



Gemeinde Thalwil

Teilrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Autoren	Andrea Lucek; Colin Schär; Noël Steiner; Diego Schnyder
Betreuung	Martin Schlatter
Modul	Raumentwicklung 4 [M_REK4] Kommunale Nutzungsplanung [KoNuPla-u12]
Studiengang	Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung SVR20 / FS2022
Abgabe	8. Juni 2022

OST
Ostschweizer Fachhochschule
Standort Rapperswil-Jona

Oberseestrasse 10
CH-8640 Rapperswil

www.ost.ch



IMPRESSUM

Verfasser	Andrea Lucek; Colin Schär; Noël Steiner; Diego Schnyder
Dateiname	REK4_Lucek_Schaer_Schnyder_Steiner_NEU.docx
Letzte Änderung	22. März 2022
Betreuung	Martin Schlatter
Modul	Raumentwicklung 4 [M_REK4] Kommunale Nutzungsplanung [KoNuPla-u12]
Studiengang	Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung SVR20 / FS2022
Hochschule	OST Ostschweizer Fachhochschule Oberseestrasse 10 CH-8640 Rapperswil www.ost.ch

REVISIONSVERMERKE

Version	0.1
Datum	10. März 2022
Art der Änderung	Dokument/Layout aufsetzen
Version	0.2
Datum	23. März 2022
Art der Änderung	Zwischenabgabe 1 (bis Kap. 3.8 Zwischenfazit Analyse)
Version	0.3
Datum	27. April 2022
Art der Änderung	Zwischenabgabe 2 (Bis Kap. 5)
Version	0.9
Datum	7. Juni 2022
Art der Änderung	Letzte Ergänzungen
Version	1.0
Datum	8. Juni 2022
Art der Änderung	Bericht fertigstellen, <i>Abgabe digital und bei der Assistenz</i>

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung.....	5
1.1	Ausgangslage.....	5
1.1.1	Neues Raumkonzept	5
1.2	Bestandteile der Revision.....	5
1.3	Planungsziele.....	5
1.4	Planungsorganisation.....	6
1.5	Planungsablauf und -verfahren	6
2	Planerische Grundlagen	7
2.1	Bund	7
2.1.1	Raumplanungsgesetz	7
2.1.2	Sachpläne des Bundes.....	7
2.1.3	Bundesinventare	7
2.2	Kanton	8
2.2.1	Kantonaler Richtplan	8
2.2.2	Historischer Dorfkern.....	8
2.3	Region	9
2.3.1	Regionales Raumordnungskonzept Regio-ROK.....	9
2.3.2	Regionaler Richtplan	9
2.4	Gemeinde Thalwil	10
2.4.1	Kommunaler Richtplan	10
2.5	Nutzungsplanung	11
2.5.1	Landschaftsentwicklungskonzept.....	11
3	Zentrale Sachthemen	11
3.1	Bevölkerungsprognose.....	11
3.2	Arbeitsplatzentwicklung	12
3.3	Stand der Erschliessung und Nutzungsreserven.....	13
3.4	Fassungsvermögen der unbebauten Wohn- und Mischzonen	13
3.5	Siedlung.....	14
3.6	Raumkonzept Thalwil	15
3.7	Massnahmen zur Siedlungsentwicklung und Entwicklungsziele.....	16
3.8	Zwischenfazit Analyse.....	16
4	Abgleich mit der bestehenden Nutzungsplanung	17
4.1	Siedlung.....	17
4.1.1	Leitsatz I: Nachhaltiger, attraktiver und dichter Siedlungsraum	17
4.1.2	Leitsatz II: Moderne, verträgliche und koordinierte Misch- und Arbeitsgebiete	18
4.1.3	Leitsatz III: Klimatisch erträglicher und durchlüfteter Siedlungsraum	18
4.2	Landschaft	19
4.2.1	Leitsatz I: Langfristig geschützter und erholsamer Landschaftsgürtel	19
4.2.2	Leitsatz II: Natürliche und frei zugängliche Gewässer.....	20
4.3	Verkehr	20
4.4	Fazit.....	20
4.5	Handlungsbedarf	20
5	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten.....	22
5.1	Böni-Vogelsang-Mettli	22
5.2	Zentrum	24
5.2.1	Zentrumsentwicklung.....	24
5.2.2	Förderung Mischnutzungen	28
5.2.3	Siedlungsverträgliche Innenverdichtung	32
5.3	Anpassungen Zonenplan	33
5.3.1	Umzonungen	33
5.4	Anpassungen Bau- und Zonenordnung.....	33
5.4.1	Art. 1 Zonenplan	34
5.4.2	Art. 9a Grundmasse.....	34

5.4.3	Art. 10 Bauweise	34
5.4.4	Art. 19a Freihaltezone.....	34
5.4.5	Art. 19b Freihaltezone Siedlungsrand.....	34
5.4.6	Art. 20 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb	34
5.4.7	Art. 20a Sonderbauvorschriften W2 und W3/WG3	35
5.4.8	Art. 33 Schlussbestimmungen.....	35
6	Interessenabwägung und Planbeständigkeit.....	35
6.1	Interessenabwägung	35
6.1.1	Innenverdichtung Zentrum Thalwil	35
6.1.2	Böni - Vogelsang - Mettli	36
6.2	Planbeständigkeit	36
7	Information und Mitwirkung.....	36
8	Planerische Beurteilung und Würdigung	37
9	Verzeichnisse.....	38
9.1	Quellenverzeichnis.....	38
9.2	Tabellenverzeichnis	40
9.3	Abbildungsverzeichnis	40
10	Abkürzungen und Begriffe.....	41
ANHANG 1: Raumkonzept		42
ANHANG 2: Tabelle Kapazitätsberechnungen.....		42
ANHANG 3: Bau- und Zonenordnung.....		42
ANHANG 4: Zonenplan Bestand und Änderungen (M 1:5'000).....		42

1 Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Anlass der Teilrevision Die gegenwärtig gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde letztmals am 11. Dezember 2019 überarbeitet und am 29. April 2020 von der kantonalen Baudirektion genehmigt. Trotz dieser erst kürzlich erfolgten Teilrevision soll überprüft werden, ob sie den Anforderungen des neu erstellten Raumkonzept entsprechen und somit die heutigen raumplanerischen Anliegen noch erfüllt werden. Darunter fällt unter anderem der haushälterische Umgang mit dem Boden sowie die Siedlungsentwicklung nach innen.

1.1.1 Neues Raumkonzept

Als Grundlage für die Teilrevision dient das «Raumkonzept 2040», welches von Noemi Häussler, Katrin Keiser und Tamara Wiebe im Herbstsemester erstellt wurde. Dieses ist ein strategisches Dokument mit Leitcharakter. Darin wurden die Schwerpunktthemen Siedlung, Landschaft und Verkehr qualitativ aufeinander abgestimmt und Leitsätze dazu formuliert.

Projektziel Im Rahmen der Semesterarbeit «Raumentwicklung 4» des Frühlingssemesters 2022 soll für die Gemeinde Thalwil eine Teilrevision der Nutzungsplanung erarbeitet werden. Diese soll gemäss Art. 47 RPV erstellt werden und dem Stand einer Vorprüfung entsprechen, welche bereit für eine Abgabe an die kantonale Fachstelle wäre.

1.2 Bestandteile der Revision

Folgende Dokumente sind Bestandteil der Teilrevision Nutzungsplanung Thalwil und werden zur Vorprüfung eingereicht:

- Änderung der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)
- Anpassung des Zonenplans M 1:5'000
- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

1.3 Planungsziele

Als Basis für die Teilrevision der Nutzungsplanung dient das «Raumkonzept A» der Gemeinde Thalwil. Dieses definiert für die Themenbereiche Siedlung, Landschaft / Erholung und Verkehr Leitsätze, Ziele und Handlungsanweisungen. Nachfolgend sind die Leitsätze aufgelistet[1]:

- | | |
|-----------------------|---|
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none">– Nachhaltiger, attraktiver und dichter Siedlungsraum– Moderne, verträgliche und koordinierte Misch- und Arbeitsgebiete– Klimatisch erträglicher und durchlüfteter Siedlungsraum |
| Landschaft & Erholung | <ul style="list-style-type: none">– Langfristig geschützter und erholsamer Landschaftsgürtel– Natürliche und frei zugängliche Gewässer |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none">– Harmonische und sichere Mobilität für alle Verkehrsteilnehmenden– Effiziente und multimodale ÖV-Drehscheibe am Bahnhof– Bessere und attraktivere ÖV-Verbindungen in die nahegelegenen Freizeit- und Erholungsgebiete sowie nach Gattikon– Zukunftsträchtige und nachhaltige Mobilitätsformen |

1.4 Planungsorganisation

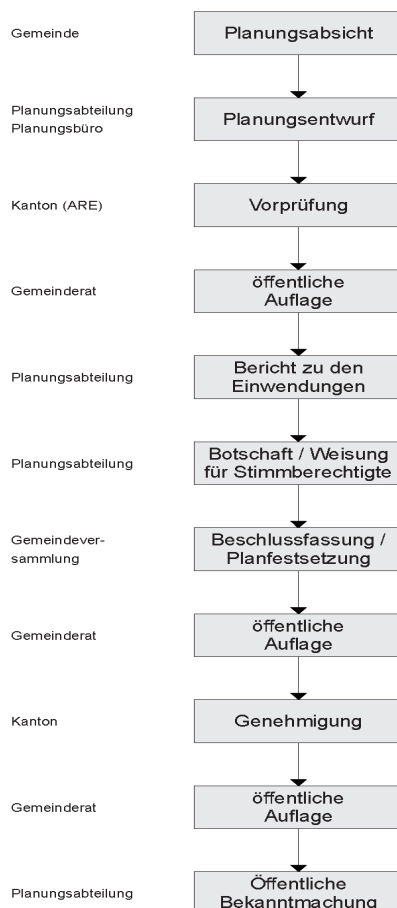
Die Organisation der Planung lässt sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen. In einem Planungsverfahren ist es wichtig, dass die Zuständigkeiten klar geregelt und die jeweiligen Ansprechpartner ersichtlich sind.

Tab. 1: Organisation und Verantwortlichkeiten

Akteur	Organisation	Zuständigkeitsbereich
Gemeinderat Thalwil	Gemeinde Thalwil	Auftraggeber
Martin Schlatter	Fachbüro OST	Vorprüfung
Colin Schär	Planungsbüro	Projektleitung
Diego Schnyder	Planungsbüro	Bericht
Andrea Lucek	Planungsbüro	Rechtliche Grundlagen / Bericht
Noël Steiner	Planungsbüro	Pläne / Bericht

1.5 Planungsablauf und -verfahren

Abb. 1: Planungsablauf



Aus dem bestehenden Leitbild gilt es nun, einen eigentümerverbindlichen Nutzungsplan für die Gemeinde Thalwil zu erschaffen. Anhand einer Analyse des bereits bestehenden Zonenplans mit den im Leitbild vorgesehenen Zielen sollen die Differenzen und Möglichkeiten in einem Analysefazit erarbeitet werden. Daraus werden sich Gebiete ergeben, wo Änderungen möglich, sinnvoll oder gar notwendig sind. Um die Bedürfnisse der Gemeinde, des Kantons und der Bevölkerung frühzeitig in die Planung zu integrieren, sollen diese zeitnah in die laufende Planung einbezogen werden. Der Endstand des Berichts soll auf dem Stand einer Vorprüfung sein.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bund

2.1.1 Raumplanungsgesetz

Das Raumplanungsgesetz (RPG) bildet die rechtliche Grundlage für alle raumwirksamen Tätigkeiten. Bund, Kanton und die Gemeinden werden verpflichtet, Planung zu betreiben und diese aufeinander abzustimmen. Die gefassten Grundsätze sind richtungsweisend für die Gestaltung der Nutzungsplanung. Angestrebt wird eine haushälterische Nutzung des Bodens, einhergehend mit der Siedlungsentwicklung nach innen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und geeignete Voraussetzungen für jegliche Lebensbereiche, Wirtschaft und die Sicherheit zu schaffen[29].

2.1.2 Sachpläne des Bundes

Die Sachpläne des Bundes wurden gesichtet. Diejenigen, welche Einträge im Gemeindegebiet vorweisen, werden nachfolgend ausgeführt.

Verkehr Der Bahnhof Thalwil ist im Bestand der Anlagen für den Schienengüterverkehr gemäss Konzept für den Gütertransport auf der Schiene als Annahmehausbahnhof eingetragen. Die Nutzung darf mit der Revision der Nutzungsplanung nicht eingeschränkt werden[17].

Sachplan Infrastruktur
Schiene Auf dem Gemeindegebiet Thalwils soll im Rahmen der «Bahn 2000» der Zimmerbergberg-Basistunnel (ZBT) (2. Etappe) errichtet werden. Dieser soll vom bestehenden ZBT direkt nach Baar führen. Somit würden die Züge der Relation Zürich – Zug – Luzern/Gotthard den Thalwiler Bahnhof entlasten, da dieser umfahren wird[18].

Das Projekt wurde mit dem Bundesbeschluss über den Ausbauschritt 2035 gefasst. Für die Nutzungsplanung hat das Projekt eine untergeordnete Bedeutung.

2.1.3 Bundesinventare

Die Bundesinventare wurden gesichtet und relevante Einträge im Gemeindegebiet werden nachfolgend ausgeführt.

Inventar der historischen
Verkehrswege Zahlreiche Einträge im *Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz* (IVS) zeugen von der historischen Entwicklung als Gemeinde und sollen mit der kommunalen Nutzungsplanung beibehalten werden[17].

Naturschutz Im Bundesinventar der *Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung* (BLN) ist die Glaziallandschaft Lorze - Sihl mit Höhronenkette und Schwantenau bundesrechtlich und der Gattiker Weiher durch das Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung geschützt. Durch die Beibehaltung der heutigen Siedlungsausdehnung wird das Gebiet beim Gattiker Weiher nicht tangiert. Gleiches gilt für den Wildnispark Zürich Sihlwald, der südwestlich an das Siedlungsgebiet grenzt[5].

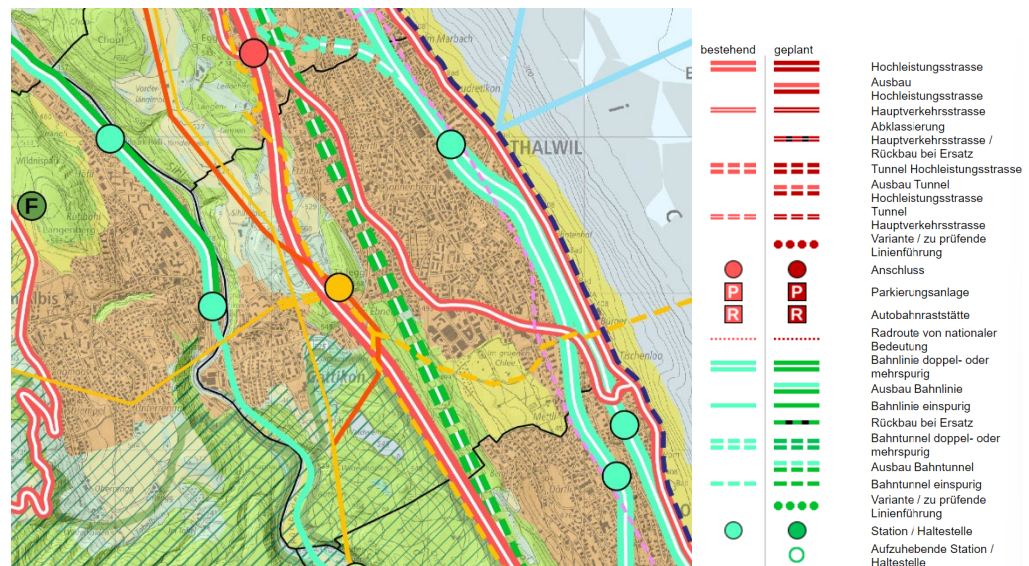
2.2 Kanton

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss dem kantonalen Raumkonzept gliedert sich Thalwil mit den umliegenden Seegemeinden in die urbane Wohnlandschaft ein. Innerhalb dieser sollten Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktiviert und erhöht werden. Die soziale Durchmischung, die Erhaltung und Lageoptimierung von Arbeitsplätzen, die Stärkung der Zentren und der stetige Ausbau des öffentlichen Verkehrs sind weitere Themen, die in Bezug auf die Nutzungsplanung erhöhte Aufmerksamkeit erhalten sollen.

Der kantonale Richtplan zeigt neben dem ZBT II und dem geplanten Entlastungsstollen von der Sihl in den Zürichsee keine relevante Neuerung der bestehenden Infrastruktur.

Abbildung 1: Kantonaler Richtplan[4]



2.2.2 Historischer Dorfkern

Die historischen Dorfzentren von Thalwil und dem Ortsteil Ägertli sind im kantonalen Inventar der schützenswerten Ortsbilder enthalten. Deren Erscheinung soll mit der Nutzungsplanung erhalten werden.[3]

Abb. 2: Inventar der schützenswerten Ortsbilder[3]



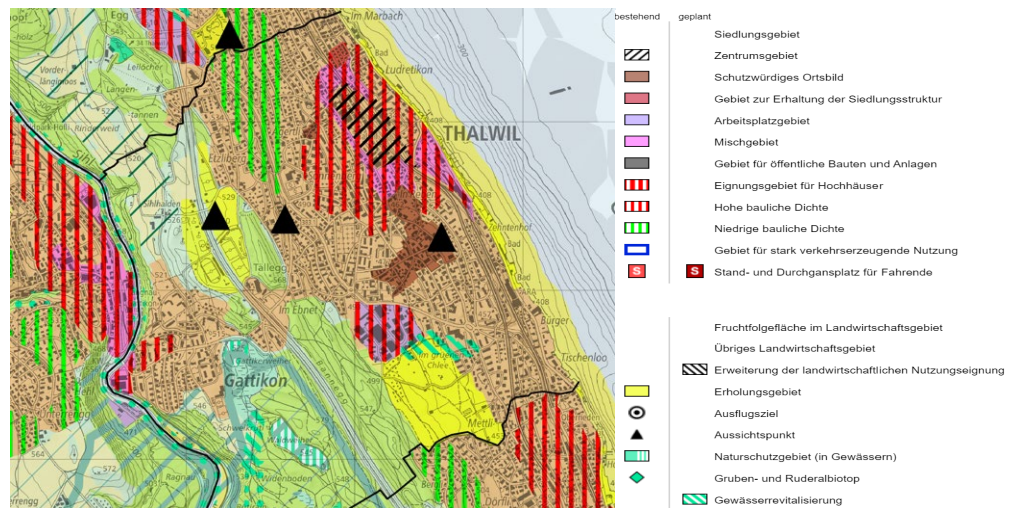
2.3 Region

2.3.1 Regionales Raumordnungskonzept Regio-ROK

Das regionale Raumordnungskonzept wurde zum Abgleich übergeordneter Grundlagen wie unter anderem des kantonalen Richtplans mit den regionalen Leitbildern erstellt. Dabei wurden Differenzen wie zum Beispiel in der Kapazitätsrechnung beleuchtet und abgewogen. In der Folge bildet der 2018 festgesetzte regionale Richtplan eine Schlussfolgerung des regionalen Raumordnungskonzepts und präzisiert daraus die für die Nutzungsplanung relevanten Erkenntnisse [28].

2.3.2 Regionaler Richtplan

Abb. 3: Regionaler Richtplan[8]



Im regionalen Richtplan wurden 14 Leitsätze für die künftige Entwicklung festgelegt. Zusammenfassend findet man untenstehend fünf Punkte, deren Erkenntnisse für die Nutzungsplanung relevant sind[28]:

1. Die Zweckverbandsgemeinden stimmen die Planung der Teilräume bezüglich Zentren- und Arbeitsplatzstruktur, Wohnungsmix sowie Natur- und Erholungsraum aufeinander ab.
2. Vier Fünftel des Siedlungsgebietes sind als stabiles Gebiet zu schonen und moderat zu erneuern. Als Gegengewicht soll ein Fünftel des Siedlungsgebietes der dynamischen Entwicklung dienen.
3. Der Zimmerberg soll als Arbeitsstandort erhalten und moderat weiterentwickelt werden. Zudem soll Thalwil als Zentrum mit vielfältigen Versorgungsfunktionen für Konsum- und Dienstleistungen erhalten und gestärkt werden.
4. Im Zuge der Innenverdichtung soll die bauliche Nachverdichtung an geeigneten Lagen und insbesondere in den Bahnhofgebieten gefördert werden.
5. Hochhäuser sollen eine untergeordnete Bedeutung erhalten. An geeigneten Lagen sollen auf kommunaler Stufe im Einzelfall Hochhäuser bis 40 m zugelassen werden können[28].

Gemäss der regionalen Prognose wird im Zimmerberg bis 2030 eine Zunahme von rund 135'000 Einwohnern und 53'000 Beschäftigten erwartet. Um das künftige Wachstum aufnehmen zu können, wurden vor dem Hintergrund der Innenverdichtung verschiedene Dichtestufen ausgeschieden und dafür folgende Ziele definiert[28]:

Durchgrünter Stadtkörper

- geringe bis mittlere bauliche Dichten
- Bebauung vom Strassenraum losgelöst, offene Anordnung

	- markante Durchgrünung / Gärten und Bäume - mehrheitlich ausgedehnte Wohngebiete
Dichter Stadtkörper	- mittlere bis hohe bauliche Dichten - Bebauung ist meist dichter und teilweise geschlossen, bezieht sich auf den Strassenraum und definiert den öffentlichen Raum - Nutzungsmischung[20]
Zentrumsgebiet	Innerhalb des Zentrumsgebiets «Bahnhofsgebiet und Gotthardstrasse / Alte Landstrasse / Verbindung Schiffflände, Thalwil» wurden folgende Ziele ermittelt: - bestehendes Subzentrum von überkommunaler Bedeutung - Stärkung der Funktion und Verdichtung - städtebauliche Akzentuierung Bahnhofsgebiet - Freihaltung Trasse Schräglift (Verbindung zwischen Bahnhof und Schiffflände)
Gewerbe	Das Gewerbegebiet Böni ist im Richtplan als Arbeitsplatzgebiet ausgeschieden und soll als solches qualitativ und quantitativ verdichtet werden. Die Einbringung von Dienstleistungsbetrieben soll bei guter Erschliessung ebenfalls möglich sein[28].
Ortsbildschutz	Ergänzend zu den kantonalen Ortsbild-Schutzzonen ist die Perlatti-Siedlung im Norden der Gemeinde als Quartiererhaltungszone ausgeschieden[28].
Landschaft und Erholung	In Bezug auf die Landschaft fokussiert der Richtplan auf die Erhaltung, Förderung der Vernetzung sowie der Aufwertung der landschaftlichen Qualitäten innerhalb der Siedlung. Neben dem Erhalt der bestehenden Erholungsgebiete wurde eine Erweiterung der Erholungszone Böni - Vogelsang - Mettli vorgesehen[28]. Weiter sind für die ufernahen Erholungsgebiete folgende Massnahmen vorgesehen: - Erholungsgebiet Parkanlage von überregionaler Bedeutung: Erholungs-, Versorgungs- /Gastronomieeinrichtungen, Wassersportanlagen sowie Parkierungen sind zulässig. Die Verbindung mit dem Bahnhof Thalwil ist zu etablieren. - Die Aufwertung der Wegbeziehung zwischen Seeanlage Kern und Ludretikon ist zu prüfen. - Neugestaltung Seeanlage / Seebad Bürger I, Seerestaurant auf <i>Hochwasserentlastungsstollen</i>, Ausstattung mit erforderlicher Versorgungs- und Erschliessungsinfrastruktur.

2.4 Gemeinde Thalwil

2.4.1 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan von Thalwil wurde am 15. Januar 2015 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 28. Oktober 2015 mit der BDV-Nr. 0868/15 von der Baudirektion genehmigt. Dieser ersetzt den alten Richtplan aus dem Jahr 1997. Im Rahmen der Überprüfung der Ortsplanung 2006 und der Überarbeitung der Nutzungsplanung 2009 wurde der Richtplan im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung überarbeitet[13].

Der aktuelle kommunale Richtplan beinhaltet neben der Richtplankarte auch Festlegungen zu den Themenbereichen Siedlung, Landschaft und Erholung, öffentliche Bauten sowie Verkehr. Zu den jeweiligen Themenbereichen existieren Karten. Hierbei ist insbesondere der Themenbereich Siedlung von Relevanz[13].

Die Gemeinde Thalwil verfolgt eine nachhaltige und haushälterische Nutzung des Bodens und fördert somit an geeigneten Stellen die Siedlungsentwicklung nach innen. Diese soll zusam-

men mit dem öffentlichen Verkehr abgestimmt werden. Aus städtebaulicher Sicht soll die gewachsene Siedlungsstruktur jedoch möglichst erhalten bleiben und qualitativ aufgewertet werden. Deshalb befindet sich das grösste Potential in Bahnhofsnähe im Zentrum.

Teilbereich Landschaft und
Erholung

Die ökologischen und ästhetischen landschaftlichen Räume sollen erhalten und aufgewertet werden. Dabei soll der Erholungsnutzung in den öffentlich zugänglichen Freiräumen Rechnung getragen werden. Die Landschaft soll als ganzheitlicher Lebensraum betrachtet und entsprechend entwickelt sowie vernetzt werden[13].

2.5 Nutzungsplanung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil wurde am 7. bzw. 28. Juni 1984 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 10. Juli 1985 vom Regierungsrat genehmigt. Die letzte Änderung wurde am 11. Dezember 2019 durch die Gemeindeversammlung vorgenommen. Neben der BZO sind der Zonenplan (M 1:5'000) sowie die Kernzonenpläne (M 1:1'000) massgebend[20].

Die Artikel 32, 32a, 32b, 32c und 32d beschränken sich auf Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht[20].

2.5.1 Landschaftsentwicklungskonzept

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Gemeinde Thalwil wurde im Jahr 2001 gemäss der Zielsetzung im kommunalen Richtplan entwickelt und seither in mehreren Etappen umgesetzt. Im Mai 2012 wurde das LEK überarbeitet und der Bevölkerung vorgestellt[20].

Ziele LEK

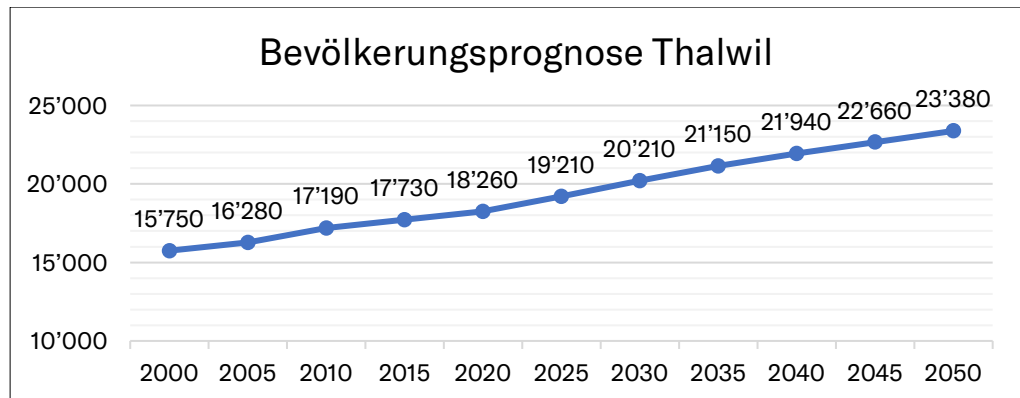
Die überarbeitete Fassung von 2012 beinhaltet die Ziele für eine erwünschte landschaftliche Entwicklung sowie die konkreten Massnahmen. Die Massnahmen werden in sieben Gebiete unterteilt. Dabei wird besonderes Augenmerk auf eine regionstypische Landschaftsentwicklung sowie auf ökologische Diversität gelegt[20].

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Bevölkerungsprognose

Anhand der untenstehenden Grafik ist ersichtlich, dass Thalwil in den letzten Jahren ein konstantes Wachstum der Bevölkerung von ca. 3-4% erlebt hat (Prognose anhand von Interpolation im Abgleich zur Entwicklung der Bevölkerung im Bezirk Horgen erarbeitet). Als Planungshorizont sind 10 - 15 Jahre ausgelegt. Für die nächsten 15 Jahre wird für die Gemeinde Thalwil ein Wachstum von ca. 15.8 % prognostiziert. Dies entspricht einer Zunahme von 2'890 Einwohnerinnen und Einwohner. Demnach werden im Jahr 2035 total 21'150 Personen in Thalwil wohnhaft sein.

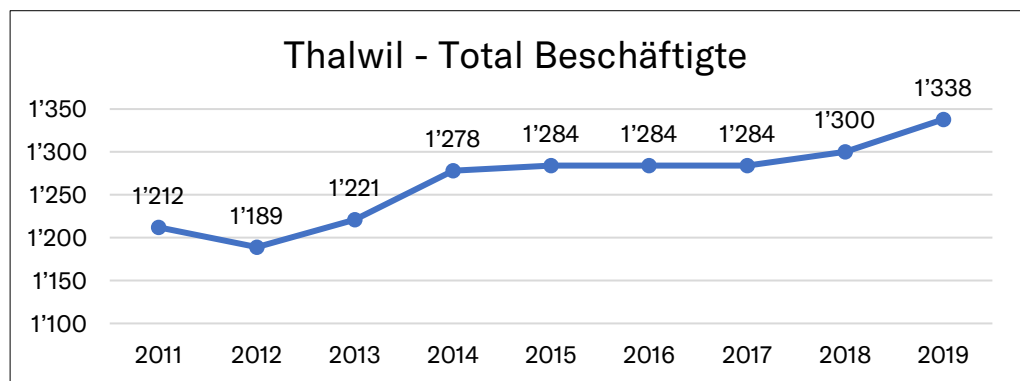
Abb. 4:
Bevölkerungsprognose
Thalwil[11]



3.2 Arbeitsplatzentwicklung

Anhand der untenstehenden Grafik ist erkennbar, dass das Wirtschaftswachstum in Thalwil in den letzten acht Jahren tendenziell gestiegen ist, jedoch zwischenzeitlich stark stagnierte.

Abb. 5: Entwicklung
Arbeitsplätze Thalwil[11]



Die Anzahl der Beschäftigten in Thalwil verteilte sich Stand 2019 auf folgende drei Sektoren:

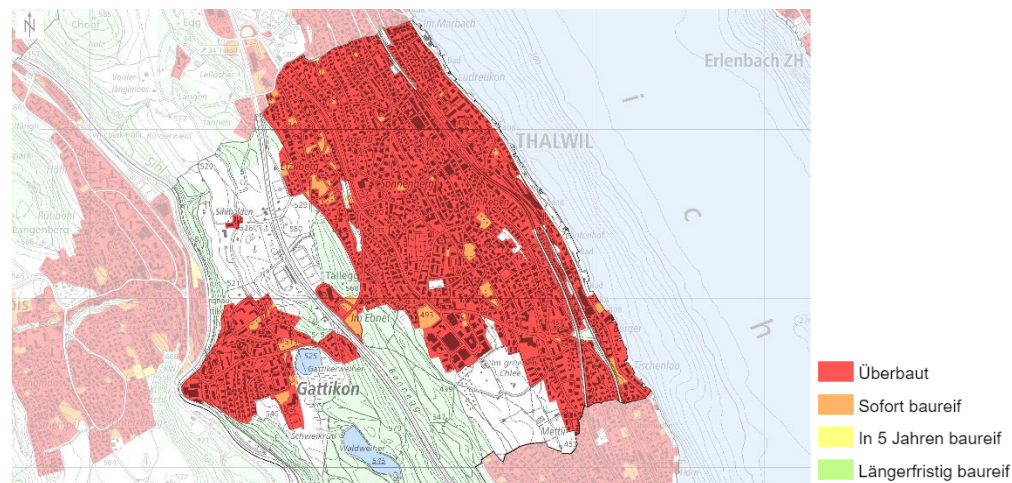
Tab. 2: Verteilung der
Beschäftigten auf Sektoren
(Stand 2019)[10]

Sektor	Arbeitsplätze	Prozentualer Anteil
Primärsektor	2	0.1 %
Sekundärsektor	117	8.7 %
Tertiärsektor	1'219	91.2 %
Total	1'338	100.0 %

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass in Thalwil ein Grossteil der Bevölkerung (91.2 %) im Tertiärsektor (Dienstleistungen) tätig ist. Lediglich zwei Personen sind in der Landwirtschaft beschäftigt.

3.3 Stand der Erschliessung und Nutzungsreserven

Abb. 6: Überbauungs- und Erschliessungsstand der Gemeinde Thalwil[9]



Die Gemeinde Thalwil verfügt trotz hoher Bautätigkeit noch immer über mehrere Hektaren unbebauter Flächen innerhalb der Bauzone. Gemäss der Bauzonenstatistik des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich von 2020 verfügt Thalwil über total 284.5 ha Bauzonen, davon 12.1 ha unbebaut[1].

Tab. 3: Bauzonenstatistik und Bauzonenreserven in der Gemeinde Thalwil[1]

Zone	überbaut [ha]	unbebaut [ha]	Total [ha]
Wohnzonen W	154.10	6.00	160.10
Mischzonen WG	81.20	3.50	84.70
Arbeitszonen G/I	17.50	1.70	19.20
Zone für öffentliche Bauten OeBA	19.50	1.00	20.50
Total alle Zonen	272.30	12.20	284.50

Gemäss dem statistischen Amt des Kantons Zürich leben Stand 2020 18'260 Personen in der Gemeinde Thalwil. Über das Gemeindegebiet gerechnet ergibt das eine Bevölkerungsdichte von 3'302 E/km². Auf das Siedlungsgebiet beschränkt beträgt die Bevölkerungsdichte 7'162 E/km². Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte einer Zürcher Agglomerationsgemeinde.

3.4 Fassungsvermögen der unbebauten Wohn- und Mischzonen

Die in Kapitel 3.3 aufgeführte Bauzonenstatistik zeigt die Bauzonenreserven der Gemeinde Thalwil auf. Für die Reserven von den Wohn- und Mischzonen von 9.5 ha kann folgendes Fassungsvermögen abgeleitet werden:

Tab. 4:
Fassungsvermögen
Einwohner der
unbebauten
Zonenflächen

Zone	unbebaute Zonenfläche	AZ	Ausbaugrad*	aGF/E*	Wohnanteil	Einwohner	Einwohner- dichte
[-]	[ha]	[0-1]	Ag [%]	[m ²]	[0-1]	[E]	[E/ha]
W1	1.70	0.30	70	60	0.98	58	34
W2	3.90	0.40	80	60	0.98	204	52
W3	0.40	0.60	90	55	0.98	38	96
KA	1.00	0.80	90	55	0.80	105	105
KB	1.00	0.60	90	55	0.80	79	79
WG2	0.40	0.40	90	55	0.80	21	52
WG3	1.00	0.60	90	55	0.80	79	79
G	1.70	1.00	90	55	0.01	3	2
Total	11.10					586	
Total auf 10 gerundet:						590	

AZ = Ausnutzungsziffer; E = Einwohner; aGF = anrechenbare Geschossfläche

*Annahmen basierend auf SIA 422 bzw. SN 504 422 Bauzonnenkapazität

Total ergibt die Berechnung eine zusätzliche Einwohnerkapazität von 590 Einwohnerinnen und Einwohner und 250 weiteren Arbeitsplätzen für die nächsten 15 Jahre. Demgegenüber steht die prognostizierte Bevölkerungszunahme bis 2035 von 2'890 Einwohnerinnen und Einwohner.

Tab. 5: Fassungsvermögen
Arbeitsplätze der unbauten
Zonenflächen

Zone	unbebaute Zonenfläche	AZ	Ausbaugrad*	aGF/ A*	Arbeits- platzanteil	Arbeits- plätze	Arbeitsplatz- dichte
[-]	[ha]	[0-1]	[%]	Be [m ²]	[0-1]	[A]	[A/ha]
KA	1.00	0.80	90	85	0.20	17	17
KB	1.00	0.60	90	85	0.20	13	13
WG2	0.40	0.40	90	85	0.20	3	8
WG3	1.00	0.60	100	85	0.20	14	14
G	1.70	1.00	100	85	0.99	198	116
Total	5.10					245	
Total auf 10 gerundet						250	

AZ = Ausnutzungsziffer; E = Einwohner; aGF = anrechenbare Geschossfläche

*Annahme basierend auf SIA 422 bzw. SN 504 422 Bauzonnenkapazität

Fazit Kapazitätsberechnung
Bauzonnenreserven

Die Berechnungen haben ergeben, dass die unbauten Wohn- und Mischzonen bis 2035 in der aktuellen Form nicht genügen. Es muss zusätzlich Platz geschaffen werden für 2'300 Personen. Entsprechend ist in der Teilrevision der Nutzungsplanung Thalwil eine Lösung zu erarbeiten.

3.5 Siedlung

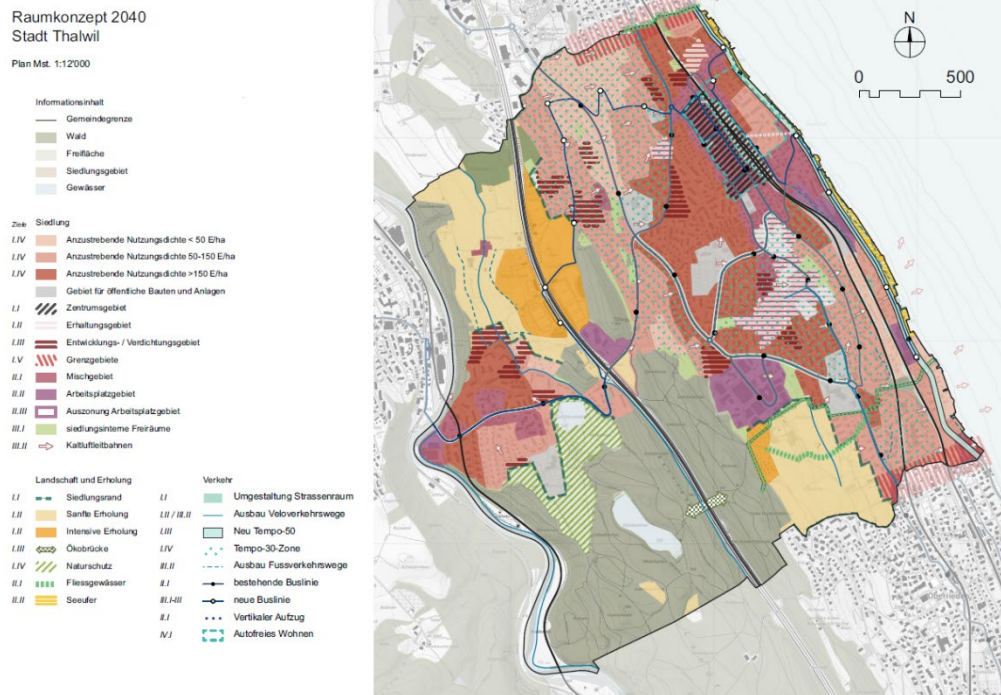
Die Siedlung in Thalwil kann als sehr vielfältig bezeichnet werden. Sie reicht vom typischen Einfamilienhausgebiet über Industrieanlagen bis hin zu hoch verdichteten Bausubstanzen am Bahnhof. Grundsätzlich sind die Gebäude am Bahnhof und in Richtung See voluminöser gebaut und bieten viel Wohnraum. Je höher an der Hügellkante, desto kleiner werden die Gebäudevolumen, bis sie am Siedlungsrand in eine Einfamiliensiedlung übergehen.

Im alten Dorfkern von Thalwil wurde die alte Bausubstanz erhalten. Diese steht im Widerspruch zur restlichen Bebauung. Dieser identitätsstiftende Ortsteil soll erhalten werden, um die historische Bedeutung von Thalwil auch weiterhin sichtbar zu machen.

3.6 Raumkonzept Thalwil

Das Raumkonzept 2040 von Noemi Häussler, Katrin Keiser und Tamara Wiebe, welches für die Gemeinde Thalwil erstellt wurde, stellt die Grundlage für die Nutzungsplanung dar. Das Dokument funktioniert als strategische Grundlage mit Leitbildcharakter. Die Schwerpunkte liegen dabei auf der Siedlung, der Landschaft und Erholung sowie dem Verkehr. Die zwei Schwerpunkte Siedlung sowie Landschaft und Erholung werden als Grundlage für die Weiterentwicklung bis hin zur Nutzungsplanung dienen. Der Teilbereich Verkehr wird in dieser Arbeit nicht behandelt.

Abb. 7: Raumkonzept 2040 Thalwil[13]



Die Leitsätze, welche im Raumkonzept auf einer strategischen Ebene ausgearbeitet wurden, werden jetzt grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung umgesetzt[13].

Leitsätze Siedlung

1. Nachhaltiger, attraktiver und dichter Siedlungsraum
2. Moderne, verträgliche und koordinierte Misch- und Arbeitsgebiete
3. Klimatisch erträglicher und durchlüfteter Siedlungsraum

Leitsätze Landschaft und Erholung

1. Langfristig geschützter und erholsamer Landschaftsgürtel
2. Natürliche und frei zugängliche Gewässer[13]

Diese Leitsätze wurden bereits sehr akkurat ausgearbeitet und in Teilkonzepten schon flächengenau verortet. Die Massnahmen sind auf die Ziele abgestützt und werden noch genauer ausgeführt. Diese haben sich in den Massnahmenblättern niedergeschlagen und werden noch genauer je Zone ausgeführt. Diese Ausführungen sind im Anhang ersichtlich.

3.7 Massnahmen zur Siedlungsentwicklung und Entwicklungsziele

- Siedlung** Die Handlungsanweisungen folgen den Leitsätzen. So verfolgen sie Ansätze zur Weiterentwicklung des Zentrums und der zentrumsnahen Gebiete. Grundsätzlich wird eine nachhaltige Entwicklung mit dem Fokus auf den Klimawandel gelegt. Aber auch die siedlungsinternen Grünräume sollen verwirklicht und ausgebaut werden. Die Verdichtung soll im ganzen Dorf so ausgestaltet werden, dass die einzelnen Quartiere nicht zu dicht bebaut werden und so die Wohnqualität sinken kann. Unter Einbehaltung der Wohnqualität sollen aber auch die Anzahl Arbeitsplätze erhöht und die Mischnutzungen gefördert werden. Nebst den Grün- und Erholungsräumen sollen auch die Kaltluftströme erhalten bleiben. Zudem soll der alte Dorfkern erhalten bleiben und so dem Gemeinde Thalwil weiterhin seine Identität stiften[13].
- Landschaft** Durch den Erhalt und die Aufwertung der Landschaft kann die Naherholung von Thalwil erhalten und verbessert werden. Dies soll über mehrere Massnahmen erfolgen. Zum einen sollen die Siedlungsränder besser ausgestaltet, zum anderen soll der Landschaftsgürtel als Erholungsgebiet gefördert werden. Die Waldgebiete sollen verknüpft werden, um den Tieren mehr Lebensraum zu bieten. Zudem werden Handlungsanweisungen für einzelne Teilgebiete formuliert. Dies wären die Gebiete: Gattiker Weiher, der Seeanstoss am Zürichsee sowie die Bäche, welche durch Thalwil fliessen. Unter Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung könnten so die Grünräume bestehen und weiterentwickelt werden[13].

3.8 Zwischenfazit Analyse

- Bevölkerungsentwicklung** Nach den heutigen Bevölkerungswachstumsprognosen wird sich die Gemeinde Thalwil stetig weiterentwickeln. Gemäss den Berechnungen dürfte das vorhandene Bauland bis 2040 knapp werden. Daher drängen sich Massnahmen wie eine aktive Verdichtung und eine qualitative Innenentwicklung auf.
- Resiliente Nutzungsplanung** Bei der Vertiefung dieser Themen soll auch ein grosses Augenmerk auf die Nachhaltigkeit und den Klimaschutz gelegt werden. Es sind kühlende Massnahmen zu prüfen, wie etwa begrünte Fassaden im Siedlungsbereich. Es sind bereits gute Ansätze für qualitative Grünräume vorhanden. Der renaturierte Bönibach soll als Vorbild für nächste Aufwertungen von Grünräumen dienen. Auch sollen Grünräume im Inneren der Gemeinde stärker in Betracht gezogen und gefördert werden.



Thalwil braucht langfristig deutlich mehr Wohnraum. Dies kann durch Auf- oder Neueinzonungen erreicht werden. Des Weiteren bedarf es einer Nutzungsplanung, die mit den Herausforderungen des Klimawandels zurechtkommt.

4 Abgleich mit der bestehenden Nutzungsplanung

4.1 Siedlung

4.1.1 Leitsatz I: Nachhaltiger, attraktiver und dichter Siedlungsraum

Leitziel Raumkonzept	Bereits umgesetzt in der Nutzungsplanung
I.I Nachhaltige Weiterentwicklung des Zentrums und der zentrumsnahen Gebiete	Innerhalb der Zentrumszonen sind neben den Aussagen zur Bau- und Nutzungsstruktur allgemeine Zielsetzungen verbindlich festgelegt. Genannt wird die Wahrung deren Bedeutung, die Vielfalt der Angebote, die angepasste Verdichtung und die Qualität des öffentlichen Raums. Die Überprüfung erfolgt anhand separat ausformulierter Beurteilungskriterien. Die Kernzonen A und B umfassen weite Teile der zentrumsnahen Gebiete. Sie fokussieren sich auf den Strukturerhalt und geben bei Ersatzneubau gegenüber den Wohnzonen nach oben angepasste Massvorschriften vor. In den Wohnzonen wurden neben den Gewerbeerleichterungen keine Massnahmen zum Zentrum hin getroffen. Die Gestaltungsplanpflicht für das Areal <i>Bahnhof – Unterführung Ludretikonerstrasse</i> ermöglicht eine Gestaltung im Rahmen der Zentrumszone, ohne eine Geschossigkeit vorzugeben. Dabei sind umfangreiche zusätzliche Zielsetzungen und weitere Bestimmungen einzuhalten. Der <i>GP Centralplatz</i> aus dem Jahre 2016 beinhaltet zwei Baufelder, in deren Mitte sich ein grosszügiger Platz befindet. Die Bauvorbereitungen für das Projekt sind im Gange.
I.II Bewahren und stärken der identitätsstiftenden Räume im Oberdorf, Aegertli und Ludretikon	Die Quartiere Oberdorf, Aegertli und Ludretikon befinden sich bereits heute in einer Kernzone. In den zugehörigen Plänen werden Elemente bezeichnet, die den Charakter des Orts- und Strassenbildes in besonderem Masse mitbestimmen und beibehalten werden müssen. Die speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur in begründeten Fällen von ihrer heutigen Erscheinung abweichen. Spezifische Entwicklungsziele im Sinne einer Stärkung der Identität sind in der Nutzungsplanung keine zu finden.
I.III Multifunktionale Nutzung der bestehenden Reserven	Neben dem Gewerbeanteil in den jeweiligen Zonen sind für die multifunktionale Nutzung der bestehenden Reserven existieren keine verbindliche Nutzungsplanerische Festlegungen. Für einige der Reserven herrscht Gestaltungsplanpflicht.
I.IV Siedlungsverträgliche Innenverdichtung in den Wohnquartieren	Die BZO sieht eine Sonderbauvorschrift für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3 vor. Sie erlaubt unter Einhaltung einer hohen Ausnützungseffizienz eine höhere Ausnützung und den Ersatz des Dachgeschosses durch ein Vollgeschoss. Arealüberbauungen erlauben eine festgelegte und Gestaltungspläne eine angepasste Mehrausnützung unter Einhaltung erhöhter Qualitäts- und Nutzungsansprüche.
I.V Harmonischer Übergang der Baustruktur in die Nachbargemeinden	Innerhalb der BZO sind keine spezifischen Regelungen festgelegt. Die Koordination der Nutzungsplanung steht in den gegenseitigen Interessen der Gemeinden und sollte regelmässig durchgeführt werden. Gegenüber der Gemeindegrenze zu Rüschlikon scheint die Nutzungsplanung in ihrer Entwicklung aufeinander abgestimmt. In Richtung Oberrieden scheint der einstige Dorfkörper der Nachbargemeinde ohne gemeinsame Absicht an die Gemeindegrenze gewachsen zu sein. Die Koordination und die Richtungsweisung im Umgang mit der komplexen Struktur bedarf weitgehender Abklärungen und Studien, welche im Rahmen dieser Arbeit nicht abgedeckt werden.

4.1.2 Leitsatz II: Moderne, verträgliche und koordinierte Misch- und Arbeitsgebiete

Leitziel Raumkonzept	Bereits umgesetzt in der Nutzungsplanung
II.I Förderung der Mischnutzung in den zentralen Gebieten der Gemeinde	In der BZO sind Vorschriften zu Wohn- und Gewerbebezonen mit Gewerbebeileichterung, Zentrumszonen und Kernzonen definiert. Diese ermöglichen Mischnutzungen und dienen zur Regulierung der gewünschten Nutzungsdichte. Im kommunalen Richtplan werden Themen wie Aufwertung Zentrumsraum Thalwil, Aufwertung Zentrumsgebiet Gattikon, hohe Häuser im Zentrum und die Neugestaltung Centralplatz thematisiert. Diese Gebiete befinden sich allesamt im Zentrum.
II.II Sicherung und Verdichtung der bestehenden Arbeitsplatzgebiete	Die BZO definiert Vorschriften für Wohn- und Gewerbebezonen mit Gewerbebeileichterungen, die Gewerbezone sowie die Sonderbauvorschriften Gewerbezone Böni. Mit den bestehenden Vorschriften sind Ausbauten bzw. Erweiterungen möglich. Der kommunale Richtplan schreibt vor, dass Gewerbebezonen in ihrem Umfang erhalten, gute Rahmenbedingungen für wertschöpfungsintensive Betriebe, hochwertige Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, KMU und Starterbetriebe geschaffen sowie Entwicklungsgebiete (Farb, ARA, Wettinger, Gattikon) gesichert werden sollen.
II.III Zukunftsorientierte Änderung der angedachten Nutzung der Zone Wettinger	In der BZO sind unter Art. 7 ergänzende Vorschriften für die Gewerbezone Wettinger formuliert. Der kommunale Richtplan schreibt vor, dass das Gebiet Wettinger längerfristig als Gewerbebestandort erhalten bleiben soll. Es ist fraglich, ob im unbebauten Gebiet ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden kann (Erreichbarkeit des Standortes).

4.1.3 Leitsatz III: Klimatisch erträglicher und durchlüfteter Siedlungsraum

Leitziel Raumkonzept	Bereits umgesetzt in der Nutzungsplanung
III.I Aufwertung von siedlungsinternen Grün- und Erholungsräumen	LEK Massnahme 2.01: Die Wichtigkeit zum Erhalt von Grünflächen bei Quartiererneuerung wurde erkannt. Es soll ein entsprechendes kommunales Grundsatzpapier für Gemeindeangestellte erstellt werden. LEK Massnahme 2.18 Aufwertung SBB-Böschungen Süd: Die Grünräume entlang der SBB-Strecken sind im Inventar als Magerwiesen aufgeführt. BZO: Die Freihaltezone F wird zwar erwähnt, die BZO enthält aber keine Festlegungen. BZO: Die Erholungszonen E werden in Art. 19 erläutert und die zugelassenen Nutzungen werden aufgeführt. BZO: Die Zone für öffentliche Bauten OeBa wird (inoffiziell) auch als Erholung genutzt, da teilweise grosse Frei- und Grünflächen in der Form von Pausenplätzen vorhanden sind.
III.II Sicherstellung der bestehenden Kaltluftströme	Die Bewahrung von Kaltluftströmungen wird weder im LEK noch in der BZO erwähnt geschweige denn erläutert.

4.2 Landschaft

4.2.1 Leitsatz I: Langfristig geschützter und erholsamer Landschaftsgürtel

Leitziel Raumkonzept	Bereits umgesetzt in der Nutzungsplanung
I.I Landschaftsorientierte Siedlungsrandgestaltung für einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Landschaft	Die Siedlungsrandgestaltung wird weder im LEK noch in der BZO erwähnt. Einzig die bauliche Dichte nach BZO nimmt Hangaufwärts stetig ab.
I.II Landschaftsgürtel als Erholungsgebiete fördern	LEK Massnahme 3: Das grosse Gebiet «Böni- Vogelsang- Mettli» ist eine grosse landwirtschaftlich genutzte Fläche und weist eine hohe Erholungsnutzung auf. Momentan ist das Gebiet der Reservezone R zugewiesen. Im Sinne einer hohen landschaftlichen Qualität soll das Gebiet nicht überbaut werden. LEK Massnahme 8: Der Sportplatz Brand dient der Sportnutzung sowie der Naherholung. Das Landschaftserlebnis soll gestärkt werden. BZO: Freihaltezonen befinden sich vorwiegend an den Hanglagen mit entsprechender Aussicht. BZO: Erholungszonen befinden sich beim Böni sowie entlang der A3 (u.a. Sportplatz Brand).
I.III Verknüpfung von Waldgebieten zur Sicherung des Lebensraums für Tiere	Im LEK sind die ökologischen Vernetzungsprojekte schon recht konkret ausgestaltet. Nachfolgend werden die wichtigsten Vernetzungsmassnahmen aufgeführt. LEK Massnahme 2.16 Vernetzung See zu Anhöhe: Beim Bürgerbach besteht das Potential, wieder eine Verbindung zu den beiden Lebensräumen herzustellen. Dies betrifft insbesondere die Verbindung zwischen Grünräumen und Gewässerlebensräumen. Es ist ein Konzept zu erstellen. LEK Massnahme 2.18 SBB-Böschungen Süd: Die artenreichen Magerwiesen gelten als wichtige Vernetzungssachse. Die Korridore sollen in Absprache mit den SBB qualitativ wiederhergestellt werden. LEK Massnahme 3.18 Aufwertung Grenzbach: Es ist wieder ein dynamischer Bachlauf zu erstellen (Renaturierung). LEK Massnahme 4.01 Autobahnböschungen: Die Böschungen sollen aufgewertet werden, da diese eine Vernetzungsfunktion erfüllen sollen. Dadurch sollen die Waldflächen wieder miteinander verbunden werden, die durch die A3 zerschnitten wurden. Diese dienen auch als Versteck- und Sonnenplätze. LEK Massnahme 4.03 Wildtierquerung: Die A3 soll eine Wildbrücke bzw. eine Unterführung erhalten, um so die Vernetzungsansprüche zu erfüllen. Die Gemeinde hat bereits einen Antrag auf Wildübergänge gestellt. Diese betrifft die Richtplanung.
I.IV Sicherung vom Naturschutzgebiet Gattikerweiher	LEK Massnahmen 5: Das Gebiet rund um den Gattikerweiher ist ein Schwerpunkt in der Thalwiler Landschaftsentwicklung. Die wertvollen Gebiete sollen entsprechend ausgeweitet und gepflegt werden. BZO: Der Gattikerweiher befindet sich in der Freihaltezone und hat einen Eintrag im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte[2].

4.2.2 Leitsatz II: Natürliche und frei zugängliche Gewässer

Leitziel Raumkonzept	Bereits umgesetzt in der Nutzungsplanung
II.I Revitalisierung der Fließgewässer Marbach, Bürger- und Bönibach	Im kommunalen Richtplan werden die Bäche innerhalb der Erholungszone L6 Böni-Vogelsang-Mettli behandelt. Wo es technisch und wirtschaftlich möglich ist, sollen die Bachläufe ausgedolt werden. Sie müssen naturnah gestaltet werden. In der Massnahme 3.06, LEK der Gemeinde Thalwil, wird ebenfalls die Revitalisierung der folgenden Fließgewässer behandelt: Aufwertung Bönibach / Gebiet 3; Böni / Vogelsang / Mettli, Marbach. Konkrete Hinweise in der Bauzonenordnung von Thalwil und im kantonalen Richtplan fehlen.
II.II Aufwertung des Gebiets am Zürichseeufer	In der Bauzonenordnung von Thalwil gibt es die Wohnzone See, dort werden spezielle Richtlinien hauptsächlich aus der Lärmempfindlichkeitszone III erwähnt. Ein Kreisschreiben der Baudirektion vom 23. Januar 2024 weist darauf hin, dass die öffentlichen Flächen auszudehnen sind. Im kantonalen Richtplan wird das Seeufer in mehreren Kapiteln behandelt. 1.3.2 urbane Wohnlandschaft massvoll entwickeln. 2.2.1 Bebauung Zürichseeufer sorgfältig weiterentwickeln. 3.4.1 öffentliche Flächen sind auszudehnen. Das Landschaftsentwicklungskonzept der Gemeinde Thalwil weist das Seeufer als Legislatur-Ziel des Gemeinderats auf.

4.3 Verkehr

Auf das Thema Verkehr wurde im Rahmen dieser Teilrevision der Nutzungsplanung verzichtet.

4.4 Fazit

Themenbereich Landschaft	Der Abgleich zeigt auf, dass für alle Themen Revisionsbedarf besteht. Der Themenbereich Landschaft umfasst Ziele, welche im LEK festgehalten wurden und noch keine Zonenvorschriften bestehen. Vereinzelt lassen sich Ziele aus diesem Bereich mit Zonenvorschriften für Erholungs- und Freihaltezonen sowie für die Freihaltezone Siedlungsrand umsetzen.
Themenbereich Siedlung	Im Themenbereich Siedlung sind bereits einige Vorschriften in der BZO vorhanden, welche jedoch angepasst und ergänzt werden müssen, um die Ziele des Raumkonzeptes zu erreichen. Ebenfalls ist gut ersichtlich, dass die verschiedenen Leitziele des Bereichs Siedlung mit der Stärkung des Zentrums einen gemeinsamen Nenner haben.



Der Themenbereich Siedlung bietet am meisten Inhalt für die Teilrevision.

4.5 Handlungsbedarf

Zentrumsentwicklung und Innenentwicklung	Die Zentrumsentwicklung sowie die Innenentwicklung sind aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums wichtige Themenbereiche, welche einer detaillierten Bearbeitung bedürfen. Diese Thematiken können mittels Anpassungen an der BZO sowie durch Um-, Auf- oder Auszonungen gelöst werden.
Mischnutzung und Fassungsvermögen	Im Zentrum soll zudem die Mischnutzung und insbesondere das Gewerbe gestärkt werden. Hierfür bietet sich eine Regelung über die Zonenvorschriften oder Sonderbauvorschriften an. Ziel der Teilrevision ist es unter anderem sicherzustellen, dass die zusätzlich prognostizierte Bevölkerung aufgenommen und die prognostizierte Anzahl an Arbeitsplätzen geschaffen werden kann.

Erholungsgebiete und
Siedlungsrand

Ebenfalls sollen die Landschaftsgürtel als Erholungsgebiete gefördert werden. Das Gebiet «Böni-Vogelsang-Mettli» soll hierfür aus der Reservezone in eine Erholungszone umgezont werden. Für die Definition des Siedlungsrandes bietet sich die Umzonung eines Streifens entlang der Bauzonengrenze in die Freihaltezone Siedlungsrand mit entsprechenden Zonenvorschriften an.



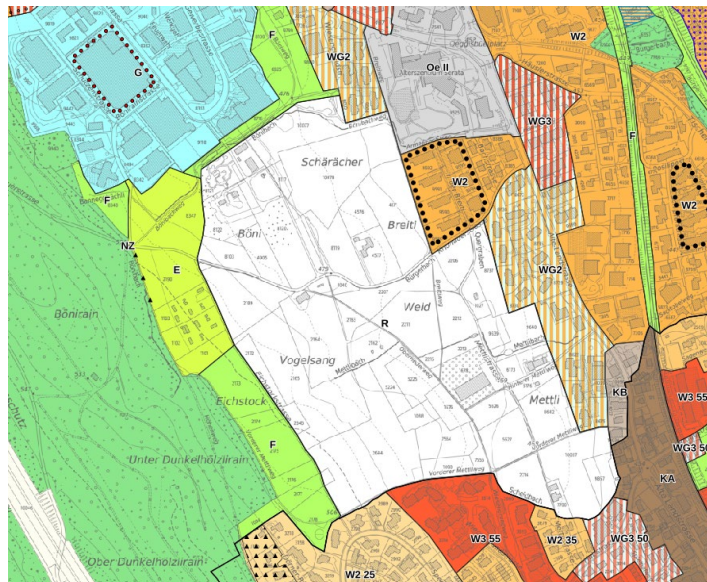
Die Teilrevision konzentriert sich auf die obgenannten Themenbereiche.

5 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

5.1 Böni-Vogelsang-Mettli

Ausgangslage Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli befindet sich im Süden des Thalwiler Siedlungsgebietes und zieht sich bis zum Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberrieden hin. Es ist nach rechtskräftigem Bauzonenplan der Reservezone zugewiesen und wird hauptsächlich zur Naherholung genutzt und teilweise durch Landwirte bewirtschaftet. Mit der kantonalen Richtplan-Anpassung im Jahr 2014 wurde das Gebiet «Böni-Vogelsang-Mettli» vom ursprünglichen Bauentwicklungs- zum Erholungsgebiet. Diese Anpassung ist nun in der kommunalen Nutzungsplanung resp. im Rahmen dieser Teilrevision, in welcher das Gebiet noch als Reservezone ausgewiesen ist, zu konkretisieren und umzusetzen. Zudem besteht mit dem LEK 2012 bereits ein Instrument für die angestrebte zukünftige Entwicklung des Gebietes. Ein Teil der Massnahmen des LEK wie die Revitalisierung des Bönibaches wurden bereits realisiert.

Abb. 8: Ausschnitt Bauzonenplan Böni-Vogelsang-Mettli[6]

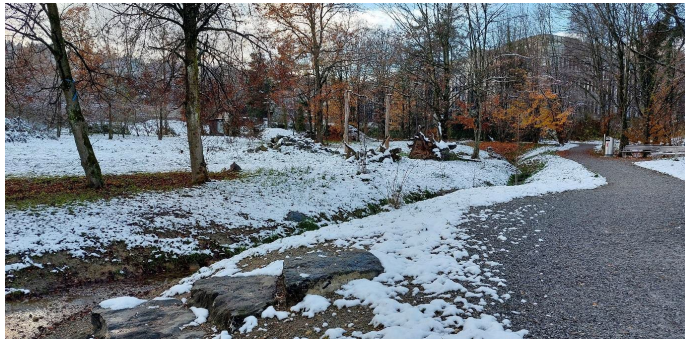


Siedlungsrand Entlang des Gebietes herrscht ein starker Siedlungsrand ohne fließenden Übergang oder weiche Grenzen vor. Einzig der neugestaltete Bereich des Bönibaches bricht diesen starren Übergang. Dieser Abschnitt könnte als Vorlage für die Gestaltung des restlichen Siedlungsrandes dienen. Im Westen (Bereich Wald) ist ebenfalls eine gerade Trennlinie von Wald und Wiese vorhanden und wird nur durch einzelne Hecken unterbrochen. Dieser Übergang könnte ebenfalls noch verbessert werden, um das Gesamtbild aufzuwerten.

Abb. 9: Siedlungsrand Gebiet Böni (eigene Abbildung)

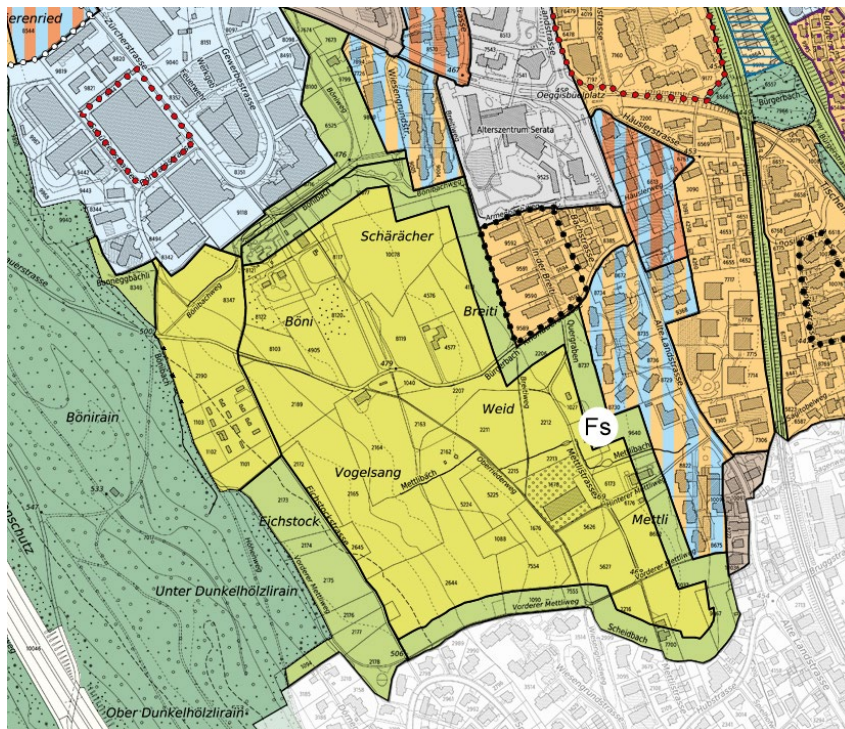


Abb. 10: Revitalisierung
Bönibach als Vorlage
(eigene Abbildung)



- Stossrichtung** Das Gebiet soll als Naherholungsgebiet für die Bevölkerung gesichert werden. Ebenso soll die Biodiversität gefördert und die Zugänglichkeit für alle Nutzergruppen gewährleistet und verbessert sowie das Gebiet vor einer Überbauung geschützt werden. Die Siedlungsränder sind schonend und koordiniert zu gestalten.
- Umsetzung** Das Gebiet soll von der Reservezone R in die Erholungszone E umgezont werden. Dies drängt sich aufgrund der übergeordneten Richtpläne auf und muss umgesetzt werden. Ebenfalls soll Art. 19 BZO mit Vorschriften zur Nutzung der Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli ergänzt werden. Um der Thematik des schonenden Übergangs von Siedlung zu Landschaft Rechnung zu tragen, soll entlang des Siedlungsrandes ein 30 m breiter Streifen der neu zu schaffenden Freihaltezone Siedlungsrand FS zugewiesen werden. Die Freihaltezone Siedlungsrand dient dazu, den Siedlungsrand aufzuwerten und den Übergang besser zu gestalten (z.B. mittels abgestufter Bepflanzung). In den Zonenbestimmungen für die Freihaltezone Siedlungsrand müssen Gestaltungsvorschriften bezüglich Bepflanzung und Bewirtschaftung des Siedlungsrandes formuliert werden.

Abb. 11: Ausschnitt
geänderter Bauzonenplan
Gebiet Böni-Vogelsang-
Mettli (eigene
Darstellung)



5.2 Zentrum

5.2.1 Zentrumsentwicklung

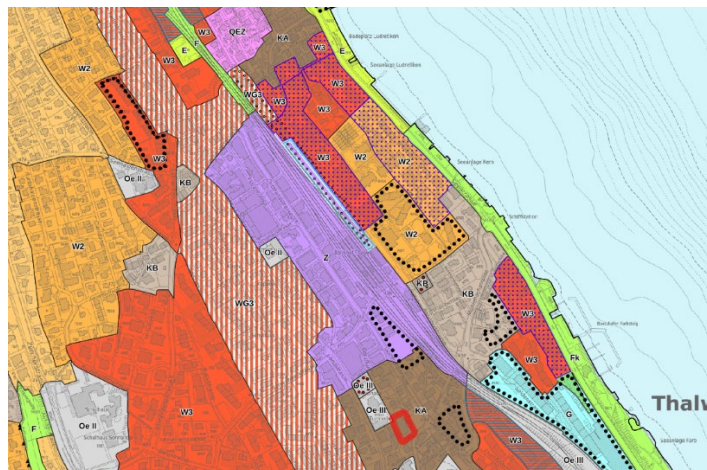
Ausgangslage Momentan gibt es im Zentrum von Thalwil mehrere Bauzonentypen, welche sich in ihrer möglichen Dichte stark unterscheiden. Diese sind zum Teil mit Gestaltungsplanpflichten belegt, welche oft die Zonengrenzen überschreiten.

Die Zentrumszone eignet sich speziell für die Innenverdichtung, da sie sich in der besten ÖV-Gütekategorie befindet und noch Potenzial birgt. Die hervorragende Erschliessung verträgt zusätzlichen öffentlichen Verkehr. So ist ein guter Anschluss nach Zürich oder andere Destinationen mit dem ÖV auch in Zukunft gewährleistet.

Abb. 12: öV-Güteklassen im Thalwiler Zentrum[7]

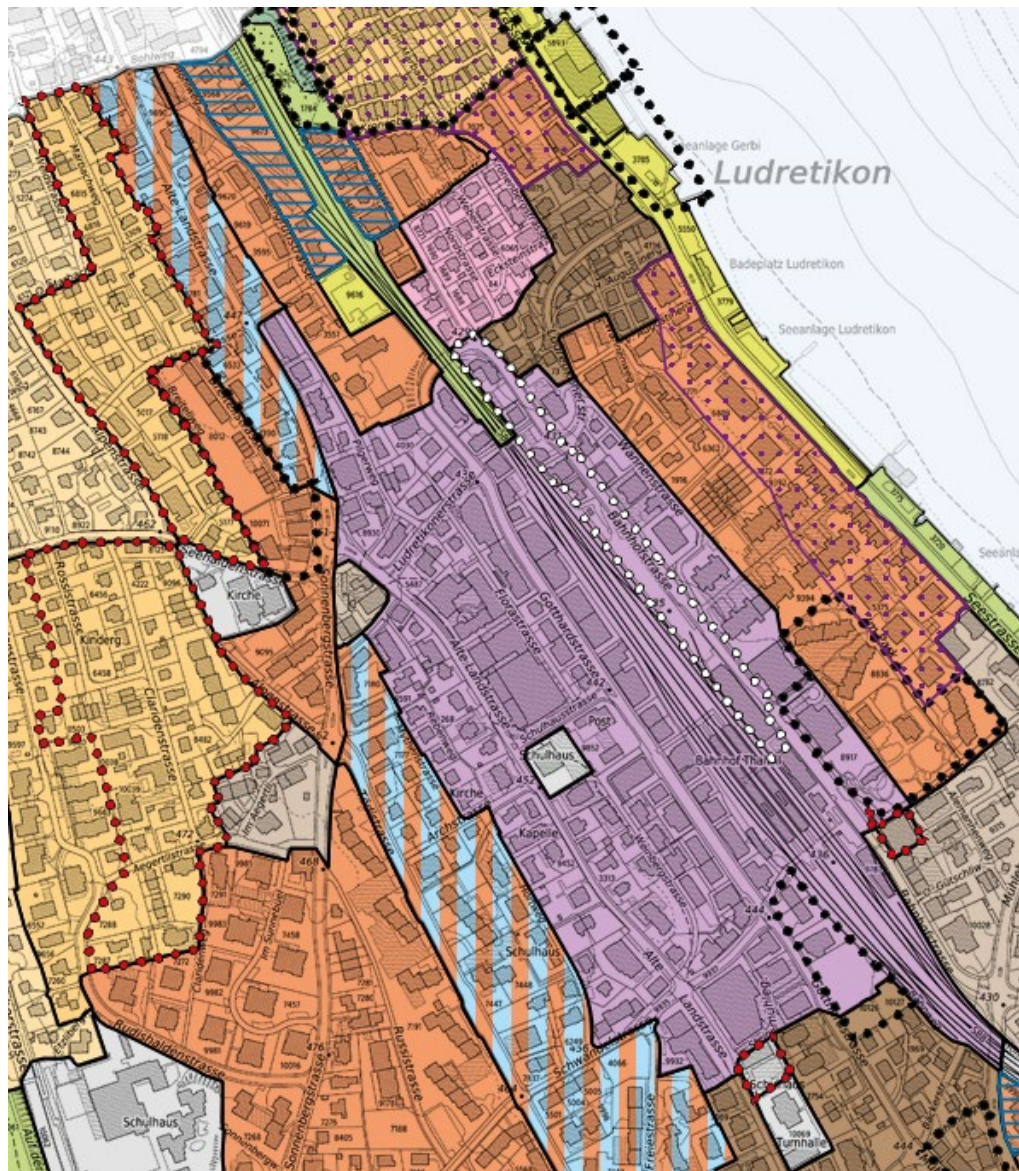


Abb. 13: Ausschnitt Bauzonenplan heutige Situation[6]



Stossrichtung Die allgemeine Stossrichtung ist die qualitative Innenverdichtung von Thalwil. Die einzelnen Zonenflächen der verschiedenen Bauzonen sollen zusammengefasst werden, vor allem im Bereich zwischen dem Bahnhof und dem See. Dadurch soll aber die Individualität nicht verloren gehen. Durch die Aufzoning ist zwar mehr Nutzung möglich, es besteht jedoch auch die Möglichkeit, das Quartier im heutigen Ausbaustand zu belassen. Aus demselben Grund werden die aktuellen Kernzonen, die Gestaltungspläne und die öffentlichen Bauzonen bestehen bleiben. Diese werden nicht ausgeweitet, da diese historisch begründet sind. Bei den Anpassungen muss stets auf die Verhältnismässigkeit geachtet werden.

Abb. 14: Ausschnitt revidierter Zonenplan
(eigene Darstellung)



Umsetzung Umgesetzt wird die Innenverdichtung vor allem in der Erweiterung der Zentrumszone Richtung See und Oberdorf. Zusätzlich dürfen neu fünf Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss gebaut werden. Diese Erhöhung ist im Zentrum unter Einbezug des Kriteriums der Innenverdichtung plausibel. Die Abstufung zur WG3 ist durch die ansteigende Hanglage und der möglichen vier Vollgeschosse nicht allzu drastisch. So kann ein verträglicher Übergang gewährleistet werden. Die Kernzonen und die Zonen für öffentliche Bauten bleiben wie im vorigen Absatz erwähnt unangetastet. Ebenfalls unverändert bleiben die Gestaltungspläne, denn die Perimeter sind bereits schlüssig und eine Erweiterung mit der Aufzonung würde keinen Mehrwert ergeben.

Die Zonen zwischen der neuen grösseren Zentrumszone und der Erholungszone am See werden vereinfacht und generell auf W3 erhöht. Es entsteht ein Gürtel der Wohnzone 3, dazu eine Wohnzone 3 mit Gewerbeerleichterung Richtung See. Es sind bereits heute einige W3-Zonen am Seeufer von Thalwil festgelegt. So kann die Aufzonung an der Seestrasse gerechtfertigt werden.

Der Übergang von der Zentrumszone zur Wohnzone 3 beeinträchtigt die W3 nicht gross, da die Sicht zum Hang bereits heute eingeschränkt ist. Für die obersten Stockwerke der Zentrumszone ergibt sich so Seesicht. Vom See her wird die Differenz von zwei Stockwerken beim gesamthaft bebauten Hang keinen grossen Unterschied machen.

Um eine qualitative Innenverdichtung zu gewährleisten, soll in der Zentrumszone, um die Bau- bewilligung zu erlangen, die Pflicht zur Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes gelten. So wird ermöglicht, dass neben der Verdichtung Grünräume und Plätze entstehen, welche den hohen Ansprüchen gerecht werden.

Durch diese Massnahme entsteht neuer Wohnraum für ca. 2'600 Einwohnerinnen und Einwohner, inklusive circa 1'850 neue Arbeitsplätze (s. Tabelle im Anhang).

Tab. 6: Auszug
synoptische Tabelle mit
den revidierten Art. 9a
und Art. 10.

Artikel	Alt	Neu
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 Geschoss-Fläche (inkl. Unter- und Dachgeschosse); Abweichungen können für zu Wohnnutzung geeignete Randlagen oder 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. 5.00m ² Anstelle eines Dachgeschosses ist ein fünftes Vollgeschoss mit Flachdach zulässig. Dieses ist mindestens an der Hauptfassade zum öffentlichen Raum hin bündig anzuordnen. Die zulässige Gebäudehöhe erhöht sich auf 16.50m. Über dem fünften Vollgeschoss sind nur noch kleinere technisch bedingte Aufbauten zulässig oder ein Technikgeschoss unter Einhaltung des zulässigen Gebäudeprofils für Attikageschosse.	¹ In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften: - Gewerbenutzung im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils unbeschränkt; - Wohnnutzung bis max. 2/3 der realisierten, anrechenbaren Geschoss-Fläche (inkl. Unter- und Dachgeschosse); Abweichungen können für zu Wohnnutzung geeignete Randlagen oder spezielle Nutzungen mit z.B. überhohen Räumen zugelassen werden. - Vollgeschosse max. 5 - anrechenbare Untergeschosse max. 1 - anrechenbare Dachgeschosse max. 1 - Firsthöhe max. 5.50 m - Gebäudehöhe max. 17.00 m - Grenzabstand min. 5.00m ² Anstelle eines Dachgeschosses ist ein sechstes Vollgeschoss mit Flachdach zulässig. Dieses ist mindestens an der Hauptfassade zum öffentlichen Raum hin bündig anzuordnen. Die zulässige Gebäudehöhe erhöht sich auf 20.00m. Über dem fünften Vollgeschoss sind nur noch kleinere technisch bedingte Aufbauten zulässig oder ein Technikgeschoss unter Einhaltung des zulässigen Gebäudeprofils für Attikageschosse.

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 Für die erste Gebäudereihe entlang der Gott-hardstrasse 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 Gott-hardstrasse für alle Vollgeschosse Pflicht; - der bahnseitige Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse zulässig.	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 Für die erste Gebäudereihe entlang der Gott-hardstrasse 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 Gott-hardstrasse für alle Vollgeschosse Pflicht; - der bahnseitige Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse zulässig. ⁴ Es ist ein Freiraumkonzept mit folgenden Inhalten zu erstellen: - Grünflächen: Es sollen hauptsächlich Grünflächen oder nicht versiegelte Flächen realisiert werden. - versiegelte Flächen: Dollen sollen hauptsächlich für Gebäudezugänge, Gehsteige oder öffentliche Flächen genutzt werden. - Biodiversität: Es sollen, wo sinnvoll, Biodiversitätsflächen geschaffen werden. - Fassadenbegrünung: Soll als bevorzugte Fassadentyp behandelt werden. - Aufenthaltsmöglichkeiten: Es sollen Möglichkeiten für Anwohner im halbprivaten- sowie im öffentlichen Raum geschaffen werden, die die Aufenthaltsqualität steigern.
---------------------	--	--

Referenzbilder für
Zentrumszone

Diese gezeigten Referenzbilder sollen veranschaulichen, in welche Richtung die Innentwicklung in der Zentrumszone gehen sollte.

Abb. 15: Referenzbeispiel
für die
Zentrumsentwicklung[15]



Abb. 16:
Referenzbeispiele für die
Zentrumsentwicklung von
Thalwil [14], [16]



5.2.2 Förderung Mischnutzungen

Ausgangslage

In der Zone *Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer* WGS darf der Wohnanteil der anrechenbaren Geschossfläche 50 % nicht übersteigen. Zusätzlich beträgt der Ausnutzungszuschlag für die Gewerbenutzung bei allen WG-Zonen 10 %[20].

Gemäss Art. 9 BZO *Zweck und Ziele* dient die Zentrumszone der Aufwertung und Stärkung des Thalwiler Geschäftszentrums. Der Fokus wird hier eindeutig auf die Gewerbenutzung gelegt. Wohnen bleibt hier zulässig, jedoch nicht im Erdgeschoss, welches der Öffentlichkeit zugewandt sind. Ausnahmen können an geeigneten Randlagen bewilligt werden.

Kernzone

Auf die Analyse in den Kernzonen wurde verzichtet, da dort gesonderte Bestimmungen herrschen. Dies soll im Rahmen einer zukünftigen Teilrevision als Kernthema detailliert nachgeholt werden. Ansonsten wird kein minimaler Wohn- oder Gewerbeanteil vorgeschrieben.

Förderung von Mischnutzungen

Mit den Nutzungen in den WG- und Zentrumszonen werden bereits heute eher pragmatisch umgegangen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsplanung und für zukünftige und nicht voraussehbare Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt soll diese Flexibilität beibehalten bzw. ausgebaut werden.

Vergleich der Gewerbebeförderung in anderen Zürcher Gemeinden

Im Rahmen der Förderung der Gewerbenutzung in der Gemeinde Thalwil wurde ein Vergleich mit den umliegenden Zürcher Gemeinden durchgeführt. Diese Gemeinden umfassen Adliswil, Horgen, Rüschlikon und Wädenswil.

Tab. 7: Vergleich der BZO von verschiedenen Zürcher Gemeinden bezüglich der Gewerbebeförderung

Gemeinde	Art. Nr.	Umsetzung in der BZO			
Adliswil	Art. 25 Grundmasse[20]	- Aufteilung in 3 verschiedene Zentrumszonen:			
Zentrumszone		ZW	ZO	ZQ	
• Zulässige Ausnutzungsziffer %		110	85	100	
• Vollgeschosse		5	4	5	
• Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe		1	1	-	
• Grenzabstand in m		6	6	6	
• Gebäudehöhe in m		16	14	16	
• Firsthöhe in m		4	4	4	

		- Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen zulässig. - Der Wohnanteil beträgt mindestens 30 % (Ausnahmen bei hohen Lärmbelastungen möglich). - Die Höhenlage des Erdgeschosses ist auf das Trottoirniveau auszurichten.																																																																																																														
Horgen	4 Zentrumszone[21]	4.1 Grundmasse <table><tr><td>Zone</td><td></td><td>Za</td><td>Zb</td><td>Zc</td></tr><tr><td>Baumassenziffer für Hauptgebäude</td><td>max.</td><td>-</td><td>3.5</td><td>3.5</td></tr><tr><td>Grenzabstand</td><td>min.</td><td>3,5 m</td><td>5,0 m</td><td>5,0 m</td></tr><tr><td>Gebäudelänge/Gesamtlänge</td><td>max.</td><td>-</td><td>50,0 m</td><td>-</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max.</td><td>21,5 m</td><td>17,5 m</td><td>12,0 m</td></tr><tr><td>Firsthöhe</td><td>max.</td><td>7,0 m</td><td>7,0 m</td><td>4,0 m</td></tr></table> - Wohnungen und mässig störendes Gewerbe sind zulässig. - Wohnungen sind nur auf der von der Strasse abgewandten Seite erlaubt. - Teilweise werden keine Wohnungen im Erdgeschoss zugelassen. - Der Gewerbeanteil beträgt teils mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche. - In den Zentrumszonen ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.	Zone		Za	Zb	Zc	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max.	-	3.5	3.5	Grenzabstand	min.	3,5 m	5,0 m	5,0 m	Gebäudelänge/Gesamtlänge	max.	-	50,0 m	-	Gebäudehöhe	max.	21,5 m	17,5 m	12,0 m	Firsthöhe	max.	7,0 m	7,0 m	4,0 m																																																																																
Zone		Za	Zb	Zc																																																																																																												
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max.	-	3.5	3.5																																																																																																												
Grenzabstand	min.	3,5 m	5,0 m	5,0 m																																																																																																												
Gebäudelänge/Gesamtlänge	max.	-	50,0 m	-																																																																																																												
Gebäudehöhe	max.	21,5 m	17,5 m	12,0 m																																																																																																												
Firsthöhe	max.	7,0 m	7,0 m	4,0 m																																																																																																												
Rüschlikon	Art. 18 Wohnzonen, W2, W2A, W2B, W3C, W2D, W1A, W1B, W3G, W2G[22]	<table><tr><th>Zone 1</th><th></th><th>W3</th><th>W2A</th><th>W2B</th><th>W2C</th><th>W2D</th><th>W1A</th><th>W1B</th><th>W3G</th><th>W2G</th></tr><tr><td>Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td><td>3</td><td>2</td></tr><tr><td>Dachgeschosse anrechenbare</td><td>max.</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr><tr><td>Untergeschosse</td><td>max.</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. m</td><td>10.50</td><td>8.10</td><td>8.10</td><td>8.10</td><td>7.50</td><td>6.00</td><td>4.80</td><td>11.40</td><td>8.10</td></tr><tr><td>Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge</td><td>max. m</td><td>40.00</td><td>30.00</td><td>30.00</td><td>30.00</td><td>20.00</td><td>20.00</td><td>20.00</td><td>50.00</td><td>40.00</td></tr><tr><td>Überbauungsziffer für Hauptgebäude</td><td>max. %</td><td>25</td><td>25</td><td>20</td><td>17</td><td>17</td><td>17</td><td>15</td><td>25</td><td>25</td></tr><tr><td>Überbauungsziffer für besondere Gebäude</td><td>max. %</td><td>5</td><td>5</td><td>5</td><td>5</td><td>5</td><td>5</td><td>5</td><td>7</td><td>7</td></tr><tr><td>Freiflächenziffer</td><td>in. %</td><td>25</td><td>25</td><td>30</td><td>30</td><td>30</td><td>30</td><td>30</td><td>20</td><td>25</td></tr><tr><td>Grundabstand</td><td>min. m</td><td>7.00</td><td>6.00</td><td>6.00</td><td>6.00</td><td>6.00</td><td>6.00</td><td>6.00</td><td>7.00</td><td>6.00</td></tr></table> - Die Erhöhung der AZ um 30 % bei dauerhaft gewerblicher Nutzung ist zulässig.	Zone 1		W3	W2A	W2B	W2C	W2D	W1A	W1B	W3G	W2G	Vollgeschosse	max.	3	2	2	2	2	1	1	3	2	Dachgeschosse anrechenbare	max.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	Untergeschosse	max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Gebäudehöhe	max. m	10.50	8.10	8.10	8.10	7.50	6.00	4.80	11.40	8.10	Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	30.00	30.00	30.00	20.00	20.00	20.00	50.00	40.00	Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	25	25	20	17	17	17	15	25	25	Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	5	5	5	5	5	5	5	7	7	Freiflächenziffer	in. %	25	25	30	30	30	30	30	20	25	Grundabstand	min. m	7.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	6.00
Zone 1		W3	W2A	W2B	W2C	W2D	W1A	W1B	W3G	W2G																																																																																																						
Vollgeschosse	max.	3	2	2	2	2	1	1	3	2																																																																																																						
Dachgeschosse anrechenbare	max.	2	2	2	2	2	2	2	2	2																																																																																																						
Untergeschosse	max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1																																																																																																						
Gebäudehöhe	max. m	10.50	8.10	8.10	8.10	7.50	6.00	4.80	11.40	8.10																																																																																																						
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	30.00	30.00	30.00	20.00	20.00	20.00	50.00	40.00																																																																																																						
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	25	25	20	17	17	17	15	25	25																																																																																																						
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	5	5	5	5	5	5	5	7	7																																																																																																						
Freiflächenziffer	in. %	25	25	30	30	30	30	30	20	25																																																																																																						
Grundabstand	min. m	7.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	6.00																																																																																																						
Wädenswil	Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbe[27]	- Der Ausnützungsbonus beträgt um die 15 % für Gewerbenutzung. - Die Reduktion des Grenzabstandes auf 4 m bei gewerblicher Nutzung ist möglich. - Eine Zentrumszone ist nicht zulässig. - Die Reduktion des Grenzabstandes für Gewerbenutzung auf 4 m bei exklusiver Nutzung des Gebäudeteils ist möglich.																																																																																																														

Um Mischnutzungen in Thalwil zu erhalten bzw. zu fördern, sollen auf der BZO-Ebene entsprechende Bestimmungen erlassen werden. Die Kernzonen werden dabei ausgelassen. Folgende Massnahmen werden vorgeschlagen:

1. Pflichtanteil (min./max.) Gewerbe- und Wohnnutzungen
2. Gestaltungsvorschriften im Erdgeschoss
3. Gestaltungsplanpflicht in der Zentrumszone
4. Aufzonung WG3 in Z
5. Ausnützungsbonus für Gewerbenutzungen

Massnahme 1:
Pflichtanteil

Pflichtanteile werden lediglich in den WG-Zonen vorgeschrieben. Für die Zentrumszone kann ein minimaler Pflichtanteil für die Gewerbenutzung dienlich sein und diese fördern. Diese Massnahme ist jedoch nicht flexibel und kann schlecht auf zukünftige Marktveränderungen reagieren. Zudem schränkt sie die Handlungsfreiheit der Bauherrschaft ein.

Ein Pflichtanteil wird aufgrund der mangelnden Flexibilität nicht empfohlen.

Massnahme 2:
Gestaltungsvorschriften

Gestaltungsvorschriften ermöglichen - bei korrekter Umsetzung - eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung. Diese können dabei sehr konkret werden. Ein Beispiel für geeignete Gestaltungsvorschriften ist eine Mindesthöhe der Erdgeschosse. Aufgrund der Deckenhöhe wird dann die Gewerbenutzung automatisch bevorzugt. Eine andere (bereits umgesetzte) Massnahme ist das Unterbinden von Wohnnutzungen auf dem der Öffentlichkeit zugewandten Seite des Erdgeschosses.

Ausführliche Gestaltungsvorschriften existieren bereits in den Kernzonen. Diese dienen jedoch dem Schutz des historischen und identitätsstiftenden Ortsbildes. In der Zentrumszone ist von derart detaillierten Gestaltungsvorschriften abzusehen, da diese im Namen der Gewerbeförderung die Gestaltungsfreiheit massiv einschränken. Die Gestaltungsvorschriften können jedoch im Rahmen einer Sondernutzungsplanung für jede Parzelle individuell erlassen werden (siehe Maßnahme 3).

Im Sinne einer möglichst flexiblen Siedlungsentwicklung ist von zusätzlichen Gestaltungsvorschriften abzusehen.

Massnahme 3:
GP-Pflicht

Ein Gestaltungsplan (GP) sichert eine hohe Siedlungsqualität auf Parzellenebene und es kann deshalb von der Regelbauweise abgewichen werden. Im Thalwiler Zentrum befinden sich heute zwei Gebiete mit einem GP: der Private GP «Im Park» an der Bahnhofstrasse sowie der öffentliche GP «Centralplatz» an der Gotthardstrasse.

Zur Förderung der Gewerbenutzung kann ein GP den Anteil sowie die konkrete Gestaltung detailliert regeln. Es ist deshalb zu prüfen, welche Gebiete neu einer GP-Pflicht unterstellt werden sollen. Ein GP erlaubt zusätzlich einen Ausnützungsbonus, jedoch bringt dies stets einen nicht zu vernachlässigenden Mehraufwand mit sich. Deshalb ist auf eine grossflächige GP-Pflicht zu verzichten.

Das Erlassen einer GP-Pflicht ist auf Teilen der Zentrumszone sinnvoll.

Massnahme 4:
Aufzonung

Die simple Aufzonung ist das «logischste und einleuchtende» Mittel zur Siedlungsverdichtung. Jedoch fördert diese nicht explizit die Gewerbenutzung. Heute sind in der Zentrumszone gemäss Art. 9a BZO Grundmasse maximal vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf max. 13.50 m festgelegt. Der minimale Grenzabstand beträgt min. 5.00 m.

Im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen kann die Ausnützung der Zentrumszone erhöht werden. Dies würde mehr Geschossfläche bzw. eine deutlich höhere BMZ schaffen.

- Anzahl zulässige Vollgeschosse: neu 5 Vollgeschosse (heute 4 Vollgeschosse)
- Gebäudehöhe: neu 17.00 m (heute 13.50 m)

Die umliegenden W- und WG-Zonen würden sich für eine Aufzonung auf die Zentrumszone eignen. Die zur Aufzonung auszuscheidenden Flächen werden in Kap. 5.2.1 *Zentrumsentwicklung* detailliert erläutert.

Obwohl die Aufzonung keine explizite Massnahme zur Förderung der Gewerbenutzung ist, soll die Zentrumszone eine höhere Ausnützung erhalten. Zudem sollen geeignete W- und WG-Zonen zur Zentrumszone zugeschlagen werden.

Maßnahme 5:
Ausnützungsbonus

Der Ausnützungsbonus (AZ-Bonus) sieht eine Erhöhung der AZ in den WG-Zonen vor. In der Zentrumszone ist heute kein AZ-Bonus vorgesehen. Der AZ-Bonus ist im Gegensatz zu den Massnahmen 1-4 keine Vorschrift, sondern ein Anreiz. Dieser Bonus kommt jedoch lediglich für die Gewerbenutzung zum Zug. Der AZ-Bonus ist heute auf 10 % festgesetzt.

Um die Gewerbenutzung gezielt zu fördern, wird der AZ-Bonus auf 20-30 % angehoben werden. Dieser soll aber für die Gewerbenutzung reserviert bleiben.

Es wird empfohlen, den AZ-Bonus für die Gewerbenutzung auf 20 % anzuheben.

Fazit geeignete Massnahmen

Folgende Massnahmen werden für die Förderung der Gewerbenutzung im Thalwiler Zentrum empfohlen:

Zone Z: Erhöhung der Geschossigkeit auf fünf Vollgeschosse
Zone Z: Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe auf 17.00 m bzw. 20.00 m
Zonen WG: Aufzonung geeigneter Gebiete auf die Zone Z
Zonen WG: Erhöhung des AZ-Bonus für Gewerbeerleichterung auf 20 %

5.2.3 Siedlungsverträgliche Innenverdichtung

Ausgangslage

Die BZO sieht eine Sonderbauvorschrift für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3 vor. Sie erlaubt unter Einhaltung einer hohen Ausnützungseffizienz und einer guten gestalterischen Einordnung eine höhere Ausnützung (80 % AZ) und den Ersatz des Dachgeschosses durch ein Vollgeschoss. Die Ausnützungseffizienz wird anhand des Wohnungsgrössenspiegels der SIA 416 gemessen. Diese Regelung führt dazu, dass der schon grosse Dichtesprung von der W2 zur W3 noch ausgeprägter wird. Gemäss der kantonalen Quartieranalyse liegt der höchste Ausbaugrad innerhalb der W2. Gleichzeitig ist anhand des Gebäudealters eine baldige Sanierung vieler Bausubstanzen wahrscheinlich. Bemerkbar wird der Dichtesprung, wo sich die beiden Zonen innerhalb eines Strassenraumes treffen. Dadurch liegt die W2 entlang der Grenzen zur W3 unter hohem planerischem Druck.

Zusätzliche Bestimmungen zur angrenzenden W2-Zone

Um diese Nutzungsreserve nachhaltig zu erschliessen, wird eine Sonderbauvorschrift für die an die W3 grenzenden W2-Zonen empfohlen. Dadurch wird der harte Übergang zwischen den Zonen entschärft und alleinstehende W2-Zonen nicht tangiert.

Tab. 8: Auszug
synoptische Tabelle mit
dem revidierten Art. 20a

Artikel	Alt	Neu
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.	¹ (...)
	² Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.	² (...)
	³ Das zonenkonforme Dachgeschoss darf durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn dabei eine gute Einordnung und Gestaltung nachgewiesen wird.	³ (...)
	⁴ Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 80 % inkl. Gewerbeerleichterung gemäss Art. 5 Abs. 2, die Vollgeschosszahl auf 4 VG (kein zusätzliches DG) und die Gebäudehöhe auf 13.50 m.	⁴ Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 80 % inkl. Gewerbeerleichterung gemäss Art. 5 Abs. 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.	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 ausnützungseffizienten Wohnungsbau reserviert sind. Die Wohnungsgrössen dürfen für diesen Anteil maximal die nachfolgend aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 umfassen, wobei kein Spielraum für Überschreitungen besteht:	⁶ Bei Neubauten sind die Erleichterungen gemäss Abs. 3 - 5 anwendbar, sofern mindestens 25 % der zum Wohnen oder Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen für den ausnützungseffizienten Wohnungsbau reserviert sind. Die Wohnungsgrössen dürfen für diesen Anteil maximal die nachfolgend aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 umfassen, wobei kein Spielraum für Überschreitungen besteht:
		^{4 bis} Für die im Zonenplan bezeichneten angrenzenden Gebiete in der Zone W2 erhöht sich die Ausnützungsziffer auf max. 60 % inkl. Gewerbeerleichterung gemäss Art. 5 Abs. 2, die Vollgeschosszahl auf 3 VG (kein zusätzliches DG) und die Gebäudehöhe auf 10.50 m.

(Tabelle aus darstellungstechnischen Gründen ausgelassen, s. Anhang)	(Tabelle aus darstellungstechnischen Gründen ausgelassen, s. Anhang)
⁷ Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für Arealüberbauungen und können auch nicht mit den Möglichkeiten gemäss Art. 21 und 22 kombiniert werden.	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.	⁸ Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

5.3 Anpassungen Zonenplan

Der angepasste Zonenplan ist diesem Erläuterungsbericht beigelegt. Er umfasst sowohl den rechtskräftigen Plan als auch separat dargestellt die Änderungen und Ergänzungen.

5.3.1 Umzonungen

Im Rahmen dieser Teilrevision sind die folgenden bereits in den Kapiteln 5.1 und 5.2 erläuterten Umzonungen vorgesehen:

Tab. 9: Umzonungen der Teilgebiete und die entsprechende Fläche

Gebietsbezeichnung	Zone bestehend	Zone neu	Fläche [ha]
Böni - Vogelsang - Mettli	R	E	17.45
Böni - Vogelsang - Mettli	R	Fs	4.83
Alte Landstrasse - Ludretikonerstrasse	WG3	Z	4.98
Bahnhofstrasse	WG3	Z	0.36
Bahnhofstrasse - Wannerstrasse - Ludretikonerstrasse	W3	Z	1.76
Bahnhofstrasse - Parkweg	W2	Z	0.74
Im Park	W2	W3	3.84

5.4 Anpassungen Bau- und Zonenordnung

IVHB Die *interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe* (IVHB) setzt sich aus verschiedenen Schweizer Kantonen zusammen und hat zum Ziel, die relevantesten Baubegriffe und Messweisen zu harmonisieren. Die IVHB soll somit den Planungs- und Bauprozess vereinfachen.

Der Kanton Zürich ist Stand 2022 nicht Mitglied in der IVHB. Trotzdem setzte sie die neuen Baubegriffe um. Das PBG und diverse kantonale Bauverordnungen wurden bereits an die IVHB angepasst. Bis 2025 sollen die BZO aller Zürcher Gemeinden im festgelegten Rahmen den Richtlinien der IVHB entsprechen[26].

In der BZO der Gemeinde Thalwil wurde die IVHB noch nicht umgesetzt und eine Harmonisierung ist im Sinne dieser Teilrevision nicht vorgesehen. Dies soll aber bei der nächsten Gesamtrevision mit diesem Schwerpunkt nachgeholt werden.

Interpretation der synoptischen Darstellung

Im Anhang ist die synoptische Darstellung der BZO mitsamt den Änderungsvorschlägen hinterlegt. Dabei wurden die Artikel in die Spalten aufgeteilt. Es werden die aktuellen Artikel im Wortlaut ausgeschrieben. In der rechten Spalte befinden sich die Änderungen in roter Farbe. Die synoptische Darstellung erlaubt somit eine leicht verständliche Gegenüberstellung des Bestandes mit den Änderungsvorschlägen, welche in roter Farbe dargestellt werden.

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die vorgeschlagenen Änderungen detailliert erläutert und begründet.

- Schwarz = Bestand
- Rot = Änderung bzw. Ergänzung

5.4.1 Art. 1 Zonenplan

Die Farbgebungen einzelner Zonen werden entsprechend der klassischen Darstellung geändert. Zusätzlich wird die neue Zone Fs «Freifläche Siedlungsrand» eingeführt.

5.4.2 Art. 9a Grundmasse

Im Sinne einer erhöhten Innenverdichtung soll in der Zentrumszone die zulässige Grundmasse erhöht werden. Somit sind zusammen mit einem Dachgeschoss bis zu sechs Vollgeschosse möglich. Durch das zusätzliche Vollgeschoss erhöht sich die zulässige maximale Gebäudehöhe auf 17.00 m bei fünf Vollgeschossen bzw. auf 20.00 m mit einem zusätzlichen Dachgeschoss. Eine Erhöhung auf fünf Vollgeschosse anstelle der heutigen vier Vollgeschosse erscheint sinnvoll und verhältnismässig, da der Aussichtsschutz bewahrt wird.

5.4.3 Art. 10 Bauweise

Absatz 1 – 3 Die Absätze 1 bis 3 erscheinen sinnvoll und sollen so weitergeführt werden.

Neuer Absatz 4 Freiräume Art. 10 soll um Absatz 4 erweitert werden. Darin sollen die Freiraumstrukturen verbindlich festgelegt werden. Es soll ein Freiraumkonzept erstellt werden. Für Freiflächen sollen hauptsächlich Grünflächen bzw. nicht versiegelte Flächen realisiert werden. Versiegelte Freiräume sind hauptsächlich für die Erschliessung zu realisieren. Dadurch soll der Anteil versickerungsfähiger Böden erhöht werden.

Im Sinne einer klimaangepassten und resilienten Fassadengestaltung sollen Fassadenbegrünungen bevorzugt behandelt werden. Grünflächen sollen eine hohe Biodiversität enthalten.

Gemäss Art. 9 Zweck und Ziele soll die Zentrumszone eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und ein attraktiver Begegnungsort werden. Im zu erstellenden Freiraumkonzept soll deshalb auf halbprivaten und öffentlichen Flächen sichergestellt werden, dass ausreichende Begegnungsorte erstellt werden.

5.4.4 Art. 19a Freihaltezone

In der aktuellen BZO ist die Freihaltezone F nicht definiert. Deshalb soll ein neuer Artikel 19a die Freihaltezone regeln. Kantonal wird dies bereits in §§ 61 bis 64 PBG geregelt. Es soll lediglich darauf hingewiesen werden.

5.4.5 Art. 19b Freihaltezone Siedlungsrand

Die neue Zone «Freihaltezone Siedlungsrand» soll an empfindlichen Stellen den qualitätsvollen Übergang von der Siedlung in die Landschaft sicherstellen. In dieser Teilrevision soll dies erstmals im Gebiet Böni - Vogelsang - Mettli zum Zug kommen.

5.4.6 Art. 20 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb

Dieser Artikel wurde bereits in der aktuellen BZO aufgehoben. Mit dieser Teilrevision wird dieser Artikel aus der BZO entfernt.

5.4.7 Art. 20a Sonderbauvorschriften W2 und W3/WG3

Erhöhung AZ Um den Dichtesprung zwischen den Zonen W2 und W3/WG3 abzufedern, sollen die Gebiete in der Zone W2, die an die Zonen W3/WG3 angrenzen, dichter bebaut werden können als dies in der Regelbauweise zulässig ist. Die Ausnützungsziffer soll auf 60 % (heute 40 %) inkl. Gewerbeerleichterungen angehoben werden.

Drei Vollgeschosse Im Sinne zur Abfederung des Dichtesprungs soll auf die Anzahl zulässigen Vollgeschosse auf drei angehoben werden. Dies erlaubt zusätzlich mehr Wohnraum. Als Konsequenz erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe auf 10.50 m.

5.4.8 Art. 33 Schlussbestimmungen

Die Daten in den Schlussbestimmungen sollen entsprechend angepasst werden.

6 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

6.1 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 RPV muss bei einer raumplanerischen Veränderung durch die Behörden eine Interessensabwägung durchgeführt werden. Diese soll die beschlossenen Massnahmen erklären und unterstützen. Um dies möglich zu machen, sollen alle Interessen gesammelt, analysiert und eingeordnet werden.

6.1.1 Innenverdichtung Zentrum Thalwil

Der Entscheid für die Innenverdichtung im Zentrum von Thalwil ist auf mehrere Gründe zurückzuführen. Einer der Hauptgründe ist der allgemein geltende Ansatz der Innenverdichtung. Der heutige Bestand von Thalwil in der Zentrums- und den anliegenden Zonen bekräftigt diesen Ansatz, so dass eine Verdichtung und Erhöhung der Kapazität dort für die ganze Gemeinde am schlüssigsten sind. Es gibt aber auch noch andere Faktoren, welche dafürsprechen. Die betroffenen Zonen sind bereits heute dicht und für Thalwiler Verhältnisse hoch bebaut. Zudem ist die Erschliessung mit dem Bahnhof Thalwil bereits sehr gut ausgebaut. Der Perimeter befindet sich in der ÖV Güteklasse A. Auch über das bestehende Strassennetz ist der Perimeter für den MIV gut erschlossen.

Neue Aufenthaltsgebiete schaffen Die heute fehlenden Aufenthaltsgebiete können durch eine Nutzungsplanungsrevision und daraus resultierenden neuen Vorschriften verbessert werden. So können erhöhte Anforderungen an den Freiraum und deren Gestaltung gestellt werden. Somit kann eine erhöhte Aufenthaltsqualität für alle entstehen, welche die Tür zum Verweilen, Zusammenkommen, Kunst und Kultur öffnet.

Aus diesen Gründen hat eignet sich dieser Perimeter ideal für eine Innenverdichtung.

Erhöhung Ausnützung in der Zone Z Dies legt Massnahmen für eine Erweiterung der Zentrumszone (Z) sowie eine Erhöhung der maximalen Anzahl Stockwerke nahe. Neben einer blossen erhöhten Nutzung werden aber auch neue Anforderung an die Freiraumgestaltung gestellt. Diese sind mit einem Freiraumkonzept während des Bewilligungsprozesses nachzuweisen. Dieser Mehraufwand für die Eigentümer kann über die neu gewonnene Ausnutzung und der Aufenthalts- und Wohnqualität der Anwohner gerechtfertigt werden.

WG3 Die verkleinerte Zone Wohn- und Geschäftszone 3 (WG3) muss aber durch diese Massnahme nicht mit Aussichtseinbussen rechnen. In den höhergelegenen Gebieten und in den oberen Stockwerken bleibt die Seesicht bestehen. Die Zone WG3 wird nicht erweitert, da der Übergang in die Wohnzone 3 als wichtig erachtet wird und so einen Verbindungsgürtel zwischen den beiden Zonen darstellt.

Seegebiet Die Zonen zwischen der Zentrumszone und der Erholungs- und Freihaltezone am Seeufer werden einheitlich auf die Zone W3 aufgezont und vereint. Entlang des Sees soll zudem eine Gewerbeerleichterung gelten. Durch diese Massnahme ist zum einen auch mehr Nutzung im kleineren aufgezonten Teil möglich. Zum anderen wird der heute vorherrschende Flickenteppich an Zonen bereinigt. Hier gelten die gleichen Gründe, welche diese Schritte rechtfertigen wie bei der Zentrumszone Z. Die Zone mit Gewerbeerleichterung soll bestehen bleiben, um weiterhin Gewerbenutzungen in diesem Abschnitt zu ermöglichen.

Durch diese Massnahmen werden die Interessen der Allgemeinheit, der Eigentümer, der Anwohner und der Gemeinde berücksichtigt und in einer verträglichen Art umgesetzt. Dafür entsteht Wohnraum für rund 2'600 zusätzliche Einwohner und 1'850 neue Arbeitsplätze.

6.1.2 Böni - Vogelsang - Mettli

Die Umzonung des Gebietes Böni - Vogelsang - Mettli von der Reservezone in die Erholungszone E und Freihaltezone Siedlungsrand Fs folgt der übergeordneten Festlegung des kantonalen und kommunalen Richtplanes des Gebietes als Erholungsgebiet und somit dem grundlegenden Prinzip der Raumplanung, den übergeordneten Planungsinstrumenten und Gesetzen zu entsprechen. Damit wird für die Bevölkerung ein wichtiges Naherholungsgebiet gesichert. Entsprechend wird auch die Bewirtschaftung besser geregelt und durch die neue Freihaltezone Siedlungsrand Fs können die Siedlungsränder ansprechend und landschaftsverträglicher gestaltet werden.

6.2 Planbeständigkeit

Um die Planbeständigkeit zu garantieren, ist sicherzustellen, dass die Nutzungsplanung der Gemeinde Thalwil dem neusten übergeordneten Recht entspricht und mindestens 10 Jahre nicht abgeändert wird. Eine Anpassung der Nutzungsplanung bedarf des gleichen Verfahrens wie zur Festsetzung.

Die heutige bestehende Nutzungsplanung wurde zuletzt am 11. Dezember 2019 von der Gemeindeversammlung angenommen und am 20. April 2020 von der Baudirektion genehmigt. Anlass für eine erneute Revision sind die Bevölkerungsprognosen für die nächsten 15 Jahre. Die neu benötigten Wohn- und Gewerbeflächen rechtfertigen eine erneute Revision. Gestützt ist die neue Nutzungsplanung auf das Raumkonzept 2040 der Gemeinde Thalwil von Noemi Häussler, Katrin Keiser und Tamara Wiebe[13].

Die Anforderungen an die Planbeständigkeit und Rechtssicherheit werden garantiert und eingehalten.

7 Information und Mitwirkung

Text folgt.

8 Planerische Beurteilung und Würdigung

Einordnung der Planung	Das Raumkonzept der Gemeinde Thalwil ist Ausgangslage und Auslöser der vorliegenden Teilrevision. Dieser Planungsbericht dient zur Information der Bevölkerung und der Behörden. Die sorgfältige und transparente Darlegung der Überlegungen zu den Revisionsinhalten soll die Qualität künftiger raumplanerischer Entscheide verbessern und dient ebenso als Erfolgskontrolle. Im Rahmen der Teilrevision wurde Bauordnung als bestehendes Rechtsmittel gemäss den Zielen des Raumkonzepts überprüft. Änderungen wurden möglichst gering invasiv gestaltet, sodass das Grundgerüst der Bauordnung bestehen bleibt. Um das Raumkonzept in all seinen Punkten zur Umsetzung zu bringen, wäre jedoch eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung nötig.
Landschaftsgürtel	Mit der Teilrevision wurde der Landschaftsgürtel als Erholungsgebiet gefördert. Das Gebiet Böni - Vogelsang - Mettli wurde durch die Umzonung und der Einführung der Freihaltezone Siedlungsrand qualitativ verbessert und nachhaltig gesichert. Durch die Erweiterung und der Aufstockung der Zentrumszone und der Aufzonung in den umliegenden Gebieten wird ein Anreiz zur Weiterentwicklung im Sinne des Raumkonzepts gefördert.
Zentrum	Die Förderung der Nutzungsdurchmischung im Zentrum soll dank dem Ausnützungsbonus für die Gewerbenutzung umgesetzt werden. Somit wird das Zentrum als Mittelpunkt des täglichen Lebens in der Gemeinde gestärkt und gefördert.
Innenverdichtungspotenziale	Mit dem Angleich der an die Wohnzone 3 grenzenden zweistöckigen Wohnzonen wird gleichzeitig ein ruhigeres Gesamtbild geschaffen. Die Potenziale der künftigen Innenentwicklung in den reinen Wohngebieten werden nachhaltig erschlossen. Mit den verfassten Änderungen konnte im letzten Schritt erwiesen werden, dass die gemäss den Richtplänen erwartete Bevölkerungszunahme abgefangen werden kann und die Entwicklung der Gemeinde nachhaltig weitergeführt werden kann.

9 Verzeichnisse

9.1 Quellenverzeichnis

- [1] Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik. Stand 2020. Online verfügbar unter: http://www.raumbeobachtung.zh.ch/docs_library/bauz_pdf/037.pdf/ Abgerufen am: 10. März 2022.
- [2] Kanton Zürich Amt für Raumentwicklung: Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte, Moränenlandschaft Thalwil und Oberrieden mit Schlegeltobel (Objekt-Nr.: 1054). Online verfügbar unter: https://maps.zh.ch/system/docs/are_rp/KILO/1054.pdf. Abgerufen am: 26. April 2022.
- [3] Kanton Zürich, GIS-ZH: Karte «Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung». Online verfügbar unter: <https://maps.zh.ch?topic=Ortsbild-schutzZH&scale=14952&x=2684381.81&y=1238199.24&srid=2056&offlayers=bezirkslabels>. Abgerufen am: 20. März 2022.
- [4] Kanton Zürich, GIS-ZH: Karte «Kantonaler Richtplan». Stand: 7. Juni 2021. Online verfügbar unter: <https://maps.zh.ch?topic=KantRiZH&scale=20000&x=2684272.36&y=1238393.98&srid=2056>. Abgerufen am: 20. März 2022.
- [5] Kanton Zürich, GIS-ZH: Karte «Natur- und Landschaftsschutzinventar». Online verfügbar unter: <https://maps.zh.ch?topic=FnsIn-vZH&scale=20336&x=2684516.2&y=1238418.22&srid=2056&offlayers=bezirkslabels>. Abgerufen am: 20. März 2022.
- [6] Kanton Zürich, GIS-ZH: Karte «Nutzungsplanung, Abstandslinien, Grundwasser». Online verfügbar unter: <https://maps.zh.ch?topic=ARPO-erebZH&scale=5534&x=2685586.81&y=1237414.95&srid=2056&offlayers=laermempfindlichkeitsstufen>. Abgerufen am: 25. April 2022.
- [7] Kanton Zürich, GIS-ZH: Karte «öV-Güteklassen». Online verfügbar unter: <https://maps.zh.ch?topic=OevGueteklassenZH&scale=5534&x=2685586.81&y=1237414.95&srid=2056&offlayers=bezirkslabels>. Abgerufen am: 25. April 2022.
- [8] Kanton Zürich, GIS-ZH: Karte «Regionale Richtpläne». Online verfügbar unter: <https://maps.zh.ch?topic=RegRichtS-LAZH&scale=20000&x=2684940.62&y=1238058.34&srid=2056>. Abgerufen am: 20. März 2022.
- [9] Kanton Zürich, GIS-ZH: Karte «Überbauungs- und Erschliessungsstand». Online verfügbar unter: <https://maps.zh.ch?topic=ARPStan-dZH&scale=20000&x=2684940.62&y=1238058.34&srid=2056>. Abgerufen am: 21. März 2022.
- [10] Kanton Zürich, statistisches Amt: Gemeindeporträt, interaktive Applikation (BFS, STATENT). Stand 2022. Online verfügbar unter: <https://www.zh.ch/de/politik-staat/gemeinden/gemeindeportraet.html?tab=indikatoren&jahr=0&indikatoren=594,581,582,583,584,585,586,587,595,588,589,590,596,591,592,593,353,356&bfs=21>. Abgerufen am: 20. März 2022.
- [11] Kanton Zürich, statistisches Amt: Zukünftige Entwicklung. Online verfügbar unter: https://www.zh.ch/de/soziales/bevoelkerungszahlen/zukuenftige_entwicklung.html, https://www.web.statistik.zh.ch/ogd/daten/ressourcen/KTZH_00000127_00001245.xlsx sowie https://www.web.statistik.zh.ch/ogd/daten/ressourcen/KTZH_00000722_00001809.xlsx. Abgerufen am: 20. März 2022.
- [12] Kanton Zürich, Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Richtplantext. Beschlossen vom Regierungsrat am 9. Januar 2018. Online verfügbar unter: https://www.zpz.ch/images/Regionaler%20Richtplan/Aktueller%20Richtplan/28601_05A_180118_RRP_Text_mq.pdf. Abgerufen am: 20. März 2022.
- [13] Noemi Häussler et. al.: Gemeinde Thalwil, Raumkonzept 2040. 21. Dezember 2021

- [14] Pinterest, sophie-delhay-architecte.fr: LoTex – Sophie Delhay Architecte. Online verfügbar unter: <https://www.pinterest.ch/pin/356206651787665346/>. Abgerufen am: 30. Mai 2022.
- [15] Pinterest, realestate.com.au: 6 reasons to live in a walkable suburb realestate.com.au. Online verfügbar unter: <https://www.pinterest.ch/pin/59532026315908072/>. Abgerufen am: 30. Mai 2022.
- [16] Pinterest, archilovers.com: RESIDENCE SO'LAC ECO QUARTIER GINKO – picture gallery 9. Online verfügbar unter: <https://www.pinterest.ch/pin/177892254021402491/>. Abgerufen am: 30. Mai 2022.
- [17] Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE): Sachplan Verkehr. Online verfügbar unter: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/konzepte-und-sachplaene/sachplaene-des-bundes/sachplan-verkehr-spv.html>. Abgerufen am: 22. März 2022.
- [18] Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE): Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS. Stand 26. Januar 2022. Online verfügbar unter: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/konzepte-und-sachplaene/sachplaene-des-bundes/sachplan-verkehr-spv/sachplan-verkehr--teil-infrastruktur-schiene-sis.html>. Abgerufen am: 22. März 2022.
- [19] Schweizerische Eidgenossenschaft, swisstopo: GIS-Browser, Karte «IVS Regional und Lokal». Stand 31. Dezember 2015. Online verfügbar unter: https://map.geo.admin.ch/?lang=de&to-pic=ech&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe&E=2684472.01&N=1238472.26&zoom=8&layers=ch.astra.ivs-reg_loc. Abgerufen am: 20. März 2022.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- [20] Gemeinde Adliswil: Bau- und Zonenordnung (BZO). Stand Februar 2021. Online verfügbar unter: https://www.adliswil.ch/_docn/2987657/Bau_und_Zonenordnung_Februar_2021.pdf. Abgerufen am: 22. Mai 2022.
- [21] Gemeinde Horgen: Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen. Stand 15. September 2011. Online verfügbar unter: https://www.horgen.ch/_docn/2278580/BZO_speichern_unter_PDF_gesamt.pdf. Abgerufen am: 22. Mai 2022.
- [22] Gemeinde Rüschlikon, Gemeindeversammlung: Bau- und Zonenordnung (BZO) Rüschlikon. Stand 22. Juni 2000. Online verfügbar unter: https://www.rueschlikon.ch/_docn/18883/Bau-%20und%20Zonenordnung%20BZO.pdf. Abgerufen am: 22. Mai 2022.
- [23] Gemeinde Thalwil, Gemeindeversammlung: Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. Juni 2984. Stand 11. Dezember 2019. Online verfügbar unter: https://www.thalwil.ch/_docn/3471314/SR_700.1_Bau_und_Zonenordnung_BZO_Revidiert_2019_Website.pdf/. Abgerufen am: 10. März 2022.
- [24] Gemeinde Thalwil, Gemeindeversammlung: Kommunaler Richtplan Thalwil 2015. Stand 15. Januar 2015. Online verfügbar unter: <https://docplayer.org/168452753-Kommunaler-richtplan-thalwil-2015.html>. Abgerufen am: 14. März 2022.
- [25] Gemeinde Thalwil: Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Gemeinde Thalwil, Bericht mit Massnahmenkatalog. Stand 20. November 2012. Online verfügbar unter: https://www.thalwil.ch/_docn/579989/LEK_Thalwil_2012_Schlussfassung_mit_Anhang.pdf. Abgerufen am: 14. März 2022.
- [26] Kanton Zürich, Baudirektion: Harmonisierung Baubegriffe. Stand 2022. Online verfügbar unter: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/infos-baubehoerden-fachstellen/harmonisierung-baubegriffe.html>. Abgerufen am: 29. Mai 2022.
- [27] Stadt Wädenswil: Bau- und Zonenordnung (BZO). Stand 24. Juli 2020. Online verfügbar unter: https://www.waedenswil.ch/_docn/2698649/Bau_und_Zonenordnung_rechtskraeftig_2020.pdf. Abgerufen am: 22. Mai 2022.
- [28] Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ: Regio-ROK Zimmerberg (Regionales Raumordnungskonzept). 9. April 2015. Online verfügbar unter: https://www.zpz.ch/images/Regionaler%20Richtplan/RegioROK/Regio-ROK_20150415_red.pdf. Abgerufen am: 20. März 2022.

- [29] Schweizerische Eidgenossenschaft: Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 («Raumplanungsgesetz», RPG). Stand 1. Januar 2019. Online verfügbar unter: https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/20190101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-1979-1573_1573_1573-20190101-de-pdf-a.pdf. Abgerufen am: 10. März 2022.
- [30] Schweizerische Eidgenossenschaft: Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000. Stand 1. Januar 2021. Online verfügbar unter: <https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/2000/310/20210101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-2000-310-20210101-de-pdf-a.pdf>. Abgerufen am: 10. März 2022.

9.2 Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Organisation und Verantwortlichkeiten	6
Tab. 2: Verteilung der Beschäftigten auf Sektoren (Stand 2019)[10]	12
Tab. 3: Bauzonenstatistik und Bauzonenreserven in der Gemeinde Thalwil[1]	13
Tab. 4: Fassungsvermögen Einwohner der unbebauten Zonenflächen	14
Tab. 5: Fassungsvermögen Arbeitsplätze der unbebauten Zonenflächen	14
Tab. 6: Auszug synoptische Tabelle mit den revidierten Art. 9a und Art. 10.	26
Tab. 7: Vergleich der BZO von verschiedenen Zürcher Gemeinden bezüglich der Gewerbeförderung	28
Tab. 8: Auszug synoptische Tabelle mit dem revidierten Art. 20a	32
Tab. 9: Umzonungen der Teilgebiete und die entsprechende Fläche	33

9.3 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Planungsablauf	6
Abb. 2: Inventar der schützenswerten Ortsbilder[3]	8
Abb. 3: Regionaler Richtplan[8]	9
Abb. 4: Bevölkerungsprognose Thalwil[11]	12
Abb. 5: Entwicklung Arbeitsplätze Thalwil[11]	12
Abb. 6: Überbauungs- und Erschliessungsstand der Gemeinde Thalwil[9]	13
Abb. 7: Raumkonzept 2040 Thalwil[13]	15
Abb. 8: Ausschnitt Bauzonenplan Böni- Vogelsang-Mettli[6]	22
Abb. 9: Siedlungsrand Gebiet Böni (eigene Abbildung)	22
Abb. 10: Revitalisierung Bönibach als Vorlage (eigene Abbildung)	23
Abb. 11: Ausschnitt geänderter Bauzonenplan Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli (eigene Darstellung)	23
Abb. 12: öV-Güteklassen im Thalwiler Zentrum[7]	24
Abb. 13: Ausschnitt Bauzonenplan heutige Situation[6]	24
Abb. 14: Ausschnitt revidierter Zonenplan (eigene Darstellung)	25

Abb. 15: Referenzbeispiel für die Zentrumsentwicklung[15]27

Abb. 16: Referenzbeispiele für die Zentrumsentwicklung von Thalwil [14], [16]..... 28

10 Abkürzungen und Begriffe

BfS	Bundesamt für Statistik
BZO	Baureglement; Bau- und Zonenordnung
GP	Gestaltungsplan
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
ZBT	Zimmerberg-Basistunnel

ANHANG 1: Raumkonzept

ANHANG 2: Tabelle Kapazitätsberechnungen

ANHANG 3: Bau- und Zonenordnung

ANHANG 4: Zonenplan Bestand und Änderungen (M 1:5'000)