

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 22. Juli 1987

2362. Privater Gestaltungsplan Im Park, Thalwil

Mit Beschluss Nr. 2673/1985 genehmigte der Regierungsrat die kommunale Nutzungsplanung. Am 19. März 1987 stimmte die Gemeindeversammlung Thalwil dem privaten Gestaltungsplan Im Park zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. Juni 1987 und des Bezirkrates Horgen vom 23. April 1987 keine Rekurse ein.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Überbauung in der Umgebung der Villa Diana geregelt. Entsprechend den Schutzziele ist die Plazierung der Neubauten so gewählt, dass die Parkanlage mit dem Baumbestand weitgehend geschont wird. Mit den zugehörigen Vorschriften bildet der Gestaltungsplan eine vollständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines öffentlichen Gestaltungsplans erfüllt. Er ersetzt für den Geltungsbereich des Plans die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Im Park, dem die Gemeindeversammlung Thalwil am 19. März 1987 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Thalwil, 8800 Thalwil (unter Beilage von vier mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 22. Juli 1987

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.

Hirschi



Kanton Zürich
Gemeinde Thalwil

Privater Gestaltungsplan ›Im Park‹

Bestimmungen

Die Grundeigentümer

Thalwil, den 29. Okt. 1986

Dr. R. Bitterli

Frau M. Kern - Bitterli

R. Bitterli

M. Kern

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 19. März 1987

Der Präsident

Der Gemeindegeschreiber

Blättli

Dr. Kern

Vom Regierungsrat am 22. Juli 1987
mit Beschluss Nr. 2362 genehmigt

Vom Regierungsrat genehmigt am



Der Staatsschreiber:
in Vertretung

Hürlimann



- Legende:
- Denkmalschutzbereich (Verf. kt. Baudir. 9.9.1981)
 - Terrain neu bebaut
 - Grenze Gestaltungsplan
 - Baubegrenzungslinie
 - Baukörper
 - Einstellhalle
 - Fusswege, Plätze
 - Fusswege mit Notzufahrt
 - Bauten unter Denkmalschutz (Verf. kt. Baudir. 9.9.1981)
 - Baulinie
 - Bepflanzung
 - P Besucherparkplätze
 - K Familien- und Kinderspielplätze
- Nutzungsarten:
- W G Wohnen/Gewerbe
 - W Wohnen
 - F Freizeit
- Plan Nr. 5027 - 100

Gestaltungsplan 1 : 1000

Gemeinde Thalwil
Privater Gestaltungsplan "im Park"/Bahnhofstrasse

Grundstück Kat.Nr. 4511, Bahnhofstrasse

A. Massgebende Pläne

Für den Gestaltungsplan gelten folgende Pläne:

- Gestaltungsplan 1 : 1000, Nr. 5027/100
- EG 1 : 200, Nr. 5027/101
- 1. OG 1 : 200, Nr. 5027/102
- Attika 1 : 200, Nr. 5027/103
- UG 1 : 200, Nr. 5027/104
- Schnitte 1 : 200, Nr. 5027/105

B. Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan

Gemäss Verfügung der kantonalen Baudirektion vom 8. September 1981 und Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 24. Juni 1983 stehen Gebäulichkeiten auf dem Grundstück Kat.Nr. 4511 unter Denkmalschutz.

Dieser Gestaltungsplan regelt die Ueberbauung im restlichen Grundstücksbereich samt Umgebungsgestaltung, Baumschutz und weiterer Bepflanzung.

I. Schutzanordnung

1. Im Bereiche der geschützten Bauten ist die Parkanlage in ihren wesentlichen Elementen zu erhalten.

2. Die mit gelber Farbe gerasterten Aussenräume sind von der weiteren Ueberbauung freizuhalten. Die Ver-

Änderung der Parkanlage, insbesondere das Fällen und Pflanzen von Bäumen und Sträuchern bedürfen der Bewilligung. Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten. Absterbende oder kranke Bäume sind zu ersetzen.

3. Für die Nutzung der schützenswerten Gebäude ist Wohnen, Freizeit und stilles Gewerbe zulässig.

II. Bestimmungen für Neubauten

1. Gebäude-Umrisse

Die Gebäude haben sich mit ihren äusseren Abmessungen innerhalb der Baubegrenzungslinie im Plan 1 : 1000 zu halten.

2. Geschosszahl

Die Geschosszahlen (2-geschossig mit Attikageschoss im Bereich W, 3-geschossig mit Attikageschoss im Bereich WG) sowie die Höhenkoten gemäss Plan 1 : 200 Nr. 5027/105 sind verbindlich.

3. Ausnützung

Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den anrechenbaren Geschossflächen der Grundrisspläne 1 : 200 Nr. 5027/101-104. Die Bruttogeschossfläche aller vier Neubauten zusammen darf 6575 m² nicht übersteigen.

4. Fassaden- und Dachgestaltung

4.1. Die Fassaden sind im Grundriss durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

4.2. Die Umfassungsmauern dürfen nur aus Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Holz bestehen. Für Brüstungen und Balkone ist die Verwendung anderer, nicht reflektierender Materialien gestattet.

4.3. Fenster haben in der Regel rechteckige Formen aufzuweisen.

4.4. Reines Weiss und grelle Buntfarben sind nicht gestattet.

4.5. Attikageschosse sind zulässig, sofern ihre anrechenbare Bruttogeschossfläche 25 % der Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet. Begehbare Dachterrassen sind zulässig.

5. Nutzungsart

Zulässige Nutzungsarten sind

- in den mit W bezeichneten Bauten: Wohnen und stilles Gewerbe.

- in der mit WG bezeichneten Baute: Wohnen und mässig störende Gewerbe, deren Auswirkungen sich im Rahmen üblicher Handwerksbetriebe halten.

6. Terraingestaltung und Mauern

6.1. Terrainveränderungen müssen sich an die Geländebeziehungen, im speziellen bei angrenzenden Liegenschaften, schonend anpassen.

6.2. Die Erstellung von Mauern ist nur gestattet,

sofern eine andere Lösung zu einem gestalterisch unbefriedigenden Ergebnis führen würde und sie das Strassen- und Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

6.3. Mauern sind nötigenfalls horizontal und vertikal angemessen zu gliedern und zu bepflanzen.

7. Umgebungsgestaltung

7.1. Die Freiräume dürfen nicht unterteilt werden, ausgenommen die gesetzlich zulässigen Abschrankungen (Hecken, Zäune) gegenüber Nachbargrundstücken.

Als Sichtschutz für die Parterre-Wohnungen sind Blenden bis auf eine Tiefe von 6 m ab Fassade gestattet.

7.2. Freiräume sind durchwegs zu begrünen. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass mit dem zur Villa Diana gehörenden Baumbestand eine harmonische Gesamtwirkung erzielt wird.

7.3. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der notwendigen Abstellplätze für das Gewerbe sind alle Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen.

8. Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung sind in erster Linie Gas oder Elektrizität zu verwenden. Cheminéeanlagen sind in der Regel mit Wärmerückgewinnung auszustatten. In den vier Gebäudegruppen ist nur je eine Feuerungsanlage zulässig.

9. Aussenantennen

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes sind keine Aussenantennen gestattet.

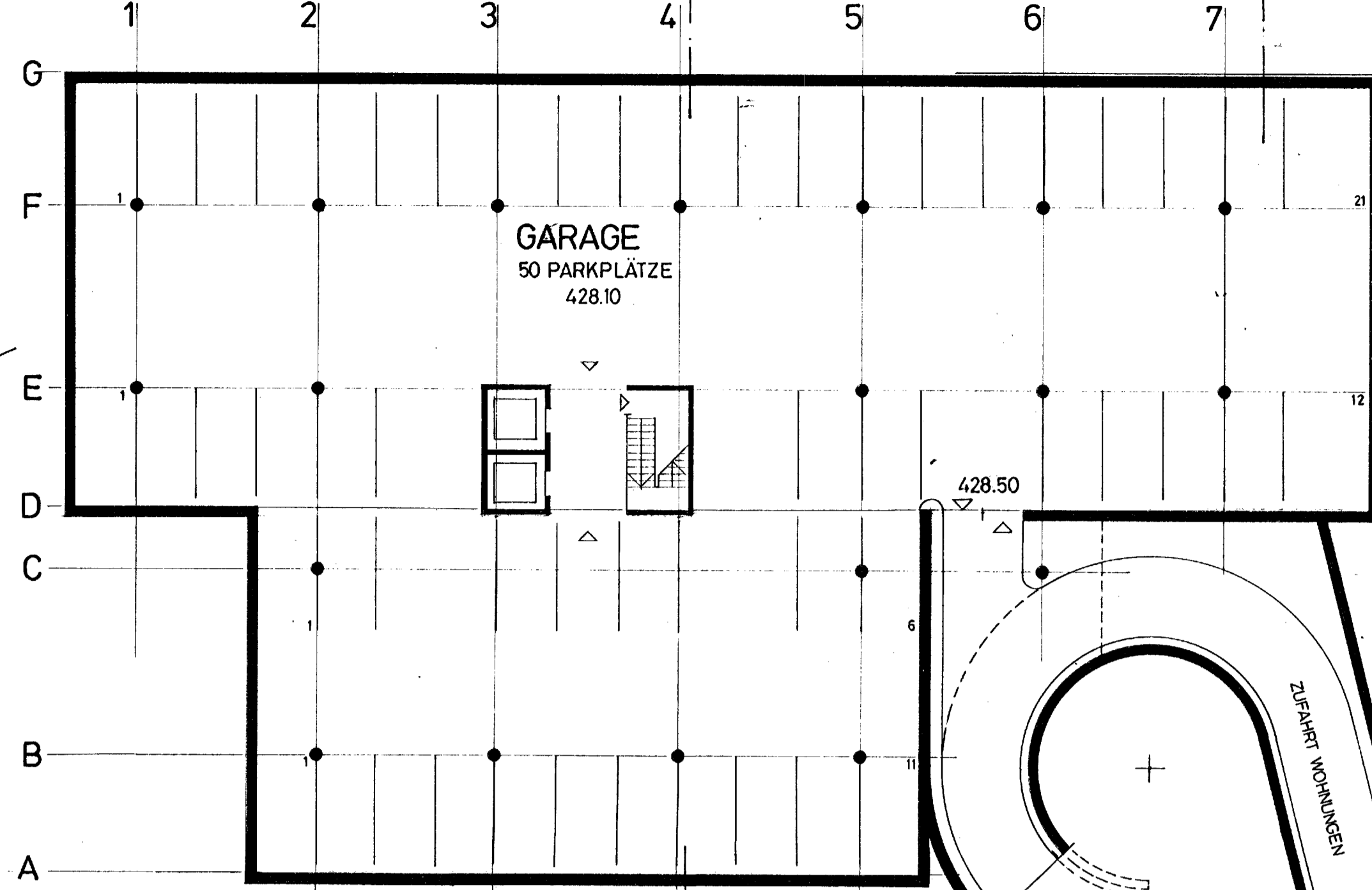
10. Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Für die Zahl und Anordnung der Motorfahrzeug-abstellplätze ist die Bauordnung der Gemeinde Thalwil massgeblich.

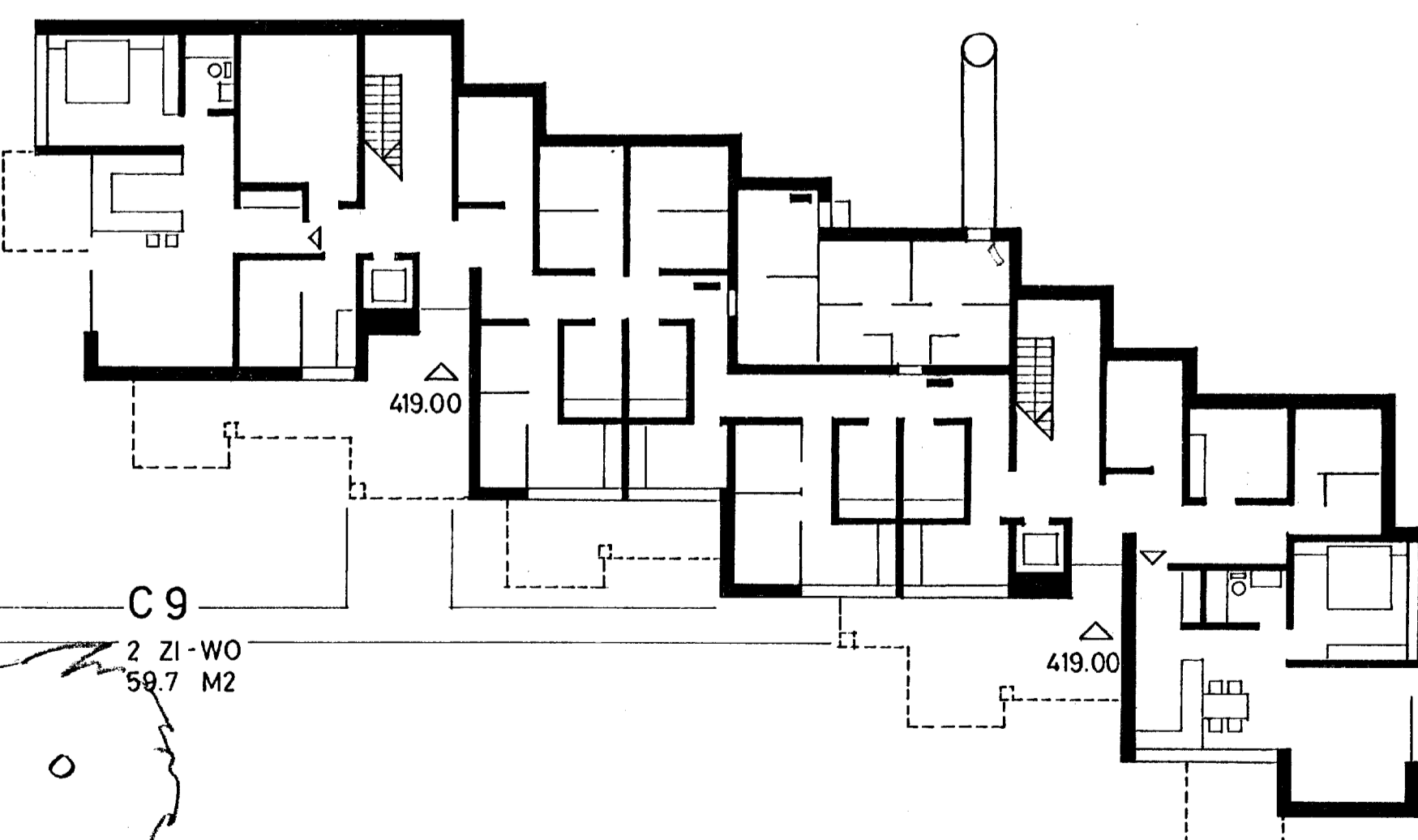
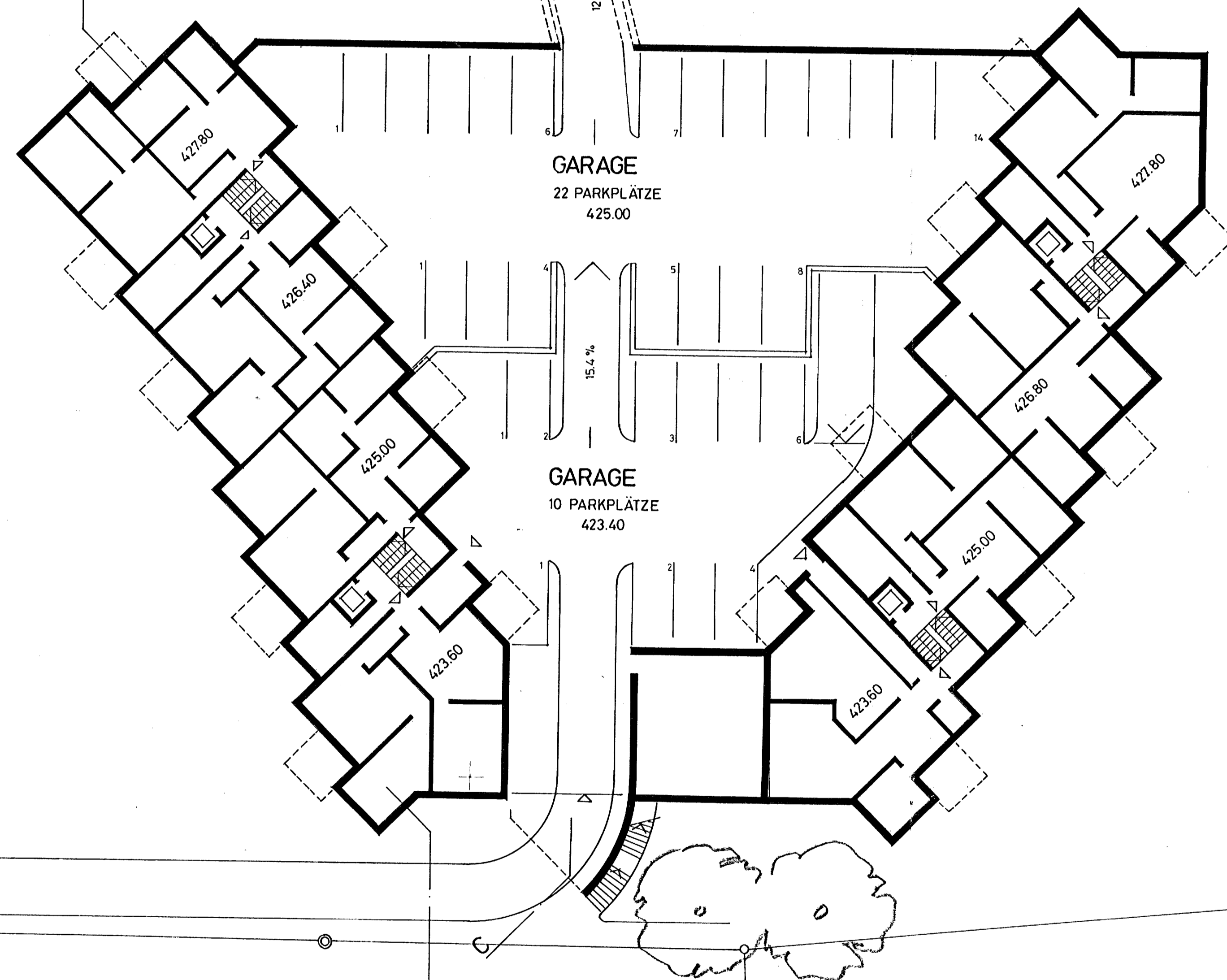
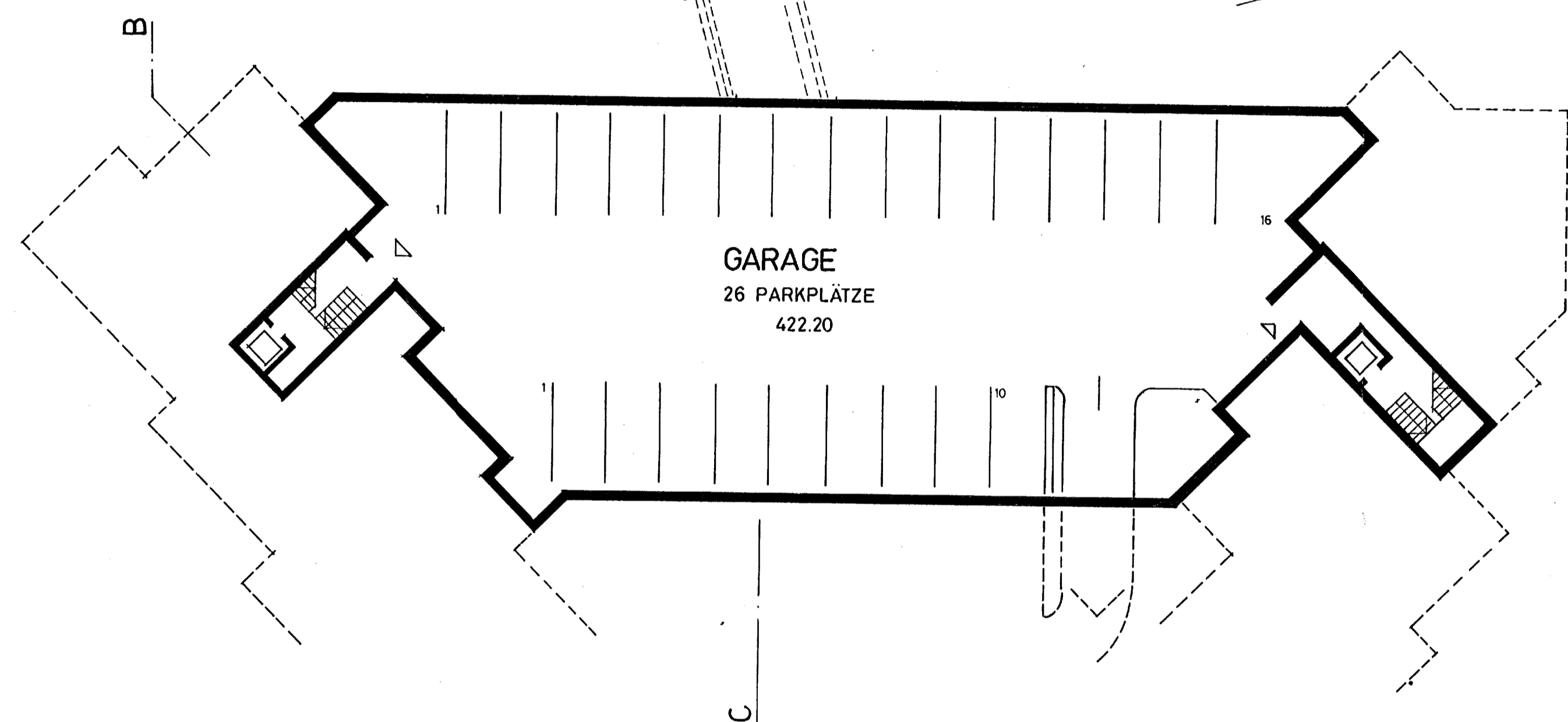
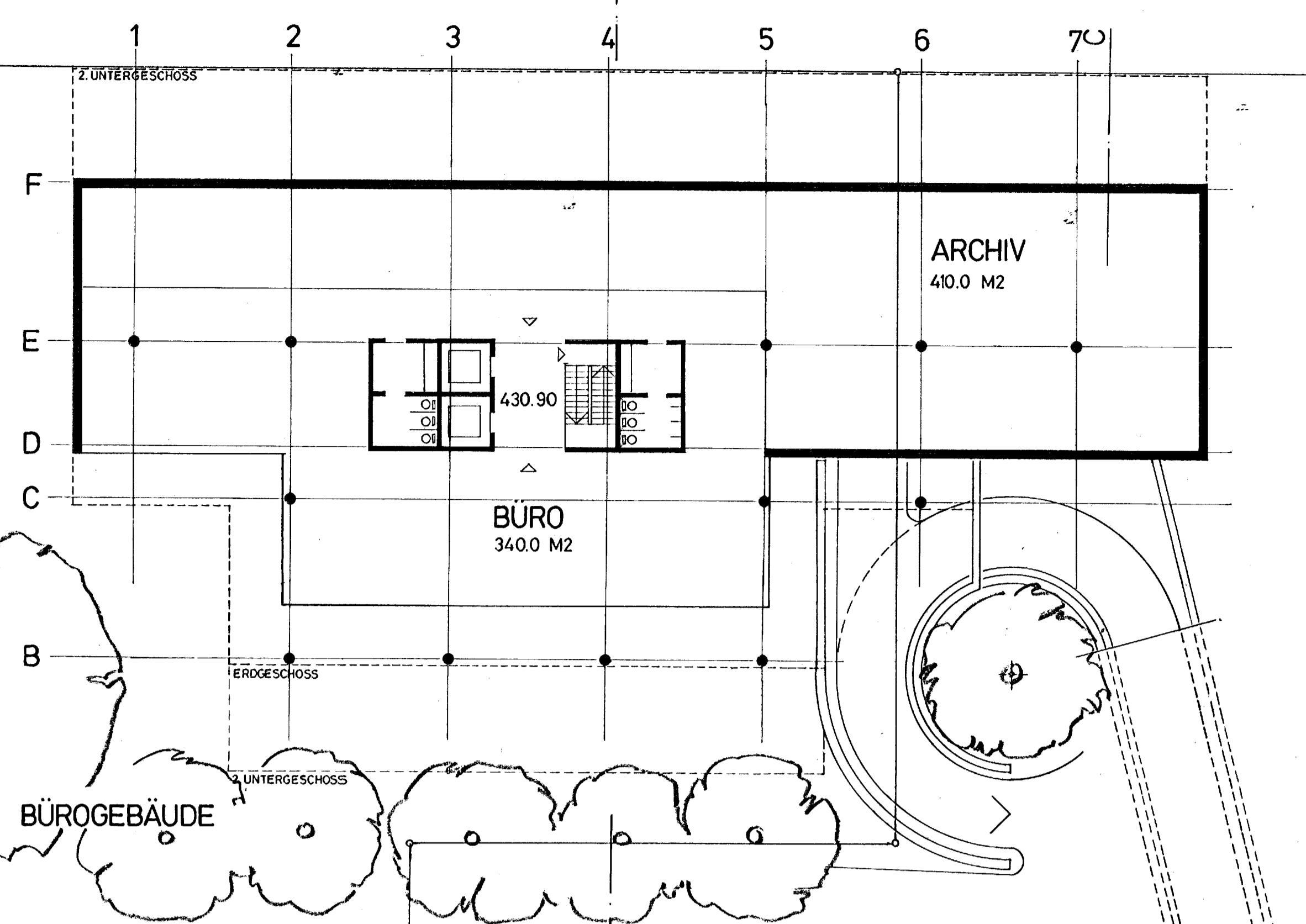
III. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

2. UNTERGESCHOSS



1. UNTERGESCHOSS



C 10
2 ZI-WO
61.4 M2

Zürich, den

22. Juli 1987
Vom Regierungsrat am
mit Beschluss Nr. 3362 genehmigt

Die Grundeigentümer:

A. N. K.



Der Statthalter
In Vertretung
Kunz

Die Architekten:



Waldner, Jacinto, Baggi, Paul, Künzle

Genehmigt Gemeindeversammlung

VOM: *18. März 1987*
Präsident: *Alfons*
Gemeindevorstand: *Alfons*

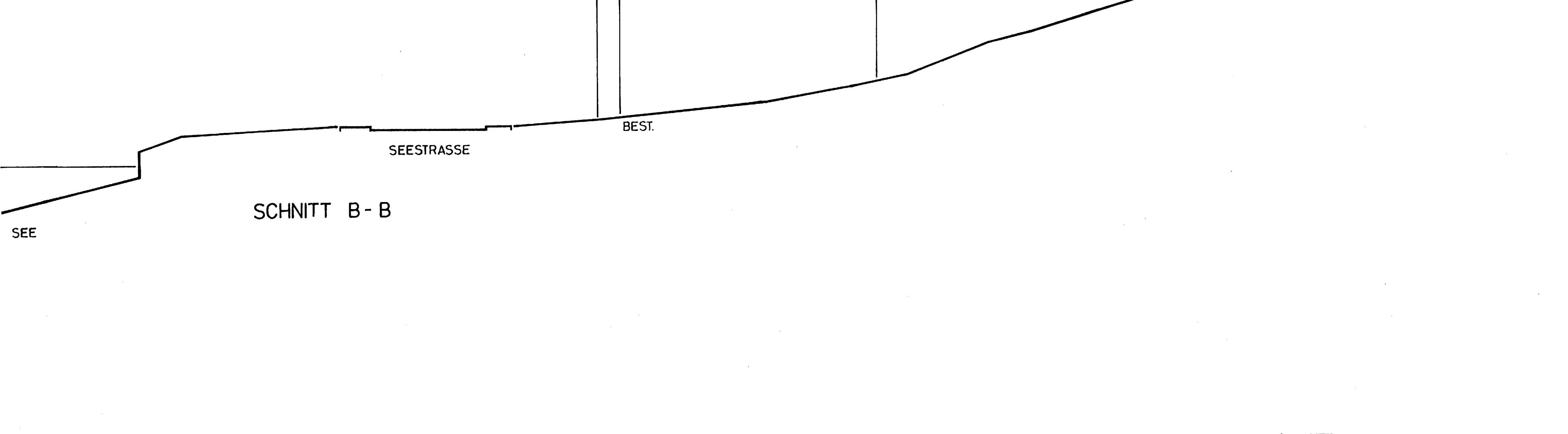
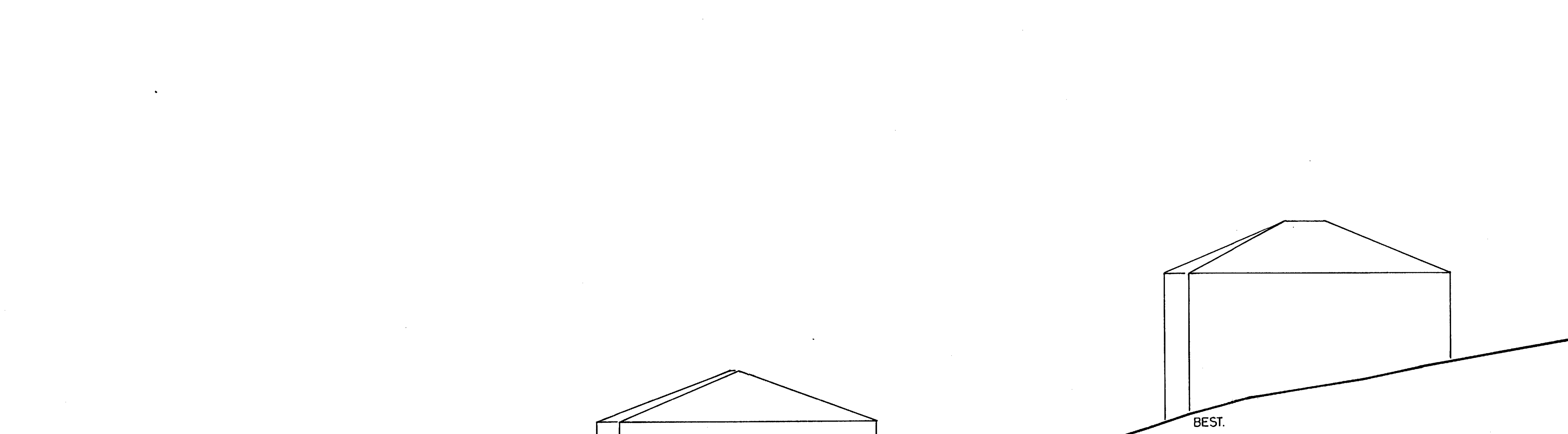
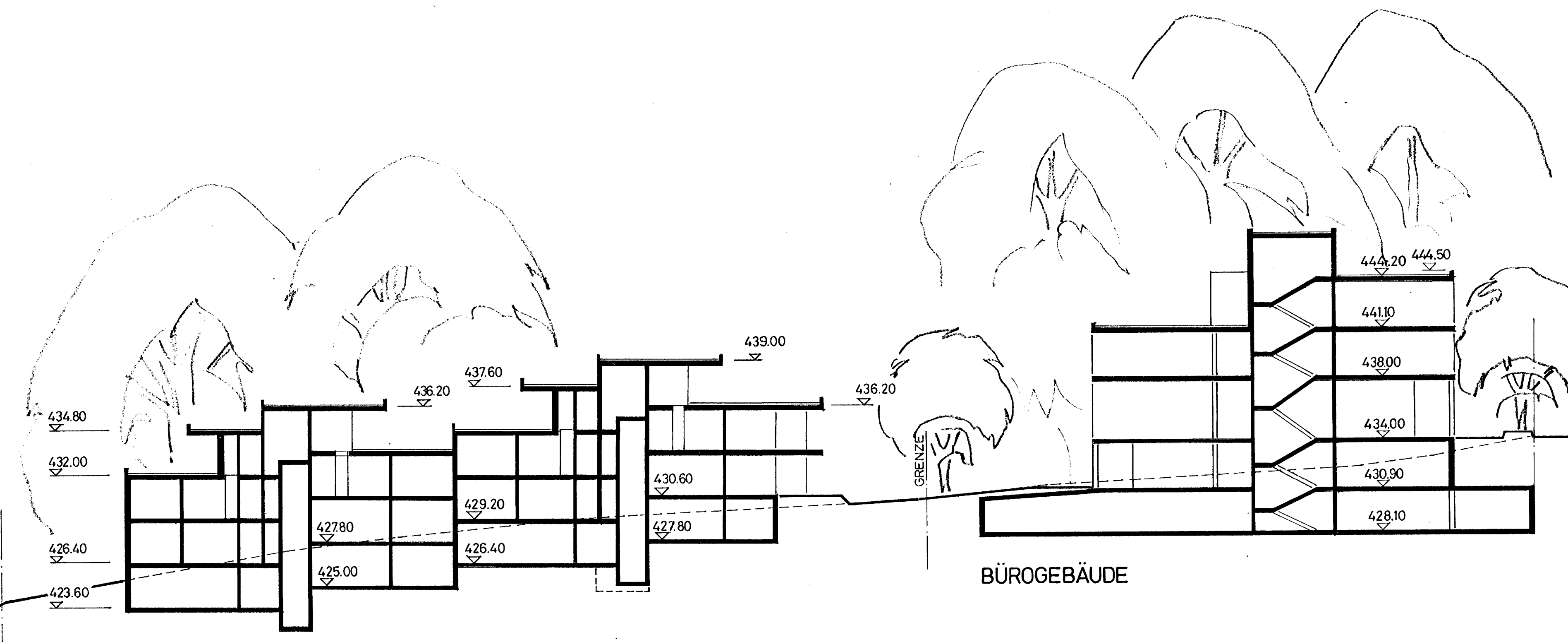
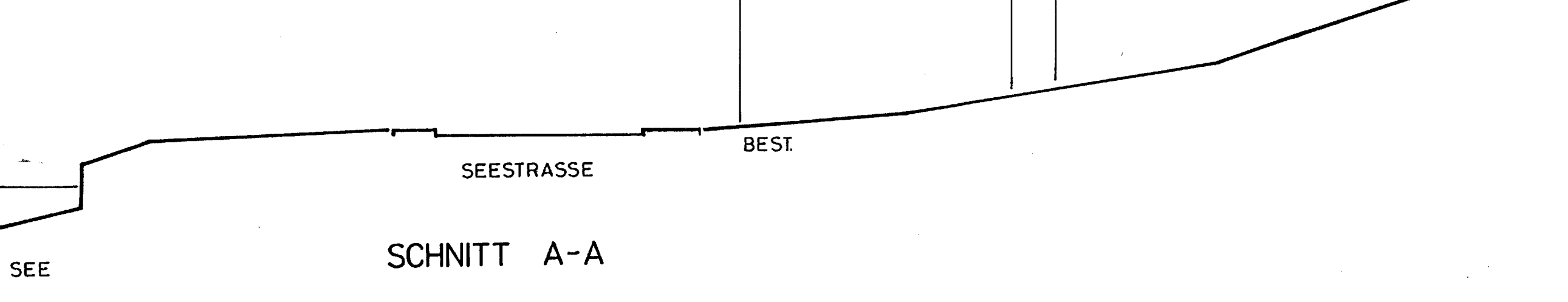
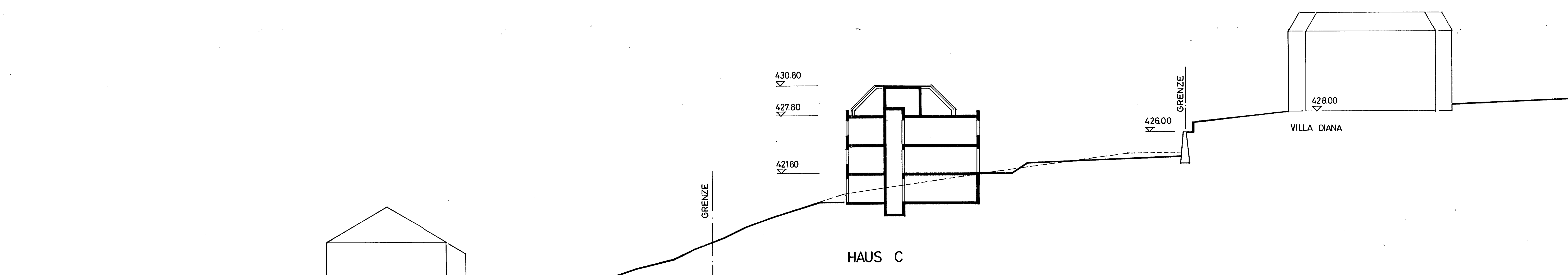
Exemplar des
Kreisplaners ARP

S + M Architekten AG, Markusstrasse 12, Postfach 8042 Zürich
Telefon 01-383 24 40

René Waldner Giacinto Baggi Paul Künzle

Bauvorhaben "IM PARK", BAHNHOFSTR., THALWIL
Bauherrschaft M. KERN - BITTERLI + DR. R.E. BITTERLI
GESTALTUNGSPLAN
UNTERGESCHOSS u. GARAGE

Dat. 3.6.1985 Ges. Gr. 105/780 Mst. 1: 200 Pl. Nr. 5027 - 104
Rev. 22.6.1986



Zürich den, 22. Juli 1987
Vom Regierungsrat am
mit Beschluss Nr. 2382 genehmigt

Die Grundeigentümer: *R. Walder*
Der Stabschreiber:
in Vertretung *Ums.*

Die Architekten: *S+M Architekten AG*
waren Max Zinner

Genehmigt Gemeindeversammlung
vom 18. März 1987
Präsident: *Boeck*
Stabschreiber: *Boeck*

S+M Architekten AG, Markustrasse 12, Postfach 8042 Zürich
Telefon 01.363.24.40

Bauvorhaben: "IM PARK", BAHNHOFSTR., THALWIL
Bauherrschaft: M. KERN-BITTERLI + DR. R. E. BITTERLI

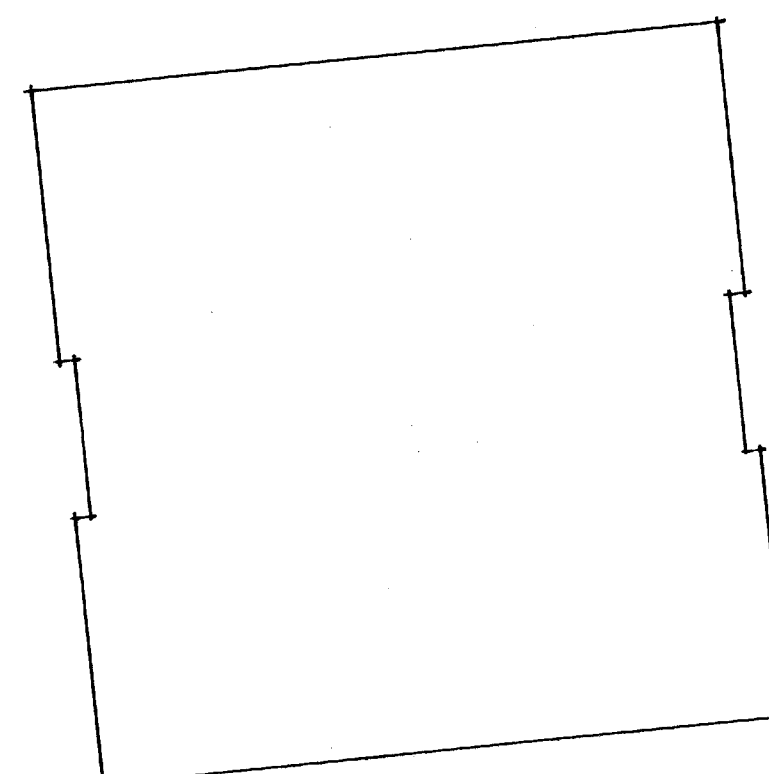
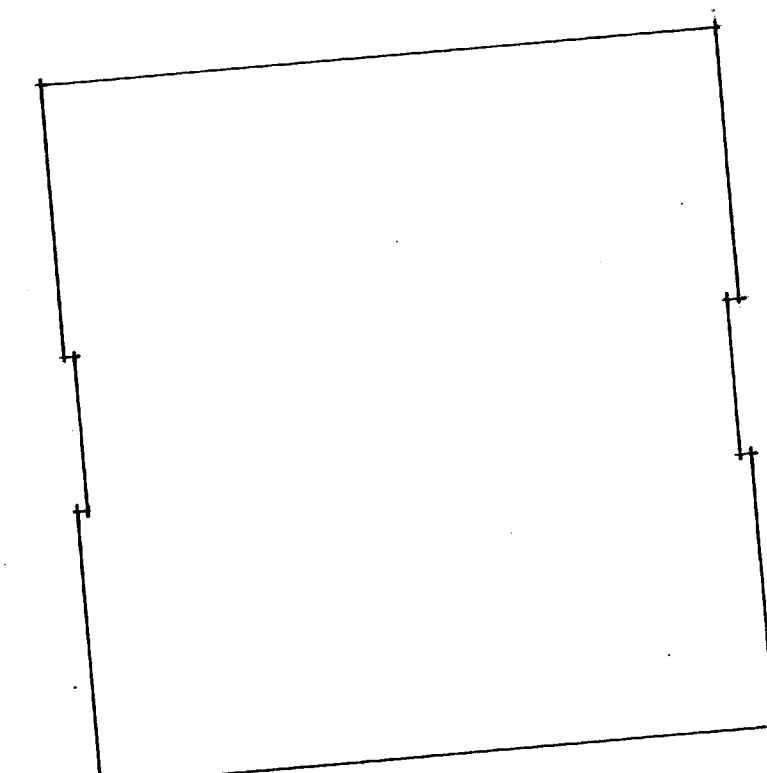
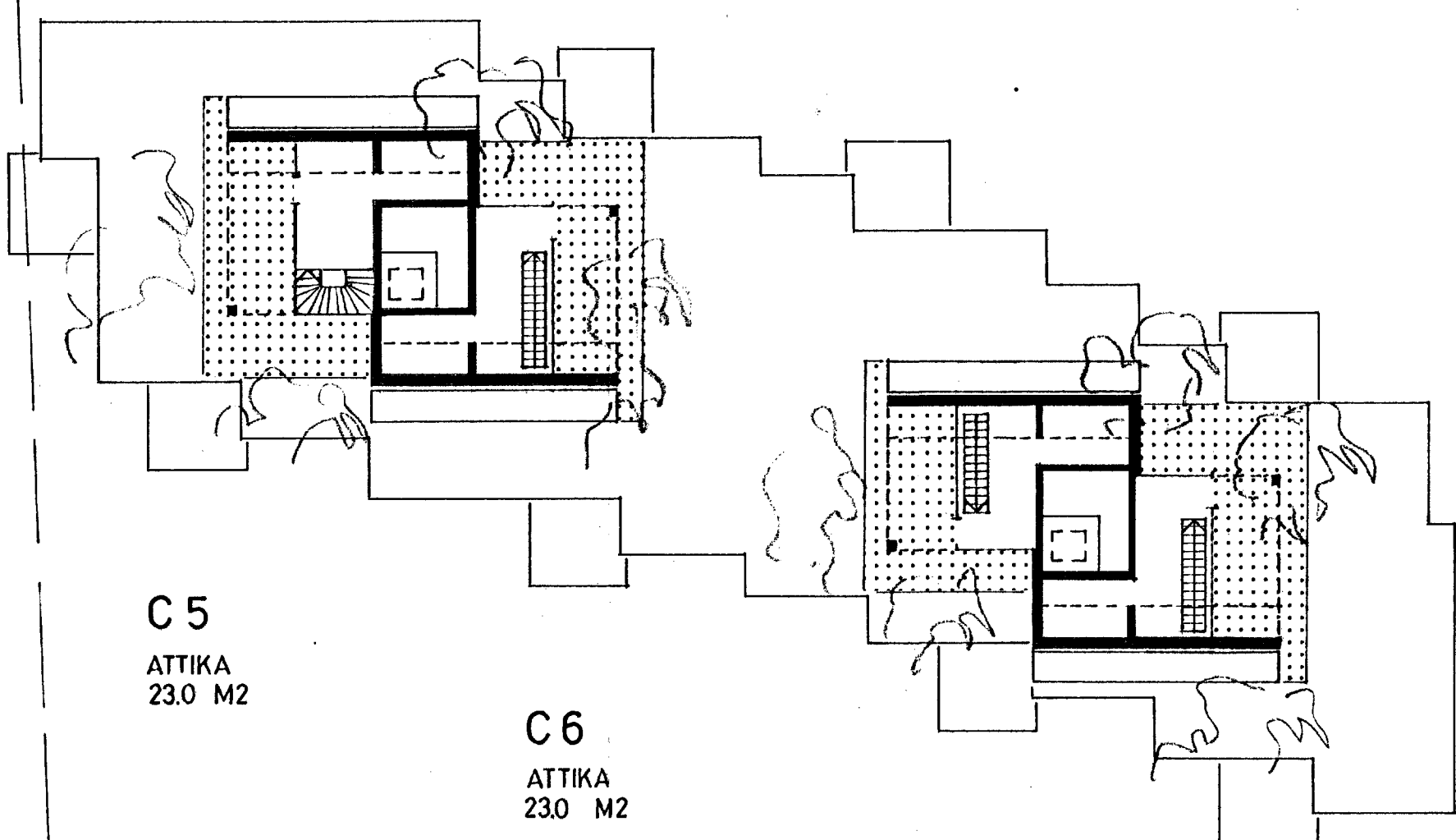
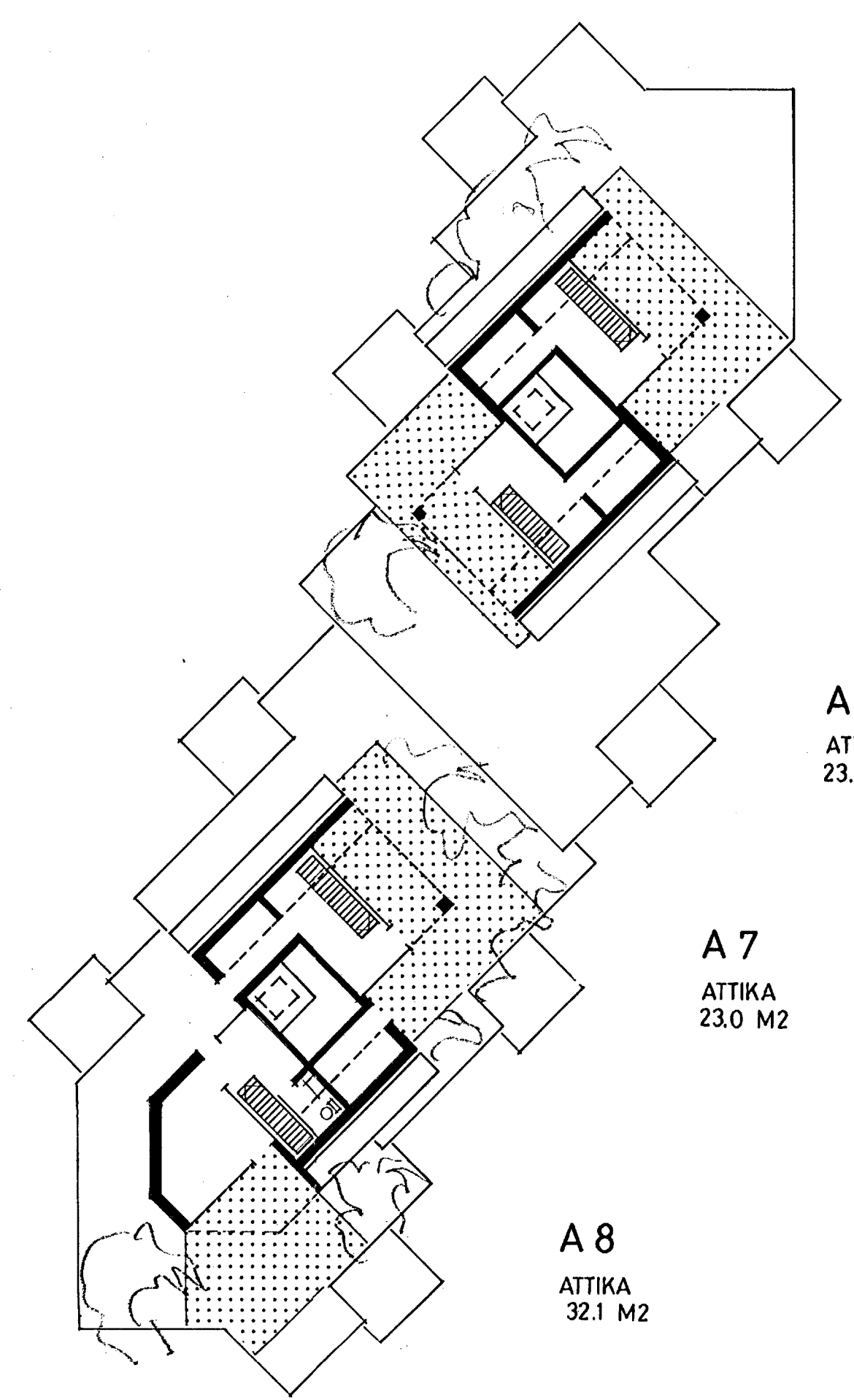
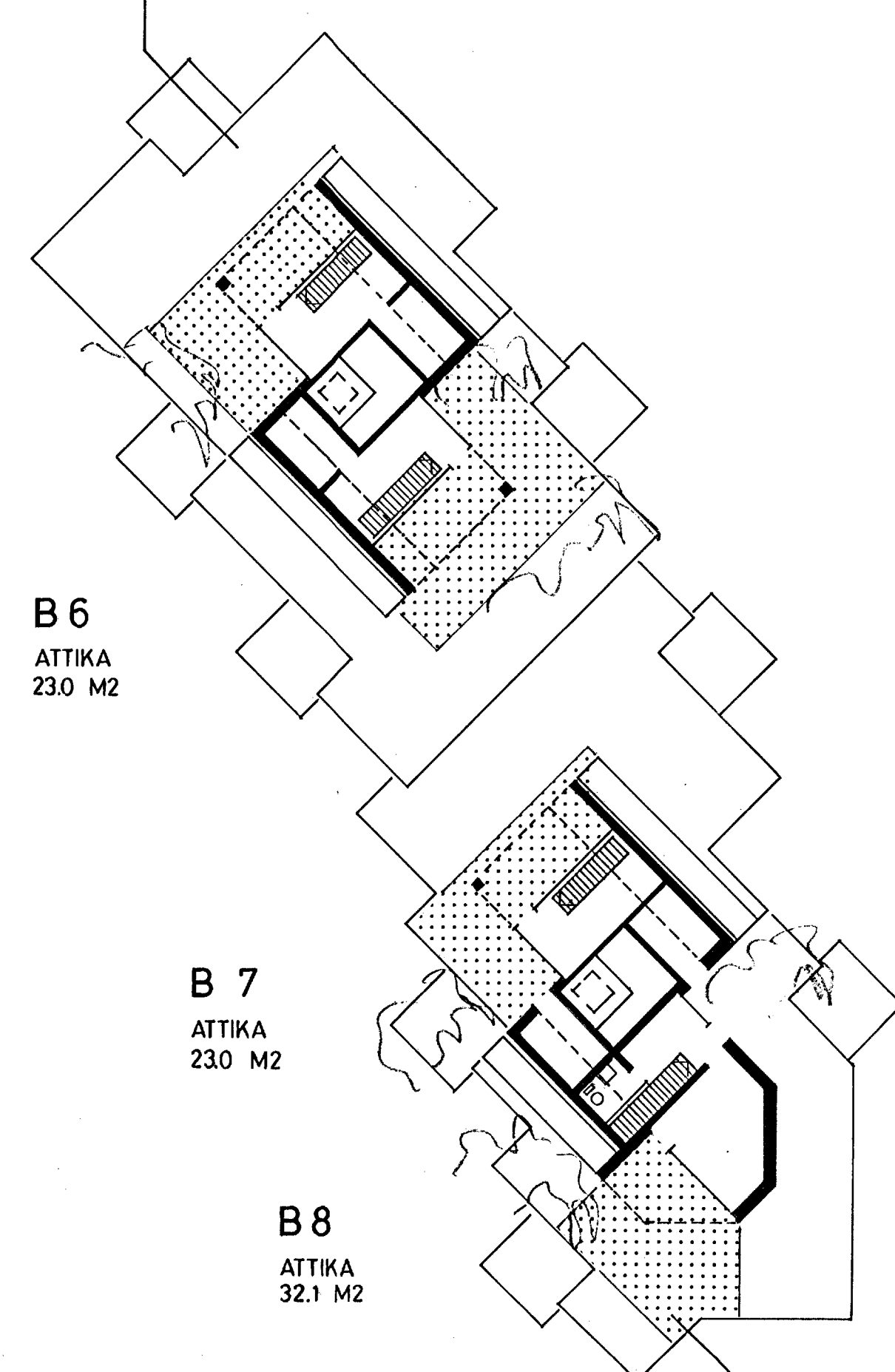
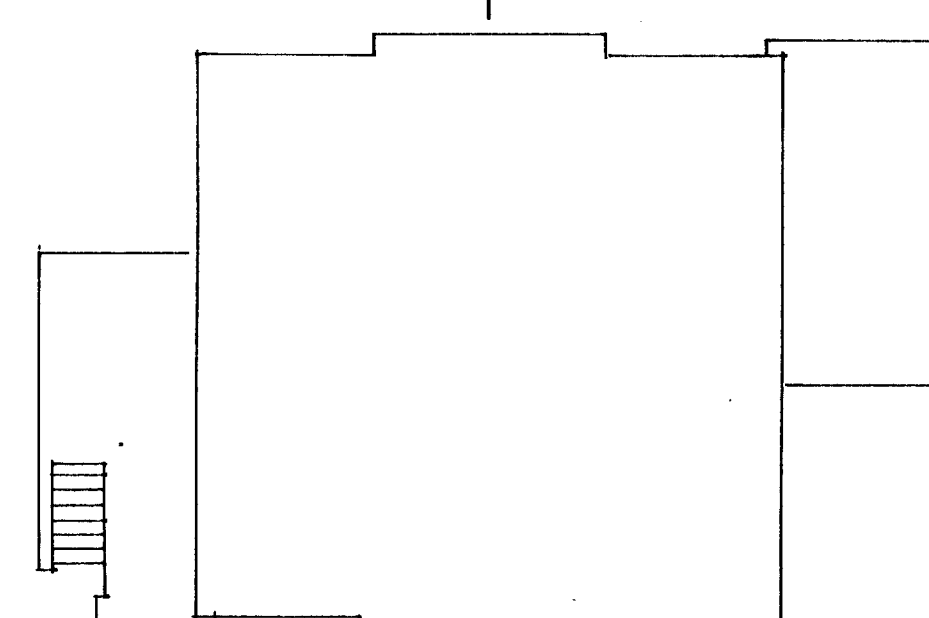
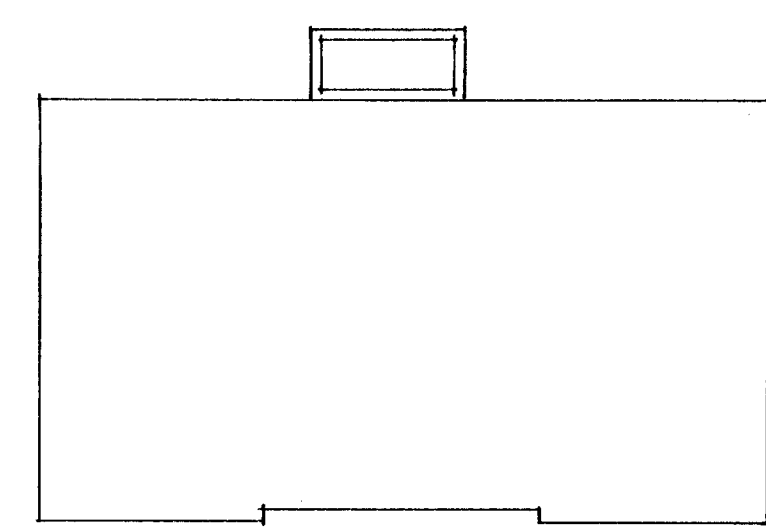
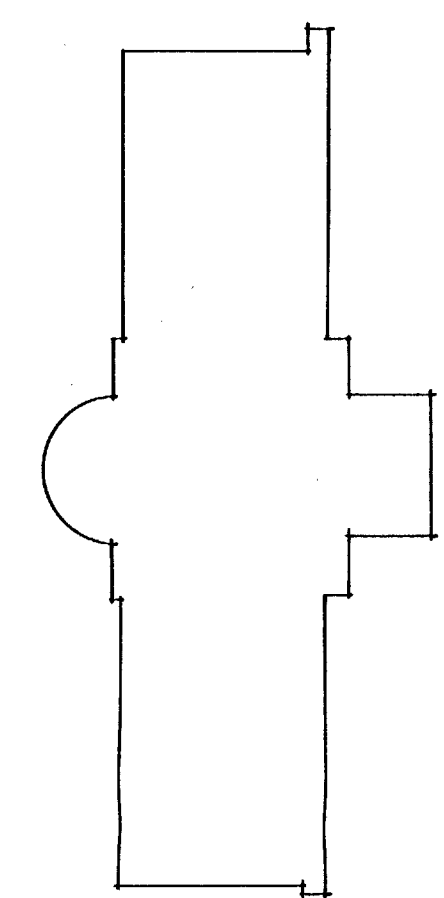
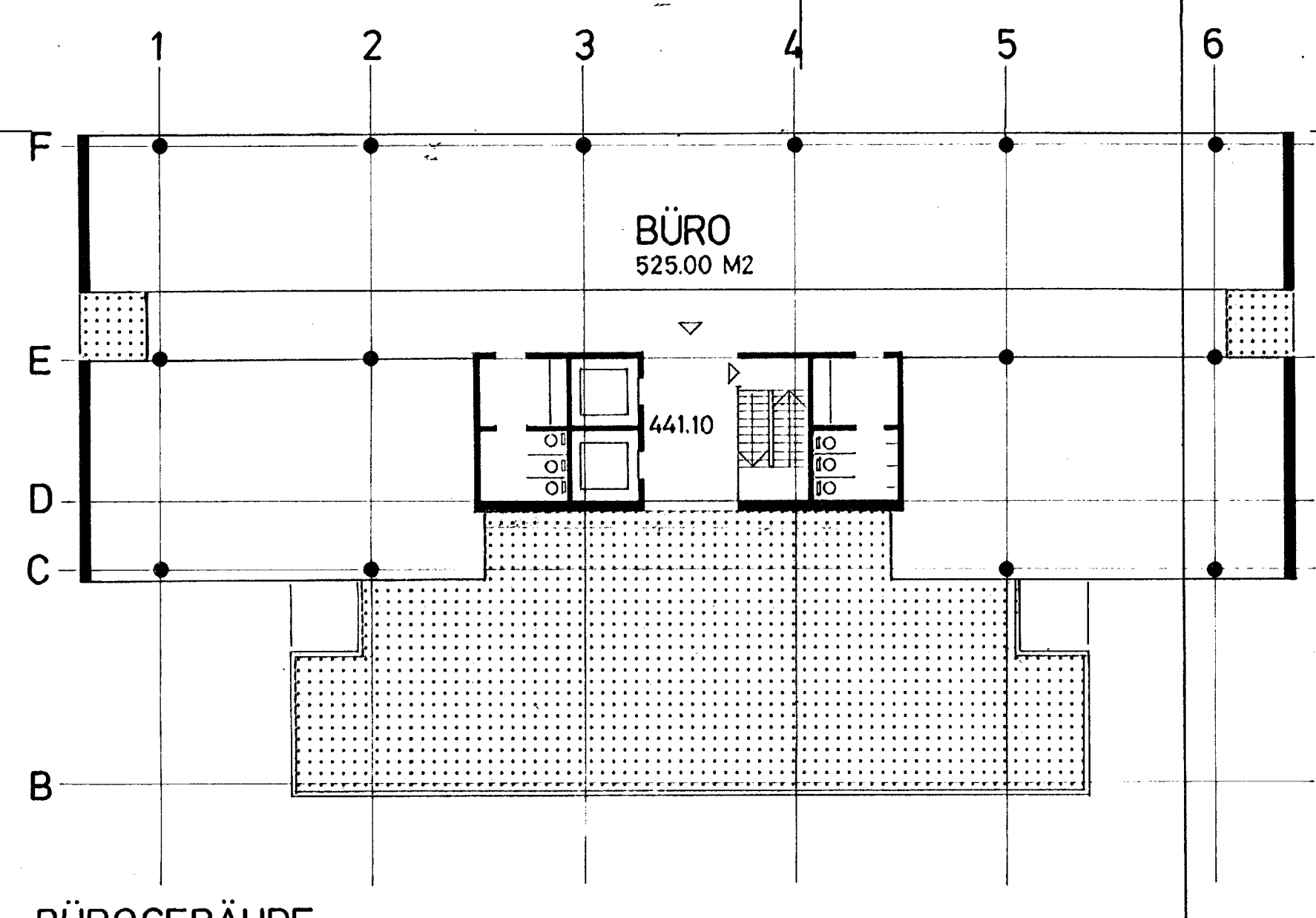
GESTALTUNGSPLAN
GELÄNDESCHNITT

Dat 3.6.1985 Gez Gr 105/80 Mst 1: 200 Pl Nr 5027-105
Rev 27.6.1986





BAHNHOF - STRASSE

PARK - WEG




Zürich den, Vom Regierungsrat am 22. Juli 1987
mit Beschluss Nr. 2362 genehmigt

Die Grundeigentümer: *R. Uhl*  *Uhl*
Der Statthalter:
In Vertretung

Die Architekten:  *Wach* *de Zimmer*

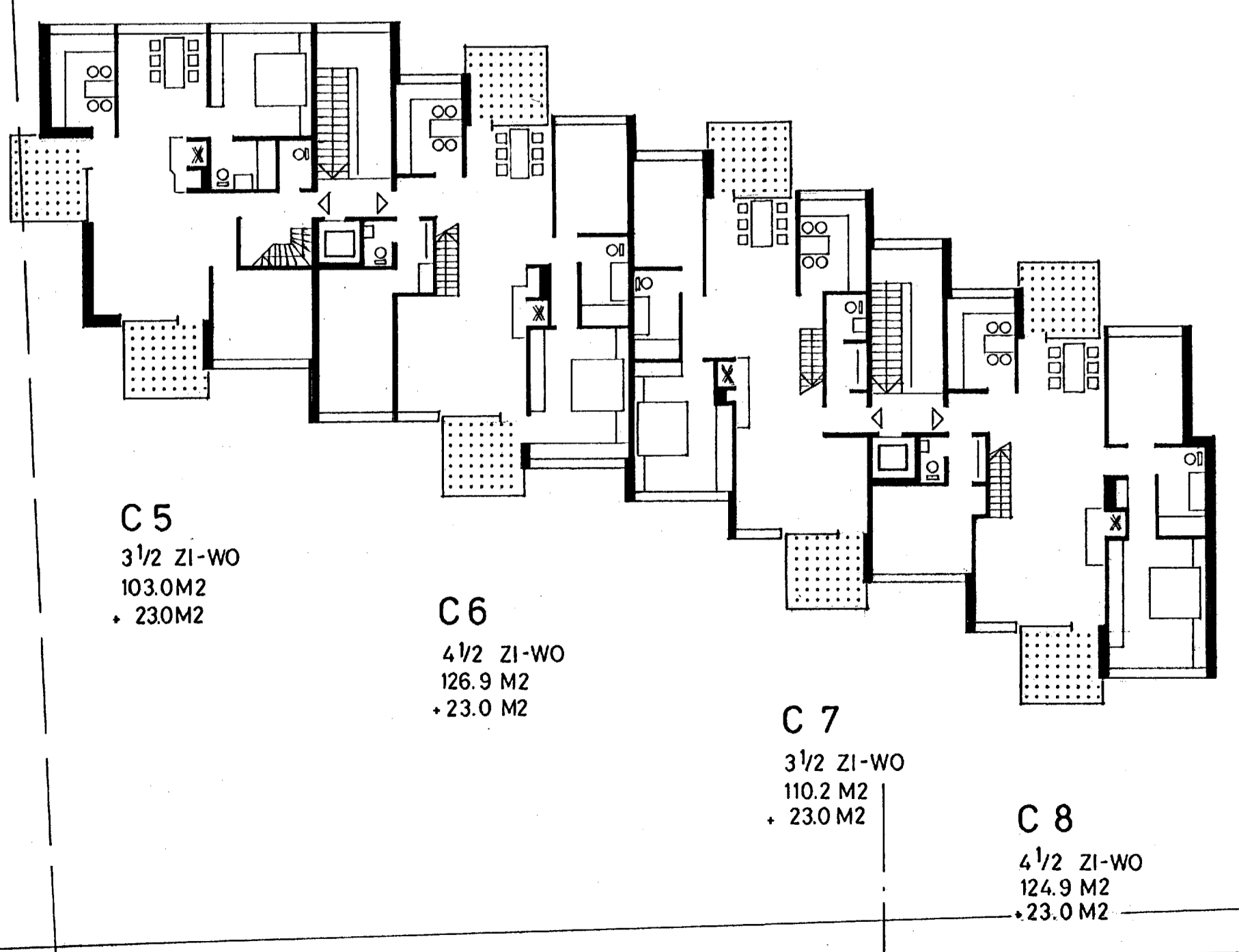
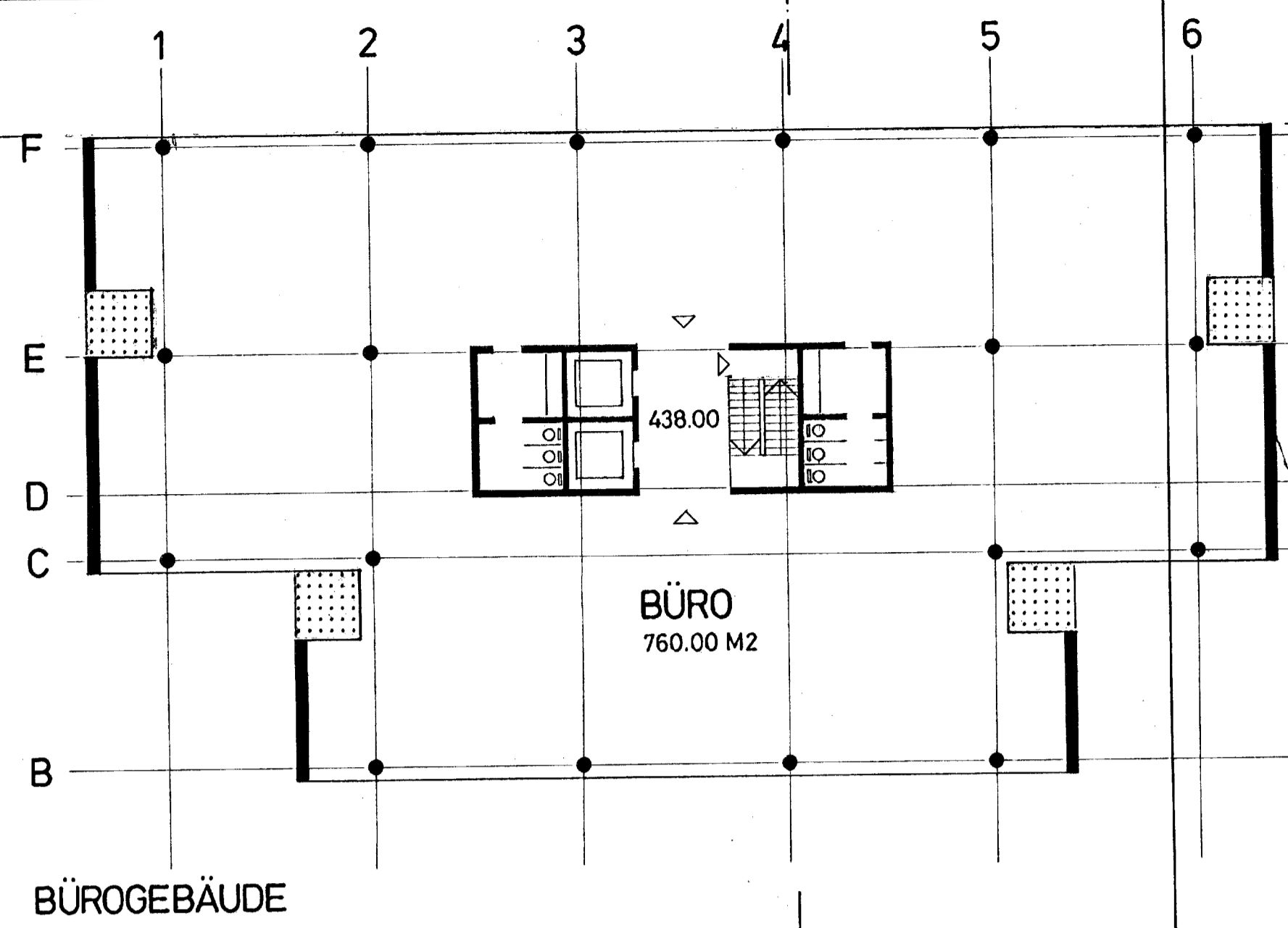
Genehmigt Gemeindeversammlung
vom: 19. März 1987
Präsident: *Baggi* *Aca*
S+M Architekten AG, Markussstrasse 12, Postfach 8042 Zürich
Telefon 01.363 24 40

René Walder Giacinto Baggi, Paul Künzle 

Bauvorhaben "IM PARK" BAHNHOFSTR. THALWIL
Bauherrschaft M. KERN-BITTERLI + DR. R.E. BITTERLI

GESTALTUNGSPLAN
ATTIKA - GESCHOSS

Dat. 3.6.1985 Gez. Gr. 105 / 80 Mit. 1: 200 Pl. Nr. 5027 - 103
Rev. 27.6.1986



Zürich, den 22. Juli 1987
Vom Regierungsrat am 22. Juli 1987
mit Beschluss Nr. 2362 genehmigt

Die Grundeigentümer: *A. U. B.*
Der Statthalter: *U. B.*
In Vertretung

Die Architekten: *S+M Architekten AG*
Markusstrasse 12
Postfach
8042 Zürich
Tel. 01.363 24 40

W. Kern *Dr. R.E. Bitterli*

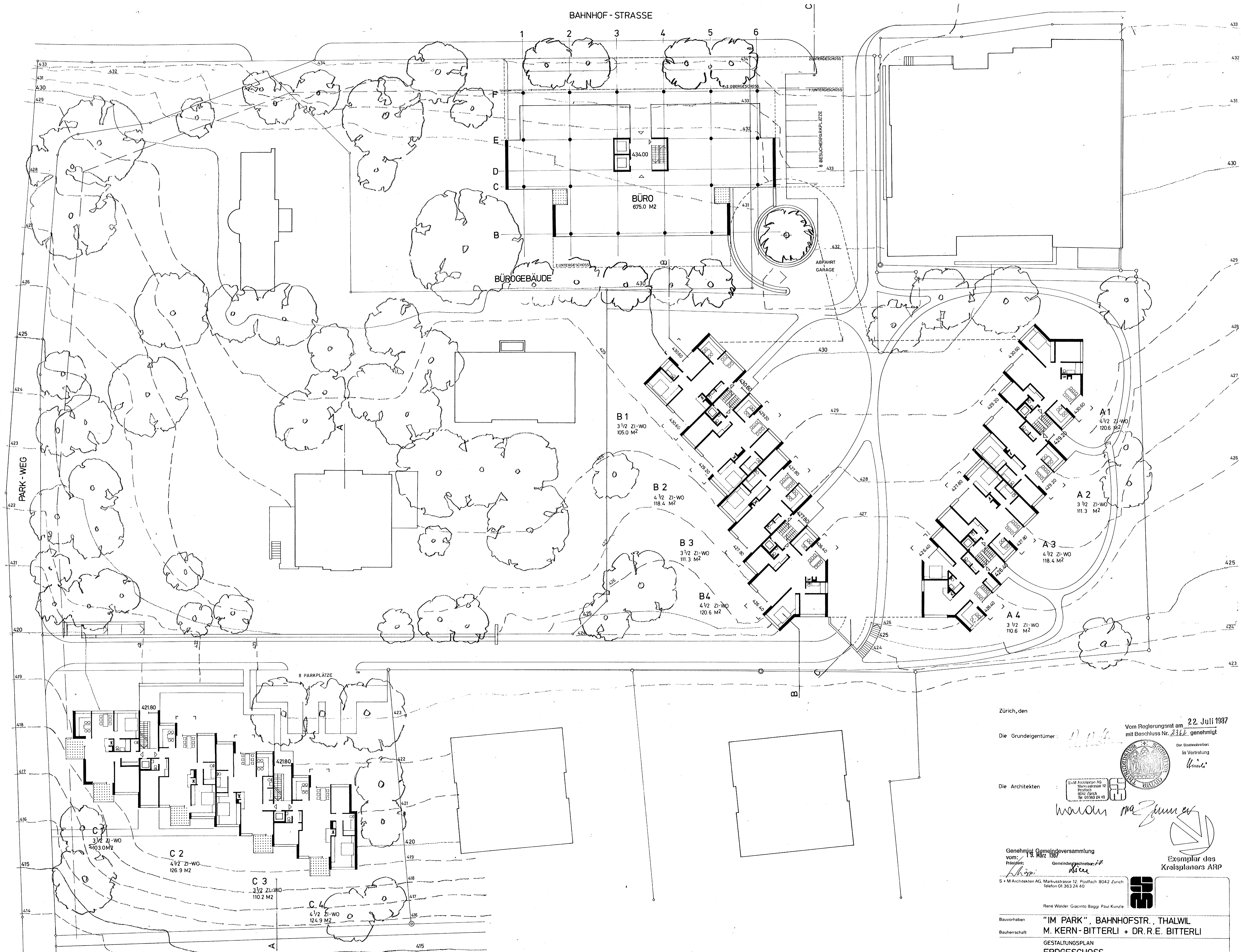
Genehmigt Gemeindeversammlung
vom 19. März 1987
Präsident: *W. Kern*
Gemeindegeschreiber: *R. E. Bitterli*

S+M Architekten AG, Markusstrasse 12, Postfach 8042 Zürich
Telefon 01.363 24 40

Bauvorhaben "IM PARK", BAHNHOFSTR., THALWIL
Bauherrschaft M. KERN-BITTERLI + DR. R.E. BITTERLI

GESTALTUNGSPLAN
1. OBERGESCHOSS

Dat 3.6.1985 Gez Gr 105 / 80 Mit 1: 200 PlNr 5027 - 102
Rev 27.6.1986



BAHNHOF - STRASSE

PARK - WEG

BÜROGEBÄUDE

BÜRO
675.0 M2

ABFAHRT
GARAGE

B 1
3 1/2 ZI-WO
105.0 M2

B 2
4 1/2 ZI-WO
118.4 M2

B 3
3 1/2 ZI-WO
111.3 M2

B 4
4 1/2 ZI-WO
120.6 M2

A 1
4 1/2 ZI-WO
120.6 M2

A 2
3 1/2 ZI-WO
111.3 M2

A 3
4 1/2 ZI-WO
118.4 M2

A 4
3 1/2 ZI-WO
110.6 M2

C 2
4 1/2 ZI-WO
126.9 M2

C 3
3 1/2 ZI-WO
110.2 M2

C 4
4 1/2 ZI-WO
124.9 M2

3 1/2 ZI-WO
103.0 M2

Zürich, den

Die Grundeigentümer:

Vom Regierungsrat am 22. Juli 1987
mit Beschluss Nr. 2182 genehmigt

Der Staatssekretär:
In Vertretung
Winkler

Die Architekten:

S + M Architekten AG
Markusstrasse 12
Postfach
8042 Zürich
Tel. 01 363 24 40

Winkler *Ma Zimmer*

Genehmigt Gemeindeversammlung
vom 19. März 1987

Präsident: *Winkler*
Gemeinderatssekretär: *Winkler*

Exemplar des
Kreisplaners ARP

S + M Architekten AG, Markusstrasse 12, Postfach 8042 Zürich
Telefon 01 363 24 40

Rene Walder Giacinto Baggi Paul Kunzle

Bauvorhaben: "IM PARK", BAHNHOFSTR., THALWIL
Bauherrschaft: M. KERN-BITTERLI + DR. R.E. BITTERLI

GESTALTUNGSPLAN
ERDGESCHOSS

Dat. 3.6.1985 Grz. Gr 105 / 80 Mst 1: 200 Pl.Nr. 5027 - 101
Rev 27.6.1986