sup> für ca. 1'250 Einwohner abschätzen. Bei gleichbleibendem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf könnte Thalwil damit jedoch in wenigen Jahren seine aktuelle Einwohnerzahl nicht mehr halten. Das für die Gemeinde Thalwil prognostizierte und zur optimalen Auslastung der bestehenden Infrastruktur moderate Wachstum erfordert voraussichtlich das doppelte Potenzial von ca. 150'000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aufgrund dieser Unterkapazität sind zwingend Überlegungen zur Förderung und Unterstützung einer gezielten und qualitätsvollen Verdichtung anzustellen. Vor allem eine erhöhte Bautätigkeit und Wohnungsbelegung, verschiedene grössere Neubauten, die Alterswohnungen im Serata und die Umnutzung des Gewerbegebietes Farb zu Wohnzwecken haben insgesamt in der Zwischenzeit einen unvorhersehbaren, zudem sprunghaften und weit über der kantonalen Prognose liegenden Bevölkerungszuwachs ermöglicht.

Gezielte Interventionen sind angezeigt

Als zielführend wurden folgende Massnahmen / Interventionen ermittelt:

- Erhöhung der Bauzonenkapazität durch Ein- oder Aufzonungen
- Verflüssigung unüberbauter Bauzonen sowie innerer Reserven der überbauten Bauzonen durch Umzonungen
- Förderung von Erneuerung und Verdichtung durch Anreizsysteme

### 4.2.1 Auf- und Umzonung diverser Grundstücke

Aufzonungen sind ein effizientes Mittel zur Steigerung der Bauzonenkapazität sowie zur Beschleunigung der Überbauung nicht überbauter Grundstücke. Bei

bereits überbauten Parzellen wird die innere Reserve erhöht und damit Spielraum und Anreiz für An- und Erweiterungsbauten geschaffen. Qualitativ sind solche Nachverdichtungen jedoch auf das ortsverträgliche Mass abzustimmen.

### Teil-Areal "Breiteli", W2 in W3 (überbaut)



Teil-Areal Breiteli (W2 > W3)

Die Siedlung Breiteli ist im Besitz der Gemeinde und seit längerem unterschiedlichen Zonen zugewiesen. Seit Jahren bestehen Bestrebungen, diese Gesamtüberbauung zu modernisieren und angemessen zu erweitern. Mit dem Ziel einheitlicher Rahmenbedingungen und zur Erhöhung des Handlungsspielraumes – insbesondere zur Erhaltung des hochwertigen Freiraumgefüges – wird die Siedlung gesamthaft der W3 zugewiesen und zugleich mit einer Gestaltungsplanpflicht samt verbindlichen Zielsetzungen und Vorgaben belegt. Damit werden jedoch keine Entscheide oder durch die zurückgezogene Neubauprojekt-Vorlage erkannte und noch offene Diskussionspunkte vorweggenommen. Mit den Interventionen wird ausschliesslich eine sinnvolle Basis für das weitere Vorgehen geschaffen.

### → Änderungen in Art. 32d BZO sowie im Änderungsplan Nr. 1 und 2

#### Antrag in Kürze

Der nördliche Teil der Siedlung Breiteli wird von der Zone W2 in die Zone W3 umgezont. Die gesamte Siedlung oberhalb der Breitelistrassen wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, welche hohe Anforderungen an die Einordnung, Gestaltung und Freiraumqualität beinhaltet.



### Umzonung von Kernzonengrundstücken



Hofwiesen Gattikon



Ludretikon

Die Erfahrung zeigt, dass Neubauten, welche die Kernzonenvorschriften rein summarisch einhalten, wenige bis keine Ortsbildqualitäten aufweisen. Im optischen Einflussbereich von schutzwürdigen Ortskernen – auch als Ortsbildhintergrund bezeichnet – lassen sich in normalen Wohn- oder Mischzonen unter angemessener Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG<sup>4</sup> wegen des grösseren Gestaltungsspielraums oft bessere Ergebnisse erzielen. Nicht selten werden Grundeigentümer von der Regelungsdichte in Kernzonen zudem davon abgehalten neu zu bauen. Solche Hemmnisse sind, gekoppelt mit den häufig unbefriedigenden Ergebnissen, möglichst zu eliminieren. Aus diesem Grund werden im Gebiet Hofwiesen in Gattikon und im Umfeld der Perlatti-Siedlung in Ludretikon gewisse Anpassungen vorgenommen (mehrheitlich K zu WG3).

### → Änderungen im Änderungsplan Nr. 6, 7, 10, 11, 13 und 14

<sup>4</sup> § 238 Abs. 2 PBG: Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist.

Antrag in Kürze

Die Kernzone B Hofwiesen wird mehrheitlich der Zone WG3 zugewiesen, der westliche Spickel der angrenzenden Zone W3 und der östliche, überbaute Teil der Kernzone A.

Die Perlatti-Siedlung wird einer Quartiererhaltungszone und fünf periphere Bereiche der Kernzone A werden der Zone W3 bzw. WG3 zugewiesen.

#### 4.2.2 Anreize für die Erneuerung und Verdichtung

Erleichterungen bei Erfüllung höherer Anforderungen

Als klassische Anreizsysteme des Planungs- und Baurechts gelten die Arealüberbauung gemäss § 69 PBG sowie Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG. Beide Instrumente setzen auf Freiwilligkeit. Von klar umrissenen Erleichterungen und Abweichungen der Grundordnung kann nur profitieren, wer einerseits bestimmte Voraussetzungen erfüllt und andererseits auch gewillt ist, zusätzliche Anforderungen – überwiegend gestalterischer und/oder qualitativer Natur – zu erfüllen.

##### Arealüberbauungen

Neu sind Arealüberbauungen in Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen ausgeschlossen. In diesen Fällen sind die zulässigen Erleichterungen oftmals nicht oder nur schlecht mit den gewichtigeren Strukturerhaltungs- und Schutzziele vereinbar.

Gemäss übergeordnetem Recht haben Arealüberbauungen hohe Anforderungen in Bezug auf Einordnung in das Orts-/Landschaftsbild, Gestaltung von Bauten und Freiräumen usw. zu erfüllen.

Arealbonus als Anreiz zur Wohnbauförderung

Ebenfalls neu eingeführt wird ein Ausnützungszuschlag von 10 %, welcher an das vordringliche Anliegen der Erstellung von preisgünstigem und ausnützungseffizientem Wohnraum für alle Generationen<sup>5</sup> gebunden ist.

##### → Änderungen in Art. 21 und 22 BZO

Antrag in Kürze

Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen und Wohn-/Gewerbebezonen zulässig. Ein Ausnützungszuschlag von 10 % wird gewährt, wenn 25 % der massgeblichen Nutzflächen als preisgünstiger und ausnützungseffizienter Wohnraum für alle Generationen realisiert werden.

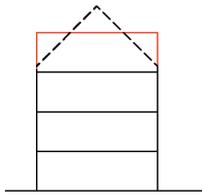
##### Sonderbauvorschriften (SBV)

Perimeter umfasst die Zonen W3 und WG3

Im Gegensatz zu den Arealüberbauungen können Sonderbauvorschriften spezifisch auf bestimmte Areale angewendet werden, d.h. von Sonderbauvorschriften profitiert im Prinzip nur, wer auch vom Perimeter erfasst wird. Die Diskussionen der Planungs- und Baukommission über Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete haben gezeigt, dass primär die W3-Bereiche entlang der Zürcherstrasse und die westlich der Zentrumszone gelegenen WG3-/W3-Gebiete für Erneuerungs- und Verdichtungsinterventionen geeignet sind. Aus diesem Grund wird auf eine spezifische Abgrenzung eines Perimeters für Sonderbauvorschriften verzichtet; sie sollen in der gesamten Zone W3 und WG3 Gültigkeit haben.

<sup>5</sup> Detaillierte Hinweise, wie dieser Begriff in der Praxis umzusetzen ist, erfolgen in der Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung. Diese wird nach dem Erlass der BZO von der PBK erarbeitet, sie ersetzt die im aktuellen *Anhang zur Bauordnung* befindlichen Erläuterungen mit den notwendigen Kommentaren und Anleitungen zur revidierten Fassung der BZO. Sie soll als separate Wegleitung erscheinen.

Voll- anstelle Dachgeschoss als Wohnbauförderung



Die Sonderbauvorschriften wurden so konzipiert, dass bei Erfüllung von erhöhten Anforderungen anstelle des Dachgeschosses ein Vollgeschoss realisiert werden kann, sich die zonengemässe Ausnutzungsziffer auf 80 % erhöht und die zusätzlichen Geschossflächen für Wohnzwecke genutzt werden können. Bei Neubauten besteht auch mehr Spielraum für die Projektierung, darum sind die Erleichterungen gebunden an die Erstellung von preisgünstigem und ausnutzungseffizientem Wohnraum für alle Generationen im Ausmass von 25 % der Geschossflächen.

### → Änderungen in Art. 20a ff BZO

Antrag in Kürze

In den Zonen W3 und WG3 darf bei guter Gestaltung und Einordnung das Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt werden. Ausnutzungsziffer und Gebäudehöhe werden entsprechend erhöht, bei Neubauten sind dabei 25 % der massgeblichen Flächen als preisgünstiger und ausnutzungseffizienter Wohnraum für alle Generationen zu realisieren.

## 4.3 Quartier- und Strukturerhaltung

Revision PBG bewirkt markante Erhöhung der Ausnutzung ...

Die Revision des PBG von 1991 folgte dem Credo der haushälterischen Bodennutzung. Die damals neu vorgesehenen, deutlich liberaleren kantonalen Bauvorschriften, insbesondere jene zur Ausnutzungsbefreiung von Dach- und Untergeschossen sowie der Aussenwände, setzte auf einen Schlag ein enormes Verdichtungspotenzial frei. Je nachdem, wie die Gemeinden mit dieser neuen Ausgangslage in den folgenden BZO-Revisionen umgegangen waren, konnten ortsverträgliche Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen und mögliche "Auswüchse" verhindert werden.

... auch in Thalwil

Als Resultat vergangener BZO-Teilrevisionen sowie des vorgenannten Regimewechsels des PBG von 1991 ergeben sich für Thalwil heute folgende Mehrausnutzungen bezogen auf den "Ausgangszustand" 1971:

Zone	AZ <sub>BZO</sub>	AZ <sub>real</sub>	Faktor	Mehrnutzung
W1	30 %	46 %	1.8	+ 82 %
W2	40 %	59 %	1.5	+ 48 %

Gewachsene Quartierstrukturen prägen das Ortsbild ...

Das durchschnittliche Gebäudealter Thalwils beträgt rund 50 Jahre. Ein Grossteil der Wohnquartiere entstand während den 50er- und 60er-Jahren (z.B. Berghalden, Etzliberg, Gattikon Nord), lange vor der Zeit der vorgenannten PBG-Revision von 1991. Diese Baustrukturen prägen heute das Quartier- und Ortsbild massgeblich.

... es gibt aber auch eine neue Massstäblichkeit von Neubauten



Ausnutzungsoptimiertes Bauen kann das Ortsbild beeinträchtigen

Heutige Erneuerungsbestrebungen führen aufgrund der hohen Bodenpreise oft zu ausnutzungsoptimierten Ersatz- oder Neubauten. Dies ist zwar im Sinne der angestrebten inneren Verdichtung, doch sind durch die voluminösere Erscheinung dieser Neubauten auch negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild bezüglich Körnigkeit und Geschossigkeit zu beobachten. Eine weitere Folge der geänderten Systematik betreffend Ausnutzungsbefreiung von Dachgeschossen – neben der eigentlichen Ausnutzungsoptimierung in den Vollgeschossen – ist die Tendenz zu grossflächigen Grundrissen. Durch den Einschluss von nicht anrechenbaren Flächen wie Vorzonen, Terrassen, Lauben, Loggien oder Lichthöfen werden die Vollgeschosse möglichst gross konzipiert, damit maximierte Dachgeschoss- oder Attikaflächen bis zum zulässigen Ausmass eines Regelgeschosses resultieren<sup>6</sup>.

Aufgrund dieser Umstände wurde nach Massnahmen und Lösungswegen gesucht, um künftig eine quartierverträglichere Erneuerung gewährleisten zu können.

#### 4.3.1 Anrechenbare Untergeschosse in der W1 und W2

bessere Nutzung bestehender und neuer Bauvolumen mit flankierenden Abgrabungsbestimmungen

Mit der Freigabe zusätzlicher Nutzungsmöglichkeiten in den Untergeschossen der Zonen W1 und W2 wird darauf gezielt, Erweiterungen im Bestand zu fördern und dem Trend zu grobkörnigen (Ersatz-) Neubauten entgegenzuwirken. Viele bestehende Bauten konnten von der Ausnutzungsbefreiung der Dachgeschosse nicht profitieren (seit jeher ausgebaut). Durch die Möglichkeit, angemessene An- und Erweiterungsbauten mit ausnutzungsbefreitem Untergeschoss zu kombinieren, kann ein tatsächlicher Anreiz zum Erhalt der bestehenden Bausubstanz bzw. vertrauten Siedlungsstruktur geschaffen werden. Im Sinne einer flankierenden Massnahme wurden zugleich die Regelungen zu den Abgrabungen und zur weiteren Umgebungsgestaltung angepasst. Damit sollen gute Lösungen durch ausgewogene Eingriffe in das gewachsene Terrain begünstigt werden (Erscheinung der Bauten).

→ **Änderungen in Art. 3 BZO sowie in Art. 6 und 27 BZO**

Antrag in Kürze

In den Zonen W1 und W2 darf das Untergeschoss bis zu 50 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Fläche zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden. Abgrabungen und Freilegung sind nicht unbeschränkt zulässig.

#### 4.3.2 Anpassung zu Attikageschossen

Flächenbeschränkung und freiere Anordnung von Attikageschossen

Als äusserst wirkungsvolle Massnahme wird die gezielte Beschränkung der zulässigen Attikafläche erachtet. Aufgrund dieser Beschränkung, bezogen auf die darunter liegende Geschossfläche und die Grundstückfläche, entfällt der Anreiz, das Gebäudevolumen übermässig aufzublähen. Im Gegenzug sind eine freie Anordnung der Attikaflächen – solange keine Erscheinung als Vollgeschoss resultiert – sowie die Reduktion der zulässigen Vordachtiefe zu erwähnen. Im Endeffekt sollen auf diese Weise ansprechende und gut gestaltete Attikageschosse gefördert und zugleich eine dem Dachgeschoss angemessene Ablesbarkeit sichergestellt werden.

→ **Änderungen in Art. 25 BZO**

<sup>6</sup> Im Rahmen der Ortsplanungsrevision zusammen mit der PBK geprüfte Projekte haben diesen Umstand deutlich bestätigt. Bei ausgewählten Baugesuchen in der W1, W2 und der W3 wurden Attikaflächen von zwischen 90 % bis 95 % des darunterliegenden Vollgeschosses ermittelt.

Antrag in Kürze

Attikageschosse dürfen max. 75 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Geschosses bzw. 75 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Fläche aufweisen. Im Gegenzug ist bei guter Einordnung und Erscheinung die freie Anordnung zugelassen.



Perlatti-Siedlung

### 4.3.3 Quartiererhaltungszonen

Quartiererhaltungszonen (QEZ) erlauben, gezielt auf die Strukturmerkmale einer Siedlung abgestimmte Vorschriften zu erlassen. Ziel dabei ist es, eine orts- und strukturverträgliche bauliche Entwicklung und Erneuerung bei gleichzeitiger Wahrung der massgeblichen Charaktereigenschaften sicherzustellen. Im Rahmen der Planungsarbeiten wurden verschiedene Gebiete untersucht. Letztlich erschien das Festlegen einer QEZ nur für die bisher der Kernzone zugeteilte "Perlatti-Siedlung" als zweckmässig. In anderen Quartieren sind die einst vorhandenen Strukturen nicht mehr eindeutig erkennbar.

→ **Änderungen in Art. 17b bis 17f BZO sowie im Änderungsplan Nr. 12**

Antrag in Kürze

Mit dem Ziel der Erhaltung und zeitgemässen Erneuerung wird die Perlatti-Siedlung einer Quartiererhaltungszone zugewiesen. Grundstruktur, prägende Elemente und das Freiraumgefüge sollen bewahrt werden, bauliche Erweiterungen dürfen das bisherige Quartierbild nicht beeinträchtigen.

zeitgemässe, respektvolle  
Architektur zulassen

allenfalls Objekt-Foto?

### 4.3.4 Kernzonenvorschriften

Die bestehenden Bestimmungen zu den Kernzonen werden nach wie vor als zeitgemäss und sinnvoll betrachtet. Sie tragen in angemessener Weise den beiden berechtigten Anliegen "Bewahren" und "Entwickeln" Rechnung. Die Vorschriften wurden lediglich leicht ergänzt oder modifiziert. Die Anpassung und allfällige Überarbeitung der Kernzonenpläne erfolgen im Rahmen der Nachführung des kommunalen Inventars der Denkmalschutzobjekte zu einem späteren Zeitpunkt.

→ **Änderungen in Art. 11 bis 17a BZO**

Antrag in Kürze

Überwiegend kleine, redaktionelle und formelle Anpassungen sowie Ergänzungen zu Gebäudehöhe, Grenzbau, Dachgestaltung, Solaranlagen; neue Regelung betreffend möglichen Abweichungen und Fachgutachten.

## 4.4 Vorschriften zur Zentrumszone



Thalwil beschäftigt sich seit mehreren Jahren mit der Zentrumsentwicklung. Die Planungskommission Zentrum hat verschiedene Konzepte und Planungen erarbeitet. Aufgrund unterschiedlicher Interessen sowie mehrmals sich ändernden Rahmenbedingungen und Trends gestaltet sich die Planung bzw. deren Umsetzung als äusserst komplexes Unterfangen. Mit der Teilrevision der BZO sollen nun konsolidierte Interventionen in die grundeigentümergebundene Instrumente gegossen werden. § 51 PBG zu den Zentrumszonen umreisst den zulässigen Rahmen<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> § 51 PBG: <sup>1</sup>Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts-, und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.

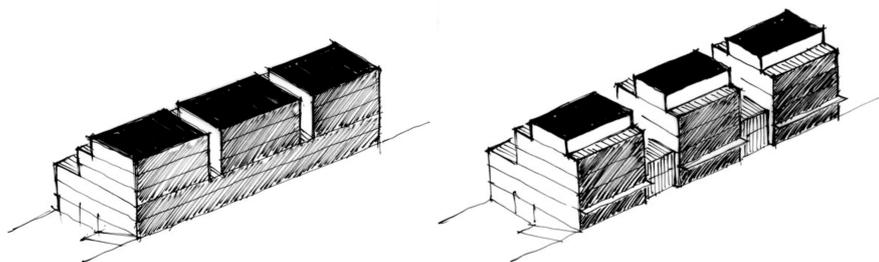
<sup>2</sup>Die BZO kann, allenfalls gebietsweise, das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorschreiben sowie das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten.

Das Thalwiler Zentrum soll sich künftig aufgrund seiner ausgezeichneten ÖV-Erschliessung verstärkt zu einem wahrnehmbaren Geschäftszentrum mit regionaler Bedeutung entwickeln können. Hierfür wurden erstmalig richtungswisende Zweck- und Zielbestimmungen verfasst (vgl. Art. 9 BZO).



Mit der Wahlmöglichkeit zwischen einem 5. Vollgeschoss und einem normalen Dachgeschoss – mit leicht reduzierter Firsthöhe von 5.5 m – wird zur Stärkung des orts- und städtebaulichen Ausdrucks der gestalterische Spielraum erhöht. Da nach wie vor das zulässige Gebäudeprofil das Nutzungsmass bestimmt, werden die ermöglichten Wohnanteile fortan nicht mehr über eine Ausnützungsziffer, sondern über einen klar definierten Anteil an den realisierten Geschossflächen definiert (max. 2/3). Zur Freihaltung der wichtigen, publikumsorientierten Etagen sowie zur Gewährleistung einer ansprechenden Wohnqualität dürfen Wohnungen in den Erdgeschossen lediglich auf den zum öffentlichen Raum hin abgewandten Seiten vorgesehen werden.

Die Gotthardstrasse gilt unbestritten als das Rückgrat des Thalwiler Zentrums. Mit Möglichkeiten zum Grenzbau, aber auch mit Pflichten zum Bauen auf die Verkehrsbaulinien wird eine ortsbaulich erwünschte Baumassenkonzentration erwirkt. Das sogenannte Lückenprinzip, welches gewährleistet, dass auch im Zentrum noch Durchblicke in Richtung See freigehalten bleiben, kann durch die Beschränkung des Grenzbaus bis zum 2. Vollgeschoss ab Gotthardstrasse grösstenteils gewahrt werden:



Strukturstärkende, massstäbliche Einordnung in Varianten (Quelle: Entwurf GP "Zentrum", SKW)

Als weitere Massnahme zur Sicherung und Stärkung des Zentrums ist die Verkaufsflächenbeschränkung in der Thalwiler Gewerbezone zu sehen. Künftig sollen Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> in der Gewerbezone nicht mehr zugelassen werden.

→ **Änderungen in Art. 9 bis 10 BZO sowie in Art. 8 Abs. 3 BZO**

Antrag in Kürze

Das Zentrum soll weiterhin aufgewertet und gestärkt werden. Vor allem zur Gotthardstrasse sollen mindestens die Erdgeschosse gewerbliche (und publikumsorientierte) Nutzungen aufweisen. Wie bisher bleibt die zulässige Wohnfläche mit Ausnahme in Randlagen beschränkt. Das Dachgeschoss kann durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, an der Gotthardstrasse wird der Grenzbau erleichtert.

In der Gewerbezone wird die Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs auf 200 m<sup>2</sup> beschränkt.

## 4.5 Gestaltungsplanpflicht für wichtige Gebiete

Wozu dient ein Gestaltungsplan	Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann bei Vorliegen wesentlicher öffentlicher Interessen eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Als öffentliche Interessen gelten namentlich Ortsbildschutz, Landschaftsschutz, Aussichtsschutz, Immissionsschutz sowie eine differenzierte bauliche Verdichtung.
Was regelt ein Gestaltungsplan	Mit Gestaltungsplänen nach § 83 PBG lassen sich zukunftsfähige Lösungen finden und zugleich in angemessenem Umfang öffentliche Interessen verwirklichen. Mit ihnen werden für klar umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten im Sinne einer Detaillierung der Bauordnung bindend festgelegt. Im Gegenzug darf von den zonengemässen Bestimmungen über die Regelbauweise und von kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Dabei haben die Vorschriften der Gestaltungspläne für die Projektierung einen angemessenen Spielraum zu belassen.
Gemeinderat oder Gemeindeversammlung sind für die Festsetzung zuständig	Wenn der Gestaltungsplan die Grundordnung gemäss BZO inkl. der jeweils anwendbaren Bestimmungen über Arealüberbauungen und auch die mit der Gestaltungsplanpflicht explizit formulierten Regelungen einhält, genügt die Zustimmung des Gemeinderates (§ 86 PBG). Weicht er von diesem rechtlichen Rahmen ab, ist er der Gemeindeversammlung zur Festsetzung zu unterbreiten.
Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept bilden die Grundlage	Plan und Vorschriften eines Gestaltungsplanes basieren in der Regel auf mindestens einem Überbauungskonzept, das die wesentlichen Aussagen zu Bebauung, Freiraum und Erschliessung enthält. Die Erarbeitung erfolgt mit Vorteil in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde, damit private und öffentliche Interessen rechtzeitig aufeinander abgestimmt werden können. Für die Entwicklung dieses Richtprojektes wird bei den meisten Gestaltungsplanpflichten die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens empfohlen, d.h. Testplanung, Studienauftrag oder Projektwettbewerb im Sinne der SIA-Ordnungen 142 und 143.
Eine angemessene Wohnbauförderung wird bei geeigneten Arealen angestrebt	<p>In den dazu besonders geeigneten Arealen Breiteli und Schützenwiese wird als Zielsetzung die Schaffung von preisgünstigem und ausnutzungseffizientem Wohnraum für alle Generationen angestrebt. Damit soll die Realisierung von zweckmässigen und bezahlbaren Wohnungen für Junge und Betagte, Familien und Einzelpersonen aktiv unterstützt werden. Für eine generelle und zwingende Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum fehlt nach Einschätzung der Baudirektion (noch) die gesetzliche Grundlage. Zulässig ist sie jedoch bei (freiwilliger) Inanspruchnahme eines Ausnutzungszuschlages im Sinne der Arealbauweise. In diesem Fall gelangt die Vorschrift in Art. 22 Abs. 4 BZO zur Anwendung, wonach 25 % der zum Wohnen und Arbeiten erstellten Flächen die Anforderungen an den preisgünstigen und ausnutzungseffizienten Wohnraum zu erfüllen haben (neuer Abs. 2 in Art. 32 BZO).</p> <p>Bei der Analyse des Zonenplans gelangte die PBK zur Überzeugung, dass aus heutiger Sicht bzw. in Bezug auf eine zukunftstaugliche und auf die öffentlichen Interessen abgestimmte Entwicklung des Thalwiler Siedlungsgebietes folgende Gestaltungsplanpflichten vordringlich sind:</p>

### Gestaltungsplanpflicht Centralplatz



Nebst den umfassenden Änderungen der Vorschriften zur Zentrumszone sowie der Gestaltungsplanpflicht Bahnhof–Unterführung Ludretikerstrasse bildet die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht Centralplatz die dritte Intervention zur Aufwertung des Ortszentrums. Mit dem Gestaltungsplan sollen an der städtebaulich wichtigen Stelle eine öffentliche Platzsituation und genügend Raum für Bushaltestellen geschaffen werden. Dafür ist die Beanspruchung von privaten Grundstücksbereichen unausweichlich. Mit den vorgesehenen Kompensations-Mechanismen in den Gestaltungsplan-Zielsetzungen wird ein entsprechender Ausgleich samt angemessenem Nutzungsbonus sichergestellt. Zur Erreichung einer städtebaulich und gestalterisch hochwertigen Lösung kann von den Grundmassen abgewichen werden, Hochhäuser mit mehr als 25 m Gebäudehöhe sind jedoch nicht zulässig.

→ **Änderung Nr. 18 im Änderungsplan sowie Art. 32a BZO**

Antrag in Kürze

Der Centralplatz soll als attraktiver öffentlicher Raum mit Bushaltestellen gesichert werden. Zur Kompensation sind ein Ausnützungsbonus und Abweichungen von den Massvorschriften unter Ausschluss von Hochhäusern vorgesehen. Es sind hohe Anforderungen hinsichtlich Städtebau und Architektur zu erfüllen.

### Gestaltungsplanpflicht Bahnhof – Unterführung Ludretikerstrasse



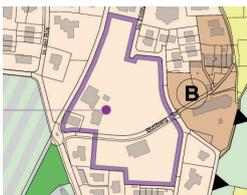
Das Areal rund um den Bahnhof ist räumlich und funktional direkt mit dem Thalwiler Zentrum verbunden. Die Bautiefe zwischen Gleisanlagen und Bahnhofstrasse ist gemessen an der zentralen Lage und optimalen Erschliessung deutlich unternutzt (u.a. Güterschuppen und P+R). Im Zuge der angestrebten Zentrumsentwicklung soll das grosse Potenzial sukzessive ausgeschöpft werden, unter zwingendem Einbezug des Strassenraums und einer Verlängerung der Passarelle Nord. Aufgrund der heutigen Nutzungen bestehen verschiedene Abhängigkeiten. Ortsgerechte und funktional befriedigende Lösungen lassen sich im Dialog zwischen den Beteiligten über Gesamtkonzepte finden. Die Aufwertung von Zentrum und Bahnhof, dem eigentlichen Ankunftsort bzw. der Visitenkarte Thalwils, ist von grossem öffentlichem Interesse.

→ **Änderung Nr. 16 im Änderungsplan sowie Art. 32b BZO**

Antrag in Kürze

Das Areal um den Bahnhof soll mit dem Zentrum stärker verbunden und aufgewertet werden mit publikumsorientierten Nutzungen, attraktiven Verkehrsinfrastrukturen und rationellen Parkieranlagen. Teilgestaltungspläne sind zulässig.

### Gestaltungsplanpflicht Etzliberg



Im Geviert Etzliberg-/Säumerstrasse treffen unterschiedlichste Baupochen aufeinander<sup>8</sup>. Das künftige Bindeglied, in Form der grosszügigen, landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten W2-Baulücke um den Hof Etzliberg, ist sehr sorgfältig zu beplanen und zu gestalten. Die vorhandene hohe Siedlungsqualität ist mittels Integration identifikationsstiftender Strukturen und Wegverbindungen weiterzuentwickeln. Die Pflicht zum Gestaltungsplan soll vor allem sicherstellen, dass künftig keine einzelparzellenweise Bebauung ohne Gesamtkonzept stattfindet. Daher sind auch Teil-Gestaltungspläne und/oder ersatzweise Arealüberbauungen zulässig,

<sup>8</sup> 1990er-Jahre im Norden (W2), 1830er-Jahre im Osten (Kernzone), 1930er- und 50er-Jahre im Süden (W2) sowie 1960er-Jahre im Westen (W2).

sofern sie jeweils die zusammenhängende Fläche nördlich oder südlich der Etzli-bergstrasse umfassen. Die Erfüllung der Lärmschutzbestimmungen bei allenfalls fehlender Feinerschliessung sind im Gestaltungsplanverfahren oder mit der Arealüberbauung nachzuweisen.

→ **Änderung Nr. 3 im Änderungsplan sowie Art. 32c BZO**

Antrag in Kürze

Es wird ein hochwertiges Wohnquartier mit Integration des Hof-Ensembles und guten Fuss-/Radwegverbindungen angestrebt. Teil-Gestaltungspläne sind zulässig oder ersatzweise auch Arealüberbauungen bei Erfüllung der erhöhten Anforderungen.

### Gestaltungsplanpflicht Schützenwiese



Auch die Schützenwiese verfügt als eine der letzten grossen Baulandreserven über ein grosses Potenzial, das sorgfältig genutzt werden muss. Mit einem Gesamtkonzept soll eine qualitativ hochstehende, relativ dichte Überbauung ermöglicht werden, welche gute ortsbauliche Übergänge zu den benachbarten Quartieren aufweist, aber auch die Aspekte einer zweckmässigen und flächensparenden Erschliessung sowie des Lärmschutzes berücksichtigt. Die Erfüllung der Lärmschutzbestimmungen bei allenfalls fehlender Feinerschliessung sind im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen.



→ **Änderung Nr. 9 im Änderungsplan sowie Art. 32e BZO**

Antrag in Kürze

Es soll ein hochwertiges Quartier mit sinnvoll angeordneten Nutzungen, flächensparender Erschliessung und sorgfältiger Integration von Bauten und Freiräumen in das bestehende Umfeld realisiert werden. Angestrebt wird die Realisierung von preisgünstigem und ausnutzungseffizientem Wohnraum.

### Gestaltungsplanpflicht Breiteli

Mit dem Ziel einheitlicher Rahmenbedingungen und zur Erhöhung des Handlungsspielraumes – insbesondere zur Erhaltung des hochwertigen Freiraumgefüges – wird die Siedlung gesamthaft der W3 zugewiesen. Zugleich wird sie mit einer Gestaltungsplanpflicht samt verbindlichen Zielsetzungen und Vorgaben belegt (vgl. auch Pt. 4.2.1).

→ **Änderung Nr. 2 im Änderungsplan sowie Art. 32d BZO**

Antrag in Kürze

Bei Erneuerungs- oder Ersatzbauten sind hohe Anforderungen an die Einordnung, Gestaltung und Freiraumqualität zu erfüllen.

## 4.6 Allgemeine Anpassungen von Vorschriften

redaktionelle Anpassungen

Diverse Anpassungen der Bau- und Zonenordnung werden aus redaktionellen Gründen (Umformulierungen oder Präzisierungen) vorgenommen und bedeuten keine materielle Änderung.

Abstimmung auf übergeordnetes Recht und Vollzug

Erwähnenswert sind hingegen jene Anpassungen, die sich aufgrund der gezielten Fortschreibung oder Weiterentwicklung bestehender Regelungen ergeben. Dabei sollen primär Vollzugsprobleme und Regelungsdefizite gemindert oder ausgeräumt werden:

- Art. 6 Abs. 5 BZO: Begrenzung der Abgrabungen bei anrechenbaren Untergeschossen auf den halben Gebäudeumfang (Ergänzung zu Abs. 4 auch hinsichtlich der Zulässigkeit von anrechenbaren Untergeschossen W1 und W2).
- Art. 8 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 3 BZO: Regelung Grenzbauweise in der Gewerbe- und Kernzone analog den Wohnzonen.
- Art. 15 bis 17a BZO: Präzisierungen zu Dachgestaltung, Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften und Fachgutachten (Kernzonen).
- Art. 22 Abs. 1 und 2 sowie Art. 23 Abs. 5 BZO: Flankierende Regelungen zu Terrassenhäusern (Geschoss- und Längenbeschränkung bei Arealüberbauungen sowie Pflicht zur räumlich wirksamen Begrünung).
- Art. 24a BZO: Einführung des Mindestabstandes gegenüber Nicht-Bauzonen gemäss kantonalen Regelung.
- Art. 26 Abs. 6 und 7 BZO sowie Nr. 19 im geänderten Zonenplan: Reduktionsmöglichkeiten für Bewohnerparkplätze in speziell bezeichneten Gebieten hoher Erschliessungsgüte sowie bei speziellen Verhältnissen.
- Art. 27a BZO: Gemäss Entscheid des Baurekursgerichtes vom 8. Mai 2012 fehlt für gewisse Bestimmungen die Rechtsgrundlage, weshalb sie in der BZO gestrichen und mit andern Beurteilungsrichtlinien in die Wegleitung aufgenommen werden.

## 5 Verhältnis zur Nachhaltigkeit und Zielerreichung

### 5.1 Nachhaltigkeitsbetrachtung

#### Umwelt

Baulandverbrauch

Aufgrund der vorgesehenen Massnahmen, Anreizsysteme und Änderungen in den Planungsinstrumenten kann die Bauzonenkapazität gesteigert werden. Die bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen wird vor allem durch Sonderbauvorschriften Aufwertung und Verdichtung sowie Regelungen betreffend Arealüberbauungen, Attikageschosse und neu nutzbare Untergeschosse unterstützt.

Bewohner und Arbeitsplätze

Gemäss detaillierten Abschätzungen erweitern die vorgeschlagenen Interventionen die Kapazität um rund 575 Einwohner bzw. knapp 35'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Damit wird nicht nur das Halten der Bevölkerung ermöglicht, sondern deutlich übertroffen. In Anbetracht der sich ändernden Entwicklungstendenzen kann die gemäss Prognose zu erwartende Nachfrage gesamthaft möglicherweise aufgefangen werden. In den rein für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehenden Flächen lassen sich innert 15 Jahren rund 200 Arbeitsplätze generieren. Damit

kann das Verhältnis Arbeitsplätze zu Einwohner gehalten werden. Die Ziele gemäss kommunalem Richtplan 1997 und Leitlinien 2008 werden erreicht.

Boden-/Freiraumqualität	Zur angestrebten Entwicklung nach innen werden für wichtige Gestaltungsplangebiete und Nachverdichtungen gleichzeitig – auch als Ausgleich – hohe Anforderungen an die Umgebungs- und Freiraumgestaltung gestellt. Flachdächer sind weitgehend extensiv und ökologisch zu begrünen.
Energie	Mit der Revision werden verschiedene Anreize zur Sanierung und Erneuerung bestehender Gebäude geschaffen, was automatisch namhafte energetische Verbesserungen zwecks Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen impliziert. Auf weitergehende Bedingungen wurde bewusst verzichtet, um die Schaffung von ausnützungseffizientem und preisgünstigem Wohnraum als erste Priorität nicht zu gefährden (Gestaltungspläne, erwähnte Sonderbauvorschriften, Arealüberbauungen). Mit der ausnützungseffizienten Bauweise soll die generelle Zunahme des Wohnflächenverbrauches vermindert oder gestoppt werden, was wiederum positive Auswirkungen auf den Energieverbrauch hat.
Immissionen	Mit der Entwicklung nach innen (bauliche Verdichtung) nehmen auch die Mobilitätsbedürfnisse zu. Angebotserweiterungen des öffentlichen Verkehrs können mit der BZO-Revision nicht beeinflusst werden, hingegen erfolgt die Bemessung des Parkplatzbedarfes in Anlehnung an die kantonalen Regelungen, welche verschiedene Reduktionen anbieten. Bereits umgesetzt sind solche für zentrumsnahe Gebiete und spezielle Verhältnisse wie autofreie Wohnformen, Car Sharing usw. in Art. 26 BZO.

## **Gesellschaft**

Siedlungsqualität	Soweit dies im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zulässig ist, werden an Bauten und Freiräume (Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften Aufwertung und Verdichtung, Arealüberbauungen, Quartiererhaltungszone) erhöhte Anforderungen gestellt. Damit soll der mögliche Konflikt zwischen Verdichtung und Erhaltung der Quartierstrukturen/Durchgrünung gemildert und eine kompakte Bauweise gefördert werden.
Wohn-/Lebensqualität	Wie im vorstehenden Absatz erläutert, werden an das Wohnumfeld im Zuge der Verdichtung erhöhte Anforderungen gestellt. Flankierende Massnahmen zur Beschränkung der Lärmimmissionen werden beim Parkplatzbedarf (vgl. Umwelt/Immissionen) und speziell beim Gestaltungsplan Schützenwiese getroffen.
Bevölkerungsstruktur	Mit der gezielten Begünstigung des ausnützungseffizienten und preisgünstigen Wohnraums für alle Generationen soll eine demografisch und sozio-ökonomisch ausgewogene Bevölkerungsentwicklung unterstützt werden.
Bildung, Kultur und Freizeit	Die neuen Bestimmungen zur Zentrumszone und zu den Gestaltungsplänen Centralplatz und Bahnhofsgelände tragen mittel- bis langfristig zur Aufwertung und Stärkung des Zentrums von regionaler Bedeutung bei. Verschiedene Bestrebungen sind bereits im Gange, entsprechende publikumsorientierte Nutzungen dort anzusiedeln, was massgeblich zur Identifikation der Einwohner mit der Gemeinde und zur Bereicherung des sozialen und kulturellen Lebens beitragen kann.

## **Wirtschaft**

Lebens-/Wohnkosten	In den letzten Jahren hat das Angebot an günstigem Wohnraum im Zuge der hohen Bautätigkeit abgenommen. Soweit im Rahmen der übergeordneten gesetz-
--------------------	--

lichen Bestimmungen zulässig, unterstützt die teilrevidierte BZO die Schaffung von ausnutzungseffizientem und preisgünstigem Wohnraum mit zwingenden Anforderungen bei freiwilliger Inanspruchnahme der Erleichterungen im Rahmen der Sonderbauvorschriften und Arealüberbauungen. Bei geeigneten Gestaltungsplangebieten kann dies jedoch nur als Empfehlung formuliert werden, wobei die Gemeinde nach Möglichkeit bei der Arealentwicklung beigezogen werden soll.

Arbeitsmarkt

Mit der Forderung nach publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen (und Einschränkung des Wohnanteils) im Zentrum ist eine positive Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen zu erwarten. Dasselbe gilt für die im Rahmen der Sonderbauvorschriften zulässige Mehrnutzung für Wohnraum, womit möglicherweise auch der gewerbliche Nutzungsanteil erhöht werden kann.

Kommunale Infrastruktur

Die mit der Teilrevision BZO erreichte Erhöhung der Bauzonenkapazität hat voraussichtlich keine direkten Auswirkungen auf die kommunalen Infrastrukturanlagen bzw. löst keine zusätzlichen Investitionen aus. Die Schulraumplanung ist noch in Bearbeitung. Die Förderung des altersgerechten Wohnraumes kann zur Entlastung der Gemeinde bei diesen Bauaufgaben führen.

Steuern und Gemeindefinanzen

Es ist davon auszugehen, dass das bereits erfolgte und gesamthaft angestrebte moderate Bevölkerungswachstum den Steuerertrag positiv beeinflussen wird. Der Erwerb oder Verkauf von Grundstücken wird durch die Teilrevision nicht impliziert.

## 5.2 Bezug zu den Entwicklungsleitlinien

Gemäss gemeinderätlichem Auftrag hatten die Phasen 1 und 2 der Leitlinien-Erarbeitung die Aspekte einer langfristig nachhaltigen Entwicklung zu berücksichtigen. Richtschnur bildeten dabei ausgewählte Wertschöpfungskomponenten, auf welche im Rahmen der Ortsplanung Einfluss genommen werden kann. Im Schlussbericht der PKO zuhanden des Gemeinderates wurde festgehalten und an Beispielen illustriert, dass zahlreiche Leitlinien, Ziele und Umsetzungsvorschläge einen direkten oder indirekten Bezug zu den ausgewählten Wertschöpfungskomponenten aufweisen.

Bezug zu Wertschöpfungskomponenten

Mit dem vorliegenden Nachweis, welche Leitlinien und Ziele mit der vorliegenden Teilrevision der Planungsinstrumente tatsächlich unterstützt werden, kann der abschliessende Bezug zu den ausgewählten Wertschöpfungskomponenten zumindest indirekt hergestellt werden.

fokussierte Leitthemen

Folgende Leitthemen werden von der Teilrevision schwergewichtig erfasst:

- Siedlungsentwicklung
- Wohnen
- Verkehr

Untergeordnet auch:

- Bevölkerung
- Arbeit und Konsum
- Energie und Umwelt

ausgeklammerte Leitthemen

Die beiden Leitthemen Freizeit und Erholung sowie Landschaftsentwicklung werden nicht oder nur ganz am Rand berücksichtigt. Das erste Thema wurde als Handlungsfeld des Gemeinderates identifiziert und das zweite wird massgeblich mit der Umsetzung des bestehenden Instrumentes Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) erfasst.

Nachfolgende Grafik macht deutlich, dass jede ins Auge gefasste Intervention in der BZO oder im ZP mehrere Entwicklungsziele direkt oder indirekt unterstützt.

**Lesebeispiel zum Verständnis**

An dieser Stelle wird als Beispiel der Bezug zwischen Art. 20a BZO (Sonderbauvorschriften Erneuerung und Verdichtung) und den Entwicklungszielen erläutert. In den SBV werden durch Anreize wie Ausnützungserhöhung und Ersatz des Dachgeschosses durch ein Vollgeschoss gute Voraussetzungen für Verdichtungen geschaffen (Siedlungsentwicklung nach innen, Wohnattraktivität). Die Erleichterungen kommen jedoch nur zum Tragen, wenn auch Bedingungen wie die Förderung von preisgünstigem und ausnutzungseffizientem Wohnraum erfüllt werden (Bevölkerungsstruktur, Wohnungsangebot, Wohnen im Alter). Die Vorschriften dienen einerseits der direkten Erreichung oder Unterstützung spezifischer Ziele, während andererseits eine gute Einordnung und Gestaltung in das Orts- und Quartierbild (erhaltenswerte Bauensembles, Ortsbild) qualitative Vorgaben sind, die je nach Ausnutzung des Handlungs- bzw. Vollzugsspielraums begünstigt werden.

Leitthemen		Bevölkerung		Siedlungsentwicklung					Wohnen			F + E		A + K		Verkehr		L		E + U							
BZO	Bezeichnung / Änderungsplan	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
		Bevölkerungsstruktur	Integration	Kultur und Vereine	Erneuerung Gebäudebestand	Siedlungsentwicklung nach innen	Erhaltenswerte Bauensembles / Ortsbild	öffntl. Grünflächen, Plätze in Siedlung	Baulandpotenzial	Wohnungsangebot	Wohnattraktivität	Wohnen im Alter	Durchgrünung der Quartiere	Freizeit, Erholung, Sport	Öffentliche Seeuferanlagen	Arbeitszonen	Zentrum	Mischnutzungen	Verkehrssicherheit	Öffentlicher Verkehr	Parkierung	Landschaftsraum	Landschaftsnutzung-qualität	Ressourceneinsatz	Immissionsschutz	Bodenschutz	
Art. 3	anrechenbares UG																										
Art. 6 / Art. 23 / Art. 27	Umgebung, Terrassen, Begrünung																										
Art. 8 / Art. 31	Lärmempfindlichkeitsstufe																										
Art. 9 / Art. 10	Zentrum																										
Art. 13	Kernzone Massvorschriften																										
Art. 15	Kernzone Dachgestaltung																										
Art. 17 b	Nr. 12 "Perlati", QEZ																										
Art. 20 / Art. 22	SBV, Arealüberbauung																										
Art. 25	Attika																										
Art. 26	Nr. 19 Redukt. Pflicht-PP Wohnen																										
Art. 32 a	Nr. 18 GP Centralplatz																										
Art. 32 b	Nr. 16 GP Bahnhof																										
Art. 32 c	Nr. 3 GP Etzliberg																										
Art. 32 d	Nr. 1+2 GP Breiteli																										
Art. 32 e	Nr. 9 GP Schützenwiese																										

F + E Freizeit und Erholung    A + K Arbeit und Konsum    L Landschaftsentwicklung    E + U Energie und Umwelt     direkte Wirkung     indirekte Wirkung

Nachhaltigkeitsmatrix (Quelle: PLANAR 2012)

**Fazit**

Die Matrix zeigt auf, dass die übergeordneten sowie breit abgestützten Leitlinien, Ziele und möglichen Massnahmen mit der Teilrevision weitgehend berücksichtigt und/oder umgesetzt werden. In diesem Sinne wird auch zu einer langfristigen nachhaltigen Entwicklung – entsprechend den Wertschöpfungskomponenten – beigetragen.

## 6 Schlussbemerkungen

### 6.1 Rückblick und Ausblick

Planungsverlauf und Einbezug der Bevölkerung

Der Gemeinderat hat im April 2006 die Überprüfung der Ortsplanung beschlossen. Nachdem in einer ersten Phase Grundlagen und Richtlinien erarbeitet wurden, liegt nun mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eine erste planungsrechtlich

relevante Umsetzung vor. Die in der ersten Phase erarbeiteten "Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung" bildeten dabei die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen. Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung ist im Wesentlichen in zwei Hauptschritten erfolgt: Erarbeitung des Entwurfs für die öffentliche Auflage und die anschliessende umfangreiche Überarbeitung aufgrund des Mitwirkungsverfahrens. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 20. August 2010 bis zum 19. Oktober 2010. Am 30. August 2010 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Erläuterung und Diskussion der Vorlage durchgeführt.

Aufgrund der wertvollen Mitarbeit der Bevölkerung im Rahmen des zweiten Bearbeitungsschrittes (Mitwirkungsverfahren) erfolgte vom Frühjahr bis in den Spätsommer 2011 eine intensive Weiterbearbeitung der Vorlage, welche schliesslich am 4. Oktober 2011 vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde.

Überarbeitung des kommunalen Richtplanes

Bereits am 23. August 2011 hat der Gemeinderat zudem entschieden, das aktuelle Legislaturziel "Überarbeitung kommunaler Verkehrsrichtplan" auf eine Überarbeitung aller Sachbereiche der Richtplanung (Verkehr, Siedlung, Landschaft sowie Versorgung und öffentliche Bauten und Anlagen) auszudehnen. Damit möchte man einerseits die in den "Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung" formulierten Entwicklungsziele weiterverfolgen und andererseits dem aus der Bevölkerung im Rahmen der aktuellen Teilrevision immer wieder aufgetauchten Anliegen nach einer umfassenden Grünraumplanung gerecht werden.

Schlussfolgerungen aus der Gemeindeversammlung vom 18. Januar 2012

An der Gemeindeversammlung vom 18. Januar 2012 wurde die Vorlage zurückgewiesen. Im Frühling 2012 beschloss der Gemeinderat, der Gemeindeversammlung möglichst rasch die aus Sicht der Gemeinde wichtigen Änderungen wieder zu unterbreiten. Aufgrund der Voten an der Gemeindeversammlung, einer erneuten Überprüfung der Anträge im Mitwirkungsverfahren und der inzwischen eingeleiteten Überarbeitung der kommunalen Richtplanung verzichtet die aktuelle Teilrevision gegenüber der früheren Vorlage auf verschiedene Massnahmen (u.a. grössere Ein- und Umzonungen; vgl. Hinweise unter Kap. 1 Das Wichtigste in Kürze).

## 6.2 Genehmigungsverfahren / Inkrafttreten

Gemäss § 89 PBG bedürfen die vorliegende Änderungen der Nutzungsplanung nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung einer Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Die neuen Bestimmungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

## 6.3 Empfehlung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die zur Beschlussfassung beantragte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eine qualitative bauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig auf die bestehenden Strukturen und Qualitäten angemessen Rücksicht nimmt.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

# BAU- UND ZONENORDNUNG

## Synoptische Darstellung

Linke Spalte: Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung

Rechte Spalte: Rechtskräftige und **geänderte Bau- und Zonenordnung**

**BAUORDNUNG**

Die Gemeinde Thalwil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

**1. ZONENPLAN**

**Art. 1 Zonen**

1) Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan
• Zweigeschossige Wohnzone	W1	gelb
• Zweigeschossige Wohnzone	W2	orange
• Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	orange/violett
• Dreigeschossige Wohnzone	W3	hellrot
• Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	hellrot / violett
• Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	dunkelrot/violett
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer	WGS	violett /grün
• Gewerbezone	G	violett
• Zentrumszone	Z	dunkelrot
• Kernzone	K	braun
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau
• Freihaltezone	F	grün
• Erholungszone	E	grün/grau
• Reservezone	R	weiss
• Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan	G	
• Grundstücke und Kat.Nr. 8237, 8839, 9342, 9343 an der Seestrasse (Gebiet ARA)	G	violett

**BAUORDNUNG**

Die Gemeinde Thalwil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

**1. ZONENPLAN**

**Art. 1 Zonen**

1) Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan
• Zweigeschossige Wohnzone	W1	gelb
• Zweigeschossige Wohnzone	W2	orange
• Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	orange/violett
• Dreigeschossige Wohnzone	W3	hellrot
• Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	hellrot / violett
• Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	dunkelrot/violett
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer	WGS	violett /grün
• Gewerbezone	G	violett
• Zentrumszone	Z	dunkelrot
• Kernzone <b>A / B</b>	<b>KA / KB</b>	<b>braun</b>
• <b>Quartiererhaltungszone</b>	<b>QEZ</b>	<b>rosa</b>
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau
• Freihaltezone	F	grün
• Erholungszone	E	grün/grau
• Reservezone	R	weiss
• Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan	G	
• Grundstücke und Kat.Nr. 8237, 8839, 9342, 9343 an der Seestrasse (Gebiet ARA)	G	violett



**Art. 2 Massgebende Pläne**

- 1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan im Massstab 1: 5000 massgebend.
- 2) Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 vom 28. Juni 1984.
- 3) Für die Waldabstandslinien und die Aussichtsschutzbestimmungen ist der Spezialplan im Massstab 1:5000 massgebend.
- 4) Die gemäss Absatz 1) bis 3) rechtsgültigen Pläne liegen im DLZ Bau, Planung und Vermessung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

**2. BAUZONEN**

**2.1 Wohnzonen**

**Art. 3 Grundmasse**

1) In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zonen					
	W1	W2	WG2 WGS	W3	WG3	WG4
Max. Ausnützungsziffer	30 %	40 %	40 %*	60 %	60 %	70 %
Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5.2)			10 %		10 %	10 %
Max. Vollgeschosse	2	2	2	3	3	4
Max. Dachgeschosse	1	1	1	1	1	1
Max. anrechenbare Untergeschosse	-	-	1	1	1	1
Max. zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauungen (Art. 22.1)	-	1	1	2	2	1
Max. Gebäudehöhe in Meter	7.50	7.50	7.50	10.50	10.50	13.50
Max Gebäudelänge in Meter	25**	30	30	40	40	40
Max. Firsthöhe in Meter	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50
Min Grundabstand in Meter	5	5	5	5	5	5
Mehrlängenzuschlag***	¼ der Mehrlänge über der Grundlänge von 15m, max. jedoch bis 7 m					

\* In der Zone WGS darf in Vollgeschossen max. 50 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen verwendet werden.

\*\* Für Grundstücke am Seeufer darf die Gesamtlänge der Gebäude max. 50 % der Seeanstosslänge des Grundstückes betragen, und es gilt eine Freiflächenziffer von min. 75 %.

**Art. 2 Massgebende Pläne**

- 1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan im Massstab 1: 5'000 massgebend.
- 2) Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 vom 28. Juni 1984.
- 3) Für die Waldabstandslinien und die Aussichtsschutzbestimmungen sind die Spezialpläne im Massstab 1:500 und 1:5'000 massgebend.
- 4) Die gemäss Absatz 1) bis 3) rechtsgültigen Pläne liegen im DLZ Planung, Bau und Vermessung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

**2. BAUZONEN**

**2.1 Wohnzonen**

**Art. 3 Grundmasse**

1) In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zonen					
	W1	W2	WG2 WGS	W3	WG3	WG4
Max. Ausnützungsziffer	30 %	40 %	40 % <sup>a</sup>	60 %	60 %	70 %
Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5.2)			10 %		10 %	10 %
Max. Vollgeschosse	2	2	2	3 <sup>b</sup>	3 <sup>b</sup>	4
Max. Dachgeschosse	1	1	1	1 <sup>b</sup>	1 <sup>b</sup>	1
Max. anrechenbare Untergeschosse	1 <sup>c</sup>	1 <sup>c</sup>	1	1	1	1
Max. zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauungen (Art. 22.1)	-	1	1	2	2	1
Max. Gebäudehöhe in Meter	7.50	7.50	7.50	10.50	10.50	13.50
Max Gebäudelänge in Meter	25.00 <sup>d</sup>	30.00	30.00	40.00	40.00	40.00
Max. Firsthöhe in Meter	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50
Min. Grundabstand in Meter	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
Mehrlängenzuschlag <sup>e</sup>	¼ der Mehrlänge über der Grundlänge von 15.00 m, max. jedoch bis 7.00 m					

<sup>a)</sup> In der Zone WGS darf in Vollgeschossen max. 50 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen verwendet werden.

<sup>b)</sup> Im Rahmen der Sonderbauvorschriften Aufwertung und Verdichtung (Art. 20a) ist anstelle des Dachgeschosses ein Vollgeschoss zulässig.

<sup>c)</sup> Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist bis zu maximal 50 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen erlaubt.

<sup>d)</sup> Für Grundstücke am Seeufer darf die Gesamtlänge der Gebäude max. 50 % der Seeanstosslänge des Grundstückes betragen, und es gilt eine Freiflächenziffer von min. 75 %.

## Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005

\*\*\* Beträgt der nachbarlich vereinbarte Gebäudeabstand (§ 270 Abs. 3 PBG) weniger als 7 m, gilt für den Mehrlängenzuschlag die Summe der massgebenden Fassadenlängen, abzüglich der Grundlängen von 15 m der beteiligten Gebäude. Sind die Gebäudelängen kleiner oder gleich 15 m, sind die tatsächlichen Gebäudelängen in die Berechnung einzusetzen.

### Art. 4 Nutzweise

- 1) In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig.
- 2) In den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

### Art. 5 Gewerbeerleichterung

- 1) In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2, WG3, WG4 und WGS) ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 2) Für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen erhöht sich die Ausnützungsziffer um den in Art. 3 festgelegten Zuschlag.

### Art. 6 Bauweise

- 1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
- 2) Der Grenzbau ist in allen Zonen gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- 3) Bei gleichzeitigem Grenzbau, oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird, darf die Gesamtlänge die zonengemässe maximale Gebäudelänge um höchstens 10 m überschreiten, sofern der Charakter des Quartiers durch die geplante Baute nicht beeinträchtigt wird und das Projekt in Bezug auf die Baumassenverteilung, die Höhenlage der Hauptgesimse und das Dachprofil eine gute Lösung ergibt.
- 4) Wenn ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, darf bei Bauten am Hang über dem gestalteten Terrain talseits (Voll- und Untergeschosse zusammengerechnet) insgesamt höchstens ein Geschoss mehr sichtbar sein als die gemäss Art. 3 BZO zulässige Zahl der Vollgeschosse angibt. Bergseits dürfen anrechenbare Untergeschosse um höchstens 1.5 m und lediglich zur Belichtung von Nebenräumen (wie Küche, Bad, WC, Abstellräume etc.) freigelegt werden.

## Geänderte Bau- und Zonenordnung

e) Beträgt der nachbarlich vereinbarte Gebäudeabstand (§ 270 Abs. 3 PBG) weniger als 7.00 m, gilt für den Mehrlängenzuschlag die Summe der massgebenden Fassadenlängen, abzüglich der Grundlängen von 15.00 m der beteiligten Gebäude. Sind die Gebäudelängen kleiner oder gleich 15.00 m, sind die tatsächlichen Gebäudelängen in die Berechnung einzusetzen.

2) Bei Grundstücken am Seeufer im Bereich von Landanlagen (Konzessionsland gemäss Plan der kant. Bau- und Zonenordnung) sind auch die z.T. von der BZO abweichenden Bestimmungen in der entsprechenden Richtlinie zu beachten.

### Art. 4 Nutzweise

- 1) In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig.
- 2) In den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

### Art. 5 Gewerbeerleichterung

- 1) In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2, WG3, WG4 und WGS) ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 2) Für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen erhöht sich die Ausnützungsziffer um den in Art. 3 festgelegten Zuschlag.

### Art. 6 Bauweise

- 1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
- 2) Der Grenzbau ist in allen Wohnzonen gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- 3) Bei gleichzeitigem Grenzbau, oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird, darf die Gesamtlänge die zonengemässe maximale Gebäudelänge um höchstens 10.00 m überschreiten, sofern der Charakter des Quartiers durch die geplante Baute nicht beeinträchtigt wird und das Projekt in Bezug auf die Baumassenverteilung, die Höhenlage der Hauptgesimse und das Dachprofil eine gute Lösung ergibt.
- 4) Wenn ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, darf bei Bauten am Hang (Falllinie an der Fassade min. 10 %) über dem gestalteten Terrain talseits (Voll- und Untergeschosse zusammengerechnet) insgesamt höchstens ein Geschoss mehr sichtbar sein als die gemäss Art. 3 zulässige Zahl der Vollgeschosse angibt. Bergseits dürfen anrechenbare Untergeschosse um höchstens 1.50 m und lediglich zur Belichtung von Nebenräumen (wie Küche, Bad, WC, Abstellräume etc.) freigelegt werden.

**2.2 Gewerbezone**

**Art. 7 Grundmasse**

1) In den Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:

		Gewerbezone Wettinger
• Baumassenziffer	max. 6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
• Überbauungsziffer	max. 50 % *	50 % *
• Gebäudehöhe	max. 12 m	12 m
• Gesamthöhe	max. 16 m **	12 m **
• Grenzabstand	min. 3.50 m	3.50 m

\* Eine Erhöhung der Überbauungsziffer auf max. 70 % ist zulässig, sofern mindestens im Ausmass der zusätzlich überbauten Fläche Flachdächer als Grünflächen gestaltet werden.

\*\* Anstelle der Firsthöhe wird die Gesamthöhe eingeführt.

Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

2) Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen gelten deren zonengemässe Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.

**Art. 8 Bauweise und Nutzweise**

1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

2) Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig.

3) Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.

4) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

**2.3 Zentrumszone**

5) Bei anrechenbaren Untergeschossen ist die Freilegung derselben in jedem Falle auf den halben Gebäudemfang beschränkt.

**2.2 Gewerbezone**

**Art. 7 Grundmasse**

1) In den Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:

		Gewerbezone Wettinger
• Baumassenziffer	max. 6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
• Überbauungsziffer	max. 50 % *	50 % *
• <del>Gebäudehöhe</del>	<del>max. 12 m</del>	<del>12 m</del>
• Gesamthöhe	max. 16.00 m **	12.00 m **
• Grenzabstand	min. 3.50 m	3.50 m

\* Eine Erhöhung der Überbauungsziffer auf max. 70 % ist zulässig, sofern mindestens im Ausmass der zusätzlich überbauten Fläche Flachdächer als Grünflächen gemäss Art. 27a gestaltet werden.

\*\* Die Gesamthöhe entspricht der maximal zulässigen, höchsten Höhe (unabhängig der Dachform).

Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

2) Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen gelten deren zonengemässe Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.

**Art. 8 Bauweise und Nutzweise**

1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

2) Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

3) Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind ausgeschlossen.

4) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

**2.3 Zentrumszone**

**Art. 9 Zweck und Ziele**

Die Zentrumszone ist bestimmt für:

1) die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner lokalen und regionalen Bedeutung;



**Art. 9 Grundmasse**

1) In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:

- Ausnützungsziffer Wohnen max. 100 %

Vollgeschosse	max. 4
• anrechenbare Untergeschosse	max. 1
• Dachgeschosse	max. 1
• Gebäudehöhe	max. 13.50 m
• Grenzabstand	min. 5 m

**Art. 10 Bauweise**

1) Der Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet.

2) Im Erdgeschoss ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10 m ab Baulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.

2) eine Vielfalt von Handels- und Dienstleistungsangeboten und weiterer publikumsorientierter Nutzungen;

3) eine angemessene, hochwertige Verdichtung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen;

4) einen öffentlichen Raum mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität.

**Art. 9a Grundmasse**

1) In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:

- Gewerbenutzung im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils unbeschränkt;
- Wohnnutzung bis max. 2/3 der realisierten, anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Unter- und Dachgeschosse); Abweichungen können in zu Wohnnutzung geeigneten Randlagen oder für spezielle Nutzungen mit z.B. überhohen Räumen zugelassen werden.

• Vollgeschosse	max. 4
• anrechenbare Untergeschosse	max. 1
• anrechenbare Dachgeschosse	max. 1
• Firsthöhe	max. 5.50 m
• Gebäudehöhe	max. 13.50 m
• Grenzabstand	min. 5.00 m

2) Anstelle eines Dachgeschosses ist ein 5. Vollgeschoss mit Flachdach zulässig. Dieses ist mindestens an der Hauptfassade zum öffentlichen Raum hin bündig anzuordnen. Die zulässige Gebäudehöhe erhöht sich auf 16.50 m. Über dem 5. Vollgeschoss sind nur noch kleinere technisch bedingte Aufbauten zulässig oder ein Technikgeschoss unter Einhaltung des zulässigen Gebäudeprofils für Attikageschosse.

**Art. 9b Nutzweise**

1) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

2) Wohnen ist zulässig, in Erdgeschossen nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten. Abweichungen können in zu Wohnnutzung geeigneten Randlagen zugelassen werden.

**Art. 10 Bauweise**

1) Der Grenzbau für Untergeschosse und die beiden ersten Vollgeschosse ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet.

2) Im Erdgeschoss ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10.00 m ab Baulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.



3) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

## 2.4 Kernzonen

### Art. 11 Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen
- im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten
- im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume

### Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

1) Die im Kernzonenplan mit braun und gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.

2) Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird oder die Verkehrssicherheit dies erfordert.

3) Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet, sofern diese zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.

4) Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.

5) Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

3) Für die erste Gebäudereihe entlang der Gotthardstrasse sind:

- der Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, sofern die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben (z.B. bestehende Durchfahrten);
- das Bauen auf die Verkehrsbaulinie Gotthardstrasse für alle Vollgeschosse Pflicht;
- der bahnseitige Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse zulässig.

## 2.4 Kernzonen

### Art. 11 Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen
- im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten
- im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume

### Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

1) Die im Kernzonenplan mit braun und gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.

2) Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird oder die Verkehrssicherheit **es** erfordert.

3) Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet. **In jedem Falle müssen sie zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.**

4) Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.

5) Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

**Art. 13 Massvorschriften für Neubauten**

1) Für Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf nicht voll ausgenützten Grundstücksteilen gelten folgende Massvorschriften:

	Kernzone A	Kernzone B
• Vollgeschosse	max. 3	max. 2
• Dachgeschosse	max. 1	max. 1
• Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1
• Gebäudehöhe	9 m	7.50 m
• Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %
• Gebäudelänge	max. 40 m	max. 30 m
• Grenzabstand	min. 5 m	min. 5 m
• Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m

2) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

**Art. 14**

1) Durch die Stellung und Anordnung der Baute muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.

2) Wo keine Verkehrsbaulinien festgesetzt sind, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann. In den übrigen Fällen gilt § 265 PBG.

3) Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.

4) Auf den im Kernzonenplan grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3 % der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.

**Art. 13 Massvorschriften für übrige Neu- und Umbauten**

1) Für alle Bauten, auf welche die Ersatzbauweise nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Massvorschriften:

	Kernzone A	Kernzone B
• Vollgeschosse	max. 3	max. 2
• Dachgeschosse	max. 1	max. 1
• Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1
• Gebäudehöhe	9.00 m *	7.50 m
• Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %
• Gebäudelänge	max. 40.00 m	max. 30.00 m
• Grenzabstand	min. 5.00 m	min. 5.00 m
• Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m

\* Eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe kann bei besonderen topografischen Verhältnissen bewilligt werden, wenn dies gesamthaft zu einer besseren Einordnung in das Ortsbild führt und die schutzwürdigen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

2) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

3) Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

**Art. 14 Einordnung und Gestaltung**

1) Durch die Stellung, Anordnung **und Gestaltung** der Baute muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.

2) Wo keine Verkehrsbaulinien festgesetzt sind, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann. In den übrigen Fällen gilt § 265 PBG.

3) Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.

4) Auf den im Kernzonenplan grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3 % der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich **harmonisch** ins Ortsbild einordnen.



**Art. 15 Dächer**

- 1) Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 55° (alte Teilung) vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Flachdächer sind für untergeordnete Bauten zulässig, wenn sie sich aus der Zweckbestimmung des Gebäudes eindeutig ergeben. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich unauffällig ins Orts- und Strassenbild einfügen.
- 2) Schrägdächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken.
- 3) Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen.
- 4) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 5) Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

**Art. 16 Fassaden, Materialien**

- 1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.
- 2) Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Bei im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden sind in der Regel Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.
- 3) Es sind nur Eigenreklamen mit zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind auch in den Kernzonen zulässig.

**Art. 17 Umgebungsgestaltung**

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

**Art. 15 Dachgestaltung**

- 1) Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 55° (~~alte Teilung~~) vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten **oder historisch** rechtfertigen. Flachdächer sind für untergeordnete Bauten **und Gebäudeteile sowie Besondere Gebäude** zulässig, ~~wenn sie sich aus der Zweckbestimmung des Gebäudes eindeutig ergeben~~. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich **harmonisch** ins Orts- und Strassenbild einfügen.
- 2) Schrägdächer sind **mit der Umgebung angepassten** Ziegeln einzudecken.
- 3) Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen **und dem Gebäude erkennbar unterordnen**.
- 4) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 5) Schrägdächer sind **allseitig vorspringend auszugestalten**. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

**Art. 16 Fassaden, Materialien**

- 1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.
- 2) Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Bei im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden sind Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.
- 3) Es sind nur Eigenreklamen mit zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind auch in den Kernzonen zulässig.

**Art. 17 Umgebungsgestaltung**

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten **möglichst** weitgehend zu übernehmen.

**Art. 17a Abweichungen und Fachgutachten**

- 1) Abweichungen von den Bestimmungen in Art. 15 bis 17 können bewilligt werden, wenn eine bessere Lösung und Einordnung in das Ortsbild nachgewiesen wird.
- 2) Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

**2.4a Quartiererhaltungszone "Perlatti-Siedlung"****Art. 17b Zweck und Grundsätze**

- 1) Die Quartiererhaltungszone "Perlatti-Siedlung" bezweckt die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung sowie die Ergänzung des nach einheitlichen Grundsätzen und zu gleicher Bauzeit entstandenen Quartiers.
- 2) Veränderungen haben für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung soweit möglich die Einheitlichkeit zu fördern und eine gute Gesamtwirkung zu gewährleisten.
- 3) Die massgeblichen strukturbildenden Merkmale und prägenden Elemente sind zu berücksichtigen und weitgehend zu wahren.

**Art. 17c Strukturbildende Merkmale, prägende Elemente**

Als wesentliche strukturbildende Merkmale und prägende Elemente gelten:

- die Erscheinung des Gesamtensembles, geprägt durch die regelmässige Anordnung, Stellung und Ausrichtung der Einzelbauten (durchgehende Baufluchten, regelmässige Bauabstände)
- die Typologie und der architektonische Ausdruck der schlichten Einzelbauten mit Satteldach und gut proportionierten Quergiebeln
- die Volumetrie, insbesondere das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zur Gesamthöhe sowie Geschossigkeit (1 Unter- oder Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss)
- das Freiraumgefüge, bestehend aus durchgrüntem Vorgarten- und Gartenbereichen, Durchblicken sowie Strassen- und Wegnetz

**Art. 17d Nutzweise**

Die Quartiererhaltungszone "Perlatti-Siedlung" ist für die Wohnnutzung bestimmt. Mässig störendes Gewerbe ist in Erd- und Untergeschossen zulässig.

**Art. 17e Nutzungsmass und Bauweise**

- 1) Es gilt keine Ausnützungsziffer.
- 2) Um-, An- und Ausbauten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur vorhandenen Volumetrie und Gestaltung stehen.
- 3) Neubauten haben gestalterisch die Zielsetzungen und Anforderungen in Art. 17b und 17c zu erfüllen.
- 4) Die geschlossene Bauweise ist nur für das hangseitige Strassengeschoss und besondere Gebäude gestattet.

**2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone**

**Art. 18 Massvorschriften**

- 1) In der Zone Oe ist eine Gebäudehöhe von max. 16 m zulässig.
- 2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken beträgt der minimale Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m.
- 3) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit zulässig, sofern damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.

**Art. 19 Erholungszone**

- 1) In den Erholungszone sind zulässig:
- a) am Seeufer:
    - Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen
    - die bestehenden Hotels und Restaurants
  - b) im Brand:
    - Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur
    - Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.
  - c) im Züsack:
    - Tennisplatz mit Clubhaus
  - d) im Eichstock:
    - Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen.
  - e) im Gebiet Walchli:
    - Spielplatz für alle Altersstufen
  - f) im Gebiet Würz:
    - Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage

2) Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.

5) Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird nur bewilligt, wenn das bisherige Quartierbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines Ersatzbaus entsprechend Abs. 3 gesichert ist.

**Art. 17f Fachgutachten**

Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

**2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone**

**Art. 18 Massvorschriften**

- 1) In der Zone Oe ist eine Gebäudehöhe von max. 16.00 m zulässig.
- 2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken beträgt der minimale Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5.00 m.
- 3) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit zulässig, sofern damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.

**Art. 19 Erholungszone**

- 1) In den Erholungszone sind zulässig:
- a) am Seeufer:
    - Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen
    - bestehendes Hotel und Restaurants
  - b) im Brand:
    - Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur
    - Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.
  - c) im Züsack:
    - Tennisplatz mit Clubhaus
  - d) im Eichstock:
    - Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen.
  - e) im Gebiet Walchli:
    - Spielplatz für alle Altersstufen
  - f) im Gebiet Würz:
    - Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage

2) Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.

## Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005

3) Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.

4) Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

### 2.6 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG

#### Art. 20 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb

1) Die Gewerbezone Farb kann alternativ zu den Bestimmungen von Art. 7 und 8 nach den Sonderbauvorschriften gemäss den nachstehenden Ziffern 2 und 3 überbaut werden.

2) Wohnnutzung bis zu 25 % der maximal zulässigen Baumasse ist erlaubt, sofern:

- das Projekt die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt;
- eine vollständige Baueingabe über die ganze Zone vorliegt;
- der Nachweis erbracht ist, dass für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind;
- die entsprechende Überbauung des ganzen Gebietes rechtlich gesichert ist.

3) Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass der zulässige Wohnanteil bei jedem Zwischenstand nicht überschritten wird.

4) Das bestehende Fabrikgebäude (die «blaue Fabrik») ist in seinem Gebäudeprofil und Erscheinungsbild grundsätzlich zu erhalten. Abweichungen vom heutigen Erscheinungsbild können bewilligt werden, wenn diese für Nutzungsänderungen nötig sind und dadurch der Gesamtcharakter nicht nachteilig beeinflusst wird.

## Geänderte Bau- und Zonenordnung

3) Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.

4) Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

### 2.6 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG

#### Art. 20 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb

Aufgehoben (Beschluss Gemeindeversammlung vom 17. September 2009)

#### Art. 20a Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3

1) Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Förderung von Alters- und Familienwohnraum die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden.

2) Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.



**Art. 20b Sonderbauvorschrift für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Schulhaus Schwandel**

In der öffentlichen Zone Schulhaus Schwandel sind neben öffentlichen Bauten auch private Nutzungen in Untergeschossen zulässig, sofern dadurch die öffentliche Nutzung für Schulzwecke nicht eingeschränkt wird. Solche Bauten sind statisch so zu konzipieren, dass darüber eine dreigeschossige bauliche Nutzung für Schulzwecke jederzeit möglich ist.

**Art. 20a Sonderbauvorschrift für die Gewerbezone Böhni**

In der Gewerbezone Böhni darf auf der Parzelle Nr. 9444 (ehemaliger Sportplatz) die Gesamthöhe für einzelne Bauten oder Bauteile bis auf max. 25 m erhöht werden, sofern damit eine gestalterisch und betrieblich gesamthaft bessere Lösung ermöglicht wird und die übrigen Bestimmungen gemäss Art. 7 BZO eingehalten sind.

3) Das zonenkonforme Dachgeschoss darf durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn dabei eine gute Einordnung und Gestaltung nachgewiesen wird.

4) Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 80 % inkl. Gewerbeerleichterung gemäss Art. 5.2, die Vollgeschosszahl auf 4 VG (kein zusätzliches DG) und die Gebäudehöhe auf 13.50 m.

5) Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichten Geschossflächen sind vollständig für Wohnzwecke zu nutzen.

6) Bei Neubauten sind die Erleichterungen gemäss Abs. 3 - 5 anwendbar, sofern mindestens 25 % der zum Wohnen oder Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen für den preisgünstigen und ausnützungseffizienten Wohnungsbau für alle Generationen gemäss Wegleitung reserviert sind.

7) Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für Arealüberbauungen und können auch nicht mit den Möglichkeiten gemäss Art. 21 und 22 kombiniert werden.

8) Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

**Art. 20b Sonderbauvorschrift für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Schulhaus Schwandel**

In der öffentlichen Zone Schulhaus Schwandel sind neben öffentlichen Bauten auch private Nutzungen in Untergeschossen zulässig, sofern dadurch die öffentliche Nutzung für Schulzwecke nicht eingeschränkt wird. Solche Bauten sind statisch so zu konzipieren, dass darüber eine dreigeschossige bauliche Nutzung für Schulzwecke jederzeit möglich ist.

**Art. 20c Sonderbauvorschrift für die Gewerbezone Böni**

1) Soweit die Sonderbauvorschriften nichts besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

2) In der Gewerbezone Böni darf auf der Parzelle Nr. 9444 (~~ehemaliger Sportplatz~~) die Gesamthöhe für einzelne Bauten oder Bauteile bis auf max. 25.00 m erhöht werden, sofern damit eine gestalterisch und betrieblich gesamthaft bessere Lösung ermöglicht wird ~~und die übrigen Bestimmungen gemäss Art. 7 BZO eingehalten sind.~~

**3. BESONDERE INSTITUTE****3.1 Arealüberbauungen****Art. 21 Zulässigkeit, Arealfläche**

- 1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig.
- 2) Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

**Art. 22 Bauvorschriften**

- 1) Mit Ausnahme des Gebietes seeseits der Bahnlinie Zürich–Luzern ist für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile eine Erhöhung der Geschosshöhe gemäss Art. 3 zulässig.
- 2) Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 3) Im Innern des Areals sind die Abstände frei. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.
- 4) Freiflächen müssen zusammenhängend gestaltet sein und der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume dienen.

**3.2 Terrassenhäuser****Art. 23 Bauvorschriften**

- 1) An Hanglagen dürfen die Bauten geschosswise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:
  - die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.50 m nicht überschreiten;
  - seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen;
  - und die Tiefe der einzelnen Geschosstufen im Maximum 14 m beträgt.
- 2) Geschossteile, die mehr als 1.50 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.

**3. BESONDERE INSTITUTE****3.1 Arealüberbauungen****Art. 21 Zulässigkeit, Arealfläche**

- 1) Arealüberbauungen sind in allen **Wohnzonen und Wohn-/Gewerbebezonen** zulässig.
- 2) Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

**Art. 22 Bauvorschriften**

- 1) Mit Ausnahme des Gebietes seeseits der Bahnlinie Zürich–Luzern **und bei Terrassenhäusern** ist für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile eine Erhöhung der Geschosshöhe gemäss Art. 3 zulässig.
- 2) Die Gebäudelänge ist **ausser bei Terrassenhäusern** nicht beschränkt.
- ~~3) Im Innern des Areals sind die Abstände frei. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.~~
- 3) Freiflächen müssen zusammenhängend gestaltet sein und der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume dienen.

4) Ein Ausnutzungszuschlag von 10 % wird gewährt, wenn mindestens 25 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen zur Erstellung von preisgünstigem und ausnutzungseffizientem Wohnraum für alle Generationen gemäss Wegleitung verwendet werden.

5) Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

**3.2 Terrassenhäuser****Art. 23 Bauvorschriften**

- 1) **Auf Bauten in Hanglagen, die geschosswise zurückgestaffelt sind, finden die nachstehenden besonderen Bestimmungen über Terrassenhäuser Anwendung, sofern:**
  - die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.50 m nicht überschreiten;
  - seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen;
  - ~~- und die Tiefe der einzelnen Geschosstufen im Maximum 14 m beträgt.~~
- 2) **Geschosse werden im Vertikalschnitt gezählt.** Geschossteile, die mehr als 1.50 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.

3) Der seitliche Mehrlängenzuschlag beträgt im Maximum 3 m.

4) Bei dieser Bauweise ist auch in den Zonen W1 und W2 eine Gebäudelänge von max. 40 m, gemessen in der Falllinie, zulässig.

#### 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

##### Art. 24 Besondere Gebäude

1) Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 7 % der massgeblichen Grundfläche bedecken.

2) Ohne Zustimmung des Nachbarn ist der seitliche und rückwärtige Grenzbau bis zu einer Gebäudelänge von 6 m gestattet. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.

3) Für Kleinbauten gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (Grundfläche kleiner 10 m<sup>2</sup>, Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften.

##### Art. 25 Dachaufbauten über Flachdächern

1) Die Längenbegrenzung von Dachaufbauten über Flachdächern gemäss § 292 PBG gilt nicht für:

a) massive Brüstungen, welche die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und die Dachfläche nicht mehr als 1.00 m überragen

b) seitlich offene und nicht überdeckte Pergolen

c) Vordächer bis zu einer Tiefe von 1.50 m

d) offene Geländer.

3) Der seitliche Mehrlängenzuschlag beträgt im Maximum 3.00 m.

4) Bei dieser Bauweise ist auch in den Zonen W1 und W2 eine Gebäudelänge von max. 40.00 m, gemessen in der Falllinie, zulässig.

5) Die Terrassen sind räumlich wirksam zu begrünen, damit die mehrgeschossige Erscheinung reduziert wird. Die Stufen sind in der Regel auch seitlich versetzt anzuordnen oder die Seitenfassaden entsprechend zu gliedern.

#### 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

##### Art. 24 Besondere Gebäude

1) Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 7 % der massgeblichen Grundfläche bedecken.

2) Ohne Zustimmung des Nachbarn ist der seitliche und rückwärtige Grenzbau bis zu einer Gebäudelänge von 6.00 m gestattet. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.

3) Für Kleinbauten gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (Grundfläche kleiner 10 m<sup>2</sup>, Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften.

##### Art. 24a Abstand gegenüber Nichtbauzonen

Gegenüber Nichtbauzonen ist ein Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten, der nicht verringert werden darf.

##### Art. 25 Attikageschosse

1) Attikageschosse dürfen weder 75 % der gemäss § 255 Abs. 2 PBG privilegierten Fläche noch 75 % der zum Wohnen und Arbeiten nutzbaren Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Geschosses übersteigen. Vordächer bis zu einer Tiefe von 0.50 m sind dabei nicht einzurechnen.

2) Attikageschosse dürfen in Abweichung zu § 292 PBG frei angeordnet werden, soweit sie nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten und eine gute Einordnung erreicht wird.

3) An die Drittelsregelung gemäss § 292 PBG werden überdies nicht angerechnet:

a) massive Brüstungen, welche die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten ~~und die Dachfläche nicht mehr als 1.00 m überragen~~

~~b) seitlich offene und nicht überdeckte Pergolen~~

b) Vordächer bis zu einer Tiefe von 0.50 m

c) offene Geländer

**Art. 26 Fahrzeugabstellplätze**

- 1) Je nach Zweck und Nutzung sind folgende Abstellplätze zu erstellen:
- a) bei Wohngebäuden:  
Abstellplatz pro Wohnung bzw. pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)
- b) bei Büro- und Geschäftshäusern:  
Abstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)
- c) bei Industrie- und Gewerbebauten:  
Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)
- 2) Massgebend ist die resultierende höhere Zahl der Parkplätze, Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet.
- 3) Bei Wohnbauten ist zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Fahrzeugabstellplätzen pro fünf Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher zu erstellen, zu bezeichnen und für dessen Nutzung sicherzustellen. Garagenvorplätze, die nicht als Zufahrt für Dritt-/Sammelgaragen dienen, dürfen als Besucherparkplätze angerechnet.
- 4) Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten ist eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.
- 5) Für andere Nutzungsarten bestimmt die Baubehörde im Einzelfall die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze in Anlehnung an die SNV-Normen.
- 6) In Gebieten, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Kunden, Besucher und Beschäftigte auf 75 % des gemäss Abs. 1) bis 5) errechneten Bedarfs. Als gut erschlossen gilt ein Bereich von 500 m Fusswegdistanz bis zu den Bahnhof-Perronzugängen und ein Bereich von 300 m ab Bushaltestellen, die mindestens zeitweise im Halbstundentakt bedient werden.

**Art. 26 Fahrzeugabstellplätze**

- 1) Je nach Zweck und Nutzung sind folgende Abstellplätze zu erstellen:
- a) bei Wohngebäuden:  
1 Abstellplatz pro Wohnung ~~bzw. pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)~~
- b) bei Büro- und Geschäftshäusern:  
1 Abstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> ~~der gewerblich genutzten~~ Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)
- c) bei Industrie- und Gewerbebauten:  
1 Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)
- 2) Massgebend ist die resultierende höhere Zahl der Parkplätze, Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet.
- 3) Bei Wohnbauten ist zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Fahrzeugabstellplätzen pro fünf Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher zu erstellen, zu bezeichnen und für dessen Nutzung sicherzustellen. Garagenvorplätze, die nicht als Zufahrt für Dritt-/Sammelgaragen dienen, werden als Besucherparkplätze angerechnet.
- 4) Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten ist eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.
- 5) Für andere Nutzungsarten bestimmt die Baubehörde im Einzelfall die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze in Anlehnung an die **kantonalen Regelungen des Parkplatzbedarfes**.
- 6) In Gebieten, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Kunden, Besucher und Beschäftigte auf 75 % des gemäss Abs. 1 bis 5 errechneten Bedarfs. Als gut erschlossen gilt ein Bereich von 500 m Fusswegdistanz bis zu den Bahnhof-Perronzugängen und ein Bereich von 300 m ab Bushaltestellen, die mindestens zeitweise im Halbstundentakt bedient werden.
- 7) In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner auf 75 %.**
- 8) 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 kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des Pflichtbedarfs bewilligt werden.**

**Art. 27 Umgebungsgestaltung**

- 1) Am gewachsenen Boden sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.
- 2) Stützmauern sind in Bezug auf Höhe und Länge auf die technisch notwendigen Minimalmasse zu beschränken.
- 3) Für Gartenmauern und Einfriedungen längs Strassen und Wegen gilt eine maximale Höhe von 1.40 m ab Belag, sofern sie nicht dem Lärmschutz dienen.

**Art. 28 Spiel- und Ruheflächen**

- 1) Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

**Art. 29 Abstellflächen**

- 1) Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

- 2) Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung und für die Kompostierung bereitzustellen.

**Art. 30 Aussichtsschutz**

- 1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt.
- 2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt.
- 3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.

**Art. 27 Umgebungsgestaltung**

- 1) Am gewachsenen Boden sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

~~2) Stützmauern sind in Bezug auf Höhe und Länge auf die technisch notwendigen Minimalmasse zu beschränken.~~

~~3) Für Gartenmauern und Einfriedungen längs Strassen und Wegen gilt eine maximale Höhe von 1.40 m ab Belag, sofern sie nicht dem Lärmschutz dienen.~~

- 2) Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zusammenzulegen. Deren Freilegung darf im Normalfall höchstens auf der halben Strassenanstosslänge des Grundstücks erfolgen.

**Art. 27a Flachdachbegrünung**

Dachflächen sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.

**Art. 28 Spiel- und Ruheflächen**

- 1) Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

**Art. 29 Abstellflächen**

- 1) Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, **in der Regel abschliessbare** Abstellflächen für Kinderwagen **und Veloanhänger**, Fahrräder **sowie** Motorfahräder bereitzustellen. **Die Bemessung richtet sich nach den kantonalen Regelungen des Abstellplatzbedarfes.**

- 2) Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung und für die Kompostierung bereitzustellen.

**Art. 30 Aussichtsschutz**

- 1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt.
- 2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt.
- 3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.

**Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufen**

1) In den einzelnen Zonen gelten, soweit im Zonenplan für einzelne Teilbereiche nichts anderes vermerkt ist, die folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV):

- Zonen W1, W2, W3 . . . . . Stufe II
- Zonen WG2, WG3, WG4, K, Z, WGS, E, F . . . . . Stufe III
- Zone G . . . . . Stufe IV
- Zone Oe . . . . . Stufe II oder III

gemäss Eintrag im Zonenplan.

2) In den im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Wohnzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. In diesen Gebieten sind im Rahmen von Gestaltungsplänen die Abstände, die Gebäudelänge und die Ausnützungsziffer frei. Zudem sind auch mässig störende Gewerbebetrie-be zulässig, wenn dadurch ein wirksamer Lärmschutz erleichtert wird.

**Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan**

1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

**Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufen**

1) In den einzelnen Zonen gelten, soweit im Zonenplan für einzelne Teilbereiche nichts anderes vermerkt ist, die folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV):

- Zonen W1, W2, W3 . . . . . Stufe II
- Zonen WG2, WG3, WG4, **K<sub>A</sub>, K<sub>B</sub>, QEZ** Z, WGS, **G**, E, F, **R** . . . . . Stufe III
- Zone Oe . . . . . Stufe II oder III

gemäss Eintrag im Zonenplan.

2) In den im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Wohnzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. In diesen Gebieten sind im Rahmen von Gestaltungsplänen die Abstände, die Gebäudelänge und die Ausnützungsziffer frei. Zudem sind auch mässig störende Gewerbebetrie-be zulässig, wenn dadurch ein wirksamer Lärmschutz erleichtert wird.

**Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan**

1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. **Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.**

**2) Bei Inanspruchnahme des Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt Art. 22 Abs. 4.**

**Art. 32a Centralplatz**

**Im Bereich des Knotens Schwandelstrasse - Gotthardstrasse ist ein öffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. An der Gotthardstrasse sind eine auf die Verkehrsplanung abgestimmte Anzahl Bushalteplätze sowie die Zu- und Wegfahrten zu der mit den künftigen Neubauten zu erstellenden Unterniveaugarage mit öffentlichen und privaten Parkierungsmöglichkeiten zu realisieren. Die anteilige Ausnützung der für eine ansprechende Platzgestaltung beanspruchten privaten Grundstücksflächen können – durch ortsbaulich verträgliche Umlagerungen, Abweichungen von den Grundmassen und der Bauweise der Zentrumszone – mindestens voll bzw. mit einem Bonus von bis zu 20 % kompensiert werden; Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind nicht gestattet (als massgebender gewachsener Boden gilt das Niveau Gotthardstrasse). Vorausgesetzt bleibt eine baulich-gestalterisch hochwertige Gesamtlösung entsprechend Art. 9, welche hinsichtlich Städtebau und Architektur zusammen mit der öffentlichen Hand zu finden ist. Die Freiraumgestaltung richtet sich nach dem für das Zentrum geltenden Konzept.**

**Art. 32b Bahnhof – Unterführung Ludretikerstrasse**

1) Für das ganze Gebiet gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen der Zentrumszone gemäss Art. 9.

2) Die zusätzlichen Zielsetzungen umfassen:

- Die Umgestaltung und Aufwertung des Strassenraums mit attraktiven Fusswegen unter Einbezug von Vorplätzen und Freiräumen.
- Die Schaffung von benutzerfreundlichen ÖV-Haltestellen und Taxistandplätzen sowie rationellen Parkieranlagen für bisherige und neue Nutzungen sowie für Besucher der Gotthardstrasse.
- Die Verwendung oder der Ersatz nicht mehr benötigter Bahngelände für möglichst publikumsorientierte Nutzungen.
- Die Weiterführung der Passarelle Nord bis zur Bahnhofstrasse.

3) Weitere Bestimmungen:

- Im Bereich der Zentrumszone sind die Geschosshöhe sowie die Anordnung des 5. Vollgeschosses frei.
- Das Ausmass verkehrserzeugender Nutzungen ist auf die Kapazität der Erschliessung abzustimmen.
- Die maximal zulässige Parkplatzzahl für neue Wohnnutzungen ist auf 75 % des nach Art. 26 ermittelten Pflichtbedarfs beschränkt.
- Teil-Gestaltungspläne oder ersatzweise Arealüberbauungen gemäss Art. 21 ff bzw. § 71 PBG sind bei sinnvoller Abgrenzung und Umsetzung der vorgehenden Zielsetzungen ab einer Mindestfläche von 2'000 m<sup>2</sup> zulässig.

**Art. 32c Etzliberg**

Das Gebiet um den Hof Etzliberg ist für qualitativ hochwertige Wohnnutzungen bestimmt. Mit der Überbauung ist insbesondere zur Kernzone Etzliberg sowie zur bestehenden südlichen Bebauung ein guter ortsbaulicher Übergang und die Integration des Hof-Ensembles an der Etzliberg-/Säumerstrasse zu gewährleisten. Mittels einer Fuss- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung durch das nördliche Teilgebiet ist eine angemessene Durchlässigkeit sicherzustellen. Teil-Gestaltungspläne oder ersatzweise Arealüberbauungen gemäss Art. 21 ff sind möglich, wenn sie jeweils die zusammenhängende Fläche nördlich oder südlich der Etzlibergstrasse umfassen und ergänzend zu § 71 PBG die vorgehenden Zielsetzungen umgesetzt werden.

## 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 33 In-Kraft-Treten

1) Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 2. Februar 1971 samt allen seitherigen Änderungen.

2) Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.

3) Die geänderten Bestimmungen treten ebenfalls mit der öffentlichen Bekanntmachung und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung wurde durch die Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1984 und 28. Juni 1984 festgesetzt und von der Gemeindeversammlung geändert und ergänzt:

am 24. November 1993 / 26. November 1997 /  
16. März 2000 und 10. Dezember 2003

Thalwil, 18. März 2005

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin: Christine Burgener

Der Gemeindeschreiber: Martin Pallioppi

### Art. 32d Breiteli

Bei Erneuerung oder Ersatz der einstigen Arbeiterwohnsiedlung haben Erweiterungs- und Anbauten sowie Ersatz-Neubauten hohe Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung sowie an die Freiraumqualität zu erfüllen.

### Art. 32e Schützenwiese

Für die Überbauung des Gebietes gelten folgende Zielsetzungen:

- zweckmässige und flächensparende Erschliessung
- gute Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld, insbesondere ein sorgfältiger ortsbaulicher Übergang zum angrenzenden Quartier am Kastanienweg
- sinnvolle Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der Zürcherstrasse (Lärmschutz)

## 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 33 Inkrafttreten

1) Diese **Bau- und Zonenordnung** tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung **durch die Baudirektion des Kantons Zürich** in Kraft und ersetzt die **letztmals mit BD-Nr. 207/2005 genehmigte Bauordnung mit Zonenplan vom 18. März 2005**.

2) Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.

3) Die geänderten Bestimmungen treten ebenfalls mit der öffentlichen Bekanntmachung und der Genehmigung durch **die Baudirektion** in Kraft.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung wurde durch die Gemeindeversammlung vom 28. Juni 1984 festgesetzt und von der Gemeindeversammlung geändert und ergänzt:

am 24. November 1993 / 26. November 1997 /  
16. März 2000 / 10. Dezember 2003 /  
10. November 2005 und 17. September 2009

Thalwil, 7. November 2012

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin: Christine Burgener

Der Gemeindeschreiber: Pierre Lustenberger

# MITWIRKUNGSBERICHT

(Bericht zu den Einwendungen)

Kantonale Vorprüfung, Anhörung, Öffentliche Auflage vom 20. August bis 19. Oktober 2010

## 1 Vorbemerkungen

Die Teilrevision Ortsplanung der Gemeinde Thalwil wurde ab 20. August 2010 während 60 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen den drei Nachbargemeinden und der Regionalplanungsgruppe zur Anhörung sowie der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet.

Die Auflage umfasste folgende Dokumente:

Zonenplan:

- Gültiger Zonenplan 2005 mit beantragten Änderungen
- Entwurf Zonenplan 2010

Bau- und Zonenordnung (BZO):

- Änderung der Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung BZO 18.03.2005 und BZO 2010

Erläuterungsbericht:

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Der vorliegende Mitwirkungsbericht wurde von der Planungs- und Baukommission (PBK) und anschliessend vom Gemeinderat verabschiedet. Über die nicht berücksichtigten Anträge und Einwendungen wird gemäss § 7 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Grundlage für den zusammenfassenden Mitwirkungsbericht bildet die detaillierte "Übersichtstabelle zur Behandlung von Anträgen und Einwendungen", in welcher nach thematischer Gliederung alle Begehren wiedergegeben und ihre Nicht- bzw. Berücksichtigung stichwortartig begründet sind. Die Begehren wurden nach Einwender (getrennt nach Öffentliche Auflage, Anhörung, Vorprüfung) fortlaufend nummeriert, die entsprechende Nummer ist im Bericht in Klammern aufgeführt.

*In kursiver Schrift wird die Haltung von Planungs- und Baukommission und Gemeinderat inkl. Entscheid über die Nicht- / bzw. Berücksichtigung dargestellt.*

Die Nummerierung der Zonenplanänderungen und der Art. BZO beziehen sich auf die Unterlagen in der damaligen Auflage und stimmen deshalb mit der aktuellen Vorlage nicht immer überein.

## 2 Kantonale Vorprüfung

Im Schreiben vom 27. Januar 2011 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Kantonalen Baudirektion mit beigelegten Stellungnahmen weiterer Dienststellen verschiedene Anträge formuliert. Ein zweites Schreiben von Anfang September 2011 enthält zusätzliche Beurteilungen aufgrund einer Durchsicht der überarbeiteten Planungsunterlagen. In den folgenden Absätzen wird dazu Stellung genommen, soweit es sich nicht um berücksichtigte redaktionelle Anpassungen (wie z.B. 3 – 8, 14 und 15) handelt.

- Grundstücke am Seeufer – Art. 3 Es wird ein Hinweis beantragt (1), dass bei Grundstücken im Bereich von Landanlagen (Konzessionsland) die entsprechende kantonale Richtlinie zu beachten ist.  
*Berücksichtigt im neu eingefügten Abs. 2.*
- Gewerbezone – Art. 8 Es wird angeregt (2), die Flächenbeschränkung für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs auf 100 m<sup>2</sup> zu reduzieren.  
*Nicht berücksichtigt, da das Mass von 200 m<sup>2</sup> als angemessen erscheint.*
- Quartiererhaltungszonen – Art. 17 Es wird angeregt (9), zur Vermeidung von Interpretationsschwierigkeiten die räumlichen Festlegungen mit einem Ergänzungsplan zu illustrieren.  
*Sinn gemäss berücksichtigt, indem in der Wegleitung entsprechende Skizzen aufgenommen werden können. Die Umwandlung der bisherigen Kernzone in eine Quartiererhaltungszone erfolgte jedoch explizit in der Absicht, einen angemessenen Spielraum für die Ergänzung und Erneuerung einzuräumen, dessen Umfang durch die Beurteilung nach den festgelegten qualitativen Beurteilungskriterien fallweise zu bestimmen ist.*
- SBV Aufwertung und Verdichtung Art. 20f Nach anfänglich genereller Skepsis gegenüber den Sonderbauvorschriften (SBV) (10) und Ablehnung (11) von Art. 22 Abs. 4 (vormals Abs. 5, Ausnützungszuschlag für preisgünstigen und ausnützungseffizienten Wohnraum) erfolgte im September 2011 eine anerkennende Zustimmung.
- Gestaltungsplanpflicht – Art. 32ff In beiden Berichten gelangt das ARE zum Schluss, dass für die zwingende Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (11) und zur Durchführung von Konkurrenzverfahren (12) die gesetzliche Grundlage (noch) fehlt.  
*Berücksichtigt; beide Forderungen werden bei den jeweiligen Gebieten in den Erläuterungen und im Planungsbericht als Empfehlung formuliert. Bei (freiwilliger) Inanspruchnahme eines Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt jedoch die Vorschrift in Art. 22 Abs. 4, wonach 25 % der zum Wohnen und Arbeiten erstellten Flächen die Anforderungen an den preisgünstigen und ausnützungseffizienten Wohnraum zu erfüllen haben (neuer Abs. 2 in Art. 32).*
- GP Breiteli – ZP Ziff. 2 Es wird angeregt, den GP-Perimeter auf das gesamte Umzonungsgebiet zu erweitern (13).  
*Nicht berücksichtigt, da ein freiwilliger Einbezug bei der konkreten Projektierung möglich ist, der Nicht-Einbezug der beiden Häuser jedoch mehr Flexibilität in einer Bau- oder Übergangsphase einräumt. Zudem liegen die beiden Häuser Walchlistrasse 9 und Breitelistrasse 24 (neueres Mehrfamilienhaus) ortsbaulich ausserhalb des Ensembles.*
- Waldabstandslinien Entgegen der ursprünglichen Absicht der Gemeinde aber auf Verlangen des ARE (16) ist der Waldabstandslinienplan ebenfalls überarbeitet worden und dessen Festsetzung in das Planungsverfahren integriert worden.

Strassenabstände – Amt für Verkehr	<p>Es wird angeregt, in Kern- und Quartiererhaltungszonen den Abstand von unterirdischen und Besonderen Gebäuden (17, 18) über die Bestimmungen des PBG hinaus zu regeln sowie in Bezug auf Kleinbauten zu ergänzen (19).</p> <p><i>(noch) Nicht berücksichtigt, da dies teilweise bei der späteren Überarbeitung der Kernzonenpläne (nicht Gegenstand der Teilrevision) erfolgen wird, bzw. sich die Regelungen gemäss PBG in der Praxis bewährt haben.</i></p>
Einhaltung PW in GP-Arealen Fachstelle Lärmschutz	<p>Es wird beantragt, die Lärmsituation mittels Gutachten zu klären und die Bestimmungen zu den Gebieten mit GP-Pflicht in Art. 32a Schwarzenbachwiese (20), Art. 32d Etzliberg (21) und 32f Böniweg (22) zu ergänzen.</p> <p><i>Teilweise berücksichtigt, indem beim Etzliberg aufgrund der gesetzlichen Vorgaben die Lärmsituation und die massgebenden Vorschriften im Rahmen der Gestaltungsplanung (oder Arealbauweise) zu klären sind, worauf im Planungsbericht und in der Wegleitung hingewiesen wird. Umzonung und GP Böniweg sowie Schwarzenbachwiese sind in der überarbeiteten Vorlage nicht mehr enthalten.</i></p>
Gewässerraum Bürgerbach AWEL	<p>Zur Freihaltung des Gewässerraumes Bürgerbach (Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung) wird beantragt (23), diesen mit raumplanerischen Mitteln zu sichern oder die Umzonung am Böniweg anzupassen.</p> <p><i>Berücksichtigt; die Umzonungsfläche ist gemäss Änderung der Gewässerschutzgesetzgebung per 01.06.11 reduziert worden.</i></p>
Solaranlagen in Kernzonen kant. Denkmalpflege	<p>Es wird ein ergänzender Hinweis in Art. 15 Abs. 6 betr. Rücksichtnahme auf schutzwürdige Einzelobjekte beantragt (25).</p> <p><i>Nicht berücksichtigt, da dies im übergeordneten § 238 Abs. 2 PBG ausreichend geregelt ist.</i></p>
Nachführung/Korrektur Zonenplan	<p>Bei einer Kontrolle der Daten der amtlichen Vermessung, zusammen mit dem ARE im Sommer 2012, wurde festgestellt, dass eine sinnvolle Anpassung der Kernzongrenze Etzliberg an die Grundstücksgrenzen im Rahmen der früheren Digitalisierung erfolgt und im aktuellen Zonenplan dargestellt ist. Ein formeller Beschluss durch die Gemeindeversammlung dazu fehlt jedoch und soll nun nachgeholt werden.</p> <p><i>Berücksichtigt; die Anpassung der Zonengrenze ist im Änderungsplan als Nr. 3a aufgenommen worden.</i></p>

### 3 Anhörung

Im gleichen Zeitraum wie die öffentliche Auflage wurden die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und die benachbarten Gemeinden zu einer Stellungnahme eingeladen.

ZPZ	Die Planungsgruppe Zimmerberg stellt abschliessend fest, dass die Teilrevision den regionalen Vorgaben und Zielen entspricht. Sie stellt keine Änderungsanträge.
Nachbargemeinden	Die Gemeinderäte von Langnau, Oberrieden und Rüslikon stimmen der Vorlage zu und stellen keine Anträge.

## 4 Öffentliche Auflage / Einwendungen

Die öffentliche Auflage zur Teilrevision der Ortsplanung (OP-Teilrevision) dauerte vom 20. August bis zum 19. Oktober 2010. Während dieser Frist sind 79 Schreiben von politischen Parteien, Vereinen, einer Interessensgemeinschaft und zahlreichen Privaten eingegangen, welche meistens mehrere Einwendungen und insgesamt über 200 Anträge enthalten.

Zu diesen Einwendungen ist im Festsetzungsverfahren gesamthaft Stellung zu nehmen. Die Planungs- und Baukommission hat in mehreren Sitzungen alle Anträge eingehend behandelt. Ebenso hat sich der Gemeinderat in zwei Sitzungen intensiv damit auseinandergesetzt. Soweit die Einwendungen berücksichtigt werden, sind die Unterlagen entsprechend angepasst, bei Nicht-Berücksichtigung wird die Ablehnung begründet.

In den nachfolgenden Abschnitten werden alle Eingaben nach thematischer Gliederung behandelt.

### 4.1 Allgemeines

Diverses

Eine Eingabe (35) verlangt, dass

- bei der angestrebten Verdichtung auch die Erhaltung der Grünflächen zu beachten sei.

*Wird bereits beachtet, vgl. Art. 27f BZO (und geplante Wegleitung, vgl. Hinweis unter Art. 27 + 28 BZO). Aussagen zur Durchgrünung des Siedlungsgebietes sind zudem im Rahmen der kommunalen Richtplanung vorgesehen.*

- keine Konkurrenzverfahren vorgeschrieben werden.

*Teilweise berücksichtigt; als Empfehlung, da bei Arealen mit grossem öffentlichen Interesse als sinnvoll erachtet.*

- die BZO keine sozial- und umweltpolitischen Massnahmen vorschreiben soll (auch 53).

*Nicht berücksichtigt; die damit anvisierten Massnahmen beinhalten die Umsetzung der Leitlinien zur langfristigen ortsbaulichen Entwicklung und sind dadurch legitimiert.*

- die Bezeichnung "preisgünstiger Wohnraum" durch den Begriff "ausnützungseffizienter Wohnraum" zu ersetzen sei.

*Berücksichtigt, indem beide Bezeichnungen aufgeführt werden.*

- die Bezeichnung "in der Regel" nicht klar verständlich sei.

*Berücksichtigt, indem mehrheitlich weggelassen und teilweise mit neuer Formulierung präzisiert.*

Eine Eingabe verlangt, dass

- die Hindernisfreiheit bei Baugesuchen für nicht-öffentliche Gebäude kein Bewilligungskriterium sein solle (101).

*Nicht berücksichtigt, es gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.*

- bei der Zentrumsplanung der Gemeinderat und nicht die PBK die Entscheidungskompetenz habe (104).

*Nicht berücksichtigt, da die Festsetzung des GP Centralplatz voraussichtlich durch den Gemeinderat erfolgt, Baugesuche (ohne Ausnahmegewilligung) jedoch in der Kompetenz der PBK liegen.*

- die Reservezone Böni-Vogelsang-Mettli der Freihalte-, Grün- oder Erholungszone zugewiesen werden soll (105).

*Berücksichtigt; ist grundsätzlich nicht Gegenstand der OP-Teilrevision sondern der aktuellen Überprüfung des kantonalen Richtplanes Siedlung > gemäss Antrag des Gemeinderates und Abstimmung mit dem Kanton (Erholungsgebiet gemäss Antrag des Regierungsrates an den Kantonsrat) soll das Gebiet der Erholungszone zugewiesen (ggf. z.T. Freihalte- / Landwirtschaftszone).*

- Baulücken, d.h. unbebaute Grundstücke erhalten bleiben (107).

*Nicht berücksichtigt, da mit dem Ziel einer inneren Verdichtung nicht vereinbar. Bei allen grossen Arealen (mit Gestaltungsplan-Pflicht, GP) wird jedoch dem Freiraum in den Zielsetzungen eine hohe Bedeutung zugemessen.*

- beim Immobilienhandel die Grundstücke ebenfalls der Gemeinde anzubieten sind und diese einen Kauf zu prüfen hat (108).

*Nicht berücksichtigt, weil dazu die Rechtsgrundlage fehlt.*

Mehrwertabgabe

Eine Einwendung (128) verlangt die Einführung einer Mehrwertabgabe bei Aufzonen bzw. erhöhter Ausnutzung.

*Nicht berücksichtigt, da dies nicht Gegenstand der Revision ist und dazu die erforderliche Rechtsgrundlage fehlt.*

Strassenüberdeckung

Eine Eingabe (129) regt die Tieferlegung und Überdeckung der Autobahn ab Ausfahrt Thalwil bis Ausfahrt Horgen sowie der Zürcherstrasse an.

*Nicht berücksichtigt, da nicht Gegenstand der OP-Teilrevision.*

Entsorgung

Eine Eingabe (161) beantragt eine generelle Verpflichtung der Grundeigentümer zur Bereitstellung von Abfallcontainern.

*Nicht berücksichtigt, da nicht Gegenstand der OP-Teilrevision, soweit nicht ohnehin diese Pflicht bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen bereits besteht (Art. 29 Abs. 2 BZO).*

Kommunikation, Verdichtung

Drei Eingaben (79, 166, 187) kritisieren die Bestrebungen zur Verdichtung und den Umfang der Planungsdokumente. Beantragt werden eine breitere und umfassendere Diskussion, Visualisierungen (119, 154) für die zusätzliche Erhöhung der baulichen Dichte und eine Entschleunigung des Verfahrens.

*Mehrheitlich berücksichtigt; auch verschiedene andere Einwander haben sich an der breit angelegten Diskussion der ortsbaulichen Entwicklungs-Leitlinien offenbar nicht beteiligt. Eine Kritik erscheint dadurch im Nachhinein nicht gerechtfertigt. Entsprechende Skizzen in der Wegleitung werden die partiell angestrebte Verdichtung illustrieren. Die Termine der Gemeindeversammlungen sind infolge der Einwendungs-Bearbeitung um mehr als ein halbes Jahr verschoben worden.*

Nachhaltigkeit

Vier Eingaben (20, 45, 51, 73) wünschen eine Verstärkung der Nachhaltigkeitsbestrebungen in Bezug auf günstigen Wohnraum, Reduktion des Energieverbrauchs

inkl. Zulassung innovativer Lösungen und als Voraussetzung für Mehrausnutzungen, generell hohe Anforderungen an Bauten und Freiräume.

*Mehrheitlich berücksichtigt; die energetischen Mindestanforderungen wurden in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Die freiwillige Erfüllung nimmt ständig zu, die zwingende Erfüllung des Minergie-Standards ist absehbar. Aus diesem Grund wurde das Hauptaugenmerk auf die Förderung des preisgünstigen und ausnutzungseffizienten Wohnungsbaus gelegt. Soweit es die übergeordneten Regelungen zulassen, sind auch die Anforderungen an Bauten und Freiräume erhöht worden.*

*Nicht oder nur teilweise berücksichtigt* wird der Antrag (72) auf eine Präambel in der BZO mit Nachhaltigkeitskriterien (*jedoch sinngemässe Aufnahme in die Wegleitung*) und in der Folge auf eine Reduzierung der Regelungen in der BZO auf das notwendige Minimum; *dazu fehlt die planungsrechtliche Grundlage. Dasselbe gilt für den nicht berücksichtigten Antrag (103), den kantonal geregelten Pflicht-Anteil der Nutzung erneuerbarer Energie von 20 % auf 40 % zu erhöhen.*

Fachgutachten, Fachkommission

Verschiedene Eingaben (47, 75, 118, 167) thematisieren die Beratung und die Beurteilung von Baugesuchen durch unabhängige, externe Fachleute (permanente Fachkommission, Gestaltungsbeirat, Ethikkommission, Baukollegium mit Fachleuten aus Planung, Architektur, Kunst und Energie). Eine Eingabe (61) verlangt die Streichung der Fachgutachten bei Kernzonen, Quartiererhaltungszone und Arealüberbauungen.

*Teilweise bereits berücksichtigt. Die Planungs- und Baukommission ist eine von der Bevölkerung gewählte, unabhängige Fachkommission. Ihre Mitglieder verfügen über die erforderlichen Kompetenzen in den Bereichen Planung und Architektur für die Beurteilung von Planungs- und Bauvorhaben. Der Beizug externer Fachexperten soll wie bisher bei Bedarf erfolgen; dies betrifft z.B. die Berater des Amtes für Raumentwicklung in den Bereichen Denkmalpflege und Ortsbildschutz. Bei grösseren Bauvorhaben, Projekten in empfindlichem Umfeld, Planungen usw. wird der Ortsplaner einbezogen. Eine Fachjury mit externen Experten wird bei Konkurrenzverfahren eingesetzt. Weitere Fachleute unterstützen die PBK in den Bereichen Energie, Verkehr und Umwelt. – Die Schaffung einer ständigen Kommission erscheint daher nicht erforderlich. Im Gegenzug soll aber auch die Möglichkeit zur Einholung von Fachgutachten (generell zu Lasten des Gesuchstellers) nicht eingeschränkt werden (61, nicht berücksichtigt).*

Freiraumkonzept

Verschiedene Einwendungen beantragen ein Konzept für die Erhaltung, allfällige Erweiterung und die Nutzung der Grünflächen im ganzen Siedlungsgebiet und/oder auch speziell für das Breiteli (50, 67, 68, 74, 144, 193).

*Im Rahmen der Teilrevision nicht berücksichtigt, da dies ein Thema der aktuellen kommunalen Richtplanung sein wird.*

Mobilfunkantennen

Zahlreiche Einwendungen (zusammengefasst 199) verlangen die Festlegung von "Planungszonen" (d.h. Positiv- oder Negativplanung) für Mobilfunkantennen.

*Auf eine Thematisierung im Rahmen der BZO-Revision wird in Anbetracht der klaren übergeordneten Gesetzgebung und der spezifischen örtlichen Gegebenheiten verzichtet. Bei näherer Prüfung hat sich das Ausscheiden von Zulassungs- oder Ausschlussgebieten als nicht sinnvoll und zumutbar erwiesen.*

## 4.2 Zonenplan

- Bestehende Zonierung Eine Einwendung (155) beantragt die weitgehende Beibehaltung der heutigen Zonierung.
- Teilweise berücksichtigt; es ist der explizite Auftrag an die Zonenplanüberarbeitung gemäss übergeordneten Vorgaben (Bund und Kanton, u.a. Raumplanungsgesetz) und den kommunalen Leitlinien, mit geeigneten Mitteln einen möglichst haushälterischen Umgang mit dem knappen Bauland zu fördern. Auf eine generelle Erhöhung der Ausnützungsziffer wird bewusst verzichtet und eine punktuelle Verdichtung bei Erfüllung hoher Anforderungen zugelassen. Die Einzonung Böniweg und die Umzonungen Aubrig werden zurückgestellt und im Rahmen der Richtplanung thematisiert.*
- Breiteli – ZP Ziff. 1 Zwei Einwendungen (67, 177) verlangen den Verzicht auf die Umzonung von der W2 in die W3.
- Nicht berücksichtigt; an der Umzonung wird festgehalten, um eine qualitätsvolle Verdichtung und Erhöhung des Wohnangebotes zuzulassen. Im Gegenzug wird in den Zielsetzungen zum Gestaltungsplan eine gute ortsbauliche Einordnung und hohe Freiraumqualität gefordert. Ebenfalls nicht berücksichtigt ist eine Erweiterung der Umzonung auf ein Grundstück an der Seehaldenstrasse (160), weil dies weder ortsbaulich angezeigt noch Gegenstand der Teilrevision ist.*
- Breiteli – ZP Ziff. 1+2 Verschiedene Einwendungen verlangen die Erweiterung des GP-Perimeters über das gesamte Areal der Siedlung.
- Nicht berücksichtigt, da dies aus verschiedenen Gründen vorerst nicht sinnvoll erscheint (12, 44, 49; vgl. Hinweise zu Art. 32e BZO). Hingegen wird neu der Umzonungs-Perimeter um die Liegenschaften Breitelistrasse 24 und Walchlistrasse 9 erweitert, damit für das zusammenhängende Gebiet die gleichen Bauvorschriften gelten.*
- Etzliberg – ZP Ziff. 3 Eine Einwendung (97) beantragt die Umzonung in die Freihalte-, Grün- oder Erholungszone.
- Nicht berücksichtigt, da dies in Anbetracht der sehr hohen Kosten weder realistisch noch mit dem Ziel einer inneren Verdichtung vereinbar ist.*
- Gattikon – ZP Ziff. 4 Eine Einwendung (17) beantragt das Belassen des Areals "Hofwiesen" in der Kernzone.
- Berücksichtigt; der bestehende Kernzonenplan sichert die Hofbildung von Wohnhaus und zwei Scheunen und damit auch die Einengung des Strassenraumes. Bei einer Umzonung in die WG3 würde der Kernzonenplan aufgehoben und das Areal könnte freier überbaut werden. Gleichzeitig dürfte aber die Strassenbaulinie von Neubauten nicht mehr überstellt werden, was eine nachteilige Veränderung des Strassenbildes zur Folge hätte. Zur Erhaltung des gesamten Ensembles wird die Kernzone A deshalb um die Liegenschaft Sihlhaldenstrasse 15 erweitert, welche im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte eingetragen ist (bisher in der Kernzone B).*
- Schützenwiese  
ZP Ziff. 7 – BZO Art. 32g Eine Sammeleinwendung (192) beantragt den Verzicht auf Umzonung des Streifens entlang des Kastanienweges von der W2 in die WG3.
- Berücksichtigt; zudem wird für die Schützenwiese neu eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt und in den zugehörigen Zielsetzungen eine gute Einordnung und ein sorgfältiger ortsbaulicher Übergang zur bestehenden Bebauung verlangt.*

	<p><i>Nicht berücksichtigt wird jedoch der Antrag auf Umzonung der ganzen Schützenwiese in die Oe (132), da der erforderliche Bedürfnisnachweis nicht erbracht werden könnte. Zudem ist der Verzicht auf die Nutzung einer der grössten, zusammenhängenden Baulandreserve mit den übergeordneten Zielen nicht vereinbar.</i></p>
Centralplatz – ZP Ziff. 14	<p>Eine Einwendung (96) beantragt die Umzonung in die Freihalte-, Grün- oder Erholungszone.</p> <p><i>Nicht berücksichtigt, da dies inmitten des Geschäftszentrums und überdies in Anbetracht der hohen Kosten weder realistisch noch sinnvoll ist.</i></p>
Schwarzenbachwiese ZP Ziff. 17	<p>Mehrere Einwendungen beantragen den Verzicht auf die Umzonung von der Kernzone in die WG3 (41, 149) oder eine Umzonung in die Freihalte-, Grün- oder Erholungszone (69, 95, 141) bzw. eine Zuweisung zur Oe (130, 141).</p> <p><i>Berücksichtigt; die Umzonung wird vorerst zurückgestellt und in der Richtplanung thematisiert. Für die Zuweisung zur Oe könnte der dazu erforderliche Bedürfnisnachweis nicht erbracht werden. Die Errichtung eines "Stadtparkes", z.B. als Kompensation für die allfällige Zuweisung der Freihaltezone am Böniweg (69) zur Wohn- / Gewerbezone, erscheint der guten Wohnlage nicht angemessen und kaum finanzierbar.</i></p>
Aubrig – ZP Ziff. 20-22	<p>Verschiedene Eingaben verlangen einen Verzicht (85, 106, 150, 156) oder zumindest die Überprüfung (19, 120) der vorgesehenen Umzonung von der Kernzone in die WG3 wegen einer befürchteten Bedrohung des alten Dorfkerns.</p> <p><i>Berücksichtigt; die Umzonung steht auch im Zusammenhang mit der Freihaltezone Böniweg und wird im Rahmen der Richtplanung thematisiert (Freiräume, Entwicklung nach innen).</i></p>
Böniweg – ZP Ziff. 23+24	<p>Eine Einwendung (114) verlangt die Überprüfung der Umzonung in Bezug auf Perimeter und Massvorschriften sowie die Schaffung einer Pufferzone zwischen Gewerbezone und neu angrenzender Bebauung.</p> <p><i>Sinngemäss berücksichtigt; auf die Umzonung wird vorerst verzichtet.</i></p> <p>Mehrere Einwendungen verlangen einen Verzicht auf die Umzonung (142, 151, 153, 186) oder eine allf. Zuweisung zu Oe (131) oder einen allfälliger Verzicht auf die GP-Pflicht (153).</p> <p><i>Berücksichtigt; die Umzonung inkl. GP-Pflicht wird zurückgestellt und im Rahmen der Richtplanung thematisiert.</i></p>
Umzonung Teilgebiete W1 > W2	<p>Eine Einwendung (133) regt die Umzonung kleiner Areale von der W1 in die W2 an, welche heute umgeben sind von der W2 und W3 (Dorf-, Sonnenberg-/Zürichstrasse, Sonnenberg-/Säumerstrasse). – <i>Nicht berücksichtigt; eine generelle Aufzonung gewisser Gebiete ist für alle Zonen geprüft und als nicht zweckmässig erachtet worden. Die bestehenden Bebauungsstrukturen werden bereits von Bauten durchstossen, welche die Massvorschriften der bisherigen BZO ausschöpfen; eine weitergehende "Aufzonung" erscheint daher nicht sinnvoll. Zur Unterstützung einer Nachverdichtung und Legitimierung bewohnter Untergeschosse sollen diese jedoch neu in beschränktem Umfang dafür ausgebaut und genutzt werden können (Art. 3, lit. c BZO).</i></p>
Diverse kleine Umzonungen	<p>Eine Eingabe betrifft die Umzonung bzw. eine Korrektur in Übereinstimmung mit der Grundstücksgrenze (124).</p>

*Berücksichtigt, vor allem auch mit vielen zusätzlichen, meist geringfügigen Anpassungen der Bauzonen- an die Grundstücksgrenze (Korrektur von Amtes wegen).*

Verschiedene Eingaben betreffen die Umzonung ganzer Parzellen:

*Nicht berücksichtigt wurde die beantragte Umzonung des Grundstückes Kat. Nr. 4620 an der Alsenstrasse (78, 126, 198), da sich der Gemeinderat nach eingehender Prüfung aus verschiedenen Gründen für die Überbaubarkeit der Parzelle und gegen eine Freihaltezone (mit Aussichtspunkt) entschieden hat.*

*Nicht berücksichtigt wurde die beantragte Umzonung von der Zentrumszone Z in die WG3 von Grundstücken an der Weinbergstrasse ohne direkten Anstoss an die Gotthard- / Schwandelstrasse (143). Die bisherige Zonierung erscheint durchaus zweckmässig und kann auch langfristig die Schaffung eines Zugangs ab der Gotthardstrasse und damit die Stärkung des Zentrums unterstützen.*

*Nicht berücksichtigt wurden die beantragten Umzonungen von der Kernzone A (196) bzw. von der Gewerbezone (122) in die WG3, oder des ARA-Areals in die Oe mit Höhenbeschränkung (117), da die bestehende Zonierung als zweckmässig und im ortsbaulichen Zusammenhang als richtig erscheint.*

*Ebenfalls nicht berücksichtigt ist der Antrag auf Umzonung von baulich bereits genutzten Parzellen im Ebnet (113; Kat. Nr. 7231 und 7233). Die Ausnützung ist ohnehin bereits von der oberliegenden Überbauung konsumiert, die steile und exponierte Hanglage legt eher eine Freihaltung als eine Verdichtung nahe.*

### **4.3 Bauzonen**

Wohnzonen – Art. 3 und 6

Eine Einwendung (135) verlangt die Wiederherstellung des ursprünglich gewachsenen Terrains bei Neubauten (wenn sinnvoll) und die Pflicht zur Erhaltung bzw. Erstellung von Fusswegen und Gewässern im Zuge der Verdichtung.

*Sinngemäss berücksichtigt, indem die bestehenden Wege und Gewässer gemäss Plan und Gesetzgebung gesichert sind; die Erhaltung oder Erstellung neuer öffentliche Fusswege werden im Gestaltungsplan- oder Baugesuchsverfahren rechtzeitig geprüft. Für die Wiederherstellung des früheren Terrainverlaufes fehlt jedoch die Rechtsgrundlage.*

Einige Einwendungen beziehen sich auf einzelne bestehende oder ergänzte Vorschriften und wurden *nicht berücksichtigt*:

- generelle Erhöhung der Ausnützungsziffer (110); *dass die AZ in allen Bauzonen bereits hoch ist, lassen viele nach den gültigen Vorschriften in letzter Zeit erstellte Bauten erkennen. Gemäss intensiver Prüfung sind deshalb nur gezielte Erhöhungen mit qualitätssichernden Massnahmen vorgesehen.*
- spezielle Wohnformen in allen Zonen (178); *eine weitergehende Erleichterung in der Gewerbezone ist infolge mangelndem Wohnumfeld nicht sinnvoll (allenfalls mit Gestaltungsplan und entsprechenden Nachweisen möglich).*
- Einschränkung der Erleichterungen in Bezug auf Dach- und Untergeschosse (21, 46, 180); *in Anbetracht der differenzierten Regelungen erscheinen die beantragten Einschränkungen für die angestrebte Verdichtung als nicht zweckmässig. Bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind zudem hohe qualitative Anforderungen zu erfüllen.*

– Längenbeschränkung bei parallel zu See und Zimmerberg gestellten Gebäuden (134); *unter Berücksichtigung von kleinteiliger Parzellarstruktur, unterschiedlichen topografischen und geografischen Ausrichtungen von Gebäuden und Grundstücken nicht angezeigt (Aussichtslage, Besonnung usw.).*

Gewerbezone – Art. 8 Abs. 3

Acht Einwendungen verlangen einen Verzicht auf die Beschränkung für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (1, 36, 54, 109, 123, 127, 152) bzw. eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1'000 m<sup>2</sup> und Erleichterungen für bestehende Verkaufsräume (184).

*Nicht berücksichtigt, eine damit zu erwartende, zusätzliche Konkurrenzierung des Verkaufsangebotes im Zentrum widerspricht den Zielsetzungen und Leitlinien.*

Zentrumszone – Art. 9 und 10

Verschiedene Einwendungen verlangen eine Lockerung der Wohnanteilsbeschränkung (56, 57, 112) oder die Streichung von Art. 10 Abs. 3 (168).

*Sinngemäss berücksichtigt, indem die Formulierungen leicht präzisiert und ergänzt worden sind.*

Die Anträge auf eine Formulierung zum expliziten Verzicht auf Restriktionen für den MIV in der Zentrumszone (185), bzw. auf Streichen der gesamten Zielsetzungen in Art. 9a (55) oder auf Beibehaltung der AZ mit Einführung einer Gebäude-längenbeschränkung (189) wurden ...

*nicht berücksichtigt. Die Ziele der Zentrumsplanung sind mit geeigneten Mitteln umzusetzen, die formulierten Zielsetzungen sind dabei im Sinne von erhöhten Anforderungen zu berücksichtigen.*

Kernzonen / QEZ – Art. 13-17

Einige Einwendungen beantragen kleinere textliche Anpassungen (3, 5, 58, 59, 136, 24, 138) und Ergänzungen in Bezug auf Lichtmissionen (22, 100, 137), Fachgutachten (4, 23, 169).

– *berücksichtigt, soweit das übergeordnete Recht dies zulässt, zum Teil erfolgen Hinweise in der Wegleitung;*

– *nicht berücksichtigt, soweit die bisher vorgeschlagenen Formulierungen sinnvoll (59) bzw. die Anträge nicht zielführend erscheinen (5).*

Erholungszone – Art. 19 Abs. 2

Zwei Einwendungen (181, 197) beantragen textliche Anpassungen.

*Nicht berücksichtigt, da bestehende Formulierungen klar sind und nicht aufgeweicht werden sollen.*

Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung Art. 20

Drei Einwendungen verlangen die Streichung (62, 145 generell; 188 eventuell) oder auch bei Umbauten die Erfüllung von erhöhten energetischen Anforderungen (25).

*Nicht berücksichtigt, da ein gezielter und auch wirtschaftlicher Anreiz zur inneren Verdichtung in geeigneten Gebieten angestrebt wird, verbunden mit erhöhten qualitativen Anforderungen.*

Einige Einwendungen beantragen eine Beschränkung auf ausgewählte Gebiete (87, 170, 188), die begriffliche Präzisierung (81, 157), eine Erhöhung des Mindestanteils des ausnützungseffizienten und preisgünstigen Wohnraumes (6, 52), eine Sicherstellung im Grundbuch (6, 26, 52, 157), eine separate (37) bzw. obligatorische Bindung (25) an erhöhte energetische Anforderungen und ein allfälliges Fachgutachten z.L. des Gesuchsstellers (26).

*Die Anliegen sind weitgehend berücksichtigt mit der Erhöhung des Mindestanteils von 20 % auf 25 % und dem Weglassen von energetischen Mehranforderungen. Eine weitergehende Erhöhung der Anforderungen würde sich in Anbetracht der Mehrkosten tendenziell nachteilig auswirken, weshalb die Erreichung einer tieferen Energiekennzahl auch bei Neubauten weggelassen wird. Die begriffliche Präzisierung erfolgt in der Wegleitung und die Sicherstellung generell mittels Grundbucheintrag. Nach eingehender Prüfung wurde von einer Beschränkung auf speziell ausgewählte Gebiete abgesehen, weil mit dem Projekt die gute Gestaltung und Einordnung in das jeweilige ortsbauliche Umfeld nachgewiesen werden muss.*

#### **4.4 Besondere Institute**

Arealüberbauungen – Art. 21 + 22

Vier Einwendungen (86, 146, 169, 171) verlangen das Belassen der Mindestfläche von 4'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen.

*Vorerst berücksichtigt, obwohl eine Reduktion der Mindest-Arealfläche auf 3'000 m<sup>2</sup> der eher kleinteiligen Parzellarstruktur Thalwils entsprechen würde.*

Eine Eingabe (86) verlangt eine konzise (*präzise, in sich abgestimmt*) Regelung der Gebäudehöhen und die explizite Vorschrift, dass die Mindestabstände gegenüber Nachbargrundstücken nicht reduziert werden dürfen.

*Bereits berücksichtigt, indem sich die Gebäudehöhe an der konsequenten Regelung in Art. 3 ausrichtet: 3.00 m je Vollgeschoss und 1.50 m für die Erhebung des Erdgeschosses; vgl. § 279 Abs. 1 PBG. Eine Verringerung der ordentlichen Grenzabstände nach aussen ist gemäss § 72 Abs. 2 PBG generell nicht zulässig.*

Drei Eingaben beinhalten Anträge, welche *bereits oder neu berücksichtigt* sind:

- Kontrolle und Sicherstellung des preisgünstigen Wohnraums, Erhöhung des Mindestanteils auf 50 % (7) – *Sicherstellung im Grundbuch; Erhöhung auf 25 %, (vgl. Antwort unter Art. 20)*
- keine Arealüberbauungen im Gebiet Aubrig (158) – *sinngemäss berücksichtigt, Aubrig bleibt in Kernzone*
- Spiel- und Ruheflächen mind. 20 % der Wohnfläche und natürliche Gestaltung gemäss LEK (27) – *in ergänzten Art. 27 und 28 bereits enthalten*

Zwei Einwendungen (28, 51) verlangen die Gewährung des Ausnützungsbonus unter der Bedingung einer tieferen Energiekennzahl.

*Nicht berücksichtigt, da zu hohe Anforderungen eher kontraproduktiv (vgl. Antwort unter Art. 20) wirken.*

Eine Einwendung (147) verlangt die Einführung einer Gebäudelängenbeschränkung.

*Nicht berücksichtigt, da die erhöhten Anforderungen bezüglich Einordnung und Gestaltung in jedem Fall zu erfüllen sind.*

Terrassenhäuser – Art. 23

Eine Einwendung (182) beantragt die Prüfung einer Gebietsbeschränkung.

*Sinngemäss berücksichtigt, indem die gestalterischen Anforderungen zur Vermeidung eines unerwünschten Erscheinungsbildes ergänzt wurden (Abs. 5).*

Eine Einwendung (63) möchte die Gestaltung und Bepflanzung in die Verantwortung der Eigentümer und Mieter legen.

*Nicht berücksichtigt, da notwendig und sinnvoll mit dem Ziel guter Einordnung und eines natürlichen Umgebungsbezuges.*

Fahrzeugabstellplätze  
Art. 26 + 29 Abs. 1

Verschiedene Einwendungen (29, 48, 77, 163, 164, 165, 172, 174, 179) verlangen eine weitergehende Reduktion der Pflicht-Parkplätze.

*Berücksichtigt, indem neu nur noch 1 PP je Wohnung vorgeschrieben wird (bisher zudem 1 PP / 100 m<sup>2</sup> BGF) und bei besonderen Verhältnissen und speziellen Nutzungsarten eine weiter gehende Reduktion zugelassen werden kann. Neu gelten als Referenz die kantonalen Regelungen (Wegleitung/Verordnung in Überarbeitung; bisher SNV-Normen).*

*Nicht berücksichtigt werden Anträge (8 39), welche die Minderung der Vorschriften für Abstellräume zum Ziel haben, da die als sinnvoll erachteten Regelungen den kantonalen Empfehlungen und § 297 PBG entspricht.*

Umgebungsgestaltung  
Art. 27 + 28

Einige Eingaben (30, 33, 38, 70, 71, 94, 139, 148, 173, 195) verlangen Präzisierungen in den Vorschriften betr. Bepflanzungen, Dachbegrünungen usw., welche bereits oder mittels Ergänzungen berücksichtigt sind. Gemäss Entscheid des Baurekursgerichtes vom 8. Mai 2012 fehlt für gewisse Bestimmungen die Rechtsgrundlage, weshalb sie in der BZO gestrichen und mit andern Beurteilungsrichtlinien in die Wegleitung aufgenommen werden.

Zwei Anträge beinhalten Anliegen, welche nicht berücksichtigt wurden:

- Einführung einer Freiflächenziffer (34); generelle Vorschriften und Art. 27 Abs. 4 sind ausreichend; eine Freiflächenziffer könnte gemäss Überprüfung nur sehr tief angesetzt werden, damit sie praktikabel und realistisch ist.
- Erhöhung der Spiel- und Ruheflächen auf 30 % in reinen Wohnzonen (195); ein höherer Anteil wäre gemäss langjähriger Erfahrung bei einigen Projekten weder praktikabel noch durchsetzbar.

Aussichtsschutz – Art. 30

Zwei Eingaben verlangen weitergehende Vorschriften und Höhenbeschränkungen (183) oder zusätzlich die Festlegung von fünf neuen Aussichtspunkten (140).

*Nicht berücksichtigt, da bestehende Vorschriften genügen, deren Durchsetzung nach Vernunft- und Verhältnismässigkeit erfolgt und neue Aussichtspunkte nicht Gegenstand der Teilrevision darstellen.*

Gestaltungsplanpflicht – Art. 32

Eine Einwendung (31) verlangt eine weitergehende Detaillierung der Zielsetzungen in Bezug auf Gestaltung, Nachhaltigkeit, Wohnumfeld, Freiräume und Infrastruktur.

*Sinn gemäss berücksichtigt, indem einerseits generell erhöhte Anforderungen im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen sind, andererseits in der Wegleitung konkrete Hinweise aufgenommen werden.*

Eine Einwendung verlangt (40) das Ersetzen des Begriffes "preisgünstig" durch "ausnutzungseffizient" (grosse Wohnungszahl).

*Sinn gemäss berücksichtigt durch Aufnahme beider Begriffe. Dasselbe gilt für den Antrag betreffend Wohnraum für "Betagte" (98 99), indem die Formulierung nun "für alle Generationen" lautet. Ebenfalls sinn gemäss bereits berücksichtigt ist die Forderung nach kostendeckenden Mieten (66) beim GP Breiteli (und Böniweg, entfällt), da die Gemeinde als Eigentümerin eine entsprechende Kreditvorlage erarbeiten wird.*

Zwei Einwendungen beantragen eine tiefere Energiekennzahl (31, 51) oder die Einschränkung (9) oder z.T. das Weglassen (98, 99) von Konkurrenzverfahren.

*Nicht berücksichtigt, da zu hohe (energetische) Anforderungen sich eher kontra-produktiv auswirken (vgl. Antwort unter Art. 20), bzw. teilweise berücksichtigt, da die Durchführung von Konkurrenzverfahren (und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum) nur noch als Empfehlung in den Erläuterungen der BZO und im Planungsbericht aufgeführt wird – vgl. Hinweis bei kant. Vorprüfung: gemäss ARE fehlt die gesetzliche Grundlage für eine zwingende Verpflichtung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.*

Verschiedene Einwendungen verlangen eine Beschränkung der GP-Pflicht auf Areale mit besonderem öffentlichen Interesse (76), das Weglassen im Gebiet Etzliberg (13, 16, 43, 65), bzw. Erweiterung der GP-Pflicht auf alle Grundstücke mit Seeanstoss (194) oder generell für die Liegenschaften an der Gotthardstrasse (2, 14, 190) bzw. für die erste Bautiefe (11, 18).

*Nicht berücksichtigt, da einerseits die Steuerung der Entwicklung auf allen grossen, unüberbauten Arealen angestrebt wird und andererseits die Gesamtplanungen an der Gotthardstrasse am Widerstand der Grundeigentümer gescheitert sind (s. auch neuer Zweckartikel 9a).*

GP Schwarzenbachwiese  
Art. 32a

Zwei Einwendungen verlangen eine Streichung der GP-Pflicht (10, 191) bzw. eine Reduktion der max. zulässigen Gebäudehöhe (175), da diese eine gute Einordnung verhindert.

*Sinngemäss berücksichtigt; Umzonung und GP-Pflicht werden zurückgestellt.*

Der Antrag (149), das ganze Gebiet Platte–Oberdorf–Isisbüel einer GP-Pflicht zu unterstellen, ...

*wird nicht berücksichtigt, da dieses mehrheitlich überbaut ist und eine solche Massnahme weder zweckmässig erscheint noch Gegenstand der Teilrevision ist.*

GP Centralplatz – Art. 32b

Zwei Einwendungen (83, 115) verlangen die Streichung der GP-Pflicht und enthalten Eventualanträge (84, 116) zu verschiedenen Vorschriftenanpassungen.

*Nicht berücksichtigt; die Anliegen der Einwender (Grundeigentümer) wurden mit ihnen zusammen in verschiedenen Gesprächen diskutiert. Dabei wurde versucht, das Potenzial der neuen Bauordnung sowie die nächsten Planungsschritte aufzuzeigen. Das künftige Ziel wird es nun sein, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern Lösungen zu finden, die sowohl den Anliegen der Gemeinde bzw. der Öffentlichkeit wie auch der Grundeigentümer gerecht werden. Ebenfalls nicht berücksichtigt wird der Antrag zum Verzicht auf die allfällige Vergrösserung der Gebäudehöhe (64), weil nur damit ein Spielraum für die Kompensation der öffentlichen Platzfläche geschaffen werden kann.*

GP Bhf – Unterführung Ludretikonerstrasse – Art. 32c

Alle Einwendungen und Anträge sind in der ursprünglichen oder in einem Punkt ergänzten Formulierung *berücksichtigt*:

- Unterteilung des Perimeters (42, 125), *Teilgestaltungspläne sind möglich*
- Ausschluss von Hochhäusern (162), *eine Überschreitung der zonengemässen Gebäudehöhe setzt die Zustimmung der Gemeindeversammlung voraus*
- Fortsetzung des Bahnüberganges Nord (176), *Passarellenverlängerung in Zielsetzungen aufgenommen*

GP Breiteli – Art. 32e, ZP Ziff. 2

Drei Anträge betreffend Konzept / Erhaltung Grünraum (49, 82, 177), ...

*sind in der ursprünglichen Formulierung berücksichtigt, indem die Zielsetzungen bereits hohe Anforderungen an den Freiraum enthalten.*

Drei Einwendungen (12, 44, 49) verlangen die Erweiterung des Perimeters um die Liegenschaften Walchlistrasse 9 und Breitelistrasse 24.

*Nicht berücksichtigt, da ein freiwilliger Einbezug bei der konkreten Projektierung möglich ist, der Nicht-Einbezug der beiden Häuser jedoch mehr Flexibilität in einer Bau- oder Übergangsphase einräumt. Zudem sind die beiden Häuser ortsbaulich nicht in das Ensemble eingebunden.*

## Abkürzungsverzeichnis und Glossar

AP	Arbeitsplatz
ARE	Amt für Raumentwicklung, vorm. ARV Amt für Raumordnung + Vermessung
AZ	Ausnützungsziffer
BZO	Bau- und Zonenordnung
DG	Dachgeschoss
DLZ	Dienstleistungszentrum
E	Einwohner
ES	Empfindlichkeitsstufe Lärm
GF	Geschossfläche
GIS	Geografisches Informationssystem
GP	Gestaltungsplan
GR	Gemeinderat
GRB	Gemeinderatsbeschluss
GV	Gemeindeversammlung
HSP	PLANAR, vormals Hesse+Schwarze+Partner (bis 30.06.10)
K	Kernzone
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
LW	Landwirtschaft
ÖV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich
PKO	Projektkommission Ortsplanung
PBK	Planungs- und Baukommission Thalwil
QEZ	Quartiererhaltungszone
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung (Bund)
RPK	Rechnungsprüfungskommission
SBV	Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung
UG	Untergeschoss
W	Wohnzone
WG	Wohn- und Gewerbezone
ZP	Zonenplan
ZPZ	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg

## Glossar

Arealüberbauungen	freiwilliges Anreizsystem, das unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen in der BZO geregelte Abweichungen von den zonengemässen Grundmassen der BZO zulässt; vgl. § 69 ff PBG
Änderungsplan	bisher rechtsgültiger Zonenplan mit dargestellten Änderungseinträgen der Ortsplanungsrevision zwecks besserer Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit (nicht rechtsverbindlich)
Ausnutzungsziffer	Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche
Bauentwicklungsgebiet	im kantonalen Richtplan bezeichnete Flächen, die voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt der Besiedlung dienen (d.h. nach 20-25 Jahren, vgl. § 21 Abs. 2 und 3 PBG)
Baumassenziffer (BMZ)	Nutzungsmass in $m^3/m^2$ , das hauptsächlich in Industrie- und Gewerbezonem angewendet wird; oberirdisch umbauter Raum auf baulich noch nicht ausgenutztem Grundstücksteil
Bauzonkapazität	Fassungsvermögen der rechtskräftigen oder künftigen Bauzone für Einwohner bzw. Arbeitsplätze; ausgelegt auf Planungshorizont von ca. 15 Jahren gemäss Art. 15 RPG
Entwicklungsleitbild	Leitlinien und Zielsetzungen zur langfristigen, ortsbaulichen Entwicklung der Gemeinde (März 2008)
Entwicklungsgebiete	dynamische Gebiete oder solche mit Potenzial für eine dynamische Entwicklung (z.B. Erneuerung, Verdichtung, Umnutzung)
Erneuerungsgebiete	vgl. Entwicklungsgebiete
Geschossfläche	allseitig umschlossene, überdeckte Grundrissfläche zugänglicher und nutzbarer Geschosse
Gestaltungsplanpflicht	Planungspflicht für konkret bezeichnete Gebiete, für die in der BZO Zielsetzungen und Abweichungen von den zonengemässen Grundmassen der BZO umschrieben werden, vgl. § 83 PBG
Grenzbau	Erstellung unter-/oberirdischer Gebäude auf der Grenze zum Nachbargrundstück
Freiflächenziffer	Nutzungsmass in %, Verhältniszahl von Freifläche zu Grundstücksfläche
Interessenabwägung	Vorgehen zur Lösung von Problemstellungen bei Vorliegen unterschiedlicher Ansprüche, Ermittlung der Interessen mit anschliessender Gewichtung/Abwägung gegeneinander
Interventionsplan/-tabelle	Arbeitsinstrumente der Raumplanung zur räumlichen Verortung und Umschreibung von Themen und Problemfeldern der Ortsplanungsrevision (u.a. Pendenzenliste zur Sitzungsgestaltung und für die Planungs- und Baukommission)
kantonale (Mindest-)Abstände	Grenz-, Gebäude-, Waldabstand usw. zur Sicherung übergeordneter Interessen (Verkehr, Umwelt, Wohnqualität)
Nachverdichtung	Aspekt der haushälterischen Bodennutzung; Förderung der baulichen Entwicklung in der bereits überbauten Bauzone (z.B. Schliessung Baulücken, Aufstockung, Aufbauten usw.)

publikumsorientierte Nutzungen	dem Publikum offen stehende Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen anbieten und damit Publikumsverkehr auslösen (Grossverteilung, Detailhandel, gleichgestellte Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüro)
Regelbauweise	zusammenfassender Begriff für zonenkonforme oder -gemässe Bauweise der geltenden Bau- und Zonenordnung
Regelvorschriften	zusammenfassender Begriff für zonenbezogene Bestimmungen der geltenden Bau- und Zonenordnung
Solaranlage	technische Anlage zur Umwandlung von Sonnenenergie in eine andere Energieform (Strom oder Wärme)
Quartiererhaltungszone	nach einheitlichen Grundsätzen erstellte Überbauungen oder geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen
Sonderbauvorschriften	freiwilliges Anreizsystem, das für konkret bezeichnete Areale unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen definierte Abweichungen von der Regelbauweise zulässt, vgl. § 79 PBG
Synopse BZO	Gegenüberstellung der rechtsgültigen mit geänderten/ergänzten Artikeln und Bestimmungen (Nachvollziehbarkeit)
Überbauungsziffer	Nutzungsmass in %, Verhältniszahl der überbaubaren Fläche zur anrechenbaren Landfläche
Verdichtungsgebiete	vgl. Entwicklungsgebiete
Verkehrsbaulinien	Bauverbotsbereiche zur Raumsicherung für Verkehrsanlagen
Wohnflächenverbrauch, -beanspruchung	durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche pro Person

## Zonenplanänderung – Texterläuterung

Änderung	Seite
1	11
2	11, 19
3	18-19
3a	47
4	11-12
5	52-53
6	11-12
7	11-12
8	gemäss Lärmschutzverordnung
9	19
10	11-12
11	11-12
12	15
13	11-12
14	11-12
15	11-12
16	18
17	redaktionelle Nachführung
18	18
19	40, Art. 26 Abs. 7 BZO
20	36, Art. 20 BZO
21	redaktionelle Nachführung
22	52-53

