



## **VERFÜGUNG**

**vom 16. Oktober 2013**

### **Thalwil. Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung**

Teilweise Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss Nr. 1105 vom 20. April 1994 die kommunale Nutzungsplanung Thalwil. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 30. Juli 2013 (ARE/98/2013). Die Gemeindeversammlung Thalwil setzte am 7. November 2012 eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung fest. Gegen diesen Beschluss wurde beim Bezirksrat Horgen gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 19. Dezember 2012 kein Rechtsmittel ergriffen. Hingegen wurde ein Rekurs beim Baurekursgericht eingereicht. Das Baurekursgericht trat mit Entscheid vom 9. April 2013 auf den Rekurs nicht ein (BRGE II Nr. 0052/2013). Der Entscheid ist gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 3. Juni 2013 rechtskräftig. Mit Schreiben vom 15. Juli 2013 ersucht die Gemeinde Thalwil die Baudirektion um Genehmigung der Vorlage.

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung Thalwil umfasst zahlreiche Umzonungen bestehender Bauzonen, die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in zahlreichen Gebieten, eine Umzonung des Bootstrockenplatzes in Ludretikon von der Freihaltezone in eine Erholungszone, die Erweiterung der Erholungszone Bürger II in den Bereich der kantonalen Freihaltezone sowie zahlreiche Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO), u.a. die Einführung von Sonderbauvorschriften zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus.

Mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass die weitgehend noch unüberbauten Areale qualitativ gut überbaut werden. Angesichts der Grösse der Areale und deren Lage ist das erforderliche wesentliche öffentliche Interesse gemäss § 48 Abs. 3 PBG für eine solche Festlegung gegeben.

Durch die Festlegung kommunaler Erholungszonen in Bereichen von kantonalen Freihaltezonen ist der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen zu überprüfen. Die Baudirektion hat die entsprechenden Schritte eingeleitet.

*Zu Art. 3 Abs. 2 BZO*

Gemäss diesem Artikel sind bei Grundstücken am Seeufer im Bereich von Landanlagen auch die entsprechenden Richtlinien der Baudirektion zu beachten. Aufgrund der Landanlagekonzessionen hat die Baudirektion seit vielen Jahrzehnten Anforderungen an die bauliche Nutzung und die Gestaltung gestellt (vgl. Richtlinie für bauliche Veränderungen auf Landanlagen und für Seebauten vom 7. Juli 1995). Das Bundesgericht hat mit Entscheidung vom 28. März 2013 diese jahrzehntelange Praxis als überholt erklärt. Nach wie vor sind jedoch die Baugesuche auf Konzessionsland gemäss den Vorschriften der Bauverfahrensverordnung dem Kanton zur Prüfung einzureichen. Die rechtskonforme Auslegung von Art. 3 Abs. 2 BZO hat im Lichte dieser jüngsten Rechtsprechung zu erfolgen.

*Zu Art. 20 BZO Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb*

Bereits die Gemeindeversammlung vom 17. September 2009 hat die Aufhebung dieser Sonderbauvorschriften beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Anschluss daran nicht publiziert. Dieser Verfahrensmangel wurde nun geheilt, weshalb einer Genehmigung nichts mehr entgegensteht.

*Zu Art. 20a Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3 und Art. 22 Bauvorschriften (Arealüberbauungen)*

Es ist nicht unüblich, dass im Rahmen von Arealüberbauungsbestimmungen ein Ausnützungsbonus gewährt wird, sofern besondere energetische Anforderungen erfüllt sind. Hierfür bietet § 71 Abs. 2 PBG („Versorgungs- und Entsorgungslösung“) eine ausreichende gesetzliche Grundlage. Mit der vorliegenden BZO-Formulierung werden aber in erster Linie sozialpolitische und nicht ortsbaulich-architektonische Zielsetzungen angestrebt. Eine ähnliche Zielsetzung verfolgt zwar § 49a Abs. 3 PBG, wonach für Familienwohnungen eine höhere Nutzungsziffer festgelegt werden kann. Für die Verpflichtung auf ein bestimmtes Preisniveau, auf welchem die Wohnungen nach der Realisierung vermietet werden sollen, fehlt im PBG eine rechtliche Grundlage. Vorliegend handelt es sich jedoch nicht um eine Verpflichtung, sondern um eine Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen eine Mehrausnützung beanspruchen zu dürfen. Denn weder die Sonderbauvorschriften noch die im Rahmen einer Arealüberbauung eröffnete Möglichkeit für eine Mehrausnützung bewirken einen Zwang, nach ihnen zu bauen.

*Zu Art. 24a BZO Abstand gegenüber der Nichtbauzone*

Infolge fehlender gesetzlicher Grundlage muss Art. 24a BZO einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden. Bekanntlich hat die Baudirektion die Gemeinden mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 eingeladen, eine entsprechende Abstandsregelung in die BZO aufzunehmen. Rückmeldungen von Gemeinden sowie ein politischer Vorstoss (Postulat betreffend Grenzabstand zu Bauzonengrenzen [KR-Nr. 23/2011/Ü-Nr. 1457/2011]) haben nun die Baudirektion veranlasst, die Rechtslage nochmals zu überprüfen. Dabei hat sich ergeben, dass die im Dezember 2007 ausgesprochene Empfehlung einer gesetzlichen Grundlage entbehrt (vgl. dazu insbesondere BEZ 1989 Nr. 21; dieser Entscheid ist in die Lehrmeinung eingeflossen).

Da bei fehlendem Grenzabstand das Bauen bis auf die Bauzonengrenze nach wie vor zu einer unerwünschten Ausdehnung der Siedlung in die Landwirtschaftszone führt, besteht Handlungsbedarf. Unter dem Aspekt der Trennung des Siedlungsgebietes vom Nichtsiedlungsgebiet und zum Schutz des siedlungsnahen Kulturlandes ist es aus raumplanerischer Sicht nach wie vor sinnvoll, das Bauen entlang der Bauzonengrenzen abstandspflichtig zu machen.

Der Regierungsrat hat deshalb zur Stärkung des Siedlungsrandes eine kantonale Abstandsregelung in Aussicht gestellt. Damit würden die Voraussetzungen für einen einheitlichen und rechtsgleichen Vollzug geschaffen, die zudem keine Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenordnungen nötig machen würden.

Bis zum Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens werden Bestimmungen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung, die den Abstand gegenüber Nichtbauzonen regeln, von einer Genehmigung einstweilen ausgenommen.

*Zu Art. 26 Abs. 8 BZO Fahrzeugabstellplätze*

Die Ermittlung des Pflichtbedarfs an Parkplätzen im Einzelfall ist mit § 242 Abs. 1 und 2 PBG konform. Die Bestimmung von Art. 26 Abs. 8 BZO ist genehmigungsfähig. Es ist jedoch zu beachten, dass eine ganze oder teilweise Befreiung bei Besucher- und Behindertenparkplätzen nicht rechtmässig ist. Die Zahl der Abstellplätze ist so festzulegen, dass die Fahrzeuge ausserhalb des öffentlichen Grundes abgestellt werden können. Bei den in Art. 26 Abs. 8 BZO genannten speziellen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen oder gesichertem Car Sharing muss berücksichtigt werden, dass veränderte Verhältnisse rasch zu geänderten Mobilitätsbedürfnissen eines Haushalts führen können.

Es ist davon auszugehen, dass ein langfristig beständiges Konzept des autoarmen oder autofreien Wohnens nur bei grösseren Überbauungen Bestand hat, wo Einzelfälle in der Summe nicht relevante Auswirkungen haben. Ausserhalb von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen sind daher die für die Anwendung von Art. 26 Abs. 8 BZO i.V. mit § 242 PBG nötigen Voraussetzungen kaum gegeben.

Die Akten, bestehend aus dem Zonenplan 1:5000, dem Plan „Gültiger Zonenplan 2005 mit beantragten Änderungen“ 1:5000, der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie dem Mitwirkungsbericht, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Teilrevision 2012), welche die Gemeindeversammlung Thalwil am 7. November 2012 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen ist Art. 24a BZO betreffend Abstand gegenüber Nichtbauzonen.
- III. Die Gemeinde Thalwil wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Thalwil (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Gemeinde Thalwil, DLZ Planung, Bau und Vermessung, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil (Nachführungsstelle).

Zürich, den 16. Oktober 2013  
131266/THA/ZIM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

