



Privater Gestaltungsplan «Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon» – Genehmigung

Gemeinde **Thalwil**

Lage Ortsteil Gattikon, westlich des Gattiker-Weiher,
Grundstücke Kat.-Nrn. 7582, 8165 und 8197

- Massgebende Unterlagen
- Plan Mst. 1:250 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 27. November 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 27. November 2017
 - Mitwirkungsbericht gemäss § 7 PBG vom 3. Oktober 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin des Areals zwischen dem Gattiker-Weiher und dem Obstgartenweg im Ortsteil Gattikon. Ein Teil dieses Gebiets soll für altersgerechte Wohnungen genutzt werden. Um einen geeigneten Entwurf für eine Neubebauung mit Alterswohnungen und eine gute Umgebungsgestaltung zu finden, wurde über einen zweistufigen Studienauftrag ein Projekt erkoren, welches der Vision für ein altersgerechtes Wohnen in hoher Qualität gerecht wird. Dieses Projekt entspricht nicht in allen Aspekten der Regelbauweise, weshalb ein Gestaltungsplan erarbeitet wurde. Ziel des Gestaltungsplans ist es, die Qualitäten des Studienprojekts planungsrechtlich sicherzustellen.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Thalwil stimmte mit Beschluss vom 15. März 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 3. Mai 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Mai 2018 ersucht die Gemeinde Thalwil um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer bezüglich Gestaltung, Städtebau und Aufenthaltsqualität sehr guten Überbauung. Die Überbauung soll optimal in die landschaftliche Umgebung und schwierige Topografie eingebunden werden. Des Weiteren muss die Überbauung qualitativ hochstehendes altersgerechtes Wohnen ermöglichen. Dazu gehören die Eignung der Wohnungen für ältere Personen, eine arealinterne und -externe Vernetzung, eine altersgerechte Gestaltung des Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität und die Schaffung von Rahmenbedingungen, welche es ermöglichen, dass



der «gemeinschaftliche Ansatz» verwirklicht werden kann. Ein weiteres Ziel ist der naturnahe Übergang zum angrenzenden Riedgebiet und Weiher.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan (vgl. Gebiet S12, Gebietsentwicklung Areal Weiherhaus Gattikon) grundeigentümerverschreibend umgesetzt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften
Der Gestaltungsplan sieht zwei Baubereiche für Hochbauten vor, wobei die Baubereiche so unterteilt werden, dass in der Höhe der möglichen Bauten eine Staffelung entsteht. Zwischen den beiden Baubereichen soll ein Platz sowie ein Verbindungsweg zwischen der Gattikonerstrasse und dem Obstgartenweg entstehen. Der Gestaltungsplan nimmt weiter eine Gliederung der Freiräume vor (Übergang zu Riedgelände, Übergang zu Obstgartenweg).

Nutzungsmässig wird über den ganzen Gestaltungsplanperimeter in Abhängigkeit der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II ein minimaler Gewerbeanteil von 10% vorgeschrieben. Zudem müssen die Wohnungen von ihrer Grösse, Lage und Ausgestaltung dem Wohnen im Alter dienend zweckmässig angeordnet und ausgerüstet werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung
Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Mai 2017 und in einer Ergänzung vom 16. Oktober 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Hinsichtlich der Gestaltungsplanvorschriften muss im Sinne der Vollständigkeit und Transparenz auf folgenden Punkt hingewiesen werden:

- Der Gestaltungsplan lässt es zu, dass eine geltende Verkehrsbaulinie entlang der Gattikonerstrasse durch Teile des Baubereichs B überstellt werden darf (vgl. Art. 6 Abs. 5 der Gestaltungsplanvorschriften). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss dafür aber schliesslich ein Beseitigungsrevers im Grundbuch eingetragen werden. Hinsichtlich dieses Punkts gilt es von Seiten der Baudirektion im Rahmen der vorliegenden Genehmigung festzuhalten, dass dies bedeutet, dass im fraglichen Teil des Baubereichs B nur Bauten und Anlagen entstehen dürfen, welche nicht betriebsnotwendig sind und ohne übermässigen Aufwand wieder beseitigt werden können.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Thalwil sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.



Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon», welchem die Gemeindeversammlung Thalwil mit Beschluss vom 15. März 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 990.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Thalwil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Thalwil (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - ✓ - Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 8, 8004 Zürich
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Landis AG, Bauingenieure + Planer, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
(Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 30. JULI 2018

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Kanton Zürich
Gemeinde Thalwil

Privater Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“

Öffentliche Auflage vom 17. März 2017 bis 16. Mai 2017

Von den Grundeigentümern festgesetzt:

Politische Gemeinde Thalwil
Parzellen Kat.-Nrn. 7582, 8165, 8197

Der Gemeindepräsident:
M. Frankhäuser

Der Gemeindegeschreiber:
P. Lustenberger

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 15. März 2018
Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:
M. Frankhäuser

Der Gemeindegeschreiber:
P. Lustenberger

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am
0649/18 30. Juli 2018

Für die Baudirektion

landis
bauingenieure + planer

Erstellungs- Druckdatum: 27.11.2017
Format: 60x63
Gezeichnet: nl / ba
Revidiert: -
Objekt Nr. OL.141.383.01
Plan Nr. 01

Landis AG, Bauingenieure + Planer Huebwiesenstrasse 34 8954 Geroldswil
Tel 043 500 45 82 Fax 043 500 45 92 info@landis-ing.ch www.landis-ing.ch

Koordinaten Liste:

1: y = 2684146.371 m x = 1237674.543 m	11: y = 2684169.703 m x = 1237617.399 m	21: y = 2684166.559 m x = 1237647.585 m
2: y = 2684166.858 m x = 1237673.220 m	12: y = 2684156.489 m x = 1237613.981 m	22: y = 2684171.721 m x = 1237648.705 m
3: y = 2684173.277 m x = 1237672.805 m	13: y = 2684152.299 m x = 1237630.168 m	23: y = 2684180.370 m x = 1237648.147 m
4: y = 2684173.142 m x = 1237670.709 m	14: y = 2684153.479 m x = 1237648.430 m	24: y = 2684183.246 m x = 1237652.721 m
5: y = 2684172.195 m x = 1237656.040 m	15: y = 2684144.717 m x = 1237648.996 m	25: y = 2684182.032 m x = 1237633.910 m
6: y = 2684180.844 m x = 1237655.481 m	16: y = 2684155.655 m x = 1237652.949 m	26: y = 2684199.074 m x = 1237627.148 m
7: y = 2684193.267 m x = 1237654.679 m	17: y = 2684156.870 m x = 1237671.760 m	27: y = 2684170.448 m x = 1237628.996 m
8: y = 2684193.100 m x = 1237652.084 m	18: y = 2684166.723 m x = 1237671.124 m	
9: y = 2684199.291 m x = 1237651.685 m	19: y = 2684171.927 m x = 1237651.899 m	
10: y = 2684199.124 m x = 1237632.806 m	20: y = 2684166.858 m x = 1237652.226 m	

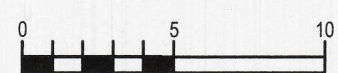
Legende:

Festlegungen:

- Perimeter Privater Gestaltungsplan (Geltungsbereich)
- Baubereiche Hochbauten
- Baubereich unterirdische Bauten
- Erstellungspflicht Platz
- Verkehrssichere Fussgängerführung
- Übergang zu Riedgelände
- Übergang zu Obstgartenweg
- Bereich für Ein- / Ausfahrt
- Zufahrt Weiherhaus
- Bereich für Besucherparkplätze (oberirdisch)
- Fusswegverbindung
- Fusswegverbindung Richtung Gattikerweiher
- Koordinaten (siehe Koordinatenliste)
- Behindertengerechte Ausstattung

Informationsinhalt:

- Verkehrsbaulinie
- best. Gebäude
- geplante Hochbauten Richtprojekt
- Abbruch



**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„ALTERSGERECHTES WOHNEN
AREAL WEIHERHAUS, GATTIKON“**

VORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom 17. März 2017 bis 16. Mai 2017

Von den Grundeigentümern festgesetzt:

Politische Gemeinde Thalwil

Parzellen Kat.-Nrn. 7582, 8165, 8197

Der Gemeindepräsident, M. Fankhauser

Der Gemeindeschreiber, P. Lustenberger



Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 15. März 2018

Namens der Gemeindeversammlung

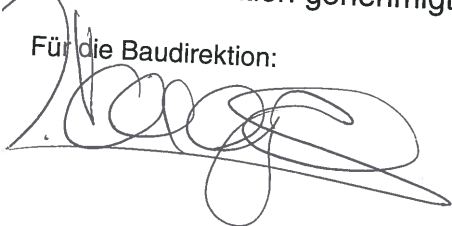
Der Gemeindepräsident, M. Fankhauser

Der Gemeindeschreiber, P. Lustenberger



Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am: 0649/18 30. Juli 2018

Für die Baudirektion:



VORSCHRIFTEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „ALTERSGERECHTES WOHNEN AREAL WEIHERHAUS, GATTIKON“

INHALT

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
B	BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN	4
C	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	7
D	LÄRMSCHUTZ.....	8
E	ETAPPIERUNG.....	9
F	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	9

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ bezweckt die Erstellung einer bezüglich Gestaltung, Städtebau und Aufenthaltsqualität sehr guten Überbauung zu ermöglichen. Sie soll optimal in die landschaftliche Umgebung und schwierige Topografie eingebunden werden.
- ² Die Überbauung muss qualitativ hochstehendes altersgerechtes Wohnen ermöglichen. Dazu gehört insbesondere:
 - Eignung der Wohnungen für ältere Personen
 - Arealinterne und -externe Vernetzung
 - Altersgerechte Gestaltung des Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität
 - Die Schaffung von Rahmenbedingungen, welche es ermöglichen, dass der „gemeinschaftliche Ansatz“ verwirklicht werden kann
- ³ Es soll ein naturnaher Übergang zu Riedgebiet und Weiher sichergestellt werden.

Art. 2

Geltungsbereich/ Bestandteile

- ¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:250.
- ² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ ist im Situationsplan 1:250 festgehalten.

Art. 3

Geltendes Recht

- ¹ Soweit die vorliegenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplanes die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Beim übergeordneten kantonalen Recht ist die bis zum 28. Februar 2017 geltenden „historische“ Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015 massgebend.

Art. 4

orientierender Charakter

- ¹ Die im Gestaltungsplan unter „Orientierungsinhalt“ dargestellten Elemente haben nur orientierenden Charakter und sind nicht Bestandteile der Festsetzung.

- ² Der Planungsbericht nach § 47 Raumplanungsverordnung (RPV) hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.
- ³ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, ist in Ermessensfragen der Baubehörde das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Projekt (Vorprojekt der Frei & Ehrensperger Architekten BSA, Zürich, vom 5. Juli 2016) richtungsweisend.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Nutzweise

- ¹ Es ist in allen Baubereichen Wohnnutzung und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.
- ² Die Wohnungen sind von ihrer Grösse, Lage und Ausgestaltung dem Wohnen im Alter dienend zweckmässig anzuordnen und auszurüsten.
- ³ Der Gewerbeanteil im ganzen Gestaltungsplanperimeter beträgt mindestens 10% der erstellten Nettogeschossfläche welche dem Wohnen oder Arbeiten dient.
- ⁴ Im Baubereich B1/B2 ist mindestens der gemäss Art. 5 Abs. 3 geforderte Gewerbeanteil zu erstellen. Gewerbenutzungen sind entlang der Gattikonerstrasse anzuordnen.
- ⁵ Eine Umnutzung zu Wohnen der gemäss Art. 5 Abs. 3 und 4 gewerblich zu nutzenden Flächen ist dann möglich, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe II (ES) für Wohnen an allen Fassaden eingehalten werden können.

Art. 6

Baubereiche

- ¹ Oberirdische in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Situationsplan 1:250 eingetragenen Baubereiche A und B erstellt werden. Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan 1:250 eingetragenen Baubereichen und der maximalen Höhenkoten gemäss Art. 7. Auf die Baubereichslinien darf gebaut werden.
- ² Die Baubereiche A und B ersetzen die gemäss Zonenplan in der Bauordnung geltenden Festlegungen betreffend Grenz- und Gebäudeabstände.
- ³ Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 / § 273 PBG und untergeordnete Vordächer, Treppen, Lichtschächte, Fluchttreppen o.Ä., dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Für die Besonderen Gebäude gelten die Abstandsvorschriften gemäss der Bauordnung.

- 4 Unterirdische Bauten gemäss § 293 PBG dürfen innerhalb dem Baubereich für „unterirdische Bauten“ angeordnet werden. Topografiebedingt dürfen talseitige Gebäudeteile mehr als 1.50 m in Erscheinung treten.
- 5 Die Überstellung der Verkehrsbaulinie durch Teile des Baubereichs B ist erlaubt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Beseitigungsrevers zuhanden der Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich im Grundbuch eintragen zu lassen.

Art. 7

Grundmasse

- 1 In den Baubereichen des Gestaltungsplanes gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A1	A2	B1	B2
Max. Nettogeschossfläche ¹⁾ (exkl. Garage)	3'700 m ²			
Max. Nettogeschossfläche Garage	580 m ²			
Maximale Höhenkote m.ü.M. ²⁾	533.90	536.70	529.80	532.60
Gebäudelänge und Gebäudebreite	max. gemäss Baubereichslinien			

¹⁾ Nettogeschossfläche gemäss SIA Norm 416

²⁾ ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG

- 2 Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und die Gebäudebreite frei.
- 3 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote frei.

Art. 8

Dachform, Dachaufbauten

- 1 Die Gebäude in den Baubereichen A und B sind mit Flachdächern auszuführen.
- 2 Die Flachdächer der Hauptgebäude sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.

Art. 9

Gestaltung, Bauweise

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind.
- 2 Die Bauten haben sich gut in die steile Hanglage einzuordnen.
- 3 Weiter gehende Abgrabungen können bewilligt werden, wenn diese der guten Gesamtgestaltung dienlich sind.
- 4 Die Bauten sind nach Minergie oder analogem Standard zu realisieren.

5 Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Vorprojekt der Frei & Ehrensperger Architekten BSA, Zürich, vom 5. Juli 2016. Die prägenden städtebaulichen Merkmale des Vorprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen:

- abgestufte Baukörper
- eingezogene wind- und wettergeschützte Balkone
- Gemeinschaftsterrassen
- „steinerner“ Fassadenwirkung
- Torwirkung gegenüber Gattikonerstrasse durch teilweise Überstellung der Verkehrsbaulinie

6 Es sind ausreichende Massnahmen zur Vermeidung von Störungen des angrenzenden Naturschutzgebiets (Flachmoor von nationaler Bedeutung) durch Lärm, Licht etc. vorzusehen. Die geplanten Massnahmen müssen im Rahmen der Bauprojekt-eingabe durch die Fachstelle Naturschutz genehmigt werden.

Freiflächen, Umgebung

Art. 10

1 Im Bereich „Erstellungspflicht Platz“ zwischen den Bauten A und B ist ein halböffentlicher Gemeinschaftsplatz mit hoher Aufenthaltsqualität anzulegen. Dieser kann auch urban gestaltet werden.

2 Der Bereich „Übergang zu Riedgelände“ ist als naturnahe Verzahnung zum angrenzenden Riedgebiet zu gestalten.

3 Der Bereich „Übergang zu Obstgartenweg“ ist, sofern nicht für die Entsorgungsanlagen, die Parkierung oder Erschliessungsanlagen (Fussweg oder Erschliessung des südlich gelegenen Restgrundstückes) gebraucht, als Übergang zu den Wohnbauten natürlich zu gestalten. Des Weiteren ist die Möblierung mit Sitz- und Abstellgelegenheiten o.Ä. erlaubt.

4 Die Aussenräume sind, soweit möglich und sinnvoll, alters- und behindertengerecht zu gestalten und haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.

5 Im Baubewilligungsverfahren ist die detaillierte Platz- und Umgebungsgestaltung nachzuweisen.

6 Es sind Ruhe- und Erholungsflächen von 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche anzustreben. Die Fläche des halböffentlichen Platzes sowie die Übergangsfläche zum Riedgebiet können angerechnet werden.

7 Für die Begrünung der Freiflächen und der Umgebung sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher oder Pflanzen zu verwenden.

8 Im Baubewilligungsverfahren ist die Schutzwürdigkeit der durch das Bauvorhaben betroffenen Natur- und Landschaftsschutzobjekte abzuklären.

9 Bei Wegfall von schutzwürdigen Natur- und Landschaftsschutzobjekten sind die Ersatzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

C **Erschliessung, Ver- und Entsorgung**

Art. 11

Erschliessung

- ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr ab der Gattikonerstrasse über den Obstgartenweg zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt zu der Tiefgarage hat gemäss Situationsplan 1:250 zu erfolgen.
- ² Im Baubewilligungsverfahren ist im Bereich „Verkehrssichere Fussgängerführung“ die detaillierte Strassenraumgestaltung mit abgesetzter Fusswegverbindung aufzuzeigen.
- ³ Im Baubewilligungsverfahren ist im Bereich „Zufahrt Weiherhaus“ die Ersatzerschliessung des Weiherhauses aufzuzeigen.
- ⁴ Die Fusswegverbindung von der Gattikonerstrasse durch den Gestaltungsplanperimeter ist, soweit möglich und sinnvoll, behindertengerecht zu gestalten.
- ⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist die detaillierte Fusswegverbindung Richtung Gattikerweiher aufzuzeigen.
- ⁶ Für den Weg durch den Gestaltungsplanperimeter ist mittels Grundbucheintrag sicherzustellen, dass dieser der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung gestellt wird.

Art. 12

Quellrecht

- ¹ Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie der Schutz und Erhalt des bestehenden Quellrechts gewährleistet werden soll. Eine Verlegung oder Aufhebung der Brunnenstube und der zugehörigen Leitungen ist in Absprache der Beteiligten möglich.

Art. 13

Abstellplätze

- ¹ Die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen wird wie folgt festgelegt.
 - **Bewohner:** 0.5 Abstellplatz pro Wohnung
Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch oder überdacht zu erfolgen
 - **Besucher:** 0.3 Abstellplatz pro Wohnung
Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werdenDer Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- ² Abstellplätze für Besucher sind entlang dem Obstgartenweg anzuordnen.
- ³ Es sind genügend Veloabstellplätze mehrheitlich gedeckt und an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge anzuordnen.

- 4 Die erforderliche Anzahl von Veloabstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren gemäss der massgebenden kommunalen BZO festgelegt.

Art. 14

**Versorgung /
Entsorgung**

- 1 Das Gebiet ist erschlossen. Sämtliche Neubauten sind über private Anschlüsse an die übergeordneten Netze anzuschliessen.
- 2 Neue Entwässerungsleitungen sind im Trennsystem anzulegen und bis an die Grundstücksgrenze zu ziehen. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm „Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung“ (SN 592 000) massgebend.
- 3 Dachwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser mittels Retention abzuführen.
- 4 Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers (Platzwasser) anzustreben.
- 5 Es ist ein Anschluss an den Wärmeverbund Gattikon vorzusehen.
- 6 Für den Hauskehricht sind wenn möglich Unterflurcontainer zu erstellen. Grüngut, Altpapier etc. sind zentral zu sammeln. Die Lage und Ausgestaltung der Sammelstelle ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

D Lärmschutz

Lärmschutz

Art. 15

- 1 Der Gestaltungsplanperimeter wird der ES III zugewiesen.
Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die IGW eingehalten sind.

E **Etappierung**

Art. 16

Bauabschnitte

- ¹ Die Erstellung der Bauten und Anlagen darf nicht etappiert werden.

F **Schlussbestimmungen**

Art. 17

Inkrafttreten

- ¹ Der private Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Thalwil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.



**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„ALTERSGERECHTES WOHNEN
AREAL WEIHERHAUS, GATTIKON“**

PLANUNGSBERICHT
nach Art. 47 RPV



Sieger-/Wettbewerbsprojekt Frei & Ehrensperger Architekten BSA, Zürich

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

IMPRESSUM

Auftraggeber Gemeinde Thalwil

Auftragnehmer Landis AG, Geroldswil
Abteilung Baurecht und Raumentwicklung

Bearbeitung Philippe Kehrli
Felix Stephan
Susanne Vetsch

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1	Vorgeschichte.....	4
1.2	Studienauftrag	4
1.3	Das Instrument des Gestaltungsplans	8
1.4	Qualitätssicherung in der Umsetzung des Richtprojekts	9
2.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND FESTLEGUNGEN	10
2.1	Kantonale und Regionale Richtplanung.....	10
2.2	Kommunale Festlegungen	10
2.3	Natur- und Umweltschutz.....	12
3.	RAHMENBEDINGUNGEN GESTALTUNGSPLAN GATTIKON	15
3.1	Perimeterbegrenzung	15
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	16
3.3	Bestehende Rechte und Pflichten im Grundbuch.....	16
4.	BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANS	17
4.1	Situationsplan	17
4.2	Vorschriften	17
5.	GESTALTUNGSPLANVERFAHREN	23
6.	MITWIRKUNGSVERFAHREN	23
 ANHANG		
A1.	VORPROJEKT	
A2.	FLÄCHENAUSZUG MÖGLICHE GEWERBENUTZUNG	
A3.	LÄRMGUTACHTEN	
A4.	SPEZIALPLAN NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZOBJEKTE	

1. Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Die Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin des Areals zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg. Ein Teil dieses Gebiets soll für altersgerechte Wohnungen genutzt werden. Bei dieser Gelegenheit ist auch der Freiraum zwischen der Gattikerstrasse, dem Gattikerweiher und der Weiherseeune neu zu gestalten und aufzuwerten.

Um einen überzeugenden Entwurf für eine Neubebauung mit Alterswohnungen und eine aufenthaltsfreundliche Umgebung zu finden, wurde ein Studienauftrag durchgeführt.

1.2 Studienauftrag

Lage des Grundstücks



Abbildung 1 Situation GP Gattikon, Thalwil



Abbildung 2 Umgebung Perimeter

Das Areal zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Zentrumsüberbauung Gattikon mit einer entsprechenden Infrastruktur (Restaurant, Einkaufsläden, öff. Tiefgarage). Es ist sowohl vom Individualverkehr als auch vom öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle direkt vor dem Haus mit direkter Anbindung an das Zentrum von Thalwil) optimal erschlossen. Durch seine Lage eignet sich das Areal ausserordentlich gut für altersgerechte Wohnungen, welche optimal in das bestehende Quartier integriert werden können, so dass Synergien möglich sind.

Vorgaben

Für die Überbauung am Gattikerweiher wurden acht Planungsteams im selektiven Verfahren zur Teilnahme an einem zweistufigen Studienauftrag ausgewählt und eingeladen. Die Aufgabenstellung dazu war:

- Auf dem bebaubaren Areal soll eine Überbauung mit hoher Siedlungsqualität in zeitgemässer Architektur entstehen.
- Die Grün- und Freiräume sind ansprechend und für unterschiedliche Zwecke zu gestalten und aufzuwerten.
- Damit soll eine bewohnerfreundliche aussenräumliche Verbindung zur Weiherseeune und zum Gattikerweiher und eine gute Aufenthaltsqualität für die ganze Bevölkerung erreicht werden.

Das Studienprojekt soll als Richtprojekt für den Gestaltungsplan gelten. Es zeichnet sich hauptsächlich durch die folgenden Qualitätsmerkmale aus, welche im Gestaltungsplan zu sichern sind:

Ortsbauliche Eingliederung und architektonische Qualitäten

Die zwei geplanten Baukörper liegen gut in der bestehenden Topografie und nehmen durch ihre „skulpturalen“ Kuben die natürliche Geländeform auf. Die Gebäude sind allseitig ausgerichtet und reagieren so auf die Landschaft mit dem Gattikerweiher im Osten und dem Zentrum von Gattikon im Westen.

Die Nähe der beiden Gebäude wird durch Abstufungen und Einschnitte im Volumen aufgelöst. Dazwischen ergibt sich eine schön geführte Zugänglichkeit der Wohnungen mit teilweise überdeckten, gemeinschaftlichen Aussenräumen.

Durch die Materialisierung in Sichtbeton wird der skulpturale, steinerne Ausdruck der Gebäude betont und der archaische Charakter untermalt. Diese Art der Materialisierung fügt sich wie selbstverständlich in den landschaftlichen Raum und ergibt eine angenehme Natürlichkeit.

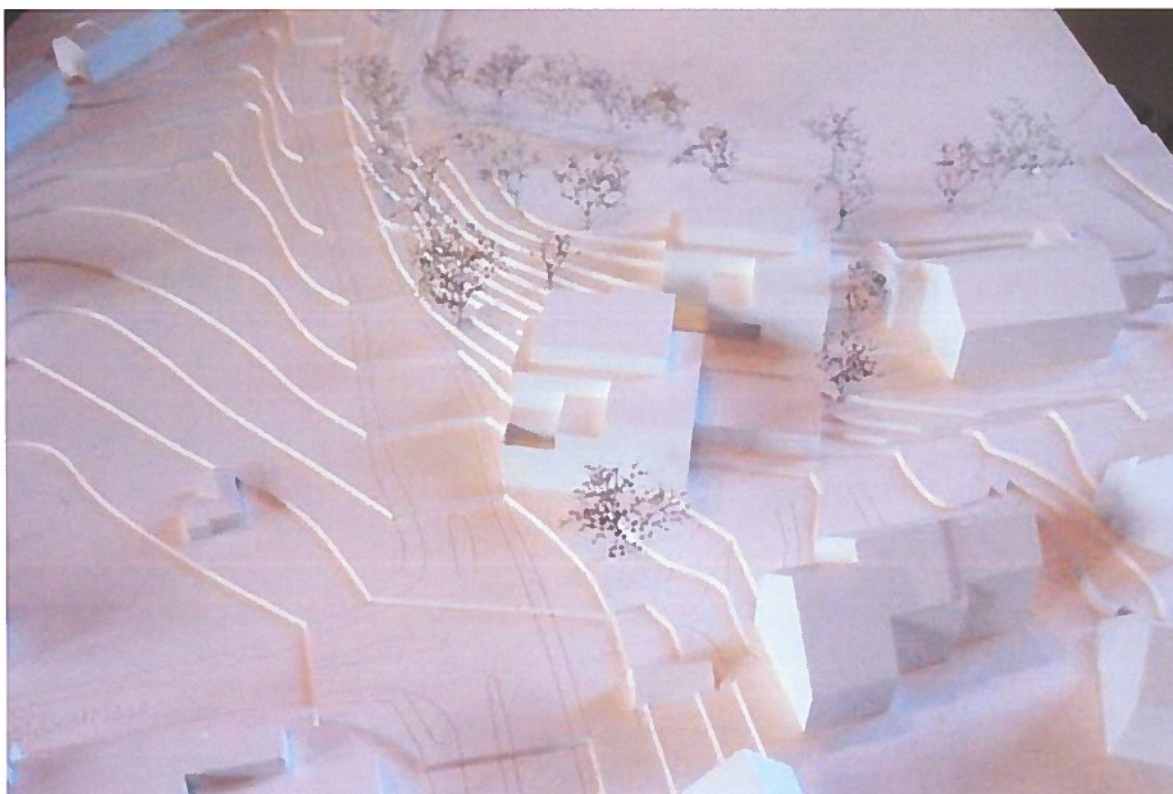


Abbildung 4 Modell Siegerprojekt, Ansicht West

Qualität und Funktionalität der Wohnungsgrundrisse und Wohnatmosphäre

Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über eine zentrale, natürlich belichtete und über alle Geschosse geöffnete Halle. Im Erdgeschoss wird der Halle ein Gemeinschaftsraum zugeordnet. Dadurch wird der halbprivate Raum erweitert und schafft eine Begegnungszone mit hoher Qualität und wohnlicher Atmosphäre.

Pro Geschoss werden sehr effizient fünf bis sechs Wohnungen erschlossen. Die Wohnungen sind mit Blick auf den Weiher oder auf Gattikon angeordnet und haben ein gut

zoniertes Inneres mit mehrheitlich natürlicher Belichtung. Die Küchen werden als offene Kuben in den Raum gestellt und bilden eine schöne Korridorerweiterung.

Die privaten Aussenräume sind in die Gebäudevolumen eingelassen, meist zweiseitig orientiert und bilden eine schallschützende Vorzone zu den Zimmern.

Erschliessung / Parkierung

Der Obstgartenweg als Erschliessungsstrasse ist mit durchschnittlich 10% Gefälle nicht behindertengerecht. Die Erschliessung der beiden Baukörper erfolgt deshalb über eine Garage mit 21 Parkplätzen, 7 Besucherparkplätzen vom Obstgartenweg direkt, wettergeschützt und zusätzlich durch einen behindertengerechten Fussweg.

Der bestehende Fussweg, mit durchschnittlich 6% Gefälle, welcher aktuell auch das Landwirtschaftsgebäude erschliesst, wird zu einer öffentlichen Fussgängerachse umgestaltet. Diese führt zwischen den beiden Wohnbauten hindurch und erschliesst sie behindertengerecht mit der Bushaltestelle sowie dem Fussweg um den Gattikerweiher. Das Landwirtschaftsgebäude Vers.-Nr. 1266 soll für den Forst- und Landwirtschaftlichen Verkehr zukünftig direkt vom Obstgartenweg erschlossen werden. Fussgänger – und Fahrverkehr kann so entflochten werden.

Das Gattikerzentrum ist auf dem kürzesten Weg über die bestehende Treppenanlage mit dem neuen Alterszentrum verbunden. Diese Fussgängerverbindung wird ausgebaut und am Oekonomieteil des bestehenden Landwirtschaftsgebäudes entlang bis zum Gattikerweiher geführt. Damit kann neu auch das Dorfzentrum direkt mit dem Alterszentrum und dem Gattikerweiher angebunden werden.

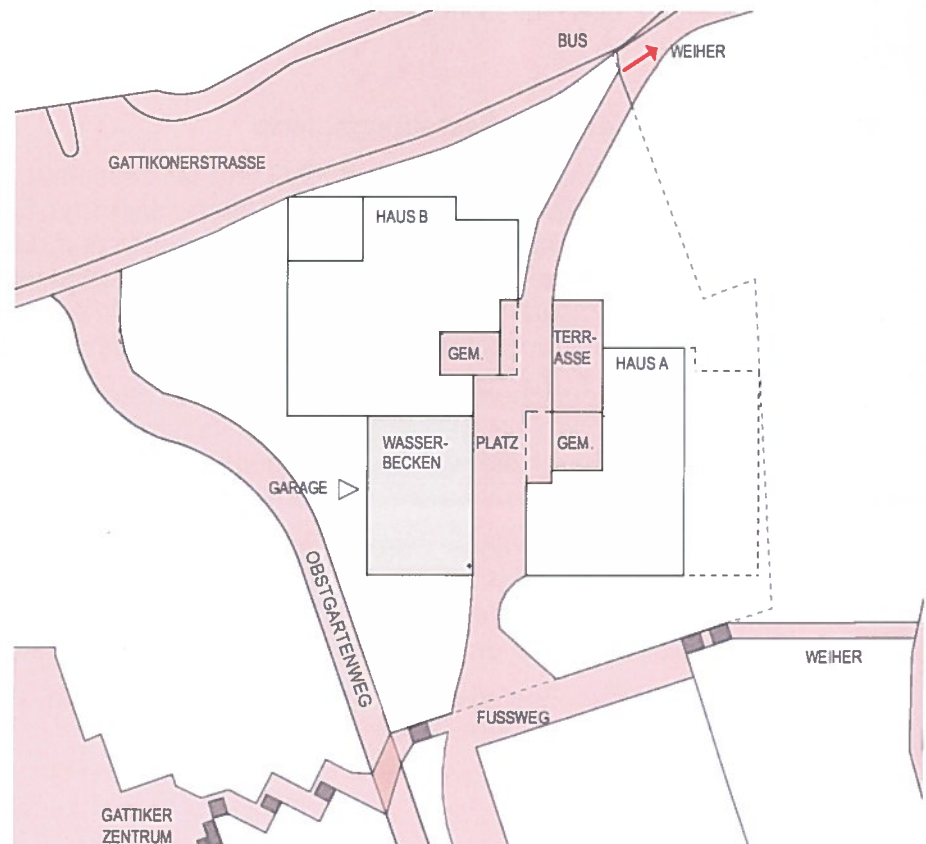


Abbildung 5 Übersicht Erschliessung

Freiraum

Wie die Gebäude sich aus der Topographie des Ortes heraus entwickeln folgen auch die Frei- und Aufenthaltsräume diesem Prinzip. Die privaten Aussenräume sind in die Gebäudekuben eingelassen, so dass der Hang und sein Baumbestand grösstmöglich übernommen werden kann, Abgrabungen sind fast nicht notwendig. Im Osten, Richtung Weiher, steht der obere Baukörper im Riedgebiet des Weihers. Das Ried, die Wiese, stösst unmittelbar an die Baukörper.

Zwischen den beiden Wohnbauten öffnet sich der Fussweg zu einem Gemeinschaftsraum mit unterschiedlichen Qualitäten: eine intime Gemeinschaftsterrasse, ein gedeckter Aussenbereich, eine optimal gegen Süden besonnten Sitzplatz. Über der leicht abfallenden Garage überspielt ein begrüntes Wasserbecken die Topografie und soll als Retentionsbecken genutzt werden.

Die den Wohnungen zugehörigen Balkone sind in die beiden Baukörper eingelassen, windgeschützt und werden teilweise als Puffer gegen den Lärm wirksam. Zusätzlich hat es auf jedem Baukörper je zwei allen Bewohner-, innen zugängliche Dachterrassen mit Blick in die vertraute Landschaft.

Ressourcen

Das Gebäude ist kompakt und trotz diesem Volumen vermag es gute räumliche Qualitäten zu schaffen. Es scheint, dass damit der gemeinsame Nenner zwischen Ressourcen- und Klimaschonung sowie guter Architektur gefunden wurde. Der Projektvorschlag bestätigt damit, dass es nicht nur ein 'entweder oder' gibt. Tragstruktur und Aussenwandssystem machen Sinn und lassen eine hohe Beständigkeit erwarten. Der Vorschlag ist ressourcen- und klimaschonend.

1.3 Das Instrument des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan nach § 83 ff PBG legt für bestimmte klar begrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest. Dabei darf von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestmassen abgewichen werden. Im Gegenzug sind aber Anstrengungen zu erbringen, dass Bauten und Anlagen zusätzliche Anliegen im öffentlichen Interesse abdecken. Im Fall des vorliegenden Gestaltungsplanes erfolgte dies durch das durchführen eines Studienauftrags.

Neben der eigentlichen Stellung der Bauten hat der Gestaltungsplan auch die Erschliessung - sowie allenfalls gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen - zu regeln. Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung können ebenfalls getroffen werden.

Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümer aufgestellt. Sie werden gem. § 86 PBG durch das für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs festgesetzt. Im vorliegenden Falle ist dies die Gemeindeversammlung. Nach § 89 PBG bedarf der Plan der Genehmigung durch die Baudirektion.

Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt.

1.4 Qualitätssicherung in der Umsetzung des Richtprojekts

Da im Studienauftrag das Finden einer städtebaulich und architektonisch guten Lösung und die Einhaltung der vorgegebenen Anforderungen im Vordergrund stand, entspricht das Richtprojekt nicht in allen Aspekten der Regelbauweise. Die Aufgabe des Gestaltungsplans ist es nun, dass die Qualitäten des Studienprojekts projektunabhängig sichergestellt werden. Die wesentlichen für die Projektqualität verantwortlichen Parameter werden deshalb in Plänen und Bauvorschriften fixiert.

Im Situationsplan des privaten Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ sind deshalb folgende wesentlichen Elemente ausgeschieden worden:

- Baubereiche für Hochbauten und deren Nutzung
- Baubereiche für unterirdische Bauten (Tiefgarage)
- Vorgaben betreffend städtebaulichen Aspekten
- Grundzüge der verkehrstechnischen Erschließung
- Freizuhaltende und zu gestaltende Bereiche
- Anforderungen an das Energiekonzept

Mit den Bauvorschriften wird grundsätzlich versucht, die wesentlichen Aspekte zu fixieren, gleichzeitig aber den notwendigen Projektierungsspielraum zu erhalten.

2. Planerische Rahmenbedingungen und Festlegungen

Der Gestaltungsplanperimeter ist von verschiedenen planerischen Vorgaben überlagert. Diese sind bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans soweit erforderlich zu berücksichtigen.

2.1 Kantonale und Regionale Richtplanung

In der kantonalen Richtplanung bestehen keine Einträge, welche das Gestaltungsplangebiet unmittelbar betreffen. Das Areal befindet sich aber in unmittelbarer Nähe von zwei Buslinien (Strecke Thalwil Zentrum – Langnau am Albis Unterrenng / Thalwil Bahnhof – Hausen am Albis Post). Das an das Areal anstossende Naherholungsgebiet ist als Landschaftschutzgebiet ausgewiesen.

Im regionalen Richtplan ist das Gebiet mit der Festlegung „Siedlungsgebiet“ überlagert. Gemäss regionalem Raumordnungskonzept ist eine geringe Nutzungsdichte anzustreben (bis 100 Einwohner / Beschäftigte pro Hektare Bauzone). Geht man vorliegend von einer Wohnungsbelegung von durchschnittlich 1.3 Personen¹ aus, ergibt dies eine Nutzungsdichte von 108 Personen pro Hektare Bauzone, was den übergeordneten Vorgaben entspricht.

Der Gattikerweiher ist als Landschaftsförderungsgebiet (übergeordnete Festlegung) eingetragen.

2.2 Kommunale Festlegungen

Kommunale Richtpläne

Im kommunalen Richtplan ist das Gestaltungsplangebiet grundsätzlich dem Siedlungsgebiet mit geringer baulicher Dichte zugewiesen. Dem Bericht ist zu entnehmen, dass die geringe Dichte für die zweigeschossige Wohnzone vorgesehen ist.

Gleichzeitig ist das Gebiet aber mit der Festlegung „Gebietsentwicklung Areal Weiherhaus Gattikon“ überlagert. Im Massnahmenblatt sind dazu folgende Ziele aufgelistet:

- Realisierung von hochwertigen altersgerechten Wohnungen
- Ortsbauliche Eingliederung
- Umgebung Gattikerweiher für die Bevölkerung besser nutzbar machen
- Abstimmung von Erholung und Naturschutz

Zudem ist im kommunalen Richtplan Verkehr auf dem Areal eine bestehende Fusswegverbindung vorgegeben. Diese Verbindung ist weiterhin anzubieten und möglichst gut in die neue Überbauungsstruktur einzubeziehen.

Diese Vorgaben wurden vom kommunalen Zonenplan übernommen. Mit dem Instrument des Gestaltungsplanes wird mit den Hochbauten eine adäquate Dichte angestrebt, was den übergeordneten Planungsinstrumenten entspricht.

¹ Ausgehend von 29 Wohnungen und einer Wohnungsbelegung von 2/3 1-Personen Haushalte und 1/3 2-Personen Haushalte.

Bau- und Zonenordnung

Gemäss gültiger kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Gestaltungsplangebiet in der 2-geschossigen Wohnzone mit Gewerbe WG2.

Es gilt nach BZO die Empfindlichkeitsstufe III (WG2).



Abbildung 6 Zonenplan,
Gemeinde Thalwil

Masterplan Licht

Betreffend der Lichtemission sowie Lichtverschmutzung und Beeinträchtigung von natürlichen Lebensräumen hat die Gemeinde Thalwil einen „Masterplan Licht“ erarbeitet. Dieser dient als strategischer Leitfaden, legt Ziele fest, definiert Planungsregeln und ist praktische Wegleitung für die nachhaltige Weiterentwicklung der gewachsenen öffentlichen Beleuchtung.

Das Gestaltungsplangebiet ist mit der Nutzungszone „Wohnen im Alter“ überlagert. Bei Baubewilligungsverfahren ist der Einhaltung der Massnahmen bezüglich Lichtemission des „Masterplan Licht“ zwingend Beachtung zu schenken.



Abbildung 7 Nutzungszonen
Masterplan Licht Thalwil

Energieplan

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Prioritätsgebiet „P2 Wärmeverbund Gattikon, Holzenergie bivalent“ gemäss kommunalem Energieplan der Gemeinde Thawil

Um der Reduzierung des Verbrauchs an fossilen Energien Rechnung zu tragen, ist ein Anschluss an den Wärmeverbund zweckmässig und wird in den Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen.



Abbildung 8 Energieplan
Gemeinde Thalwil

2.3 Natur- und Umweltschutz

Im Gestaltungsplanperimeter existieren Flächen im Prüfperimeter für Bodenverschiebung (Verkehrsträger).

Diese Flächen gehören zu den Kategorien „chemisch belastete Böden“. Im Rahmen der Baubewilligungen sind die entsprechenden Auflagen hinsichtlich Bodenverschiebungen zu verfügen.

Bodenbelastung



Abbildung 9 Prüfperimeter für Bodenverschiebung, Quelle:gis.zh.ch

Gewässerschutz und Grundwasser

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans befindet sich im Gewässerschutzbereich üB (Der übrige Bereich (üB) umfasst das Gebiet, welches nicht zu einem der anderen Gewässerschutzbereiche gehört.). Die Details sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren und der Kanalisationsbewilligung zu verfügen.

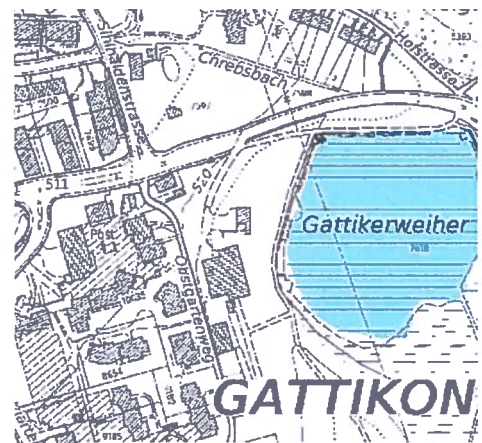


Abbildung 10 Gewässerschutzkarte, Quelle:gis.zh.ch

Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte liegt das Gestaltungsplangebiet im weissen Bereich, welcher keine oder eine vernachlässigbare Gefährdung aufzeigt.



Abbildung 11 Naturgefahrenkarte, Quelle:gis.zh.ch

Öffentlicher Verkehr, Güteklassen

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich direkt neben der Bushaltestelle Obstgarten (Gattikon). Es befindet sich in der ÖV-Güteklasse C und ist somit ideal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2014/15)



Abbildung 12 ÖV-Güteklassen,
Quelle:gis.zh.ch

Lärm IGW-Grenzwerte

Der Gestaltungsplanperimeter liegt teilweise im Immissionsgrenzwertbereich, in welchem eine Beurteilung der kantonalen Fachstelle Lärmschutz erforderlich ist, falls im Baubewilligungsverfahren Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte festgestellt werden. Lediglich eine Ecke des Baubereiches B ragt in diesen Konsultationsbereich.

Bei lärmbelasteten Standorten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten einzureichen, bei dem die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen ist.

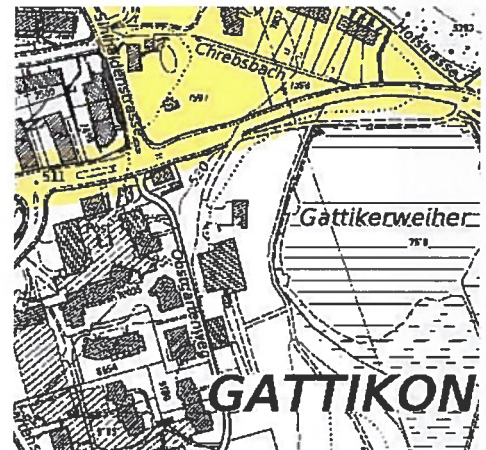


Abbildung 13 IGW Grenzwerte,
Quelle:gis.zh.ch

Nichtionisierende Strahlung

In der Nähe des Gestaltungsplangebiets befindet sich eine Mobilfunkanlage, von der hochfrequente nichtionisierende Strahlung NIS ausgeht.

Bei Änderung der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen ist die Mobilfunkbetreiberin verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden.

Im Baubewilligungsverfahren ist die Betreiberin über das Bauvorhaben zu informieren, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlage überprüfen und gegebenenfalls Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen kann.

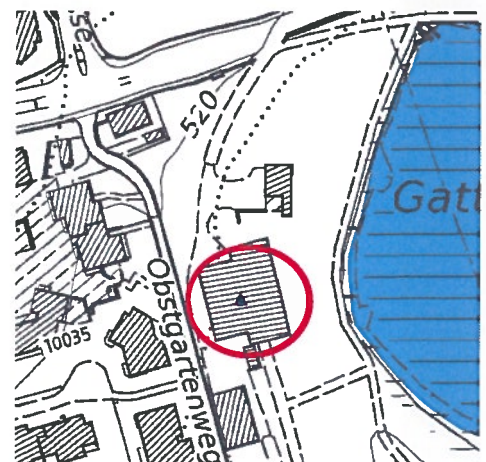


Abbildung 14 Standorte von Sendeanlagen, Quelle:gis.zh.ch

Naturschutzgebiet

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Nahbereich des Objekts Nr. 29 „Gattikerweiher“ gemäss der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung resp. des überkommunalen Naturschutzgebiets „Gattiker-Weiher und – Ried“.

Massnahmen gegen die Beeinträchtigung des Schutzobjekts durch Lärm- und Lichtemissionen und weiteren Störungen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Bei der Umgebungsgestaltung und der Anlegung der Wegverbindungen ist auf das Naturschutzobjekt entsprechend Rücksicht zu nehmen.



Abbildung 15 Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnungen, Quelle:gis.zh.ch

kommunale Naturschutzobjekte

Im kommunalen Naturschutzinventar sind drei Objekte vorhanden, welche den Gestaltungsplanperimeter tangieren.

Beschreibung gemäss Inventarblatt:

- Nr. 553 Hochstamm-Obstgarten mit ca. 11 Bäumen
- Nr. 622 Nussbaum über Obstgartenweg
- Nr. 656 alte Mauer, gepflästerte, z.T. trockene Stützmauer

Der Hochstamm-Obstgarten liegt voraussichtlich mehrheitlich im Bereich „Übergang zum Riedgelände“, welcher gemäss Vorschriften naturnah zu gestalten ist.

Zur besseren Übersicht wurde der „Spezialplan Natur- und Landschaftsschutzobjekte“ erarbeitete, welcher jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungsunterlagen ist (Anhang 4).

Bei der Umgebungsgestaltung ist auf die Naturschutz-Objekte Rücksicht zu nehmen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Schutzwürdigkeit der betroffenen Natur- und Landschaftsschutzobjekte abzuklären. Schutzwürdige Objekte sind wenn möglich zu erhalten. Falls durch das Bauvorhaben schutzwürdige Natur- und Landschaftsschutzobjekte wegfallen, sind entsprechende Ersatzmassnahmen aufzuzeigen.

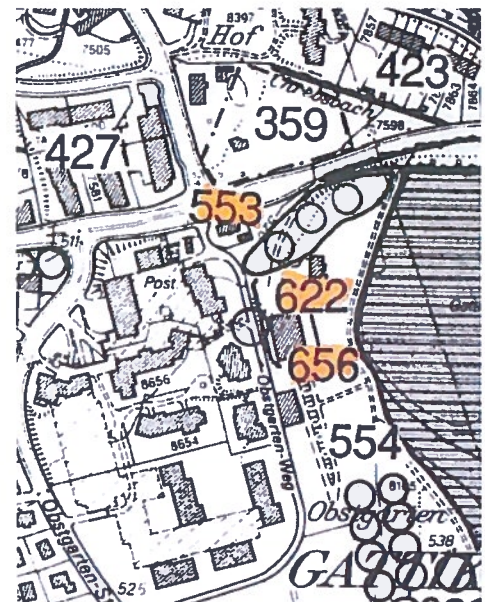


Abbildung 16 Kommunales Natur- und Landschaftsschutzinventar, Gemeinde Thalwil

3. Rahmenbedingungen Gestaltungsplan Gattikon

3.1 Perimeterbegrenzung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 7582 und einen Teil der Grundstücke Kat.-Nrn. 8165 und 8197 mit 3'758 m² Gesamtfläche. Im Norden stösst der Gestaltungsplanperimeter an die Gattikonerstrasse, im Westen wird der Perimeter durch den Obstgartenweg begrenzt. Der östliche Abschluss des Gestaltungsplanperimeters bildet die Zonengrenze.

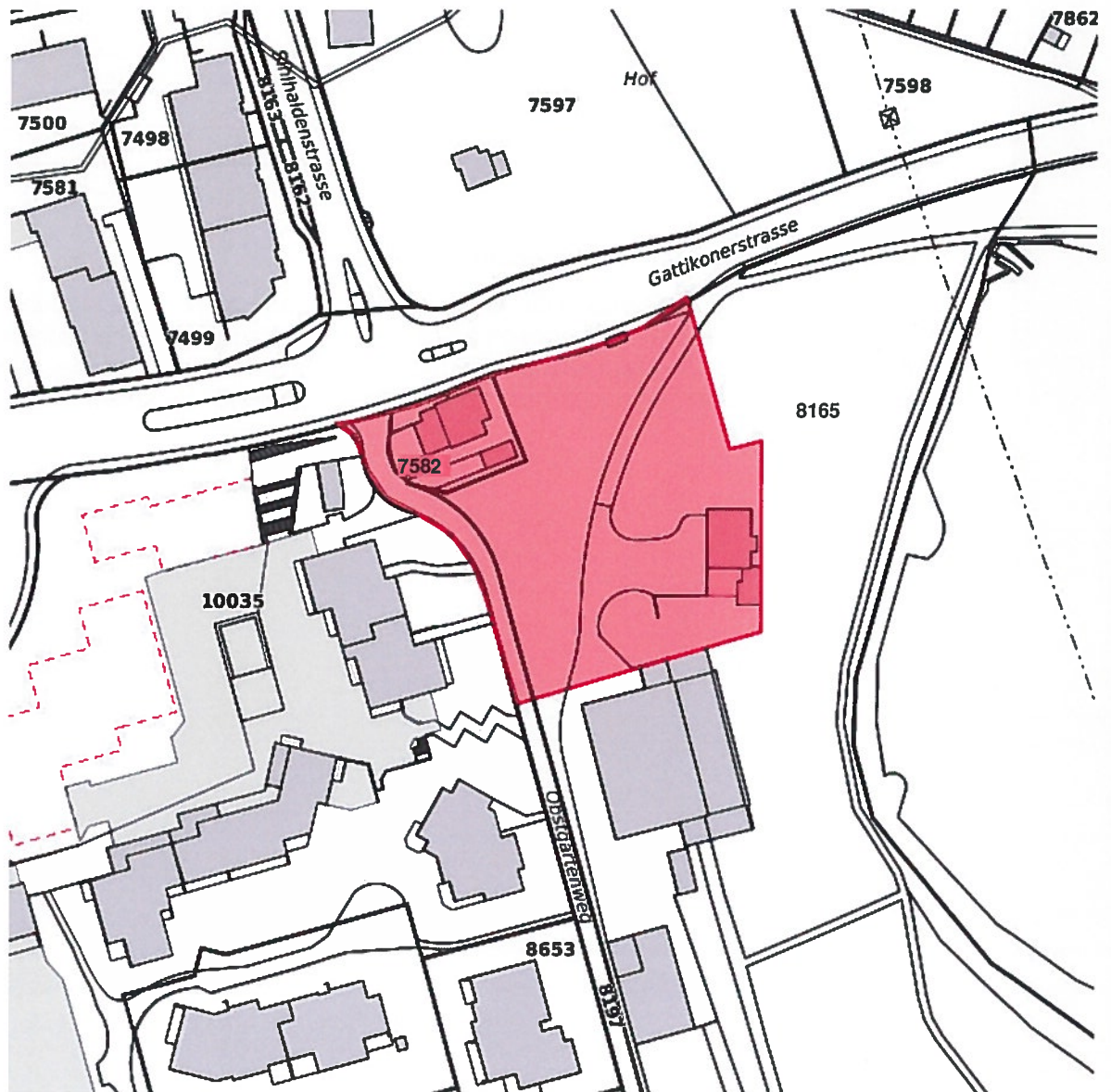


Abbildung 17 Perimeter GP Gattikon

3.2 Eigentumsverhältnisse

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst folgende Grundstücke:

Eigentümer Gebiet GP altersgerechtes Wohnen Gattikon		
Kat.-Nr.	Fläche (m ²)	Eigentümer
Gestaltungsplanperimeter		
7582	418	Politische Gemeinde Thalwil
8165	3'042	Politische Gemeinde Thalwil
8197	(298)	Politische Gemeinde Thalwil
Total	3'460 (3'758)	

Abbildung 18 Eigentümerangaben Gestaltungsplan

3.3 Bestehende Rechte und Pflichten im Grundbuch

Im Grundbuch sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verschiedene öffentlich- und privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen eingetragen, welche jedoch nicht planungsrelevant sind. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind diese auf ihre Aktualität zu prüfen und gegebenenfalls im Grundbuch streichen zu lassen.

4. Bestandteile des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Vorschriften
- Situation 1:250

Der vorliegende Planungsbericht nach § 47 RPV - inklusive Anhang - dient dem Gemeinderat Thalwil, dem Soverän und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

4.1 Situationsplan

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke gemäss Kap. 3 mit 3'758 m² Gesamtfläche. Die Teilfläche vom Obstgartenweg beträgt dabei 298 m².

Als Genehmigungsinhalt werden zum Beispiel Baubereiche für Hochbauten inklusive Höhenbeschränkungen ausgedehnt. Im Weiteren legt der Plan die Anknüpfungspunkte für die Ein- / Ausfahrten fest.

Zusätzlich werden auch "Orientierungsinhalte" dargestellt. Diese beinhalten Elemente, welche für das Verständnis des Gestaltungsplans wesentlich sind, aber in diesem Planwerk keine Rechtskraft entfalten. Es ist dies neben den bereits bestehenden Baulinien das Vorprojekt der Frei & Ehrensperger Architekten BSA als Grundlage für den Gestaltungsplan.

4.2 Vorschriften

Nutzweise

Die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) lässt in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 auch mässig störendes Gewerbe zu. Die Grundordnung wird übernommen. Aus diesem Grund sind zulässige Nutzungen im Gestaltungsperimeter Wohnen sowie mässig störendes Gewerbe. Die Empfindlichkeitsstufe verbleibt somit bei der ES III. Das Grundstück stösst an die Kantonsstrasse an und ist somit lärmvorbelastet.

Der Gewerbeanteil im ganzen Gestaltungsplanperimeter beträgt mindestens 10 % der erstellten Nettogeschossfläche, welche dem Wohnen oder Arbeiten dient. In den Vorschriften wird ausserdem festgehalten, dass Gewerbebenutzungen entlang der Gattikonstrasse vorzusehen sind, da entlang der Nord- und Westfassade vom Haus B die Lärmbelastung am stärksten ist.

Baubereiche

Art. 6 der Bauvorschriften Gestaltungsplan definiert die Baubereiche für Hochbauten. Deren genaue Lage ist über Koordinaten fixiert. Durch die Festlegung von Baubereichen im Gestaltungsplan entfallen die Festlegungen über Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der Bau- und Zonenordnung.

Die oberirdischen Bauten sind in den im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereichen anzuordnen. Für die einzelnen Baubereiche wurden individuell maximale Höhenkoten festgelegt. Durch die Festlegung der Baubereiche A2 und B2 können die obersten Geschosse nur zurückversetzt zum Hauptkörper erstellt werden und treten somit als Attikageschoss in Erscheinung.

Im Gestaltungsplan wird das Mass von maximal 3'700 m² (inkl. Keller, Technik, usw.) möglicher Nettogeschossfläche festgelegt. Dabei wird die Geschossfläche von 580 m² für die Garage separat ausgewiesen, damit diese nicht in Abhängigkeit zur restlichen Fläche gestellt wird. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote frei.

Die im Richtprojekt angebotene Wohnfläche (exkl. Keller, Technik, usw.) beträgt ca. 2'940 m². Mit einer Überbauung nach Regelbauweise (zwei Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss und Dachgeschoss) wäre die Erstellung von ca. 2'595 m² Wohnfläche möglich. Diese erhöhte Ausnützung trägt dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung.

Zur Gattikonerstrasse besteht eine Verkehrsbaulinie. Diese wird mit dem Baubereich B teilweise überstellt. Die Überstellung ist wesentlich für die städtebauliche Situation und die Setzung des Gebäudes im Terrain. Nur so erfolgt die erwünschte Torwirkung gegenüber der Gattikonerstrasse. So wird der Ortseingang Visualisiert und das Temponiveau der Fahrzeuge verringert. Das Vorprojekt wurde betreffend der Baulinienüberstellung am 29. Juni 2016 mit dem Amt für Verkehr vorbesprochen. Mit Schreiben vom 13. Juli 2016 hat das Amt für Verkehr bestätigt, dass die Ausdehnung der Baubereiche unter sicheren Nebenbestimmung genehmigt werden kann. So ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Anpassungs- und Beseitigungsrevers im Grundbuch eintragen zu lassen.

Die Unterniveaugarage ist im Situationsplan 1:250 von deren Lage und Erschliessung her bezeichnet.

Gebäudezugehörige Ausrüstung z.B. Sammelstelle, Veloabstellplätze sowie „Besondere Gebäude“ usw. dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Dabei ist auf den Erhalt der Freiflächen Rücksicht zu nehmen.

Die Abweichungen vom Gebäudemantel für untergeordnete Belange (Treppen, Vordächer, technisches, Lichtschächte etc.) sind in den Vorschriften berücksichtigt.

Dachform und -aufbauten

Die Gebäude in den Baubereichen für Hauptgebäude A und B sind mit Flachdächern auszuführen.

Gemäss BZO Thalwil sind Flachdächer extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.

Gestaltung, Bauweise

An die Gestaltung der Gebäude und Umgebung stellt der Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen. Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind.

Auch in der steilen Hanglage haben sich die Bauten gut einzuordnen. Falls weitergehende Abgrabungen der Gesamtgestaltung dienlich sind, können diese aber bewilligt werden.

Ein wichtiges Gestaltungselement des Vorprojekts stellt der gemeinschaftliche Platz zwischen den Gebäuden dar. Um dieses wichtige Element im Gestaltungsplan festzusetzen wurde im Gestaltungsplan eine Erstellungspflicht Platz festgelegt.

Im Weiteren wird im Gestaltungsplan vorgegeben, dass die Überbauung nach Minergie oder analogen Standard zu realisieren ist. Durch die Verwirklichung dieser Anforderung in der Gesamtüberbauung ist auch im Energie- und Umweltbereich eine gute Lösung möglich.

Freiflächen, Umgebung

Durch die Anordnung der Baubereiche wird eine der ländlichen Situation gerechte Platzgestaltung zwischen den Bauten erreicht. Dieser wird durch die Festlegung „Erstellungspflicht Platz“ gesichert.

Als weiterer wichtiger Freiraum wird der Übergang zum Riedgelände angesehen. Dieser ist als naturnahe Verzahnung zum angrenzenden Riedgebiet zu gestalten.

Der Bereich zwischen dem Obstgartenweg und den geplanten Bauten soll der Parkierung und der Entsorgung dienen. Bereiche welche nicht durch Ausstattung oder Ausrüstung beansprucht werden, sollen als natürlicher Übergang zu den Bauten gestaltet werden.

Die Freiflächen über das ganze Areal müssen mittels Bepflanzung, Gestaltungselementen und dem Wegnetz aufgewertet werden. Sie sind vorzugsweise als gemeinschaftsfördernde Ruhe- und Erholungsflächen auszugestalten. Dabei ist eine Mindestfläche von 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche anzustreben. Die Fläche des halböffentlichen Platzes sowie die Übergangsfläche zum Riedgebiet können angerechnet werden.

Die Aussenflächen sollen mit vielfältigen, nutzungsoffenen Funktionen und hoher Aufenthaltsqualität geplant werden. Sie sollen zur aktiven Aneignung der Aussenflächen und Partizipation auf gemeinschaftlicher Weise einladen.

Für die Begrünung der Freiflächen und der Umgebung sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

Des Weiteren ist im Baubewilligungsverfahren die Schutzwürdigkeit der durch das Bauvorhaben betroffenen Natur- und Landschaftsschutzobjekte abzuklären.

Bei Wegfall oder Beeinträchtigung von Natur- und Landschaftsschutzobjekte sind die Ersatzmassnahmen aufzuzeigen.

Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters hat grundsätzlich ab der Gattikonerstrasse über den Obstgartenweg zu erfolgen. Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage ist im Situationsplan 1:250 konzeptionell festgehalten. Der Obstgartenweg dient vielen Schülern des Schulhauses Schweikrüti als Schulweg und hat dementsprechend neben der Zufahrtsfunktion eine wichtige Funktion für den Fussverkehr. Aus diesem Grund wird in den Gestaltungsplanvorschriften vorgeschrieben, dass im Baubewilligungsverfahren im Bereich „Verkehrssichere Fussgängerführung“ die detaillierte Strassenraumgestaltung mit abgesetzter Fusswegverbindung aufzuzeigen ist.

Nachstehend wird im Sinne einer groben Machbarkeit aufgezeigt, dass ein Ausbau des Obstgartenweges im Rahmen der geltenden Normen (Zugangsnormen, Zufahrtsstrasse und Zufahrtsweg), im ersten Abschnitt mit einem Gehweg von 2.0 m und im zweiten Abschnitt mit einem Gehweg von 1.50 m, möglich ist. Die unterschiedlichen Breiten sind auf die zu erschliessenden Wohneinheiten zurückzuführen.

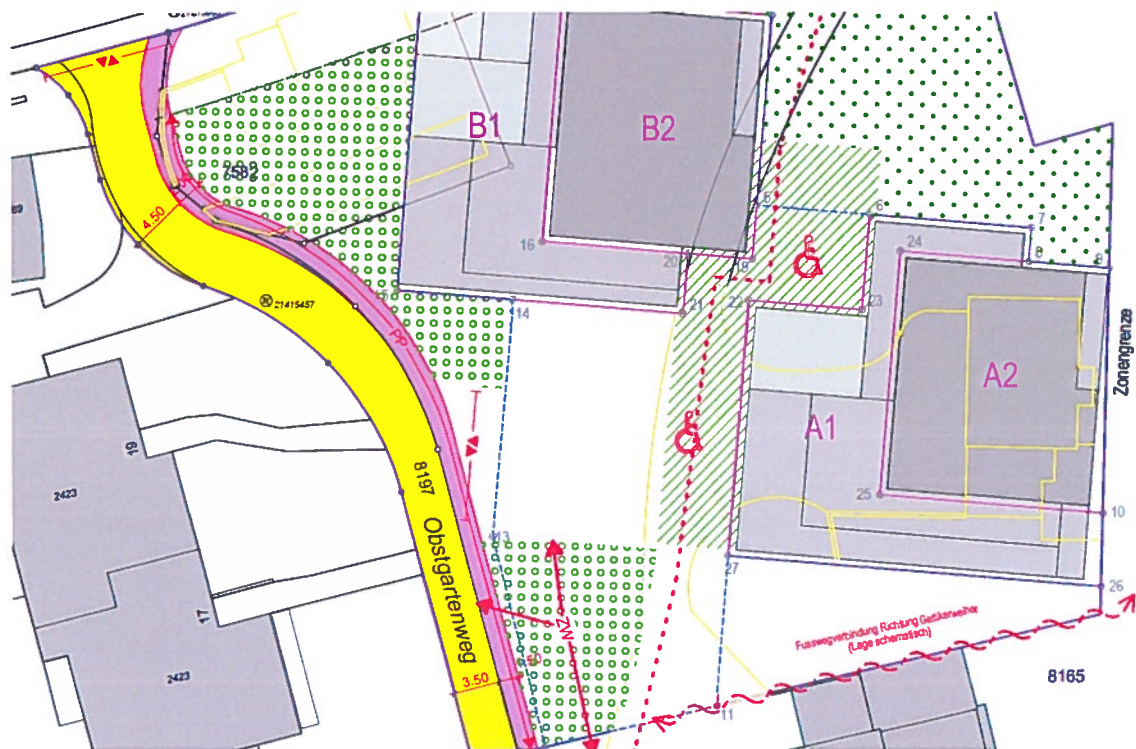


Abbildung 19 Ausschnitt Gestaltungsplan mit möglichem Ausbau des Obstgartenweg

Auf dem Obstgartenweg besteht 21m ab Einfahrt Gattikonerstrasse ein Fahrverbot, welches auf den damaligen Quartierplan vom Jahre 1975 zurückzuführen ist. Es ist geplant, das Fahrverbot ab der Grenze des Gestaltungsplanperimeters aufrecht zu erhalten. Der restliche Teil des Grundstückes von Kat.-Nr. 8165 soll dann zumal über das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet erschlossen werden. Im Baubewilligungsverfahren ist die Ersatzerschliessung zum Weiherhaus aufzuzeigen. Die Verkehrsordnung (Tafel) ist an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Eine weitere Fusswegverbindung durchstösst das Gestaltungsplangebiet. Die Fussweganbindung erfolgt von der Gattikonerstrasse, zwischen den Bauten hindurch zum Obstgartenweg. Diese Fusswegverbindung ist, soweit möglich und sinnvoll, behindertengerecht zu gestalten.

Des Weiteren ist eine Fusswegverbindung Richtung Gattikerweiher zu erstellen. Die detaillierte Gestaltung und Ausführung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Diese

Fusswegverbindung ist für die Quartieranbindung sehr wichtig. Zudem fördert diese die weitere Anbindung zwischen dem Dorfzentrum, den altersgerechten Wohnungen und dem Naherholungsgebiet des Gattikerweiher.

Für das Wegnetz welches durch das Areal führt und eine wichtige Vernetzungsfunktion einnimmt, ist mittels Grundbucheintrag sicher zu stellen, dass dieses der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung gestellt wird.

Abstellplätze

Die Überbauung wird von ihrer Bewohnerstruktur her nicht dem Regelfall in der Gemeinde Thalwil entsprechen. Die vorgesehene Parkplatzberechnung fusst auf folgenden Pfeilern:

- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Reduktion PP)
- Sehr gute Fussweganbindung an die Zentrumsüberbauung Gattikon
- Bereitstellen einer reduzierten Zahl von unterirdischen Abstellplätzen für Bewohner Fahrzeuge
- Altersstruktur Bewohner → erhöhter Anteil an Besucher (Familienangehörige, Spitez, Arzt, etc.)

Als Folge dieses Konzeptes wird bewusst eine geringere Anzahl Parkplätze für Bewohner verlangt, als nach Regelbauweise. Demgegenüber werden jedoch mehr Besucherparkplätze gefordert. Es wird im Gestaltungsplan folgende Grundlage für den Berechnungsnachweis vorgegeben:

- Bewohner: 0.5 Auto pro Wohnung (anstelle 1 PP pro Wohnung)
- Besucher: 0.3 Auto pro Wohnung (anstelle 0.2 PP pro Wohnungen).
Diese können oberirdisch angelegt werden.

Gemäss BZO wäre eine Reduktion der Abstellplätze bis auf 75% des Grenzbedarfs möglich. Aufgrund der angestrebten Nutzung und der ÖV-Güte ist eine Reduktion der Bewohnerparkplätze auf 50% des Grenzbedarfs vertretbar.

In Eingangsnähe zu den Gebäuden sind Abstellplätze / Abstellräume für Fahrräder bereit zu stellen.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung der Baugrundstücke mit den Ver- und Entsorgungsleitungen ist problemlos ab den vorhandenen Werkleitungen möglich.

Neue Entwässerungsleitungen sind im Trennsystem anzulegen und bis an die Grundstücksgrenze zu ziehen. Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich üB. Unter den gegebenen hydrogeologischen Verhältnissen (Geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich, dat. 21. März 2013), ist in diesem Areal eine Versickerung des Meteorwassers (Dachwasser) nicht möglich. Es wird empfohlen, dieses einer geeigneten Vorflut, z.B. dem nahe gelegenen Gattikerweiher, zuzuführen. Für die Schaffung von Retentionsvolumen kämen z.B. nicht begehbare Flachdachflächen und Umgebungsflächen in Frage. Die Flachdachflächen könnten zudem extensiv begrünt werden. Die genaue Anordnung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Im Weiteren ist die Richtlinie Regenwasserentsorgung (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2013) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm „Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung“ (SN 592 000, 2012) massgebend.

Wie in Kapitel 2.2 erläutert, wird vorgeschrieben, dass ein Anschluss an den Wärmeverbund Gattikon vorzusehen ist.

Die Abfallentsorgung ist separat und zentral zu lösen. Mit der Baueingabe ist ein geeigneter Standort für die Abfuhr von Kehricht, Grüngut, Altpapier etc. zu bezeichnen. Für den Hauskehricht sind wenn möglich Unterflurcontainer zu erstellen. Die nötigen Flächen sind im Rahmen der Baubewilligungen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen bereitzustellen.

Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter gilt als feinerschlossen. Nach Art. 31 Lärmschutzverordnung kommen deshalb die Immissionsgrenzwerte IGW für Strassenverkehrslärm zur Anwendung. Das Areal wird gesamthaft der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

	Wohnräume		Betriebsräume	
	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]
Immissionsgrenzwert	65	55	70	-

Für das Vorprojekt wurde ein detailliertes Lärmgutachten erarbeitet (Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil, dat. 11.10.2017 / Anhang A3), welches die neuen Weisungen nach dem Bundesgerichtsentscheid bezüglich den Lüftungsfenstern berücksichtigt. Bei der massgebenden Emissionsachse handelt es sich um die Gattikonerstrasse.

Das Lärmgutachten zeigt auf, dass die Grenzwerte teilweise überschritten werden. Für Fenster von Lärmempfindlichen Räumen, welche die Grenzwerte nicht einhalten, wird eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich. Mit baulichen und planerischen Massnahmen (z.B. Mindestgewerbeanteil) können die Anforderungen jedoch mehrheitlich eingehalten werden. Diese Massnahmen sind für die weitere Projektierung zu beachten.

Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem aktualisierten Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind und wo eine Ausnahmegewilligung nötig ist.

Etappierung

Die Erstellung der Bauten darf nicht etappiert werden, da das Richtprojekt ein Ensemble bildet.

5. Gestaltungsplanverfahren

Vorprüfung ARE

Der private Gestaltungsplan wurde mit der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur formellen Vorprüfung zugestellt.

Die Stellungnahme vom 15. Mai 2017 liegt vor. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurden die Anregungen und Hinweise im Gestaltungsplan, in den Vorschriften und im vorliegenden Bericht aufgenommen.

Am 15. August 2017 fand ein Gespräch mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und der Fachstelle Lärmschutz (FALS) statt. An dieser Sitzung wurde der Vorprüfungsbericht besprochen und festgehalten, welche Inhalte angepasst werden sollen. Die besprochenen Inhalte wurden im Gestaltungsplan, in den Vorschriften und im vorliegenden Bericht aufgenommen. Die Stellungnahme vom ARE liegt mit Datum vom 16. Oktober 2017 vor. Die Genehmigung wird in Aussicht gestellt.

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

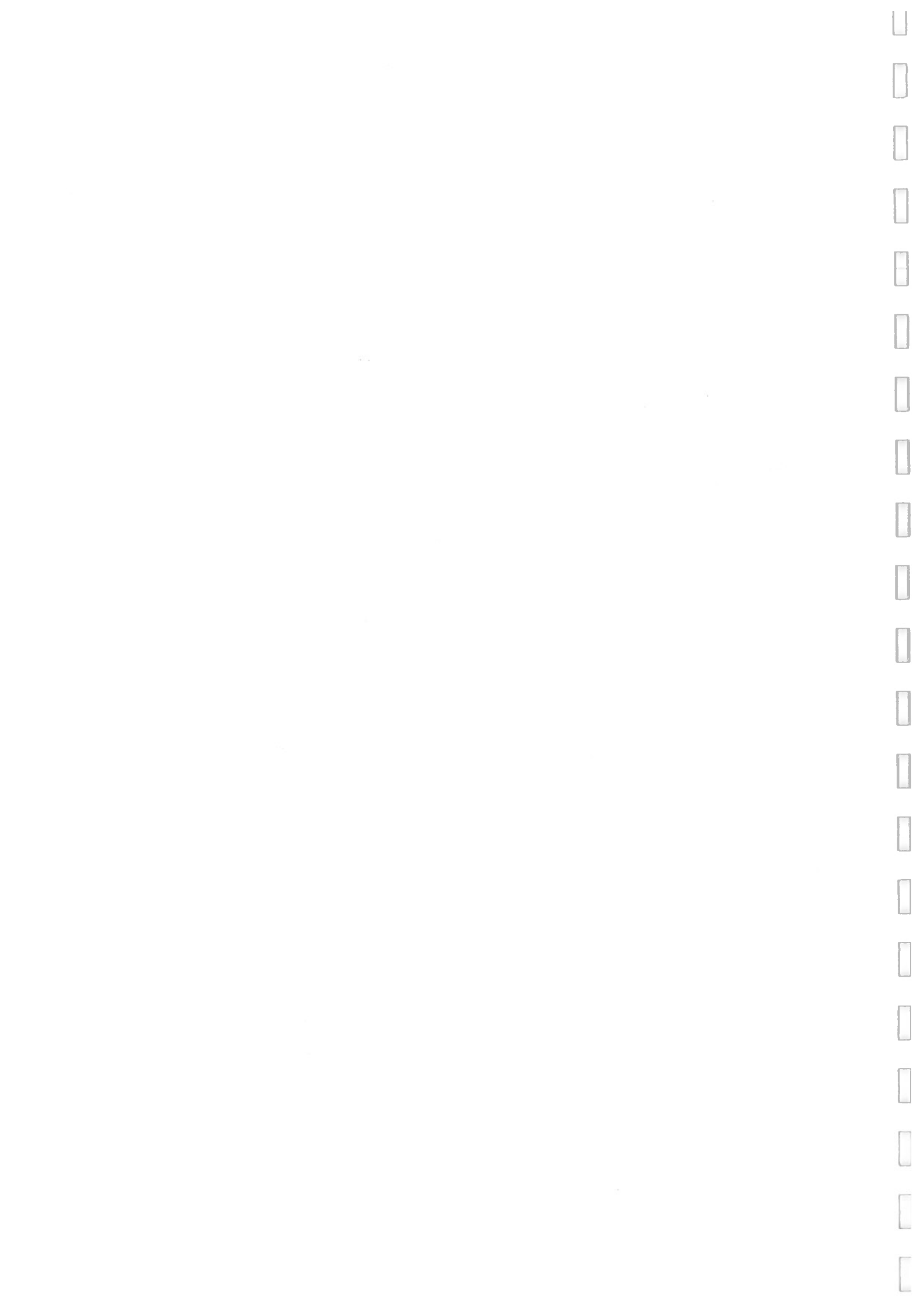
Öffentliche Auflage: 17. März 2017 bis 16. Mai 2017.

Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Dem privaten Gestaltungsplan wurde entsprechend § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 15. März 2018 durch die Gemeindeversammlung zugestimmt.

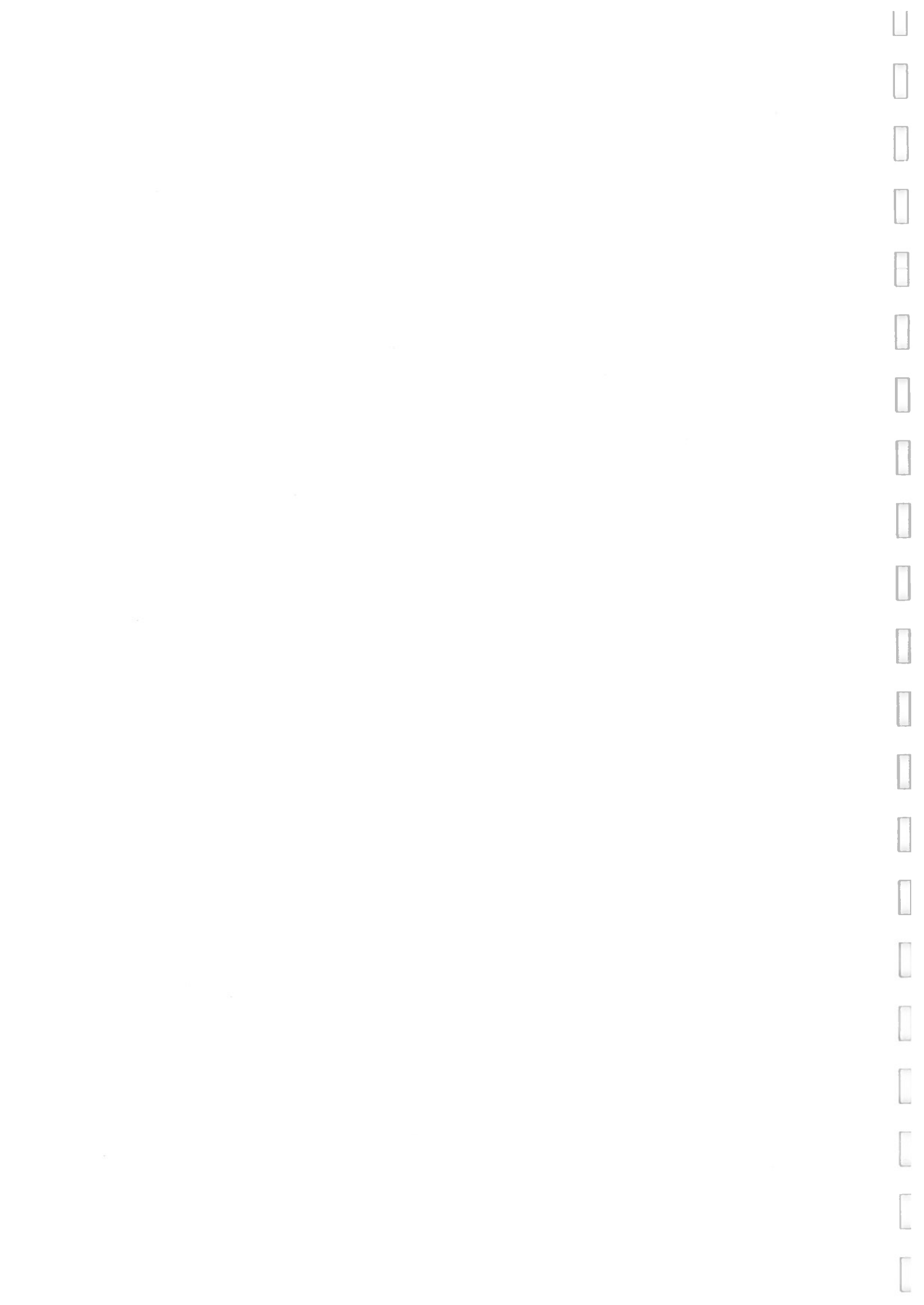
6. Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 17. März 2017 bis 16. Mai 2017 ist ein Mitwirkungsbegehren eingegangen.



A1. Vorprojekt

Vorprojekt Frei & Ehrensperger Architekten BSA (Stand 05.07.2016)



Neubau Alterswohnungen Gattikon / Thalwil

Grundriss 2. Untergeschoss 1:200 / Vorprojekt
Grundriss Gestaltungspfad

Projektnummer 268

Perimeter 18

Maassstab 1:200

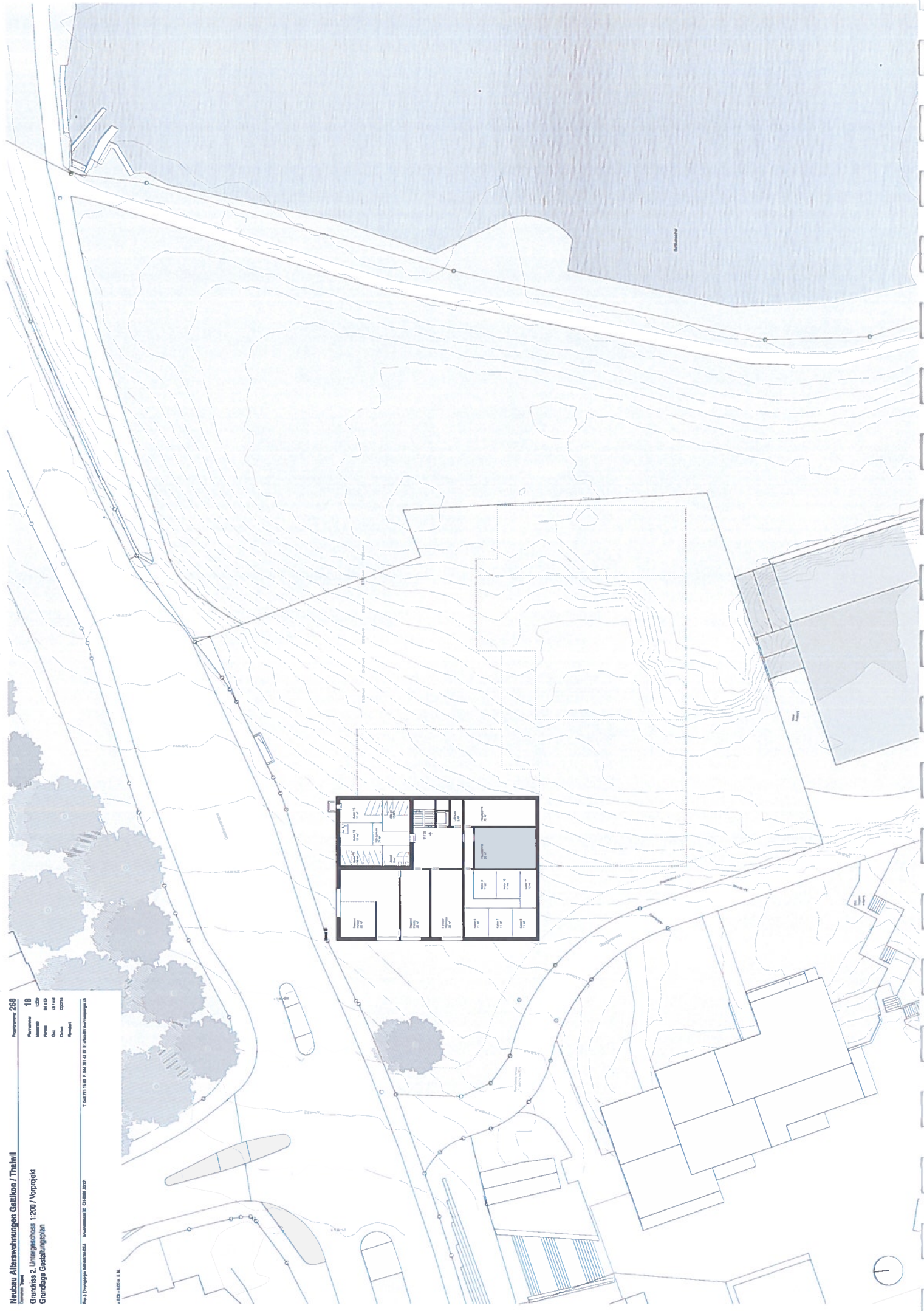
Blatt 11/18

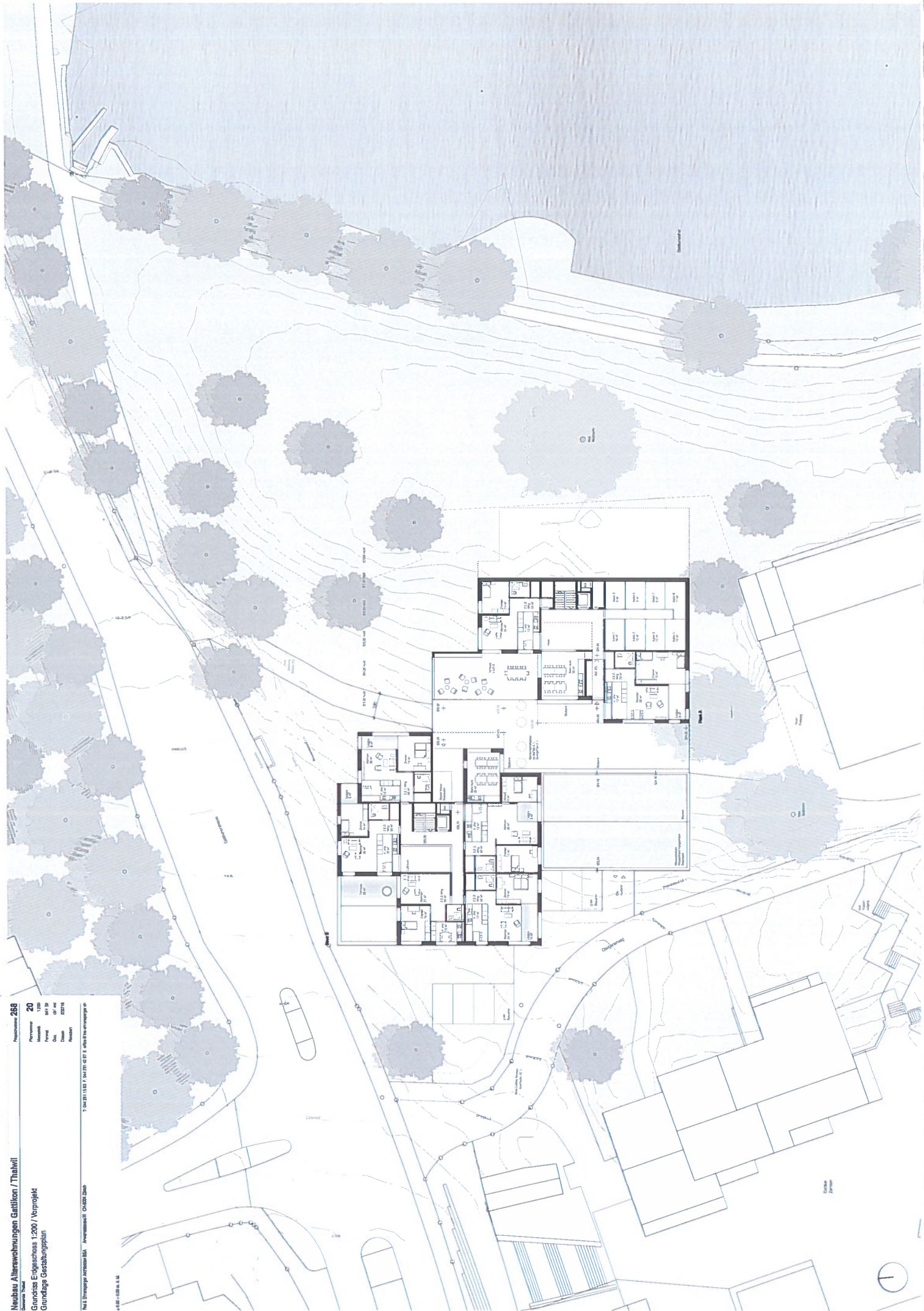
Client Gattikon

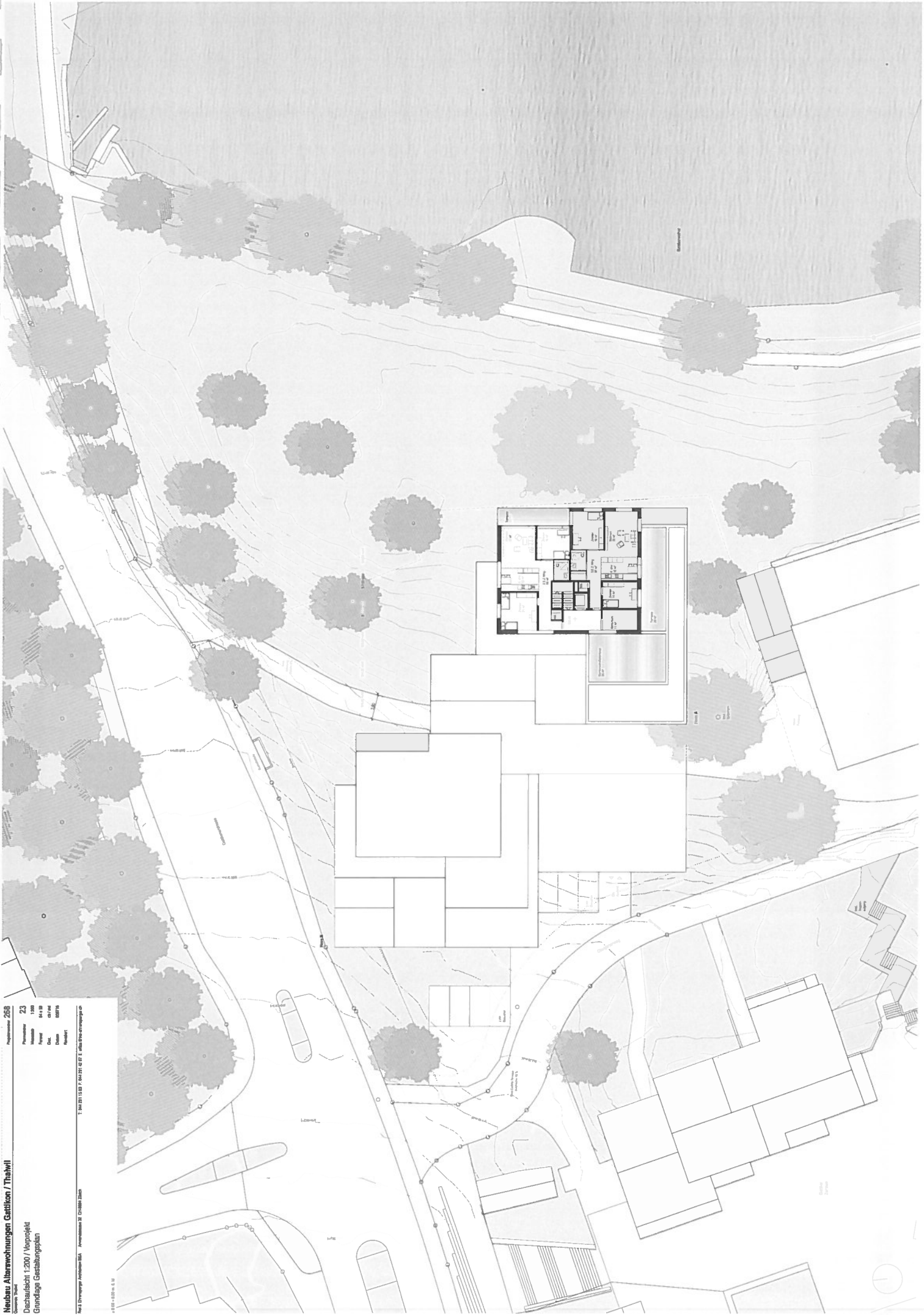
Projekt 2017

Plan 1 (Vorgänger) und nachfolgend 2017. Anwesenheit 01/2017 bis 01/2017

4.100 - 11.000 m² B.N.







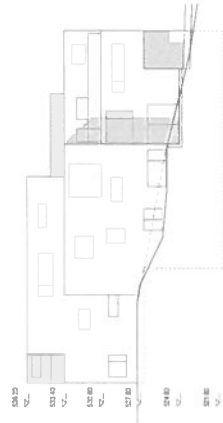
Haar A



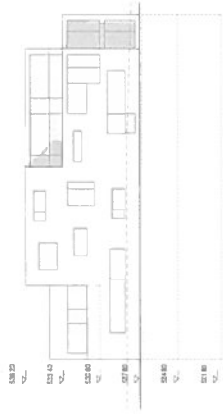
Südfassade



Westfassade

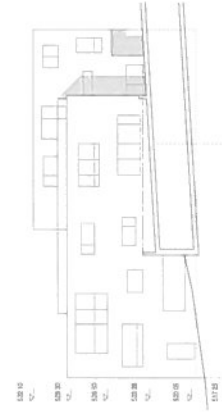


Nordfassade



Ostfassade

Haar B



Südfassade



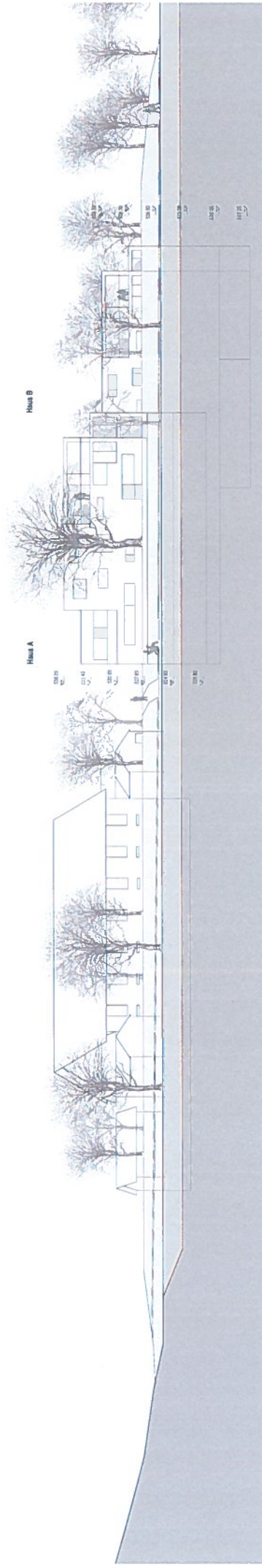
Westfassade



Nordfassade



Ostfassade



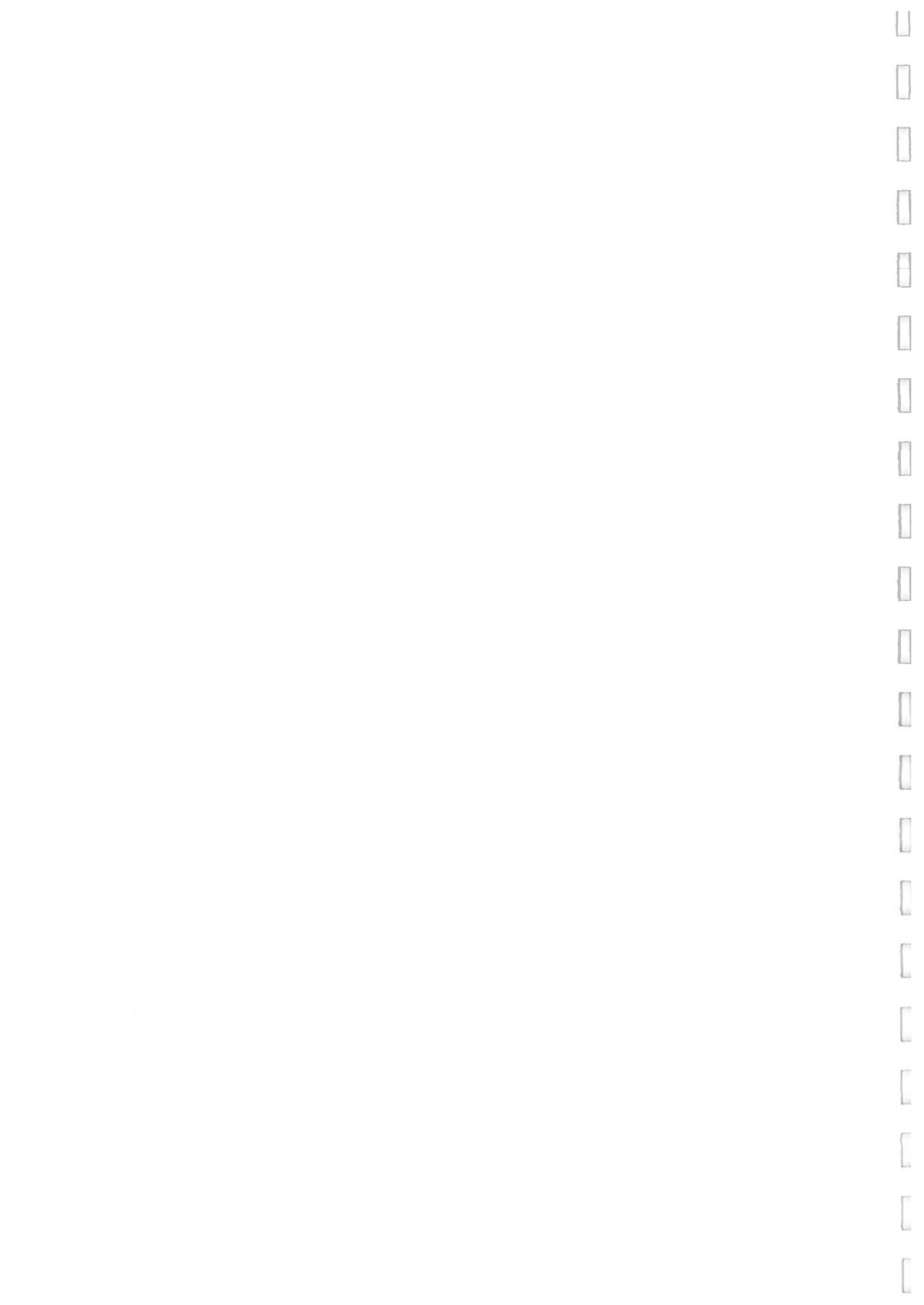
Ansicht Ost



Schnitt OC

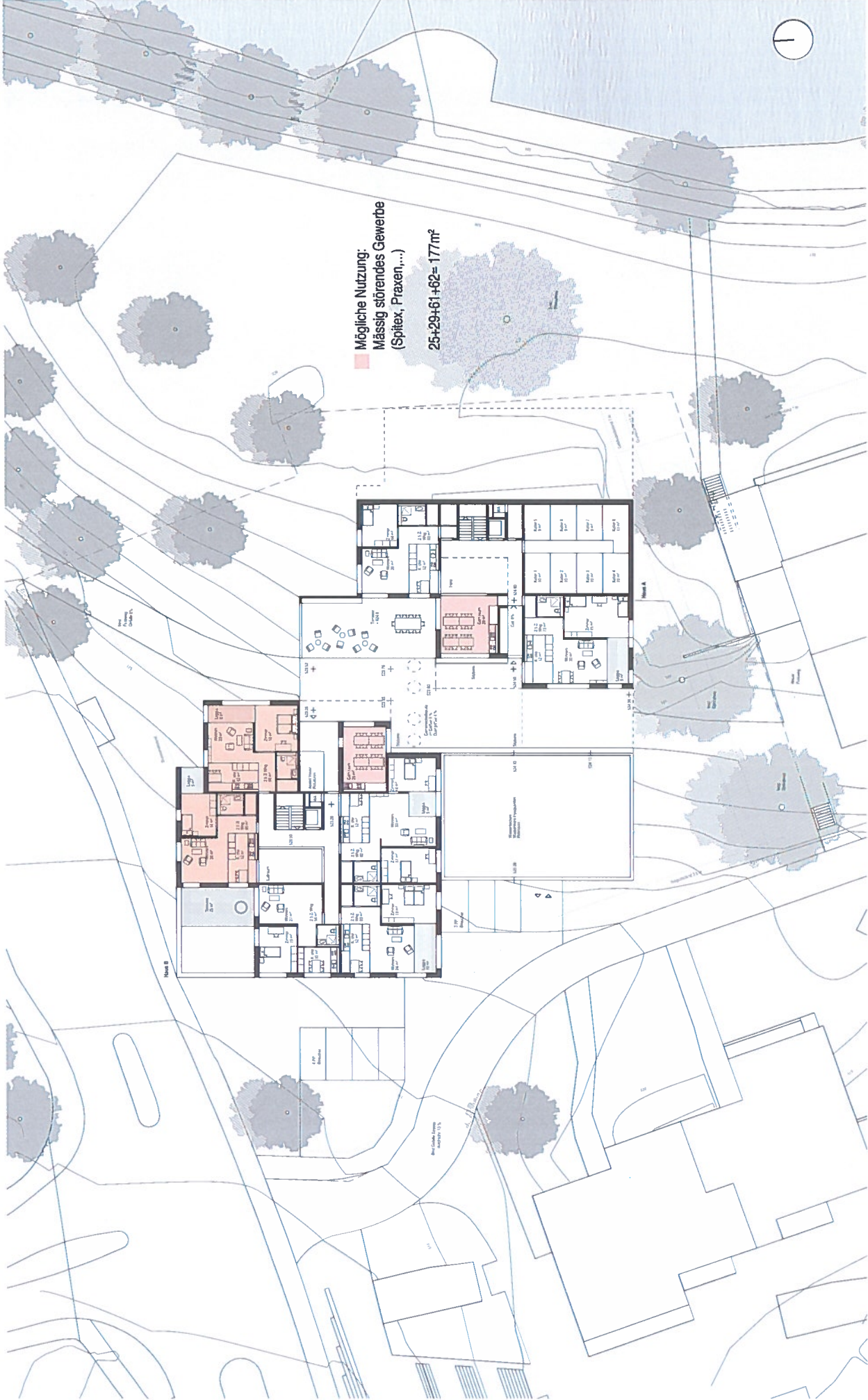
A2. Flächenauszug mögliche Gewerbenutzung

Frei & Ehrensperger Architekten BSA (Stand 21.08.2017)





Ausschreibung Bauträger Alterswohnungen Gattikon
Bericht / Situation 1:1000

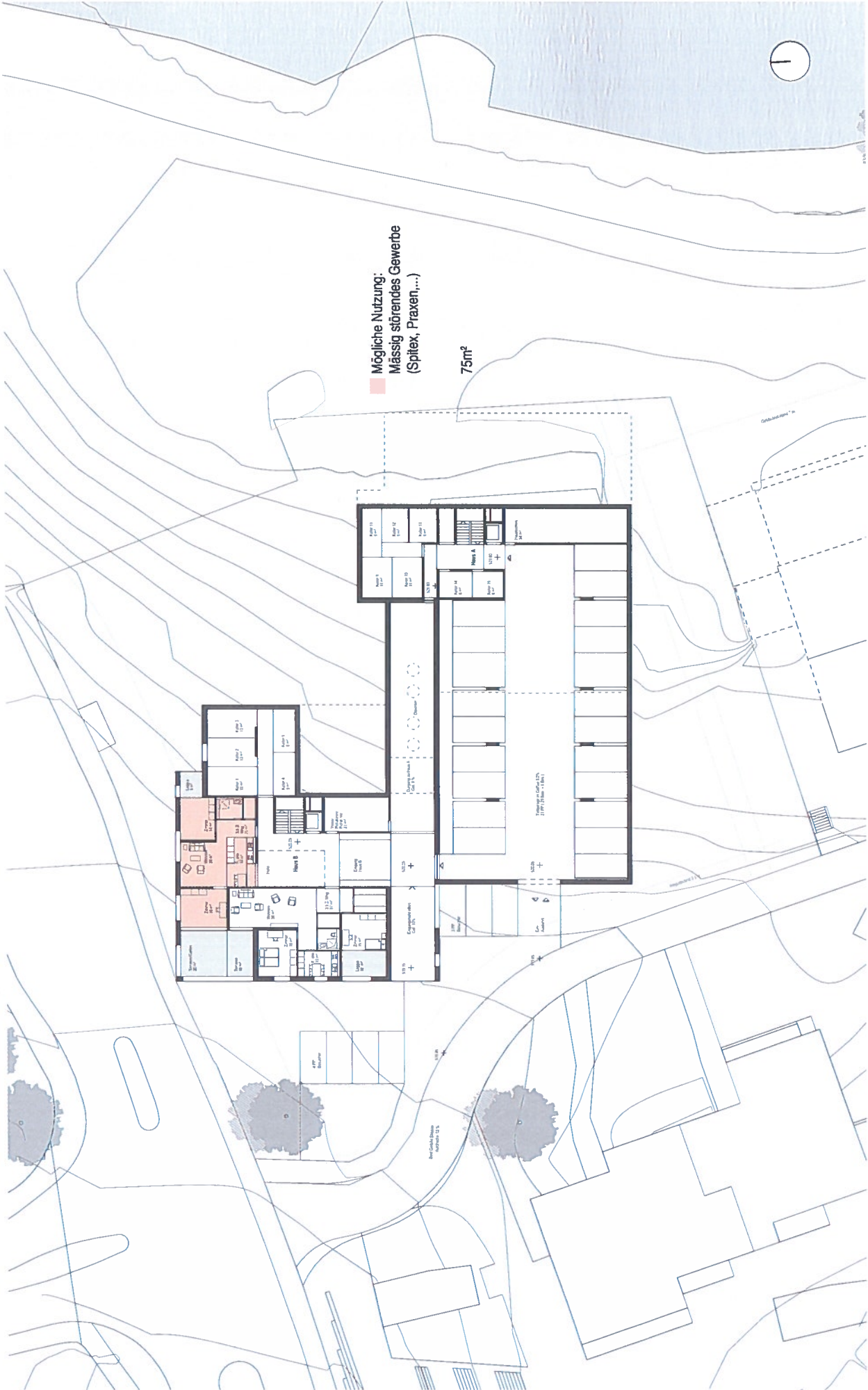


■ Mögliche Nutzung:
 Mässig störendes Gewerbe
 (Spitex, Praxen,...)
 25+29+61+62= 177m²



■ Mögliche Nutzung:
 Mässig störendes Gewerbe
 (Spitex, Praxen, ...)
 30+33+60= 123m²





Ausschreibung Bauträger Alterswohnungen Gattikon
 Bericht / Grundriss 1. Untergeschoss 1:500



Ausschreibung Bauträger Alterswohnungen Gattikon
 Bericht / Grundriss 1. Obergeschoss 1:500



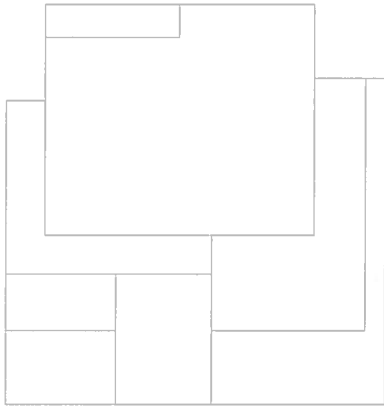
Plan 8



Plan 8



Plan C

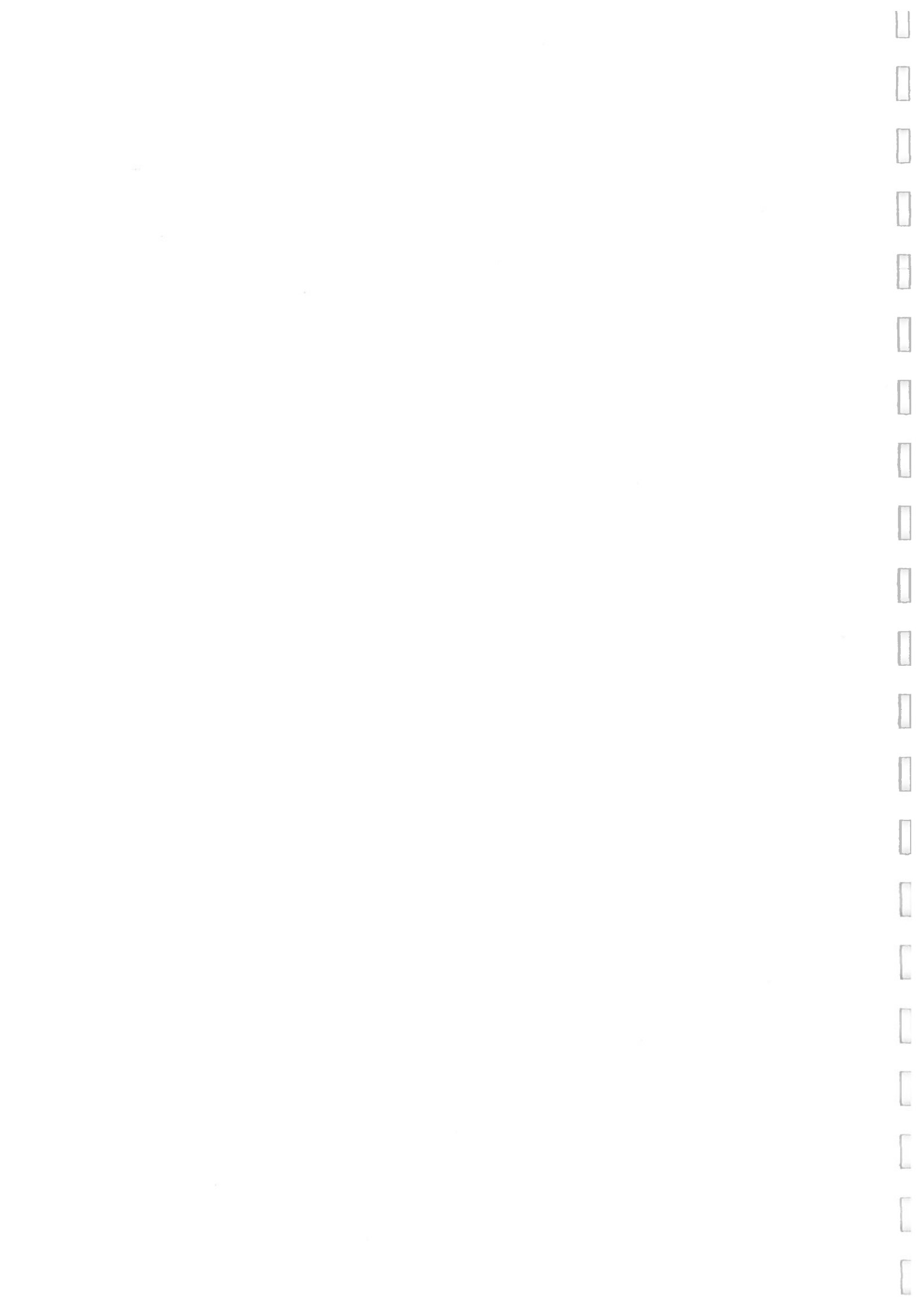


Plan A





A3. Lärmgutachten





Gemeinde Thalwil, DLZ Liegenschaften, Mühlebachstrasse 51a, 8800 Thalwil,
vertreten durch Landis AG, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil

GEMEINDE: **Thalwil**
OBJEKT: **Privater Gestaltungsplan**
«Altersgerechtes Wohnen – Gattikon»

ÜBERARBEITETES LÄRMGUTACHTEN



Versionsverzeichnis

Version	Datum	Beschreibung	Bemerkung	Freigabe			
				Sachbearbeitung		Koreferat	
				Durch	Visum	Durch	Visum
1.0	23.1.2017	Lärmgutachten Gestaltungsplan		Andreas Suter	<i>AS</i>		
1.1	11.10.2017	Angepasstes Lärmgutach- ten Gestaltungsplan	Anpassungen nach Vorprüfung Kanton und nach Besprechu- ng vom 15. August 2017	Andreas Suter	<i>AS</i>	Monika Suter	<i>MS</i>

1

Situation

Die Gemeinde Thalwil hat im Jahr 2013 einen Studienauftrag in Gattikon durchgeführt. Auf dem direkt an der stark befahrenen Gattikonstrasse liegenden Grundstück soll eine Überbauung mit altersgerechten Wohnungen realisiert werden. Das Studienprojekt wurde 2016 zu einem Vorprojekt weiterbearbeitet und soll nun in den Privaten Gestaltungsplan «Altersgerechtes Wohnen – Gattikon» eingebunden werden, damit es anschliessend von einem gemeinnützigen Bauträger übernommen werden kann.



Das aktuell vorliegende Vorprojekt soll auf seine Realisierbarkeit bezüglich Strassenlärm untersucht werden.

2

Lärmrechtliche Beurteilung

2.1 Grundsätzliches

Das vorliegende Lärmgutachten muss aufgezeigen, ob die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind oder ob weitere Massnahmen zu treffen sind.

Konkret müssen die Beurteilungspegel L_r aller Lärmarten in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen die massgebenden Belastungsgrenzwerte L_r einhalten. Bei der eingezonten und erschlossenen Bauparzelle sind dies gemäss Art. 31 LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW).

2.2 Praxis Kanton Zürich

Mit Bundesgerichtsentscheid vom 16. März 2016 wurde die im Kanton Zürich bei Baubewilligungs- und Planungsverfahren bisher angewen-

dete «Praxis des massgeblichen Lüftungsfensters» als nicht rechtskonform eingestuft.

Die Beurteilung von Baubewilligungen nach Art. 31 LSV erfolgt aber weiterhin in Anlehnung an die bisherige Praxis, wobei die Lüftungsfenster neu keine ausreichenden Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte mehr sind. Es gelten die folgenden Grundsätze:

- An jedem Fenster eines lärmempfindlichen Raumes ist der IGW einzuhalten.
- Bei verbleibenden Überschreitungen sind alle Massnahmen am Gebäude nach LSV auszuschöpfen.
- Das Lüftungsfenster¹ gilt als Massnahme zur Optimierung und Argument bei der Interessenabwägung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung.
- Ausnahmegewilligungen sind für alle lärmempfindlichen Räume mit Fenstern über dem IGW notwendig.

3 Grundlagen

3.1 Objekt

- Vorprojekt «Neubau Alterswohnungen Gattikon / Thalwil» (Frei & Ehrensperger Architekten BSA; August 2017)
- Privater Gestaltungsplan «Altersgerechtes Wohnen Thalwil – Gattikon» (Situationsplan, Bestimmungen und Erläuterungsbericht; Gemeinde Thalwil, Landis AG; Stand 3. Oktober 2017)



Ausschnitt Zonenplan

3.2 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte

Das Areal befindet sich gemäss aktueller Nutzungsordnung der Gemeinde Thalwil in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG2, welcher die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet ist.

Dies wird auch im Privaten Gestaltungsplan «Altersgerechtes Wohnen Thalwil – Gattikon» festgehalten. Damit gelten die folgenden Grenzwerte:

- 1 Als Lüftungsfenster wird das am wenigsten belastete Fenster eines lärmempfindlichen Raumes bezeichnet, welches mindestens 5% der Bodenfläche umfassen muss, wenn andere offenbare Fenster vorhanden sind, oder mindestens 10%, wenn keine anderen Fenster bzw. nur festverschlossene Fassadenelemente zur Belichtung vorhanden sind. Das Lüftungsfenster darf zudem nicht durch eine andere Lärmart über dem Grenzwert belastet sein.

	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Wohnen: IGW ES III	65	55
Betrieb: IGW ES III	70 ²	- 3

3.3 Emissionsdaten

3.3.1 Strassenlärm

Gemäss Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich weist die Gattikonerstrasse die folgenden Emissionen auf:

	Lrt [dB(A)]	Lrn [dB(A)]
Gattikonerstrasse (Abschnitt 40544)	78.7	70.2
Gattikonerstrasse (Abschnitt 40545)	77.8	69.3

Diese Emissionen beinhalten bereits einen Zuschlag von 1 dB(A) für die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont sowie einen Belagszuschlag von 1 dB(A) für Strecken mit einer signalisierten Geschwindigkeit unter 60 km/h.



Ausschnitt Lärmübersicht für Bauvorhaben

Die Nationalstrasse A3 weist zwar Emissionen von ca. 90 dB(A) am Tag und ca. 85 dB(A) in der Nacht auf, ist aber durch die Gattikerhöhe abgedeckt und führt nicht zu zusätzlichen massgebenden Immissionen.

Dies belegt auch der nebenstehende Ausschnitt aus der Lärmübersicht für Bauvorhaben (GIS-Browser).

3.3.2 Andere Lärmquellen

Weitere Lärmquellen wie beispielsweise Einfahrten von Tiefgaragen oder allfällige Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage haben keinen grundlegenden Einfluss auf das Vorprojekt. Sie werden deshalb erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv beurteilt.

3.4 Berechnungsmodell

Die Berechnungen wurden mit CadnaA (Computer Aided Noise Abatement; Software zur Berechnung, Darstellung, Beurteilung und Prognose von Umgebungslärm; Version 2017 (build 157.4702)) mit der folgenden Konfiguration durchgeführt:

- 2 Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere IGW.
- 3 Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).



Land	Allgemein	Aufteilung	Bezugszeit	Zielgrößen	DGM	Bodenabs.
	Reflexion	Industrie		Straße		Schiene

Strenge nach STL 85 / RLS 90

Rechne erste Reflexion (nicht mehr und nicht weniger)

Rechne keine Seitenbeugung

Rechne keine Bebauungsdämpfung

Rechne keine Bewuchsdämpfung

Rechne die beiden äußeren Fahrbahnen getrennt

Abschirmung: Negativer Umweg nach ISO 9613

Ausbreitungsrechnung nach RLS-90

Land	Allgemein	Aufteilung	Bezugszeit	Zielgrößen	DGM	Bodenabs.
	Reflexion	Industrie		Straße		Schiene

max. Reflexionsordnung: 3

Bedingungen für Reflexionsberechnung:

Reflektor-Suchradius um Quelle:	100.00	um Impunkt:	100.00
Max. Abstand Quelle - Impunkt:	1000	Interpoliere ab:	1000.00
Min. Abstand Impunkt - Reflektor:	1.0	Interpoliere bis:	1.00
Min. Abstand Quelle - Reflektor:	0.1		

Die für die Berechnung massgebenden Elemente (Digitales Terrainmodell, umliegende Gebäude, Emissionsachsen) und das Bauvorhaben wurden direkt ins Berechnungsmodell importiert. Die nachfolgende Ansicht zeigt dieses Modell.

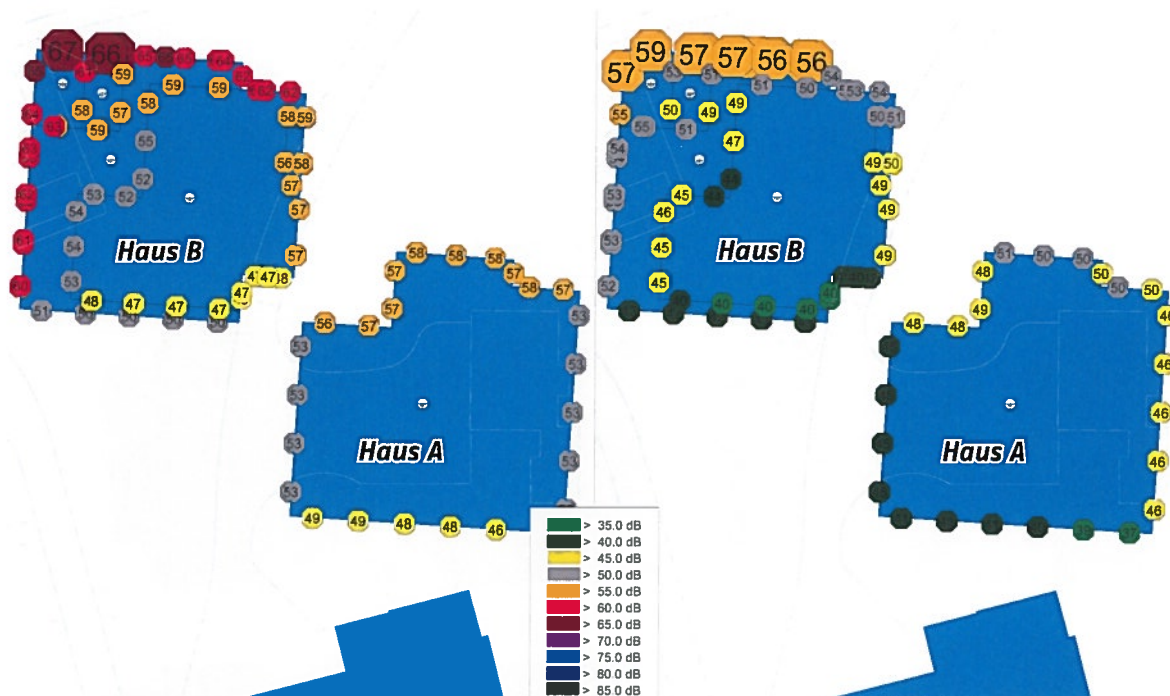


4

Berechnungen

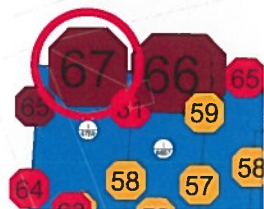
4.1 Fassadenbelastungen

In der folgenden Darstellungen sind die maximalen Fassadenbelastungen durch Strassenlärm angegeben (links Tag / rechts Nacht; überschrittene IGW gross dargestellt):



4.2 Plausibilitätskontrolle

Die berechnete Hausbeurteilung ergibt maximale Pegel von 67.0 dB(A) am Tag und 58.6 dB(A) in der Nacht. Diese liegen bei dem im nebenstehenden Ausschnitt dargestellten Fassadenteil. Die Plausibilitätskontrolle ergibt:



Horizontaldistanz Strassenachse – Fassade: 9.2 m
 Höhe Empfangspunkt über Quelle: 3.5 m
 (Höhe Strasse: 517.30 → Höhe Quelle: 518.1; Höhe EP im 1.UG: 521.55)

Resultierende Schrägdistanz: 9.8 m
 Resultierende Abstandsdämpfung: 9.9 dB

Aspektwinkel: 160°
 Aspektwinkelreduktion: 0.5 dB

Emissionen Gattikonstrasse: 77.8 / 69.3 dB(A)

Resultierende Belastung: 67.4 / 58.9 dB(A)
 Berechnete Belastung: 67.0 / 58.6 dB(A)

Differenz: - 0.4 / - 0.3 dB

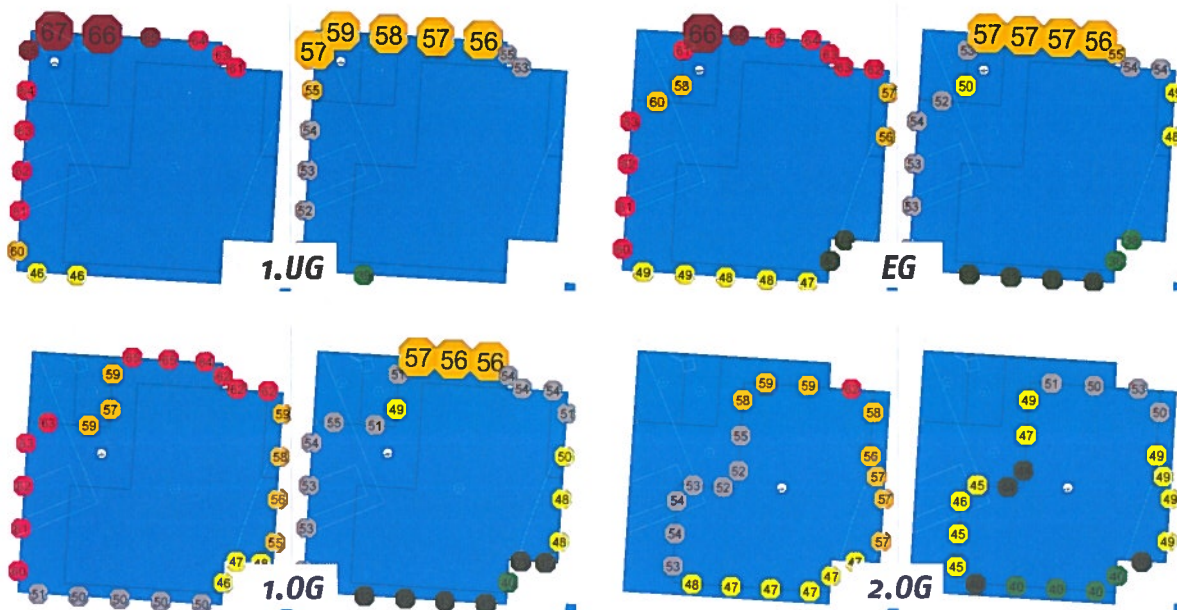
Aufgrund der Tatsache, dass bei der Kontrollrechnung nur die Abstandsdämpfung und die Aspektwinkelreduktion berücksichtigt worden sind, ist der leicht geringere Wert der Modellrechnung plausibel.



4.3 Detailberechnungen

Die Grenzwert-Überschreitungen beschränken sich auf den exponiertesten Bereich des strassennahen Hauses B. Das rückwärtig liegende Haus A weist maximale Belastungen von 58 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht und damit keine IGW-Überschreitungen auf.

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die geschossweisen Fassadenbelastungen beim Haus B (links Tag / rechts Nacht; überschrittene IGW gross dargestellt):



Die IGW-Überschreitungen beschränken sich auf das 1.UG, das EG und das 1.OG. Für alle Fenster von lärmempfindlichen Räumen, die sich im Bereich der IGW-Überschreitungen befindet, ist eine Ausnahmebewilligung nach Art 31 Abs. 2 LSV nötig.

4.4 Beurteilung

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Belastungen durch Strassenlärm bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen in den kritischen Geschossen. Die Belastungen sind mit einem ● angegeben, wenn der IGW eingehalten ist und mit einem ●, wenn der IGW überschritten ist.

Mit der Farbe des Symbols innerhalb der Räume werden die einzelnen lärmempfindlichen Räume wie folgt typisiert (Vorgaben FALS):

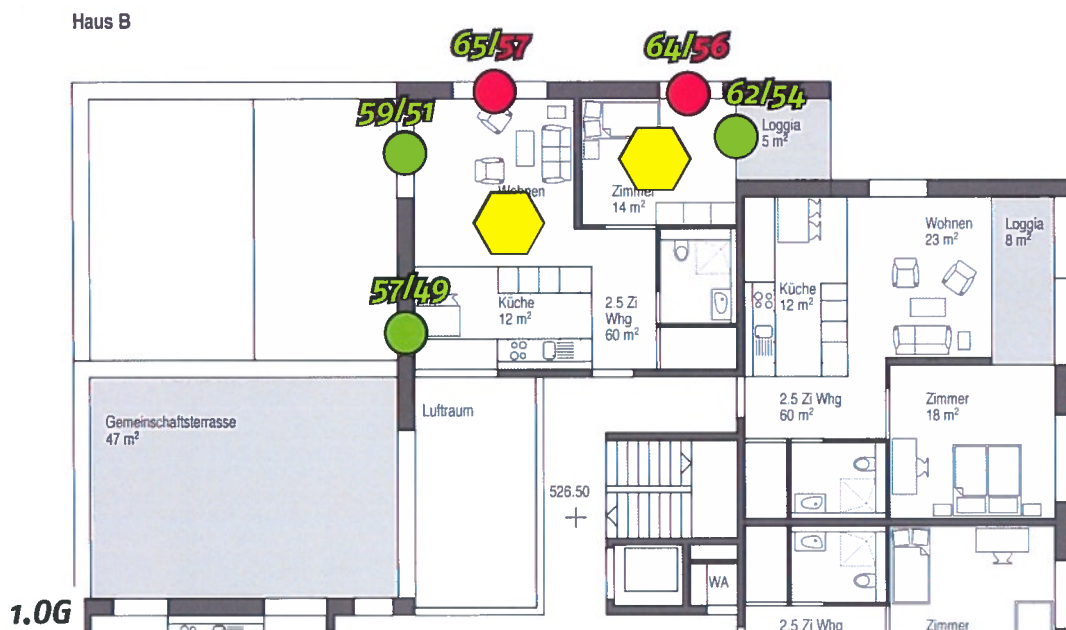
- ◆ IGW an allen Fenstern überschritten (alle Fenster ●)
- ◆ IGW am Lüftungsfenster eingehalten (mindestens ein Fenster ●)




◆ IGW an allen Fenstern eingehalten (alle Fenster ●)

Die in den nachfolgenden Grundrissplänen mit roter Farbe hinterlegten Räume handelt es sich um «mässig störendes Gewerbe» wie beispielsweise Spitex, Praxen usw. Hier gelten die Anforderungen für Betriebsräume (5 dB Betriebsbonus / Beurteilung nur am Tag).






Die Darstellungen zeigen, dass neben Räumen vom Typus  auch solche vom Typus  vorliegen.

Die beiden rot bezeichneten Fenster im 1.0G benötigen auf jeden Fall eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV. Dafür muss die Gemeinde Thalwil ein überwiegendes Interesse signalisieren und der Kanton muss seine Zustimmung erteilen.

Das überwiegende Interesse kann problemlos mit den Argumenten «Schliessung einer Baulücke», «Zonenkonforme Ausnützung» und «Haushälterischer Umgang mit bestehenden Bauzonen» vertreten werden.

Hinzu kommt, dass die Räume des Typus  nur in einem Geschoss vorliegen, dass die IGW-Überschreitungen mit 1-2 dB(A) gering sind und sich nur auf die Nachtphase beschränken.

Der Kanton erteilt seine Zustimmung dann, wenn verschiedene Bedingungen *kumulativ* erfüllt sind. Für Räume des Typus  sind dies:

- Vorgesehen ist ein Neubau mit neuer Wohnnutzung in einem städtisch geprägten Siedlungsgebiet, also dort, wo aus raumplanerischen Gründen (haushälterische Nutzung, Verdichtung nach innen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr) trotz hoher Lärmbelastung urbaner Wohnraum geschaffen werden soll. Vorliegend: **Erfüllt.**
- Bei der Lärmquelle handelt es sich um eine Kantonsstrasse im Siedlungsgebiet, deren Strassenräume städtebaulich wichtig sind und deshalb nicht durch abweisende Lärmschutzbauten belastet werden sollen. Vorliegend: **Erfüllt.**



- Der Anteil gewerblicher oder nicht lärmempfindlicher Nutzung entspricht dem raumplanerisch zulässigen oder zumindest zweckmässigen Mass. Vorliegend: **Erfüllt**.
- Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählen neben der lärmoptimierten Stellung der Gebäudekörper auch die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse. Vorliegend: **Erfüllt** (gem. Rückmeldung FALS).
- Mit der Anordnung der Baukörper (Riegelbauten) werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen. Vorliegend: Nicht möglich und damit nicht relevant.
- Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, die jedoch nicht nur aus Lärmschutzgründen gebaut werden) können die IGW nicht an jedem Fenster der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden. Vorliegend: **Erfüllt**.

5

Fazit

5.1 Einhaltung der Grenzwerte / Ausnahmegewilligung

Beim vorliegenden Bauvorhaben können die Grenzwerte nicht an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Damit wird eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 erforderlich.

Sofern die Gemeinde Thalwil das überwiegende Interesse signalisiert und die kantonale Behörde zustimmt, kann das Bauvorhaben wie vorgesehen realisiert werden.

Die Voraussetzungen für einen Antrag um eine Ausnahmegewilligung beim Kanton sind im aktuellen Zustand gegeben.

5.2 Schallschutz am Gebäude

Nach Art. 32 Abs. 1 LSV muss der Bauherr eines neuen Gebäudes nachweisen, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten konkret die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau).

Bis zu Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht gilt für Wohn- und Schlafräume ein Anforderungswert an die Schalldämmung der Aussenhülle von 27 dB(A). Übersteigen die Belastungen diese Werte, so werden auch die Anforderungen erhöht und zwar um das Mass der Überschreitung. Die vorliegenden Fassadenbelastungen liegen maximal bei 67 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht, die Anforderungen müssen also um 7 dB erhöht werden.



Zudem gelten nach Art. 32 Abs. 2 LSV verschärfte Anforderungen, wenn die Belastungen über 65 dB am Tag oder über 55 dB in der Nacht liegen. Dies ist vorliegend der Fall, die Anforderungen werden nach Angabe des Kantons um weitere 3 dB erhöht.

Die Anforderungen für Wohnräume liegen damit strassenseitig bei hohen 37 dB(A) (27 + 7 + 3). Dies wird im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sein⁴.

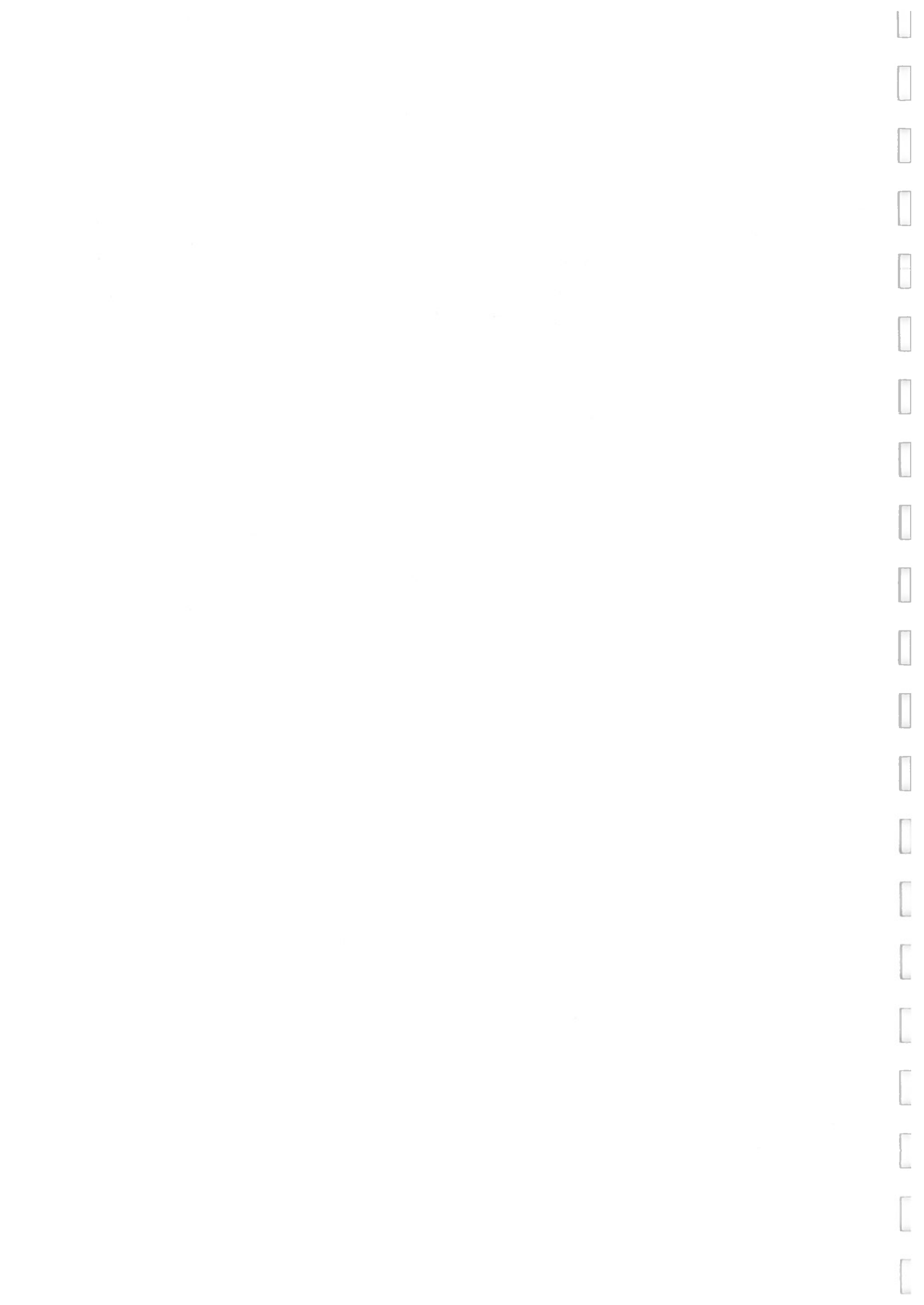
Thalwil, 11. Oktober 2017

Ingenieurbüro Andreas Suter


Andreas Suter

⁴ Bei sehr hohen Anforderungswerten – 43 dB bei einem Fensteranteil unter 50% respektive 40 dB bei einem Fensteranteil von 50% und mehr – kann die Baubehörde bereits mit dem Baugesuch einen Machbarkeitsnachweis verlangen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Dem Bauherrn wird allerdings geraten, die Materialisierung der strassenseitigen Bauteile (Fassade und Fenster) rechtzeitig auszuwählen und auf die Einhaltung der Anforderungen zu überprüfen.

A4. Spezialplan Natur- und Landschaftsschutzobjekte



Situation 1:250



Kanton Zürich
Gemeinde Thalwil

Privater Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weitherhaus, Gattikon“

Spezialplan Natur- und Landschaftsschutzobjekte
Dieser Plan ist nicht Bestandteil der Festsetzung

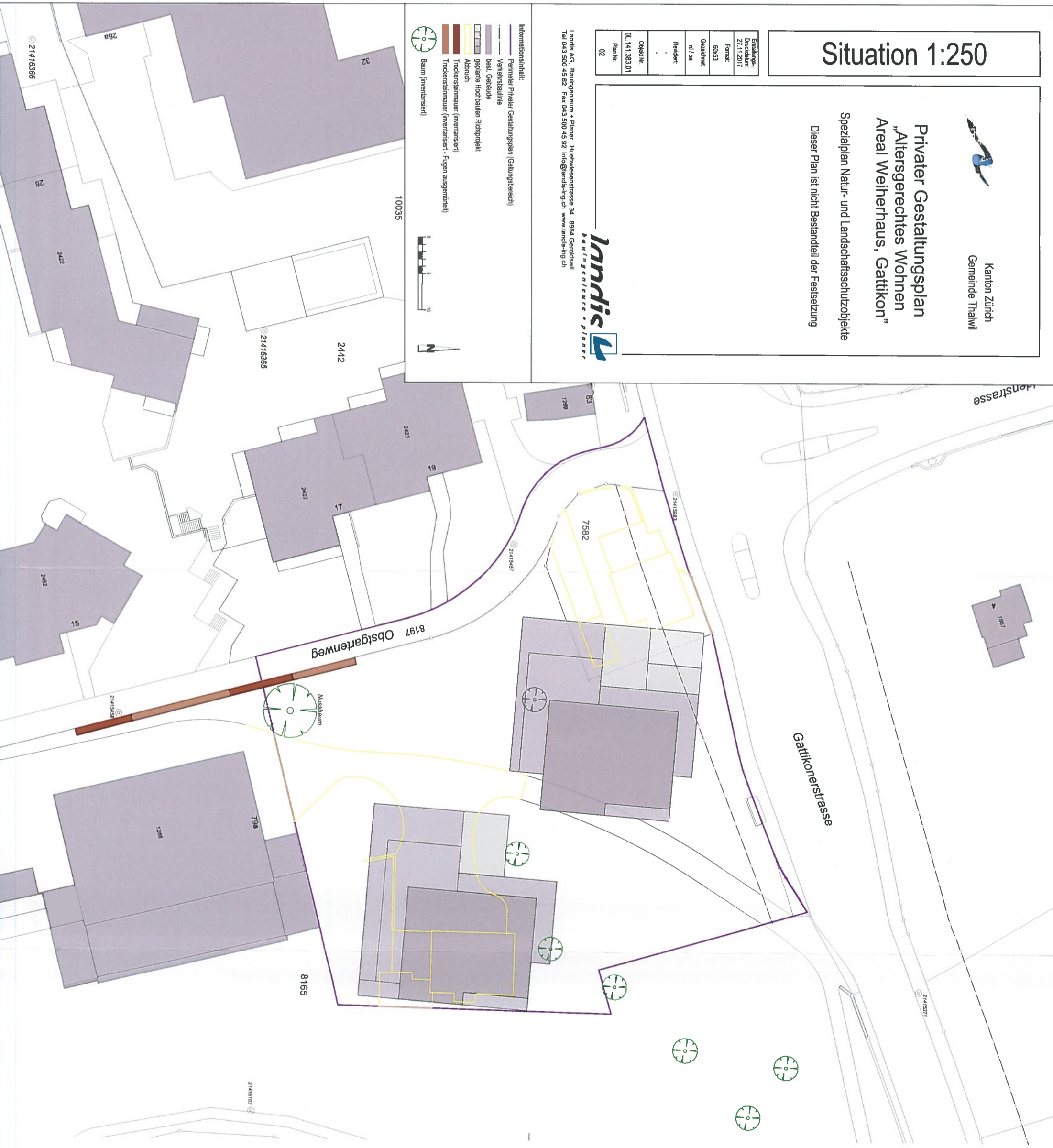
Estakopp- Dossier-Nr.	27.1.2017
Formel:	60d63
Geschnet:	n / ja
Rendite:	-
Objekt-Nr.	DL 141.383.01
Plan-Nr.	02



Landis AG, Bauingenieure + Planer, Hübliwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
Tel 043 500 45 82, Fax 043 500 45 82, info@landis-ling.ch, www.landis-ling.ch

Informationen:

- Perimeter Privater Gestaltungsplan (Geltungsbereich)
- Verkehrsstrasse
- best. Gebäude
- geplante Hochbauten Richtprojekt
- Abbruch
- Trockensteinmauer (inventarisiert)
- Trockensteinmauer (inventarisiert - Fugen ausgemittelt)
- Baum (inventarisiert)







**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„ALTERSGERECHTES WOHNEN
AREAL WEIHERHAUS, GATTIKON“**

MITWIRKUNGSBERICHT

gemäss § 7 PBG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 15. März 2018

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident, M. Fankhauser

Der Gemeindegeschreiber, P. Lustenberger

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am: 0649/18 30. Juli 2018

Für die Baudirektion:

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung.....	3
2.	Ablauf, Verfahren.....	3
3.	Behandelte Einwendungen	3

1. Veranlassung für die Erstellung des Gestaltungsplans

Die Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin des Areals zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg. Ein Teil dieses Gebiets soll für altersgerechte Wohnungen genutzt werden. Gleichzeitig soll auch der Freiraum zwischen der Gattikerstrasse, dem Gattikerweiher und der Weiherseune neu gestaltet und aufgewertet werden. Um diese Ziele erreichen zu können wurde ein Studienauftrag unter Leitung der Gemeinde Thalwil durchgeführt.

Im Rahmen dieses zweistufigen Studienauftrags mit Zwischenbesprechung wurde ein Projekt gefunden, welches die Vision für ein altersgerechtes Wohnen in hoher Qualität umsetzt. Im September 2013 erfolgte die Gesamt- bzw. Schlussbeurteilung.

Die Aufgabe des privaten Gestaltungsplans „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ ist es sicherzustellen, dass eine zukünftige Überbauung und die zugehörige Umgebungsgestaltung die architektonischen Qualitäten des Studienprojekts beibehalten.

2. Ablauf, Stand des Verfahrens

Der private Gestaltungsplan wurde von der Gemeinde Thalwil am 28. Februar 2017 für die Mitwirkung und Vorprüfung (§ 7 PBG) verabschiedet. Diese fand vom 17. März 2017 bis 16. Mai 2017 statt. Jedermann konnte sich innert 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung entschieden.

Parallel dazu ist der Gestaltungsplan der Vorprüfung durch den Kanton Zürich unterzogen worden. Die Akten wurden dem ARE zur Vorprüfung und Stellungnahme eingereicht.

Der private Gestaltungsplan wurde aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung überarbeitet. Die Eingaben sowie allfällige Auswirkungen auf das Planwerk sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt.

Der private Gestaltungsplan ist für die **Gemeindeversammlung vom 15. März 2018** traktandiert und wird bei Zustimmung im Anschluss der **Kantonalen Baudirektion** zur Genehmigung eingereicht.

3. Behandelte Einwendungen

Neben- und übergeordnete Planungsträger

Zur Mitwirkung wurden die angrenzenden Gemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) eingeladen. Die Gemeinden Langnau am Albis, Oberrieden und Rüslikon nehmen den privaten Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen – Gattikon“ ohne Anträge zur Kenntnis. Die ZPZ hat ohne Anträge beschlossen, dass der private Gestaltungsplan dem regionalen Richtplan und den Zielen gemäss Regio-ROK entspricht.

Der Vorprüfungsbericht des ARE liegt mit Datum vom 15. Mai 2017 vor.

Bevölkerung

Innerhalb der Auflagefrist ist ein Mitwirkungsbegehren eingegangen. Die Gemeinde hat dessen Anliegen geprüft. Ihre Behandlung wird nachfolgend erläutert.

Einsprecher	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
<p data-bbox="236 1839 268 2024">Einwendung 1</p> <p data-bbox="389 1711 523 2024">M. Keller und S. Feuereisen (AXA Investment Managers Schweiz AG)</p>	<p data-bbox="236 1279 268 1644">Gestaltungsplanperimeter</p> <p data-bbox="284 1093 379 1644">Der Perimeter des Gestaltungsplanes beinhaltet den Obstgartenweg, welcher nicht Teil des Baugrundstückes sei.</p> <p data-bbox="708 1263 740 1644">Fahrverbot Obstgartenweg</p> <p data-bbox="756 1093 890 1644">Auf dem Obstgartenweg sei ein Fahrverbot festgelegt. Zudem widerspreche die Nutzung des Obstgartenweges als Zufahrtsstrasse dem privaten Quartierplan.</p>	<p data-bbox="277 450 475 1061">Der Obstgartenweg dient vielen Schülern des Schulhauses Schweikrüti als Schulweg. Um die sichere Fussgängerführung auch zukünftig gewährleisten zu können, wurde der Obstgartenweg in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen.</p> <p data-bbox="480 450 678 1061">Im Planungsbericht wird im Sinne einer Machbarkeit aufgezeigt, dass ein Ausbau des Obstgartenwegs mit einem Trottoir unter Berücksichtigung der geltenden Normen möglich ist. Dies soll im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens ebenfalls verwirklicht werden.</p> <p data-bbox="751 450 1086 1061">Der Obstgartenweg dient grundsätzlich der Erschliessung der daran anliegenden Parzellen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Das Fahrverbot soll auch nicht vollumfänglich aufgehoben werden, sondern die Nutzung für Zubringer soll weiterhin gestattet sein. Verhindert werden soll hingegen, dass Fremdverkehr diese Quartierstrasse nutzt. Die Verkehrsanordnung (Tafel) ist dannzumal an die neuen Gegebenheiten anzupassen.</p> <p data-bbox="1102 450 1236 1061">Des Weiteren ist der Obstgartenweg im Besitz der Gemeinde. Somit handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, vorliegend mit eingeschränkter Nutzung.</p> <p data-bbox="1252 450 1386 1061">Um jedoch die künftige Erschliessung des restlichen Teils des Grundstückes Kat.-Nr. 8165 über das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet zu sichern, wird der unterirdische Baubereich</p>	<p data-bbox="272 159 336 421">Keine Massnahmen im Gestaltungsplan</p> <p data-bbox="1257 159 1321 421">Ergänzung Gestaltungsplan</p>

Einsprecher	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
		<p>entsprechend angepasst. Ein späterer Durchstoss zu einer weiteren Unterniveaugarage oder eine oberirdische Erschliessung wäre so möglich. Zudem wird eine Dienstbarkeit beurkundet, welche die Erschliessung des Restgrundstückes von Kat.-Nr. 8165 über den Gestaltungsplanperimeter und die Aufrechterhaltung des allgemeinen Fahrverbotes auf dem Obstgartenweg ab der Grenze des Gestaltungsplanperimeters sicherstellt.</p> <p>Der Gemeinderat erachtet die gemäss Gestaltungsplan geplante Verkehrserschliessung als optimale Lösung für das gesamt Gebiet. So werden unter anderem die Ausfahrten auf die Gattikonerstrasse gebündelt, was den übergeordneten Vorgaben entspricht.</p>	
Gemeinde Thalwil	<p>Hinweis bestehende Brunnenstube</p> <p>Im Grundbuch ist zu Lasten der Grundstücke 8165 und 7582 (Grundstücke im Gestaltungsplan) ein Quellenrecht eingetragen. Nutzniesser hiervon sind die auf der nördlichen Seite der Gattikonerstrasse gelegenen Grundstücke Kat. Nr. 7580, 7581 und 7498.</p>	<p>Der Schutz und Erhalt des Quellrechts muss grundsätzlich auch ohne Gestaltungsplan gewährleistet werden. Um dies aber noch transparenter machen zu können, wird im Gestaltungsplan eine Vorschrift aufgenommen welche den Erhalt der Quellfassung sichert.</p>	Anpassung Vorschriften

Ergebnis Kantonale Vorprüfung

	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
	<p>Planpassungen und weitere Hinweise</p> <p>Zur Gestaltung des Aussenraumes zum Obstgartenweg hin werden keine Angaben gemacht. Es wird empfohlen, diesen Bereich konkreter im Situationsplan zu definieren.</p> <p>Die Festlegungen betreffend Behindertengerechter Ausstattung sind zu prüfen, anzupassen oder zu entfernen.</p> <p>Es wird empfohlen, den NIS-Korridor in den Plan aufzunehmen und innerhalb des NIS-Korridors freiwillig auf die Errichtung von OMEN zu verzichten.</p>	<p>Um die Ausgestaltung und Nutzung der Aussenräume angrenzend an den Obstgartenweg zu sichern, wird der neue Bereich „Übergang zum Obstgartenweg“ im Gestaltungsplan definiert und mit dazugehörigen Vorschriften ergänzt. Vorgesehen ist, dass in diesem Bereich Anlagen angeordnet werden dürfen und er „natürlich“ zu gestalten ist.</p> <p>Da nicht nur die Fusswegverbindung, soweit möglich und sinnvoll, behindertengerecht zu gestalten ist, sondern auch die Platzgestaltung, werden die Vorschriften entsprechend ergänzt. Neu sollen sämtliche Aussenräume, soweit möglich und sinnvoll, alters- und behindertengerecht gestaltet werden.</p> <p>Zur genaueren Abklärung betreffend der Hochspannungsentwurf – Zürich der Herr Patrick Mächler, Leiter Hochspannungsentwurf, gestellt.</p> <p>Gemäss Rückmeldung werden mit den mehr als 45 m Abstand des Bauvorhabens zur Leitungssache alle gesetzlich geforderten Abstände der Leitungsverordnung (LeV) und der Verordnung über nichtionisierende Strahlung (NISV) eingehalten.</p> <p>Beim späteren Bau der Überbauung sind die Kranabstände zur Hochspannungsentwurf mit dem Entwurf zu koordinieren.</p>	<p>Ergänzung Gestaltungsplan und Vorschriften</p> <p>Anpassung Vorschriften</p> <p>Keine Anpassung Gestaltungsplan</p>

	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
		Da sich dies auf die Baubewilligungsphase bezieht, sind im Gestaltungsplan keine Ergänzungen vorzunehmen.	
	Vorschriften		
	In Art. 3 ist zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.	Um Missverständnisse zu vermeiden wird der Art. 3 mit der zur Anwendung kommenden Gesetzesfassung ergänzt.	Anpassung Vorschriften
	Das Gestaltungsplangebiet liegt im Nahbereich eines überkommunalen Naturschutzgebietes sowie eines Flachmoores von nationaler Bedeutung. Nationale Flachmoor-Objekte müssen ungeschmälert erhalten werden. Es muss mit geeigneten Massnahmen sichergestellt werden, dass das Vorhaben in der Bau- und Betriebsphase zu keiner Beeinträchtigung des Schutzobjekts durch Lärm- und Lichtemissionen und weiteren Störungen führt. Entsprechend soll Art. 9 ergänzt werden.	Da der Umgang mit dem Flachmoor von nationaler Bedeutung auch für die Gemeinde Thalwil von Bedeutung ist, wird Art. 9 entsprechend ergänzt.	Anpassung Vorschriften und Bericht
	Dem Gestaltungsplangebiet sei die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen, da nur noch Wohnen und nicht störendes Gewerbe zugelassen werden.	Grundsätzlich zeigt sich, dass das Grundstück der ES III zugeordnet sein sollte. Gründe hierfür sind: - Bereits in der heute rechtskräftigen Bau- und Zonenplan ist es der ES III zugeteilt. - Direkt anstossend an den Gestaltungsplanperimeter liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mit einer Zuordnung des Gestaltungsplanes in die ES II würde dieser Betrieb in Bezug auf Immissionsschutz isoliert und ein „in-	Anpassung Vorschriften. Der Gestaltungsplanperimeter bleibt der ES II zugeordnet. Es ist neu Wohnen und mässig störendes Gewerbe zulässig.

	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
		<p>selartiges ES-Gebiet“ könnte entstehen. Solche Inseln sollen aber gemäss dem Leitfaden des Tiefbauamtes der Baudirektion Kanton Zürich vermieden werden. Eine Umstufung in ES II könnte dazu führen, dass der Betrieb zukünftig latent mit Immissionsklagen zu rechnen hätte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Perimeter liegt direkt an der Gattikerstrasse. Die bestehende Lärmbelastung führt dazu, dass ES III durchaus angemessen ist. - Das Studienauftragsverfahren wurde zu einem Zeitpunkt durchgeführt, als noch eine etwas weniger konsequenter Kurs betreffend Lärmschutz bei Gestaltungsplänen galt. <p>Das Richtprojekt zeigt auf, dass das Projekt durchaus Potential für die Realisierung eines Gewerbeanteils hat.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem FALS und dem ARE wird ein minimaler Gewerbeanteil in den Vorschriften festgelegt. Zudem wird die Zuordnung des Gewerbes im lärmbelasteten Gebäude vorgeschrieben. Die Stellungnahme des ARE zu diesen Anpassungen liegt mit Schreiben vom 16. Oktober 2017 vor.</p>	<p>Anpassung Vorschriften.</p>
	<p>Erläuternder Bericht</p> <p>Die Entwässerung des Gestaltungsgebietes ist im Erläuterungsbericht zu erörtern. Insbesondere sind Platzmöglichkeiten für Retention und Versickerung des</p>	<p>Die Gestaltungsplanvorschriften regeln die Grundordnung der Ver- und Entsorgung, nämlich dass Dachwasser, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen ist. Wo dies nicht</p>	<p>Keine Anpassung Gestaltungsplan</p>

	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
	Regenwassers aufzuzeigen.	<p>möglich ist, ist dieses Wasser mittels Retention abzuführen.</p> <p>Die genaue Lage und Ausgestaltung solcher Entwässerungsbauwerke ist stark von der Detailprojektierung sowie dem Baugrund abhängig. Deren genaue Festlegung erfolgt im Baubewilligungsverfahren und ist demzufolge nicht auf Stufe Gestaltungsplan näher zu beschreiben.</p>	
	<p>In der Nähe des Gestaltungsplangebiets befindet sich eine Mobilfunkanlage.</p> <p>Die Gemeinde muss die Betreiberin über Bauvorhaben informieren, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und ggf. Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen kann.</p>	<p>Damit die Information der Mobilfunkbetreiberin im Baubewilligungsverfahren vorgenommen wird, wurde dies im Erläuternden Bericht ergänzt.</p>	Anpassung Bericht



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 02.11.2018

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000062

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Thalwil - DLZ Planung, Bau und Vermessung,
Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil

Privater Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8800 Thalwil

Der private Gestaltungsplan "Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon" wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 15. März 2018 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich am 30. Juli 2018 genehmigt. Die Beschlüsse wurden am 17. August 2018 im Amtsblatt und auf der Webseite der Gemeinde Thalwil sowie am 18. August 2018 im Thalwiler Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. Oktober 2018 sind gegen die Beschlüsse keine Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon" tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.
Gemeinderat Thalwil

Rechtliche Hinweise:

Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Rekurse:

Gemeinde Thalwil - DLZ Planung, Bau und Vermessung
Dorfstrasse 10
8800 Thalwil