

DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2025
3. Sitzung

Protokoll vom 3. Juli 2025
(08.00 – 09.25 Uhr)

Vorsitz	Martin Arnold (Präsident)
Anwesend	<p>Delegierte: Christian Benz, Hansjörg Germann, Astrid Furrer, Felix Keller (Vize-Präsident), Andy Maccaluso, Romaine Marti, Jean-Luc Meier, Lorenz Rey, Franziska Zibell</p> <p>Vorstandsmitglieder: Heini Hauser, Marcel Trachsler (Sekretär)</p> <p>Planer: Urs Meier (Regionaleplaner), Selina Masé und Lea Schrepfer (Planpartner), Jennifer Rüegg (TeamVerkehr), Maren Peter (RZU), Claude Benz (ARE)</p>
Entschuldigt	Oskar Melo (Urlaub), Reto Grau (Beruf),)
Gäste	---
Protokoll	Marcel Trachsler
Bemerkungen	Die Delegiertenversammlung findet im Serata Öggisbüel, Asylstrasse 8, 8800 Thalwil, statt.

Traktanden:

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 24. April 2025 – Genehmigung**
 - 2. ZPZ / NNZ. Rechnungswesen. Zuwendung Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil zh NNZ – Annahme Legat, Erlass Fondsreglement**
 - 3. ZPZ. Rechnungswesen. Budget 2026 – Festsetzung**
 - 4. ZPK. RRP Knonauseramt, Teilrevision 2024 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
 - 5. Kanton ZH. PBG-Rev. «Baudenkmäler» – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
 - 6. Thalwil. Revision BZO – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
 - 7. Thalwil. PGP Traumgarten – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
 - 8. Verschiedenes und Mitteilungen**
-

M. Arnold (Präsident) begrüsst die Anwesenden zur 3. Delegiertenversammlung im Jahr 2025.

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 6. Februar 2025 – Genehmigung**

Das Protokoll wird ohne Änderungsanträge genehmigt.

2. ZPZ / NNZ. Rechnungswesen. Zuwendung Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil zh NNZ – Annahme Legat, Erlass

ZPZ-DVB 2025.05

A: 2.05

ZPZ / NNZ. Rechnungswesen. Zuwendung Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil zuhanden Naturnetz Zimmerberg

- **Annahme Legat**
- **Erlass Fondsreglement**

A. Ausgangslage

An der Arbeitsgruppensitzung der Trägerschaft des Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil (VPN) vom 16. September 2024 wurde entschieden, dass die Trägerschaft VPN ab dem 1. Januar 2025 vom Naturnetz Zimmerberg übernommen werden soll. Das Vernetzungsprojekt solle unter der Leitung des Naturnetzes Zimmerberg weitergeführt werden. Hierfür wurde vom VPN auch ein Antrag beim Amt für Landschaft und Natur, Kanton Zürich, eingereicht. Das Amt für Landschaft und Natur hat den Übergang der Trägerschaft auf das Naturnetz Zimmerberg mit Mail vom 10.12.2024 bestätigt.

Mit der Übergabe der Trägerschaft and das Naturnetz Zimmerberg müssen auch die Vermögensbestände an das Naturnetz Zimmerberg und damit in die Rechnung der ZPZ übertragen werden. Damit die ZPZ die Vermögensbestände übernehmen und scherstellen kann, dass diese im Sinne des Vernetzungsprojekts Horgen-Wädenswil verwendet werden, werden diese mittels Legat (vgl. Legat der Trägerschaft Vernetzungsprojekt Horgen / Wädenswil an das Naturnetz Zimmerberg vom 24. Juni 2025) entgegengenommen und in einen Fonds einbezahlt. Für die Verwendung der Mittel aus diesem Fonds soll durch die Delegiertenversammlung der ZPZ ein Fondsreglement erlassen werden. Das Fondsreglement regelt den Zweck, die Mittelverwendung, die Zuständigkeiten, die Verzinsung und die Auflösung des Fonds.

B. Legat der Trägerschaft Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil an das Naturnetz Zimmerberg

Gemäss Antrag der ehemaligen Trägerschaft des Vernetzungsprojekts Horgen-Wädenswil ist die Trägerschaft des Vernetzungsprojekts Horgen-Wädenswil per 1.1.2025 an das Naturnetz Zimmerberg übertragen und von diesem entgegengenommen worden. Das Vernetzungsprojekt wird gemäss Beschluss (Verf.-Nr. 24049) des Amtes für Landschaft und Natur, Kanton Zürich, bis zum 31.12.2026 weitergeführt. Zudem hat der Bund eine Übergangsregelung geschaffen, welche die Verlängerung der Vernetzungsprojekte bis Ende 2027 ermöglicht. Unabhängig davon kann das Naturnetz Zimmerberg das Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil als eigenes Projekt im Sinne von Art. 9 des Geschäftsreglements der Fachkommission Naturnetz Zimmerberg weiterführen.

Mit dem Legat übergibt die ehemalige Trägerschaft des Vernetzungsprojekts Horgen-Wädenswil die vorhandenen Finanzvermögen von insgesamt Fr. 93'866.80.- zweckgebunden an das Naturnetz Zimmerberg. Damit der Verwendungszweck sichergestellt werden kann, bedarf es den Erlass eines Fondsreglements durch die mit der Finanzaufsicht beauftragten Organisation, also durch die Delegiertenversammlung der ZPZ.

Das Naturnetz Zimmerberg beantragt der Delegiertenversammlung ZPZ die Annahme des Legats, die Installierung eines entsprechenden zweckgebundenen Fonds sowie den Erlass eines zugehörigen Fondsreglements.

C. Annahme des Legats (Trägerschaft Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil an das Natur- netz Zimmerberg) durch die ZPZ

Mit der Annahme des Legats wird das aktuelle Finanzvermögen der ehemaligen Trägerschaft des Vernetzungsprojekts Horgen-Wädenswil der ZPZ für die zweckgebundene Verwendung durch das Naturnetz Zimmerberg übertragen.

Die ZPZ nimmt das Legat an und integriert den Betrag von Fr. 93'866.80.- in Form eines Fonds in den Verbandshaushalt der ZPZ.

Für die Verwendung der durch das Legat in den Fonds zugeflossenen Mittel ist ein Fondsreglement zu erlassen. Der Fonds soll durch den Rechnungsführer bzw. die Rechnungsführerin der ZPZ geführt und überwacht werden.

D. Erlass Fondsreglement für den «Fonds Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil

Der Delegiertenversammlung liegt der Entwurf des Fondsreglements «Fonds Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil» des Vorstands ZPZ vom 12.6.2025 vor.

Das Fondsreglement beinhaltet Regelungen über den Zweck, die Mittelverwendung, die Zuständigkeiten und Führung, Einlagen und Verzinsung sowie die Auflösung des Fonds.

Gemäss Entwurf des Fondsreglements können weitere Spenden und Legate, die dem Fondszweck entsprechen, dem Fonds gutgeschrieben werden. Gemäss Erläuterungen durch den Präsidenten des Naturnetz Zimmerberg ist es jedoch nicht das Ziel des Fonds, zusätzliche Mittel zu generieren. Ziel des Fonds ist es, die mit dem Legat zugeflossenen Mittel so rasch wie möglich für das Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil zu verwenden und den Fonds hernach wieder aufzulösen, um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren und die Buchhaltung der ZPZ zu entlasten. Das Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil kann nach Auflösung des Fonds als «normales», durch Drittmittel zu finanzierendes Projekt weitergeführt werden.

Gemäss Gemeindegesetz ist das zugeflossene Kapital zuhanden des Fonds zu verzinsen. Dies bedeutet, dass die ZPZ das zugeflossene Kapital zugunsten des Naturnetzes Zimmerberg bzw. zur Verwendung des Vernetzungsprojekts Horgen-Wädenswil verzinst. Unter vorliegenden Umständen ergibt dies zwar wenig Sinn, soll jedoch aus buchhalterischer Notwendigkeit einstweilen so praktiziert werden. Bei der Auflösung des Fonds soll der Zinsertrag des Fonds gemäss Art. 5 des Reglements an die ZPZ zurückerstattet werden.

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung, das Fondsreglement «Fonds Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil» gemäss Entwurf vom 12.6.2025 zu erlassen.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Das Legat der ehemaligen Trägerschaft des Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil mit einem Vermögenswert von Fr. 93'866.80.- zuhanden des Naturnetzes Zimmerberg wird angenommen.
2. Das Legat ist in Form eines Fonds in den Verbandshaushalt der ZPZ zu integrieren.
3. Das Fondsreglement «Fonds Vernetzungsprojekt Horgen-Wädenswil» wird genehmigt. Es tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Verbandsgemeinden
 - b) DLZ Finanzen Gemeinde Thalwil, Rechnungsführerin M. Koller (inkl. Fondsreglement und Legat)

- c) Geschäftsstelle Naturnetz Zimmerberg, c/o Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil
 - d) Sekretariat ZPZ; A
-

3. ZPZ. Rechnungswesen. Budget 2026 – Festsetzung

ZPZ-DVB 2025.06 A: 2.05
ZPZ. Rechnungswesen. Budget 2026
 • **Festsetzung Budget 2026**

A. Ausgangslage

Gemäss Art. 50 der Verbandsstatuten ZPZ erstellt der Vorstand das Budget für das nächste Jahr und unterbreitet den Vorschlag jeweils bis spätestens Ende Juni der Delegiertenversammlung zur Festsetzung. Aufgrund des Sitzungsrhythmus erfolgt der Beschluss zum Budget 2026 durch die Delegiertenversammlung jedoch erst an der Sitzung vom 3. Juli 2026.

B. Aufstellung Budget 2026

Insgesamt fällt das Budget für das Jahr 2026 mit Fr. 558'050 um Fr. 10'250 höher aus wie im Jahr 2025. Die Erhöhung des Budgets ist auf die Erhöhung des Betrags für den *allgemeinen Planeraufwand* von Fr. 80'000 auf Fr. 90'000 zurückzuführen. Ansonsten bleiben die budgetierten Aufwendungen im Rahmen des Jahres 2025.

Seit 2025 enthält das Budget der ZPZ eine Kontogruppe für das Naturnetz Zimmerberg. Beim Naturnetz Zimmerberg handelt es sich um eine neue Aufgabe bzw. eine neue wiederkehrende Ausgabe im Sinne von Art. 24 Ziff. 10 der Verbandsstatuten der ZPZ. Für die Führung der Geschäftsstelle des Naturnetzes sind Fr. 40'000 ins Jahresbudget eingestellt (vgl. Vereinbarung mit Stadt Wädenswil). Ergänzend dazu werden Fr. 4'000 für die Sitzungsentschädigung der Mitglieder der Fachkommission Naturnetz Zimmerberg sowie ein kleiner Betrag von Fr. 1'000.- für Öffentlichkeitsarbeit, insbesondere für den Unterhalt der Webseite, ins Budget aufgenommen.

Weiter enthält das Budget 2026 neu eine Kontogruppe für die Verwaltung des Legats Naturnetz Zimmerberg, dessen Annahme durch die Delegiertenversammlung am 3. Juli 2025 beschlossen wurde. Aus diesem entstehen für die ZPZ grundsätzlich keine Kosten, mit Ausnahme der gemäss Gemeindegesetz vorgeschriebenen Verzinsung der Einlage. Die Verzinsung wird dem Budget der ZPZ belastet (Interne Übertragung). Bei Aufhebung des Legats soll der geleistete Zinsaufwand jedoch an die ZPZ zurückerstattet werden.

	Erfolgsrechnung ZPZ	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
500	ZV Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)	558'050	547'800	556'218.70
50000	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg	555'450	545'200	
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder	42'000	42'000	38'900.00
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	2'000	2'000	1'932.65
3053.00	AG-Beiträge Unfall-/Personal-Haftpflichtvers.	50	50	4.55
3054.00	AG-Beiträge Familienausgleichskasse	400	400	325.05
3102.00	Drucksachen, Publikationen	1'150	1'650	30.00
	Publikationen Amtsblatt	150	150	
	Drucksachen / Materialien etc. Sekretariat	1'000	1'500	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	5'300	4'300	4'080.15
	Webdienste (switch/Metanet/Lizenzen)	300	300	
	Unterhalt Schulung Webseite	1'000	1'000	
	Mieten Verpflegung DV	3'000	2'000	
	weiteres / unvorhergesehenes	1'000	1'000	
3131.00	Planungen und Projektierungen Dritter	130'000	126'000	130'025.70
	Planeraufwand (Stellungnahme Sitzungen etc.)	90'000	80'000	
	Führung GS Naturnetz	40'000	40'000	
3690.00	Sitzungsgeldbeitrag NNZ (Übriger Transferaufwand)	4'000	4'000	
3690.00	Öffentlichkeitsarbeit NNZ (Übriger Transferaufwand)	1'000	2'000	
3131.81	Erfahrungsaustausch Gemeinden	20'000	20'000	11'418.30
3131.82	Regionaler Richtplan	85'000	85'000	74'330.90
3131.83	Kantonale Projekte	25'000	25'000	39'918.55
3170.00	Reisekosten und Spesen	4'800	4'800	4'600.00
3612.80	Führung Geschäftsstelle	62'000	62'000	62'333.00
3612.81	Beiträge an Regionalplanung (RZU)	172'000	172'000	172'000.00
3690.00	Übriger Transferaufwand			
3980.00	Interne Übertragungen (Zinsaufwand Legat)	750		
50010	Naturnetz Zimmerberg	0	0	
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder	4'000	4'000	1'900.00
3130.00	Dienstleistungen Dritter	207'000	100'000	43'095.80
	Öffentlichkeitsarbeit NNZ (Webseite, Publ. Etc.)	1'000	2'000	
3170.00	Reisekosten und Spesen			500.00
3940.00	Interne Verrechnung von kalkulatorischen Zinsen und Finanzaufwand	750		
4636.00	Beiträge von privaten Organisationen ohne Erwerbszweck	-207'000	-100'000	-31'843.65
4690.00	Übriger Transferertrag	-5'000	-6'000	
4980.00	Interne Übertragungen	-750		
50020	Legat Naturnetz Zimmerberg	0		
3502.00	Einlagen in Legate und Stiftungen des Fremdkapitals	100'750		
3637.00	Beiträge an Private	50'000		
4390.00	Übriger Ertrag	-100'000		
4502.00	Entnahmen aus Legaten und Stiftungen des Fremdkapitals	-50'000		
4940.00	Interne Verrechnung von kalkulatorischen Zinsen und Finanzaufwand	-750		
50090	Legislative	2'600	2'600	
3130.00	Dienstleistungen Dritter	400	400	400.00
3132.00	Externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.		2'200	
3132.10	Buch- und Rechnungsprüfung	2'200		2'267.70
99998	Abschluss Zweckverband / Einfache Gesellschaft			
4612.00	Entschädigungen von Gemeinden und ZV	558'050	547'800	-556'218.70

Nicht variable Aufwendungen und Vergütungen

Die *Entschädigungen der Behördenmitglieder*, die *Entschädigungen für die Dienstleistungen anderer Gemeinwesen inkl. Führung Geschäftsstelle ZPZ und NNZ* sowie die Ausgaben für die *Legislative* sind nicht variable Vergütungen und ergeben sich aus den eingegangenen Verpflichtungen der ZPZ. Diese machen insgesamt einen Betrag von Fr. 326'000 aus.

Sachaufwand (Planungsaufwand)

Der eigentliche *Sachaufwand* (variabler Anteil) wird mit Fr. 232'000 veranschlagt. Im Budget nicht enthalten sind Druckkosten und Aufwand für eine allfällige und zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeplante Abstimmung zum regionalen Richtplan im Bezirk. Diese Ausgaben müssten über einen Zusatzkredit gesprochen werden.

Für die einzelnen Budgetposten 2026 werden die nachfolgend erläuterten Annahmen getroffen:

Das Budget für **Planungen und Projekt. Dritter (Allg. Aufwand)** umfasst den Aufwand der Fachplaner für Beratungen von Gemeinden, die Koordination mit den verschiedenen Planungsträgern, Stellungnahmen zu Planungen sowie deren Teilnahme am Sitzungsbetrieb der ZPZ. Neu dazu kommt der Aufwand für die Führung der Geschäftsstelle des Naturnetz Zimmerberg von Fr. 40'000. Im Jahr 2024 betrug der Aufwand der Fachplaner Fr. 90'000. Absehbar ist, dass der Aufwand auch 2026 mindestens in dieser Grössenordnung sein wird. Entsprechend wurde dieser Budgetposten von Fr. 80'000 auf Fr. 90'000 angehoben.

Betreffend **Revision Regionaler Richtplan** ist anzunehmen, dass der Aufwand für die Teilrevisionen nach wie vor hoch bleibt, weil jeweils zwei Revisionen in Bearbeitung sind. Der Beitrag wird deshalb bei Fr. 85'000 belassen.

Kantonale Projekte werden die ZPZ auch 2026 beschäftigen. Aktuell arbeitet die ZPZ in verschiedenen kantonalen Projekten aktiv mit (u.a. verschiedene Projekte am Zürichsee und Wachstum 2050), welche mutmasslich einen relativ hohen Planungsaufwand generieren. Damit die aktive Mitarbeit weiterhin gewährleistet werden kann, soll das Budget bei Fr. 25'000 belassen werden.

Der Budgetposten **Erfahrungsaustausch Gemeinden** wird ebenfalls bei Fr. 20'000 festgelegt, weil angenommen wird, dass auch in den kommenden Jahren wichtige Themen anstehen, für welche ein umfassender Erfahrungsaustausch sachdienlich sein könnte.

Erläuterung zu den Kontogruppen des NNZ:

Die neuen Kontogruppen für das **Naturnetz Zimmerberg** weisen insgesamt einen Aufwand von null aus. Das Naturnetz budgetiert sowohl die Ausgaben als auch die Erträge, mit welchen die Projekte von Dritten finanziert werden.

Der Aufwand für Projekte 2026 des Naturnetzes wird auf insgesamt Fr. 257'000 geschätzt (vgl. Budgetaufstellung). Die Projektausgaben werden durch die Erträge (Beiträge von Dritten: Gemeinden, Kanton, Bund, Stiftungen etc.) gedeckt. Diese Erträge werden ebenfalls budgetiert, womit für die ZPZ ein Aufwand von Fr. 0 resultiert. Noch nicht bezahlte Projektbeiträge von Dritten werden am Ende eines Rechnungsjahres jedoch durch die ZPZ ausgeglichen und in diesem Sinne vorfinanziert, bis die Beiträge ausbezahlt werden.

Antrag Vorstand ZPZ

Damit die Regionalplanung (ZPZ) eine aktive und regionsstärkende Rolle im Interesse der Verbandsgemeinden wahrnehmen kann, ist die ZPZ auf das veranschlagte Budget angewiesen. Der effektive Sachaufwand (variabler Anteil) von Fr. 232'000 ist für die zu bewältigenden Aufgaben ausgewiesen.

Der Vorstand beantragt das vorliegende Budget 2026 gemäss Aufstellung auf S. 2 der Delegiertenversammlung zur Festsetzung.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Das vorliegende Budget 2026 der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg wird auf Antrag des Vorstands festgesetzt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Verbandsgemeinden
 - b) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, Postfach. 8810 Horgen, z.K.
 - c) RPK Thalwil
 - d) DLZ Finanzen, Rechnungsführerin M. Koller
 - e) Sekretariat ZPZ; A

4. ZPK. RRP Knonaueramt, Teilrevision 2024 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

ZPZ-DVB 2025.07 A: 4.02

Affoltern am Albis. Teilrevision regionaler Richtplan Knonaueramt – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- **Stellungnahme zuhanden der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt**

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zur Teilrevision 2024 des regionalen Richtplans Knonaueramt. Grundlage für die Stellungnahme ist der rechtskräftige regionale Richtplan (Festsetzung am 12. Dezember 2023). Der Vorstand der ZPZ hat dieses Geschäft am 12.6.2025 vorbereitet und die Delegiertenversammlung am 3.7.2025 beraten und verabschiedet.

Der regionale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument der Region für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung (vgl. 30 PBG). Er ermöglicht es, räumliche Chancen und Potenziale frühzeitig zu erkennen und gezielt zu nutzen, und stellt die Abstimmung mit den über- und nebengeordneten Planwerken sicher.

Nach der letzten Gesamtüberprüfung 2017 und der Teilrevision 2020 des regionalen Richtplans Knonaueramt wurde nun die Teilrevision 2024 erarbeitet. Diese beinhaltet die Nachführung und Anpassung zu Themen in den Kapiteln Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung / Entsorgung.

Kapitel 1, Regionales Raumordnungskonzept

Im Rahmen der Teilrevision 2024 wird das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum überarbeitet. Basierend auf den sich im Bau befindenden oder bewilligten Bauten stellt das Knonauamt fest, dass das Knonaueramt stärker wächst als vom Kanton prognostiziert. Die S-Bahn bildet das Rückgrat der ÖV-Erschliessung und somit auch der Siedlungsentwicklung. Die Nutzungsdichten wurden in Abhängigkeit zum öffentlichen Verkehr vertieft und überarbeitet.

Kapitel 2, Siedlung:

Nebst redaktionellen Überarbeitungen und einer leichten Anpassung im *Abb. 2.5 anzustrebende bauliche Dichte* (Vergrösserung des Gebietes H2), wurden im Kapitel 2 keine Änderungen vorgenommen.

Kapitel 3, Landschaft:

Das Kapitel 3, Landschaft bleibt nebst redaktionellen Überarbeitungen unverändert.

Kapitel 4, Verkehr:

Gesamtstrategie Verkehr

- Die Anpassungen aus dem Kapitel 1.3 Zukunftsbild werden bei den Zielen der Gesamtstrategie konkretisiert. Die S-Bahn soll das Rückgrat der ÖV-Erschliessung bilden und um die Bahnstationen soll eine höhere Nutzungsdichte angestrebt werden, wie in Siedlungsgebieten ohne Bahnanschluss.
- Um die Attraktivität des ÖV zu steigern ist die kommunale Parkraumpolitik auf Angebotsqualität des ÖV auszurichten.

Strassenverkehr

- Umbenennung Langsamverkehr zu Fuss- und Veloverkehr
- Anpassung Beschrieb der Funktion und Gestaltung von übergeordneten Strassen und Verbindungsstrassen
- Mit Netzwiderständen in gewissen Ortszentren soll eine Entlastungswirkung auf Ortsdurchfahrten langfristig bewahrt werden. Die Netzwiderstände basieren auf einem Vertiefungsprojekt «Netzstrategie MIV» des AFM.
- Aktualisierung Hinweise zur siedlungsverträglichen Strassenraumgestaltung
- Anpassung kantonales und regionales Strassennetz aufgrund Eröffnung Autobahnzubringer A4 in Obfelden und Ottenbach
- Streichung zweite Autobahnbrücke

Öffentlicher Personenverkehr

- Präzisierung und Ergänzung der Massnahmen zur Verbesserung ÖV-Anteil
- Raumsicherung Busbevorzugung
- Definierung Anforderungen an ÖV-Hauptknoten, Bahn-/Busumsteigeknoten und Bushaltestellen

Velowege

- Diverse Anpassungen und Neueinträge bei den Velorouten mit Schwachstellen
- Ergänzung «weitere Verbindungen von regionaler Bedeutung» für Verbindungen welche die Anforderungen für den kantonalen Velonetzplan erfüllen.

Parkierung

- Aufnahme diverser Bike und Ride-Anlagen in den RRP als Voraussetzung für finanzielle Unterstützung von Veloabstellanlagen im Rahmen des Förderprogramm des Bundes.

Kapitel 5, Versorgung / Entsorgung:

Energie

Im Kapitel 5.4 wird präzisiert, dass die regional verfügbaren Energiequellen auszuschöpfen sind und in Anlehnung an die kantonalen Ziele aus der langfristigen Klimastrategie des Kantons Zürichs von 2022 folgende Ziele angestrebt werden:

- Bis ins Jahr 2040, setzt sich das Knonaueramt das Klimaziel Netto-Null Treibhausgasemissionen zu erreichen, spätestens jedoch bis 2050.
- Bis 2040 soll die Wärmeversorgung vollständig durch erneuerbare Energien gedeckt werden, wobei bevorzugt regionale Quellen genutzt werden.
- Reduktion des Energiebedarfs durch umfassende und zielgerichtete Förderung der Energieeffizienz.

Die aus 2013 stammende regionale Energieplanung wird aktuell überarbeitet. Insbesondere jene Gemeinden, die mit Gas versorgt werden, sind aufgefordert ihre Energieplanungen zu überarbeiten.

Wärmeversorgung

Es werden neben Streichungen zum Thema Regional gebunden erneuerbare Energieträger zusätzliche Anpassungen bei den unterschiedlichen Wärmeversorgungen vorgenommen (ortsgebunden hochwertige Abwärme, ortsgebunden niederwertige Abwärme und Umweltwärme). Weiter wird ergänzt, dass bei Holz als Energieträger zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der steigenden Nachfrage kurz- bis mittelfristig das regionale Angebot ausgeschöpft sein wird. Folglich muss bei Neubauten von Holzwärmeverbunden eine gesicherte Holzversorgung aufgezeigt werden.

Der Standort der ARA Obfelden für niedrige Abwärme aus Abwasser wird gestrichen, deren Einzugsgebiet wird an die ARA Reuss-Schachen (AG) angeschlossen. Weiter wird im Abschnitt *Prioritätsgebiete für rohreleistungsgebundene Energieträger* leichte Anpassungen vorgenommen. Die ARA Obfelden wird hier ebenfalls gestrichen.

Der Richtplan wird durch einen Eintrag für Kompogasanlage (Ottenbach, Rickenbach) ergänzt. Weiter wird der Eintrag ARA Knonau- ARA Schönau (ZG) in der Karte von geplant auf bestehend geändert.

Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

Die Ziele zum Thema Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung werden überarbeitet und angepasst. Es werden Aussagen zum sachgerechten Umgang mit verschmutztem und nicht verschmutztem Abwasser getroffen. Da Strassenprojekte einen erheblichen Anteil der Siedlungsflächen ausmachen, ist bei Strassenprojekten das Strassenabwasser konsequent zu versickern oder in Gewässer einzuleiten und nicht an das Mischabwassernetz anzuhängen. Weiter werden Aussagen zu unverschmutztem Regenwasser getroffen, dieses soll, wenn möglich zurückgehalten oder versickert werden, sowie der Aufnahme durch Pflanzen und Verdunstung dienen (Prinzip Schwammstadt). Die aus den Zielen hervorgehenden Massnahmen der Regionen und Gemeinden werden präzisiert.

Abfall

Es wird ein neuer Karteneintrag für Regionale Abfallanlagen eingeführt, die bestehende Kompogasanlage Ottenbach, Rickenbach wird in dieser Kategorie eingetragen. Die Karte zur Abfallbewirtschaftung wurde überarbeitet und durch einen Eintrag ergänzt.

B. Stellungnahme

Die Region Zimmerberg nimmt die Änderungen in den Kapiteln Siedlung, Landschaft und Versorgung / Entsorgung zustimmend zur Kenntnis und hat keine Anträge.

Das Kapitel Verkehr wurde umfassend revidiert. Die Änderungen betreffen mehrheitlich Konkretisierungen im Text, sowie die Aktualisierung der Massnahmen. Alle Anpassungen des regionalen Richtplan Knonaueramt haben keine Auswirkungen auf die Festlegungen der ZPZ.

Feststellung 1: Die Änderungen im Kapitel Verkehr im regionalen Richtplan Knonaueramt haben keine Auswirkungen auf die regionalen Festlegungen im Zimmerberg. Die ZPZ nimmt diese zustimmend zur Kenntnis.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die Teilrevision des regionalen Richtplans Knonaueramt weist keine Widersprüche zu den Zielen, Festlegungen und Massnahmen des regionalen Richtplans Zimmerberg auf.
2. Die ZPZ hat keine Anträge.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Peter Schärer, Sekretär Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt, Obere Bahnhofstrasse 7, Postfach, 8910 Affoltern am Albis
 - b) Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

5. Kanton ZH. PBG-Rev. «Baudenkmäler» – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

ZPZ-DVB 2025.08 A: 4.02

Kanton Zürich. Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes «Baudenkmäler» – Stellungnahme der ZPG im Rahmen der Vernehmlassung

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zur Teilrevision «Baudenkmäler» des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Der Vorstand der ZPZ hat das Geschäft an der Sitzung vom 12. Juni 2025 und die Delegiertenversammlung am 03. Juli 2025 beraten.

A. Ausgangslage

Die Gesetzgebung zum Natur- und Heimatschutz in der Schweiz entstand in einer Zeit, in der die Gesellschaft befürchtete, dass zu viele identitätsstiftende Bauten durch das schnelle Wachstum verschwinden. Der Denkmalschutz hat bewirkt, dass wertvolles Kulturerbe erhalten blieb. Mit der Innenentwicklung und den energetischen Anforderungen stehen den denkmalpflegerischen Interessen andere öffentliche Interessen entgegen. Mit der Vorlage soll die sorgfältige bauliche Weiterentwicklung von Baudenkmälern einfacher möglich werden.

Revisionsziele

Die Vorlage soll folgende Zielsetzungen erreichen:

- Die bewährte Praxis und ständige Rechtsprechung sichtbar machen, d. h. das PBG ist systematisch und redaktionell zu aktualisieren.

- Die Spielräume für konkrete Interessenabwägungen offen halten, d. h. Schutzmassnahmen sind soweit möglich jeweils erst im Zeitpunkt konkreter Umbau- und Renovationsvorhaben zu treffen.
- Die Verfahren zu den Instrumenten «Inventar», «Inventareröffnung», «Provokation», «Gutachten» und «Unterschutzstellung» bezüglich der Rollen der Behörden, der Eigentümer und von Rekursberechtigten klären.
- Die Finanzierung der Grundlagenbeschaffung, von Gutachten und der Beiträge an Schutzmassnahmen klären.

B. Stellungnahme

Definition (E-§ 203 Abs. 1 lit. cbis PBG und E-§ 23 KNHV)

Feststellung 1: Die Revision sieht die Einführung des Begriffs Baudenkmal und die entsprechende neue Gliederung und Redaktion von Gesetz und Verordnung vor, was keine inhaltliche Änderung darstellt. Die neu verlangte Erfüllung von «zwei Kriterien» als Anforderung an die Schutzwürdigkeit ist eine rein «symbolische» Gesetzgebung: Sie wird ohne Wirkung bleiben, weil dies aufgrund der Überschneidung der Begriffe «politisch», «wirtschaftlich», «sozial» und «baukünstlerisch» selbstredend sowieso immer erfüllt ist.

Inventarisierung (E-§ 203 Abs. 2 und 3 PBG sowie E-§ 4 Abs. 4 und § 5 KNHV)

Mit der E-Fassung wird vorgeschlagen, dass der Kanton, nebst den Inventaren der Baudenkmäler von überkommunaler Bedeutung, auch diejenigen von kommunaler Bedeutung erstellen soll. Damit sollen die Baudenkmäler besser nach einheitlichen Kriterien über den ganzen Kanton erfasst werden. Mit der Inventarisierung der kommunalen Objekte durch den Kanton könne künftig eine Doppelinventarisierung (Aufnahme in einem kommunalen und zugleich überkommunalen Inventar) vermieden werden. Die Eigentümerschaften sind zu den sie betreffenden Inventareinträgen von Baudenkmälern von kantonaler und kommunaler Bedeutung nach der Festsetzung «zu informieren». Dies löst folgende Fragen aus:

- Wurde eine Aufsichtsfunktion des Kantons als milderer Eingriff in die Gemeindeautonomie geprüft (bspw. eine Vorprüfung des kommunalen Inventars vor Festsetzung)?
- Bestehen ausreichende Kapazitäten der kantonalen Denkmalpflege? Führt eine Auslagerung im Fall unzureichender Kapazitäten das Prinzip der fachlich einheitlichen Inventarisierung ad absurdum?
- Wer trägt die Aufwände für die Schutzabklärung – Kanton oder Gemeinde? Ist eine externe Beauftragung möglich (vgl. vorhergehende Frage)?
- Wie verhält es sich mit Objekten im Falle der Entlassung aus dem kantonalen Inventar mit einem Begehren der Gemeinde, dies als «kommunal» beizubehalten?
- Werden die Inventare nur noch digital einsehbar sein (vgl. Streichung Einsichtnahme in § 203 Abs. 2 PBG)?
- Soll die «Information» der Eigentümer gemäss E-§ 4 Abs. 4 KNHV lediglich auf Verordnungsweg und nicht bereits im neuen E-§ 203 Abs. 3 PBG geregelt werden.

Antrag 1: Die Aufstellung der Inventare für kommunale Objekte ist ein unerwünschter Eingriff in die Gemeindeautonomie. Beim Denkmalschutz sind zwar allgemeine Grundsätze anzuwenden, es verbleibt aber ein Anordnungsspielraum für die Gemeinden, insbesondere auch bezüglich Baudenkmäler in kommunalen Kernzonen. Trotzdem ist das PBG systematisch und redaktionell zu aktualisieren.

Weiterentwicklung von Baudenkmälern (E-§ 203a PBG)

Baudenkmäler sollen sinnvoll genutzt und weiterentwickelt werden, was nur mit einer zweckmässigen Nutzung und Anpassung langfristig gelingen wird. Baudenkmäler müssen dabei auch heutige Bedürfnisse und Anforderungen an die Nutzung übernehmen können. Die mögliche Weiterentwicklung ist im Rahmen der Interessenabwägung zu ermitteln. Die Grundsätze der Interessenabwägung sollen im PBG aufgrund ihrer zentralen Bedeutung normiert werden. Die Auswahl der prioritären Themen für die Weiterentwicklung ist im vorliegenden Entwurf nicht ohne Weiteres nachvollziehbar:

«Zeitgemässes Wohnen», energetische Verbesserungen und Alters- und Behindertengerechtigkeit sind selbstredend bereits heute Hauptthemen bei der Renovation und Entwicklung von Baudenkmälern.

Hingegen wäre ausdrücklich zu klären, dass für Aspekte wie z. B. Feuerpolizei, Lärmimmissionen, Erschliessung und Verkehrssicherheit Abweichungen zu Normlösungen zulässig sind, wenn die öffentlichen Interessen am Schutz überwiegen und / oder eine andere vertretbare Lösung gefunden werden kann.

Antrag 2: Eine Klärung der prioritären Themen für die Weiterentwicklung ist erwünscht

Unterschutzstellung (§ 205 PBG) und projektbezogener Schutzentscheid (§ 206 PBG)

Unterschutzstellungen von Baudenkmälern sollen neu ausdrücklich «in der Regel» mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags erfolgen, oder nur «falls kein Vertrag zustande kommt» durch behördlichen Entscheid. Diese Priorisierung von Vertragslösungen stelle im Rahmen eines Unterschutzstellungsverfahrens die Eigentümerschaft und die handelnde Behörde auf die gleiche Stufe, weil sie einen Konsens zwischen beiden Parteien erfordert. Entsprechend ausgehandelte Verträge werden durch die Entscheidbehörde mittels Verfügung genehmigt und publiziert. Damit können insbesondere Nachbarschaften von betroffenen Schutzobjekten ihre Rechte wahrnehmen.

Die vorgesehene Priorisierung ist fragwürdig, da sie eine «Zusammenarbeit auf Augenhöhe» suggeriert, die für die Frage Vertrag oder Verfügung gar nicht entscheidend ist. Ausser bei Provokationen gemäss § 213 PBG werden auch Schutzverfügungen in Zusammenarbeit und unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen erlassen. Die festsetzende Behörde wählt das für den Fall geeignete Instrument aus. Die Verfügung hat zum Beispiel den Vorteil, dass der Schutzzumfang bei Bedarf später überprüft und angepasst werden kann. Die erforderliche Freiwilligkeit beim Aushandeln des Vertrages kann zu unerwünschten Verzögerungen – insbesondere für die EigentümerInnen (beispielsweise bei Stockwerkeigentum) – führen.

Ein projektbezogener Schutzentscheid ermöglicht den zuständigen Behörden die Erteilung von Baubewilligungen, ohne dass das Objekt vorgängig formell unter Schutz gestellt werden muss. Voraussetzung ist, dass die baulichen Massnahmen die konkreten Schutzziele des betreffenden Inventarobjektes nicht wesentlich beeinträchtigen und dass die Baubewilligungs- und die Denkmalpflegebehörde identisch ist. Der projektbezogene Schutzentscheid findet bereits heute gemäss Rechtsprechung dort seine Grenzen, wo sich der erforderliche Schutz mit Anordnungen in der Baubewilligung, namentlich mit Nebenbestimmungen (§ 321 PBG), nicht mehr gewährleisten lässt, weil die geplanten baulichen Massnahmen zu eingreifend sind und die Schutzziele nicht mehr gewahrt werden können oder die vollständige Beseitigung des Inventarobjektes vorgesehen ist. Das Instrument an sich entspricht der heutigen Praxis und Rechtsprechung und hat sich bewährt. Folgende generelle Punkte sind zu klären:

- Das Instrument muss auf kommunaler Stufe auch zur Anwendung kommen dürfen, wenn Schutzbehörde und Bewilligungsbehörde nicht identisch sind, soweit die betreffenden Entscheide koordiniert erfolgen und zusammen anfechtbar gemacht werden.
- Es ist unklar, welche verfahrensmässigen Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit die Beurteilung „nicht wesentlicher Eingriff“ tragfähig erfolgen kann.

- Antrag 3: Auf die Anpassung des § 205 Abs. 2 PBG zur Unterschutzstellung ist zu verzichten. Falls dennoch eine Priorisierung erfolgt, sind Schutzverträge mit Betonung auf «projektbezogene Schutzverträge» ausdrücklich zu nennen.
- Antrag 4: Der Kanton wird gebeten auszuführen, was «...die Baubewilligungs- und Denkmalpflegebehörde müssen identisch sein» bedeutet (vgl. *PBG-Rev_Baudenkmaeler_Synopse_PBG Erläuterungen §206, Seite 5*). Die Gemeinden sollen selbst bestimmen können.
- Antrag 5: Die Anpassung des § 206 PBG wird begrüsst, sofern die erwähnten Punkte geklärt werden.

Inhalt Schutzmassnahmen (E-§ 207 Abs. 1bis PBG)

Es wird eine zusätzliche Vorschrift zu den Schutzmassnahmen eingeführt, die regelt, dass das mildeste Mittel zu wählen ist und dieses zumutbar sein muss. Dies hat im Rahmen einer Interessenabwägung zu erfolgen. Diese zusätzliche Regelung kann als Misstrauensvotum gegen die zuständigen Behörden interpretiert werden und trägt nichts zur Vertrauensbildung und zu der gemäss Weisung angestrebten «Zusammenarbeit auf Augenhöhe» bei. Er ist aber in erster Linie überflüssig und kontraproduktiv. Das Einmaleins des Staats- und Verwaltungsrechts muss für den Denkmalschutz nicht separat legiferiert werden. Die Regelung suggeriert, es werde nach heutiger Praxis oft ungeeignet, unverhältnismässig und unzumutbar unter Schutz gestellt – und dies mit dem Segen der Gerichte, die mangels dieser Bestimmung nicht einschreiten könnten.

- Antrag 6: Die ZPZ beantragt, auf die neue Regelung E-§ 207 Abs. 1bis PBG zu verzichten.

Finanzierung (§ 217a PBG)

Alle Gemeinden sollen an Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung Beiträge in der Höhe von mindestens 10% der beitragsberechtigten Kosten leisten. Für die Gewährung von Beiträgen wird davon ausgegangen, dass die meisten Gemeinden entsprechende gesetzliche Grundlagen schaffen müssen.

- Antrag 7: Der Entscheid zur Finanzierung ist wie heute den Gemeinden zu überlassen. Der geringe Ansatz von 10% führt bei einem hohen Verwaltungsaufwand zu einem geringen Ergebnis. Da die Objekte zudem bereits als (zumindest potenzielle) Schutzobjekte bekannt sind, sind den Eigentümerschaften die Anforderungen bewusst und bereits eingepreist.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ beantragt, die oben aufgeführten Anträge im Rahmen der PBG-Revision zu berücksichtigen.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Kanton Zürich Baudirektion, per Mail an: are.heimatschutzrecht@bd.zh.ch
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

6. Thalwil. Revision BZO – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

ZPZ-DVB 2025.09

A: 4.02

Thalwil. Gesamtrevision Nutzungsplanung 2024 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

• Stellungnahme zuhanden der Gemeinde Thalwil

Mit dem Schreiben vom 20.5.2025 wurde die ZPZ eingeladen, zur Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Thalwil im Rahmen der Anhörung bis am 15.7.2025 Stellung zu nehmen. Der Vorstand hat dieses Geschäft an der Sitzung vom 12.6.2025 beraten und die Delegierten an der Sitzung vom 3.7.2025 verabschiedet.

A. Ausgangslage

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil stammt in ihren Grundzügen aus dem Jahr 1984. In verschiedenen Revisionsschritten wurden sie den geänderten Bedürfnissen und Rahmenbedingungen angepasst. Eine gesamthafte Überarbeitung hat jedoch nie stattgefunden. Aufgrund der umfassenden Revision des Planungs- und Baugesetztes des Kantons Zürich (PBG) sowie der Harmonisierung der Baubegriffe müssen auch die Gemeinden ihre BZO harmonisieren und der übergeordneten Gesetzgebung anpassen. Aufbauend auf den Zielen des kommunalen Richtplans wurden zudem Handlungsanweisungen für die BZO sowie ein Entwicklungskonzept «Städtebau und Freiraum» erarbeitet.

Der Zonenplan wurde umfassend überprüft und kleinere Anpassungen wurden vorgenommen, in seiner Grundstruktur blieb er jedoch erhalten. Die bedeutendste Änderung erfährt der Zonenplan mit der Anpassung der Gewerbezone Gattikon zu einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG5, mit Gestaltungsplanpflicht).

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die Gesamtrevisionsvorlage der Nutzungsplanung setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Zonenplan Thalwil mit den Ergänzungsplänen
 - Revision Kernzonenplan
 - Ergänzungsplan Zentrum
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Arbeitspapiere und Zusatzberichte:
 - Nachweis und Überprüfung bauliche Dichte
 - Arbeitspapier zur potenziellen Quartiererhaltungszone
 - Arbeitspapier zur Betriebs- und Beschäftigtenstruktur
 - Arbeitspapier Sonderbauvorschriften

Weiter werden Aussagen gemacht zum Mehrwertausgleich: Die Umzonung des Gewerbegebietes Gattikon generiert eine kommunale Mehrwertabgabe. Es wird auf eine Prognose verzichtet, weil mit dem zur Verfügung stehenden kantonalen Tool für die Erstellung der Mehrwertprognose der Mehrwert nicht genügend präzise abgebildet werden kann. Sobald die BZO-Revision festgesetzt ist, wird eine individuelle Schätzung erfolgen. Ebenfalls muss im Gebiet Fabrikareal am See eine individuelle Schätzung durchgeführt werden.

Im Sommer 2023 wurde zum Start der Überarbeitung der BZO eine Onlineumfrage zur Wohn- und Lebensqualität in Thalwil lanciert. Die Rückmeldungen der 1'200 Teilnehmenden floss in den Revisionsprozess ein.

Mehrere Anpassungen in der BZO und im Zonenplan sind technischer Natur und werden aufgrund von Erfahrungen im Vollzug vorgenommen. Die BZO wird grundlegend neu strukturiert.

Die Revision umfasst sechs Themenschwerpunkte:

Klimaangepasste Umgebungsgestaltung:

Durchgrünte Quartiere sind wichtig für die Wohn- und Lebensqualität in Thalwil und wirken der Überhitzung im Wohnumfeld entgegen. Die übergeordneten Vorgaben des PBG zum Thema Klimawandel sind allgemein formuliert und werden im Rahmen der BZO präzisiert, um den Vollzug zu erleichtern. Die Durchgrünung der Umgebungsflächen ist eine verhältnismässige Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Zudem werden neue Regelungen für den Baumerhalt, zur Baumförderung und zu den Vorgärten eingeführt. ¹

Zweigeschossige Wohnzonen:

Grundsätzlich wird festgestellt, dass ältere EFH vermehrt durch kleine Mehrfamilienhäuser ersetzt werden, Privatgärten durch pflegeleichte Umgebungsflächen ausgetauscht werden und der Baumbestand zugunsten von Parkplätzen verschwindet. In den zweigeschossigen Wohnzonen soll weiterhin ein hoher Freiheitsgrad in der Ausarbeitung der Bauvorhaben gelten. Die Bauvorschriften werden dahingehend angepasst, dass mehr Spielraum in der Nutzung der Geschosse besteht. Die neue BZO fördert das Wohnen in den Obergeschossen und stellt sicher, dass Vorgärten erhalten und die Umgebung begrünt werden muss. ²

¹ In der BZO wird der geeignete Teil der Begrünung für die Wohnzonen W2a, W2b, W3 für die Wohn- und Gewerbebezonen WG2, WG3, WG4 und WG5 sowie die Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse» und «Bürgerstrasse» mittels Grünflächenziffer festgelegt. Sollten die Werte in Einzelfällen nicht eingehalten werden können, sind Bewilligungen mit tieferen Werten denkbar, sofern zusätzliche Begrünungsmassnahmen (z.B. Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, intensive Dachbegrünungen, etc.) umgesetzt werden. Zudem wird eine Bewilligungspflicht für die Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm eingeführt. Unter gewissen Umständen ist das Fällen von Bäumen möglich. Gemäss § 238a PBG sind auf Baugrundstücken neue Bäume zu pflanzen, die neue BZO verlangt, dass pro 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter mittel- bis grosskroniger Baum gepflanzt werden muss, ohne dabei die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig zu erschweren. Bei Grundstücken unter 500 m² muss ebenfalls ein Baum gepflanzt werden, bei Grundstücken zwischen 500 – 1'000 m² sind zwei Bäume nachzuweisen. Weiter werden Regelungen bezüglich Vorgärten und Strassenbegrünungen gemacht. Die Dachflächen müssen künftig mehr Anforderungen erfüllen als heute. Sie dienen der Strom- oder Wärmeproduktion. Flachdächer müssen zudem so ausgestaltet sein, dass möglichst viel Regenwasser zurückgehalten wird (Retention). Diese Anforderung erfüllen begrünte Dächer am besten. Die Abgrabungsvorschriften bei Terrainveränderungen werden präzisiert. Ebenso gibt es eine Präzisierung in den Gemeinschaftsflächen, diese müssen neu der Art der Überbauung entsprechen, sprich es können anstelle von Spielflächen auch Freizeit- oder Pflanzgärten erstellt werden.

² Die maximale Fassadenhöhe (generelles Mass) wird in der Wohnzone W2a und W2b sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 um 0.50 m auf insgesamt 8.00 m angehoben. Als Ausgleich wird das zulässige Mass an Abgrabungen beschränkt. Bewohnte Erdgeschosse stellen aus raumplanerischer Sicht eine Herausforderung dar (Abgrabungen, Wohnqualität...). Oft werden sie trotzdem realisiert, da sie nicht zur Ausnützung zählen und einen finanziellen Anreiz schaffen. Die BZO-Revision sieht vor, dass bei Verzicht auf ein bewohntes Untergeschoss die zulässige Ausnützung erhöht werden kann. Ein nicht anrechenbares Untergeschoss ohne Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienenden, ist erlaubt.

Visualisierung der kompensierten
Wohnnutzung im Obergeschoss

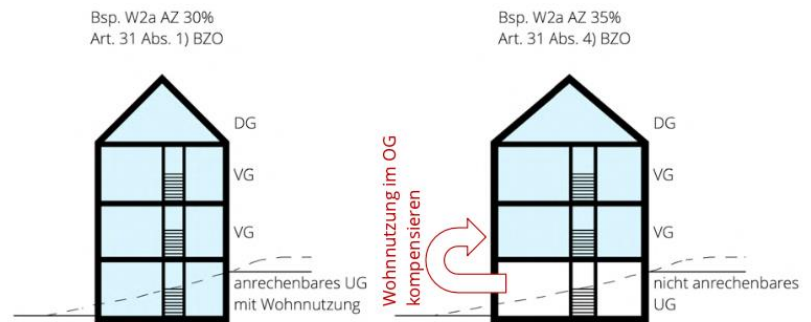


Abb. 1: Visualisierung der kompensierten Wohnnutzungen im Obergeschoss (Quelle: Revision Nutzungsplanung, Gemeinde Thalwil, Erläuternder Bericht, Stand öffentliche Auflage vom 16.4.25)

Sonderbauvorschriften für drei- und viergeschossige Zonen:

Grundsätzlich wird festgestellt, dass viele Mehrfamilienhäuser in eine Erneuerungsphase kommen. Mit dem Abbruch und Neubau verschwindet bezahlbarer Wohnraum und über die Jahre gewachsene Baumbestände und Bepflanzungen kommen unter Druck. Die im Rahmen der Gesamtrevision geschaffenen Sonderbauvorschriften (SBV) bauen auf bereits bestehenden SBV zur Förderung von effizientem Wohnungsbau auf, erleichtern das Weiterbauen im Bestand und fördern bezahlbaren Wohnraum. MFH sollen einfacher um zusätzliche Geschosse aufgestockt und erweitert werden können zugunsten einer nachhaltigen Siedlungserneuerung und Nachverdichtung der Zonen W3, WG3 und WG4. Es kann dabei eine um 20 % höhere Ausnutzungsziffer realisiert werden, wenn die bestehende Gebäudestruktur mehrheitlich erhalten bleibt.

Überdies profitieren Eigentümer von einem erhöhten Ausnutzungsbonus, der zusätzliche Anreize für die Schaffung erschwinglicher Wohnungen bietet. Neu erhöht sich die Ausnutzungsziffer um die anrechenbare Fläche des preisgünstigen Wohnraumes, jedoch höchstens auf eine AZ von 90%. Dabei sind mindestens drei preisgünstige Wohnungen zu erstellen.

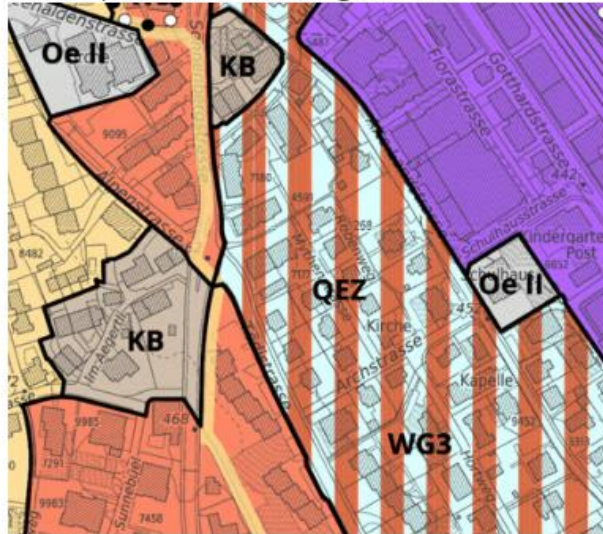
Neue Quartiererhaltungszone:

Die Wohngebiete im historischen Kontext umfassen die Ortsbilder von übergeordneter Bedeutung, die Kernzonen und die Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung». Diese Gebiete besitzen bereits heute einen guten Schutz und es gelten strenge Anforderungen an das Bauen. Für andere Gebiete in Thalwil fehlt dieser Schutz, wofür zwei neue Quartiererhaltungszone «Myhenstrasse» und «Bürgerstrasse» vorgesehen werden: ³

³ «Mythenstrasse»: Neubauten sowie bauliche Veränderungen sind an den bestehenden Gebäuden anzupassen. Zugelassen sind Wohnungen und höchstens mässig störendes Gewerbe. Die zulässigen Anzahl Geschosse sowie die AZ wird erhöht. Dach- oder Attikageschosse müssen an der Ausnutzung angerechnet werden.

«Bürgerstrasse»: Die Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse» ist durch drei Gebäudegruppen mit jeweils ähnlichen Bautypologien geprägt. Die Gebäude sind so zu gestalten, dass der Charakter der jeweiligen Gebäudegruppen erhalten bleibt. Zulässig sind weiterhin Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe, wie dies in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen in der rechtskräftigen Wohnzone W2 erlaubt ist. Als bestehende Bauten gelten diejenigen, für die vor dem 1. Januar 2025 eine Bewilligung erteilt wurde.

Zonenplan rechtskräftig (WG3)



Zonenplan revidiert (QEZ)

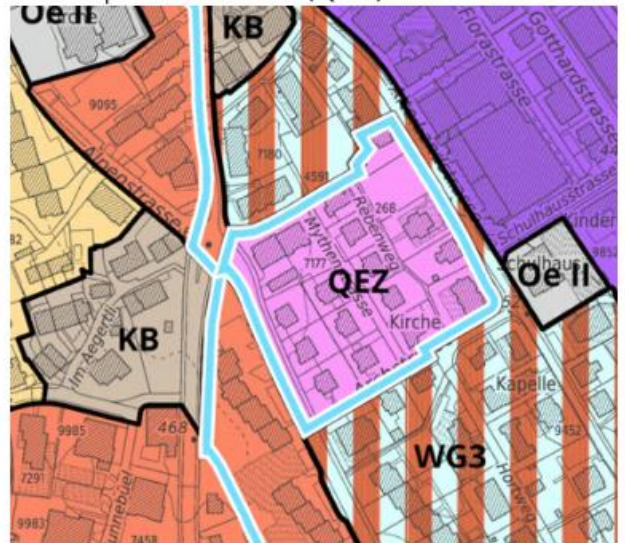


Abb. 2 und 3: Änderungen im Zonenplan, Quartiererhaltungszone Mythenstrasse (Quelle: Revision Nutzungsplanung, Gemeinde Thalwil, Erläuternder Bericht, Stand öffentliche Auflage vom 16.4.25)

Zonenplan rechtskräftig (W2/WGS)



Zonenplan revidiert (QEZ)



Abb. 4 und 5: Änderungen im Zonenplan, Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse (Quelle: Revision Nutzungsplanung, Gemeinde Thalwil, Erläuternder Bericht, Stand öffentliche Auflage vom 16.4.25)

Zentrumszone:

Das Zentrum von Thalwil ist von regionaler Bedeutung. Die heutigen Bestimmungen ermöglichen es, dass sehr hohe und lange Gebäude realisiert werden können. Dadurch können wichtige Sichtbezüge zum See und zu anderen Merkpunkten von Thalwil verloren gehen. Im Rahmen der Revision wird darauf reagiert, indem neue Vorgaben zur Gestaltung der Umgebungsflächen, zur publikumsorientierten Nutzung der Erdgeschosse und zur Erhaltung der wichtigen Sichtbezüge vorgeschlagen werden. Die rechtskräftige BZO schreibt für Zentrumszonen vor, dass der Wohnanteil max. 2/3 der realisierten aGF betragen darf. Der restliche Drittel muss mit einer Nichtwohnnutzung realisiert werden, dazu zählen auch soziale Einrichtungen wie

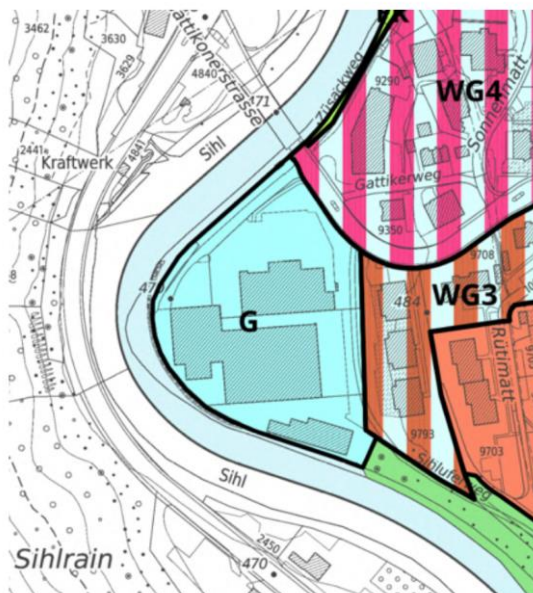
Gemeinschaftsräume oder Parkierungsanlagen für Velos und Autos. Die rechtskräftige BZO führt somit nicht zwangsläufig zu Gewerbeflächen. Im Rahmen der Revision wird ein Mindestgewerbeanteils von 30 % der realisierten Gesamtnutzfläche sichergestellt, womit man der regionalen Vorgabe zur Erhaltung von Arbeitsplätzen gerecht wird resp. die Vorgaben von 20% übertrifft. Der Artikel zur Zentrumszone wird gekürzt und geschärft. Die Formulierung «*mässig störendes Gewerbe*» wird präzisiert durch «*es ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig*». Die Erdgeschossnutzungen werden dahingehen präzisiert, dass sie ausschliesslich zu gewerblichen Zwecken genutzt werden dürfen. Die im Ergänzungsplan Zentrumszone ausgewiesene Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und der Sicherstellung von Sichtbezügen, sie müssen frei von oberirdischen Bauten bleiben. Ausserdem dürfen Gemeinschaftsflächen neu auf Dachflächen angeordnet werden, jedoch beschränkt auf maximal 50% der Dachflächen.

Gestaltungsplanpflichtgebiet Gattikon:

Im Rahmen der Revision werden unterschiedliche Ziele für die künftige Entwicklung der bisherigen Gewerbezonon verfolgt. Im regionalen Arbeitsplatzgebiet Böni sollen weiterhin Arbeitsplätze für das produzierende Gewerbe und für die Dienstleistungsbetriebe gesichert werden. Im regionalen Mischgebiet Gattikon soll Wohnen ermöglicht werden, wobei diesbezüglich hohe gestalterische Anforderungen gestellt werden.

Im Rahmen der Revision wird die Gewerbezone Gattikon in die Wohn- und Gewerbezone WG5 (AZ 120 %) mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Es wird ein Gewerbeanteil von 30 % der realisierten Gesamtnutzfläche festgelegt, während der verbleibende Anteil für Wohnraum, einschliesslich preisgünstigem Wohnraum, vorgesehen ist. Hierfür ist ein regionaler Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung erforderlich. Die ZPZ wird diesen Bericht nachliefern.

Zonenplan rechtskräftig (G)



Zonenplan revidiert (WG5, Einführung Gestaltungsplanpflicht)

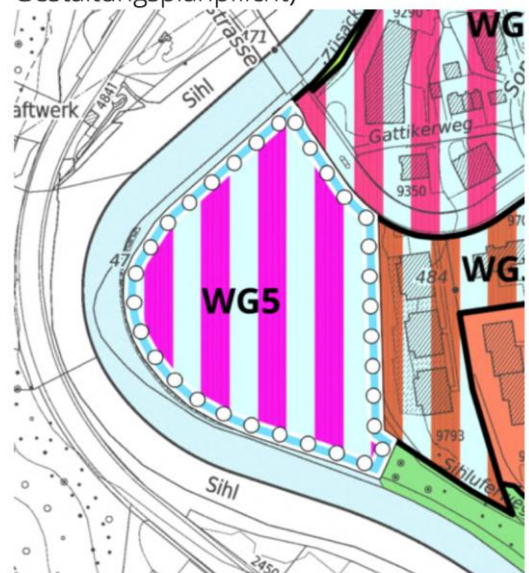


Abb. 6 und 7 Änderungen im Zonenplan, Umzonung Gewerbezone in Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 mit Gestaltungsplanpflicht, Gebiet Gattikon (Quelle: Revision Nutzungsplanung, Gemeinde Thalwil, Erläuternder Bericht, Stand öffentliche Auflage vom 16.4.25)

Änderungen innerhalb regionalem Mischgebiet

Im Rahmen der BZO-Revision wurden die Zonen innerhalb des regionalen Mischgebietes Nr. 24 (Zentrumsgebiet – Marbach, Mühlebachstrasse – Farb, Thalwil) analysiert.

Innerhalb des regionalen Mischgebietes sind heute mehrheitlich Zonierungen ausgeschieden, welche keine Verpflichtungen zu Gewerbenutzungen vorsehen. Eine Einführung der Gewerbepflicht würde bedeuten, dass die betroffenen Grundeigentümer 20% weniger Wohnnutzung realisieren können als mit der bisher rechtskräftigen BZO. Aufgrund der geringeren Nachfrage nach Gewerbeflächen und der im Vergleich zu Wohnnutzungen tieferen Erträge für Gewerbeflächen führt dies zu einem Nutzungsverlust. Es ist unklar, ob dieser Nutzungsverlust entschädigt werden müsste, zumal in Thalwil entstehende Planungsvorteile im Rahmen der kommunalen Mehrwertabgabe ausgeglichen werden müssen. Eine Gewerbeverpflichtung wird daher nicht als plausibel angesehen und somit wird der im regionalen Richtplan verlangte Gewerbeanteil von 20% nicht gesichert. Die regionale Nutzungsvorgabe soll jedoch wie folgt umgesetzt werden:

- Die Gewerbenutzung soll im regionalen Mischgebiet weiterhin mittels Gewerbebonus gefördert werden.
- Damit mehr Grundstücke im regionalen Mischgebiet vom Gewerbebonus profitieren, wird ein Areal am Pilgerweg von der Wohnzone der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen.

Gemäss der Beilage «Arbeitspapier zur Betriebs- und Beschäftigungsstruktur» des erläuternden Berichts der BZO-Teilrevisionsvorlage sichern die 30 % Gewerbeverpflichtung für die Zentrumszone sowie die Mischgebiete mit Regelung zum Gewerbebonus gesamthaft ähnlich viele Gewerbeflächen, wie der regionale Richtplan für das Gebiet oberhalb der Bahnlinie vorgibt.

Für das Teilgebiet östlich der Bahngleise werden keine Kompensationen vorgeschlagen. Ein Verzicht auf die Sicherung geforderten 20% für Gewerbefläche wird begründet mit der Frage der Angemessenheit für das entsprechende Gebiet.

Weiter beinhaltet die Revision u.a. folgende Inhalte:

- **IVHB:** Die kantonalen Messweisen und Baubegriffe (IVHB) werden in der BZO übernommen
- **Dachgestaltung:** Die Ausgestaltung der Attikageschosse ist neu abschliessend im übergeordneten Recht geregelt. Die bisher flexible Anordnung der Attikageschosse entfällt.
- **Kernzonenpläne:** Die Kernzonenpläne sind grundsätzlich nicht Gegenstand der vorliegenden Revision. Die dazugehörigen Kernzonenbestimmungen bleiben grossmehrheitlich unverändert.
- **Wohnzonen:** Es wird grundsätzlich auf den bisherigen Bestimmungen der Wohnzonen aufgebaut. Es werden Anpassungen in unterschiedlichen Artikeln vorgenommen.
- **Wohnzone am See:** Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer WGS wird aufgehoben und in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 überführt. Für Areal am Seeufer wird der obsolete Art. 3 Abs. 2 aBZO gestrichen im Hinblick auf eine separate Revision gemäss den neuen regionalen Vorgaben zum Bauen im Uferbereich des Zürichsees.
- **Gewerbezone:** Die Gewerbezone werden neu als G6 und G4 definiert, die Überbauungsziffer entfällt ersatzlos, die Dichte wird über die Baumassenziffer definiert. Weiter wird die zulässige Höhe der Bauten erhöht. Weiter werden sprachliche Präzisierungen gemacht und einzelne Absätze aufgehoben.
- **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:** Die Vorschriften für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erfahren lediglich redaktionelle Änderungen.

- **Erholungszone:** Die Vorschriften für die Erholungszone erfahren lediglich redaktionelle Änderungen.
- **Sonderbauvorschriften:** Die Sonderbauvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Schulhaus Schwandel (Art. 20b aBZO) und die Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Böni (Art. 20c aBZO) werden ersatzlos aufgehoben. Die entsprechenden Sonderregelungen sind nicht mehr erforderlich.
- **Arealüberbauung:** Die Mindestarealfläche für Arealüberbauungen wurde um 1'000 m² auf 3'000 m² reduziert. Weiter wird der Artikel zu den Terrassenhäusern gestrichen, da eine Förderung von Terrassenhäusern nicht weiterverfolgt werden soll. Die Bauvorschriften zu Arealüberbauungen werden ersatzlos gestrichen, es gelten die Regelungen gemäss § 71 PBG.
- **Gestaltungsplanpflichtgebiet:** Sprachliche Präzisierungen zu einzelnen Gestaltungsplanpflichtgebieten. Weiter wird die Gestaltungsplanpflicht im Breiteli aufgehoben, da bereits ein rechtskräftiger GP besteht.
- **Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet Wiesenstrasse:** Basierend auf den im kommunalen Richtplan ausformulierten Handlungsanweisungen wird das Grundstück Kat.-Nr. 10132 neu der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Daher muss der Kernzonenplan Oberdorf – Platte – Isisbühl bereinigt werden. Mit dem GP soll eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden, welche der besonderen Lage des Areals Rechnung trägt. Basierend auf den im kommunalen Richtplan ausformulierten Handlungsanweisungen wird das Gebiet von der Kernzone KA in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 umgezont.
- **Ergänzende Bauvorschriften:** Neu wird der Begriff der Gesamtnutzfläche definiert.⁴
- **Fahrzeugabstellplätze:** Die Berechnungsgrundlage für Abstellplätze für Personenwagen wird beibehalten. Neu können je nach ÖV-Gütekategorie die Parkfelder auf ein festgelegtes Minimum reduziert werden. In der ÖV-Gütekategorie A dürfen zudem maximal 75% des Parkfeldbedarfs realisiert werden. Wird das Parkfeldangebot vollumfänglich unterirdisch angeordnet, kann für Bewohnende ein höheres Angebot bewilligt werden. Unter bestimmten Bedingungen (wie: im Interesse Ortsbildschutz, bei Gestaltungsplänen oder mit einem Mobilitätskonzept) können weitere Reduktionen des Parkfeldangebot bewilligt oder angeordnet werden. Die Berechnung der Veloabstellplätze wurde sprachlich präzisiert und ist anhand der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) zu berechnen.
- **Negative Vorwirkung:** Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strenger» Bestimmungen einzuhalten sind. Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (Messweisen) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28.2.2017 beurteilt.

B. Stellungnahme

Die Gemeinden haben 15 Jahre Zeit zur Umsetzung der regionalen Vorgaben, d.h. die Gesamtrevision 2018 des regionalen Richtplans ist bis 2033 umzusetzen. Eine schrittweise Umsetzung ist begründet machbar, sofern keine Missstände zu erwarten sind.

Die Revisionsvorlage folgt den regionalen Vorgaben grundsätzlich und konkretisiert sie auf Stufe der Nutzungsplanung. Für die Überprüfung der regionalen Inhalte wurde der regionale Richtplan

⁴ Der Gesamtnutzfläche werden alle Flächen angerechnet, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonstigem dauerhaften Aufenthalt dienen oder hierfür genutzt werden können, einschliesslich der zugehörigen Erschliessungsflächen, Reduits, Sanitärräume sowie inneren Trennwände in den Voll-, Dach- und Untergeschossen. Die Querschnitte der Aussenmauern werden jedoch nicht angerechnet.

Zimmerberg (rechtskräftiger Richtplan und Stand Teilrevision 2024, Fassung für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung vom 6.2.25) verwendet.

Folgende Festlegungen und Vorgaben des regionalen Richtplans Zimmerberg werden berührt mit der Vorlage:

- Zentrumsgebiet Nr. 4 (Bahnhofsgebiet und Gotthardstrasse / Alte Landstrasse / Verbindung Schifflande, Thalwil)
- Schutzwürdiges Ortsbild Nr. 7 (Platte - Oberdorf - Mühlebachstrasse, Thalwil)
- Arbeitsplatzgebiet Nr. 10 (Böni, Thalwil)
- Mischgebietes Nr. 24 (Zentrumsgebiet – Marbach, Mühlebachstrasse – Farb, Thalwil)
- Mischgebiet Nr. 25 (Gattikon)
- Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen
- Gebiete mit hoher baulicher Dichte: Nr. 42 (Einzugsbereich des Bahnhofes mit Ausnahme der Hanglage zwischen Unterdorf und Ludretikon, Thalwil); Nr. 44 Gattikon)
- Nutzungsdichten
- Uferbereich (gemäss Teilrevision Uferbereich)
- Verkehrsvorgaben
- Gefahren; Vorgaben zu Naturgefahren und Störfallrisiken gemäss Richtplanfestlegung

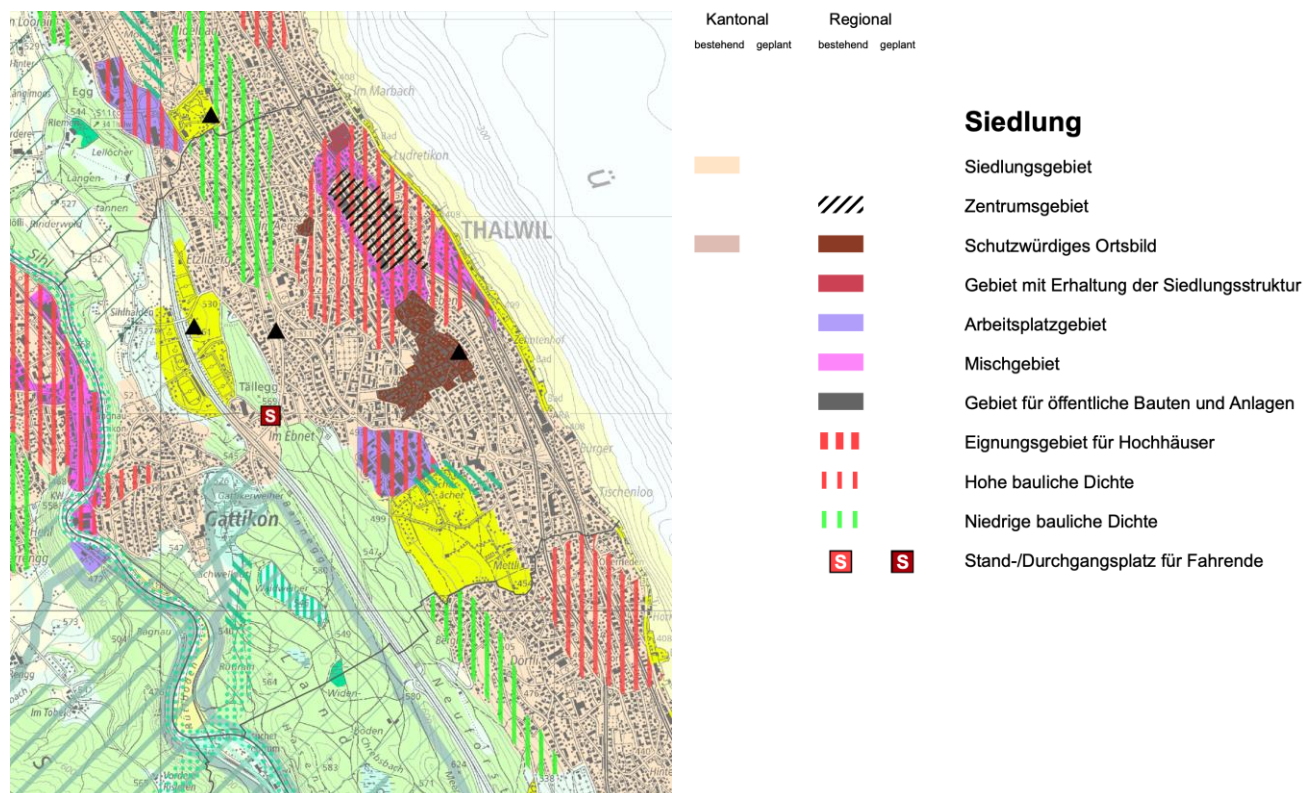


Abb. 8: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Planausschnitt Karte Siedlung und Landschaft (Quelle: regionaler Richtplan Zimmerberg TR24, Fassung vom 6.2.25 für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung)

Zentrumsgebiete

Die in den Regionalzentren ausgeschiedenen Zentrumsgebiete von regionaler Bedeutung sollen in ihrer Funktion gestärkt und substanziell verdichtet werden. In geeigneten Gebieten sind Bauzonen mit hoher baulicher Dichte auszuscheiden und Bestimmungen für die Erhaltung, bzw. Förderung von zentralen Einrichtungen und Versorgungen sowie publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu treffen. Dabei sind 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten zu sichern. Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten sind auszuschliessen. Die Gemeinden initiieren wo nötig Entwicklungsplanungen, die sich sowohl städtebaulich wie auch für den öffentlichen Freiraum an hohen Qualitätszielen orientieren. Die Strukturierung der einzelnen Gebiete ist mit einem Gebietsrahmenplan (auch Masterplan oder Entwicklungsrichtplan genannt) festzuhalten und mit den geeigneten Instrumenten eigentümerverbildlich festzulegen.

Feststellung 1: Die ZPZ stellt fest, dass die Vorgaben zu den Zentrumsgebieten von regionaler Bedeutung in den Vorschriften zur Zentrumszone erfüllt werden. Die Formulierung, dass das Zentrum von Thalwil die Versorgung der Bevölkerung stärken und ein Ort des Aufenthalts und der Begegnung sein sollen, entspricht den regionalen Zielsetzungen. Die regionale Vorgabe von mind. 20 % der Gesamtnutzfläche für Arbeiten wird mit einem Gewerbeanteils von 30 % der realisierten Gesamtnutzfläche umgesetzt. Innerhalb der Zentrumszone dürfen die Erdgeschosse lediglich gewerblich genutzt werden, in untergeordnetem Mass sind andere Nutzungen erlaubt.

Feststellung 2: Der Ergänzungsplan Zentrumszone legt Freihaltebereiche fest, diese dienen der Erschliessung sowie zur Sicherstellung der Sichtbeziehungen zum See. Die ZPZ begrüsst den Ergänzungsplan.

Schutzwürdiges Ortsbild Nr. 7 (Platte - Oberdorf - Mühlebachstrasse, Thalwil)

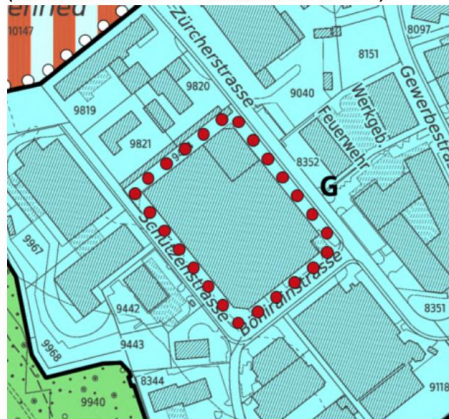
Feststellung 3: Die Streichung der Sonderbauvorschriften in der Zone Oe steht nicht im Widerspruch zum regionalen Richtplan.

Arbeitsplatzgebiet Böni

Im Fokus stehen Klein-, Mittel- und Grossbetriebe unterschiedlicher Branchen von höchstens mässig störender Art. Bestehende Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung sind zu halten; für bestehende Mittel- und Grossbetriebe ist ein allfälliges Wachstum zu ermöglichen. Als Arbeitsplatzgebiete sind jene Flächen bezeichnet, die sich in Bezug auf Lage, Grösse und Erschliessung in erster Linie für Arbeitsplätze eignen und die auch in Zukunft dieser Nutzung vorbehalten sein sollen. Diese Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Industrie- und Gewerbebezonen auszuscheiden, wobei in Gebieten, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, in der Regel auch Dienstleistungsbetriebe zulässig sein sollen, weil es im Interesse der Region liegt, für eine möglichst grosse Zahl von qualifizierten Arbeitsplätzen die planerischen Voraussetzungen sicherzustellen.

Feststellung 4: Die ZPZ stellt fest, dass die regionalen Nutzungsvorgaben eingehalten sind und die Aufhebung der Sonderbauvorschriften im Bereich des Arbeitsplatzgebietes Böni keinen Widerspruch zu den regionalen Vorgaben darstellen.

Zonenplan rechtskräftig
(Gebiet mit Sonderbauvorschriften)



Zonenplan revidiert
(Aufhebung Sonderbauvorschriften)

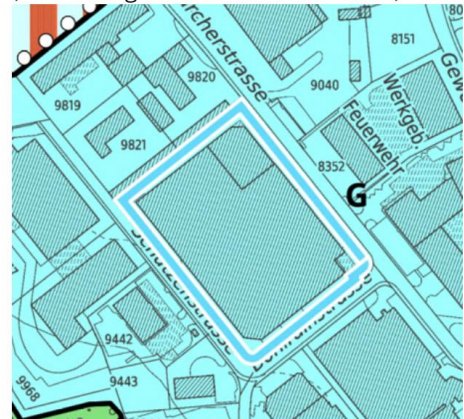


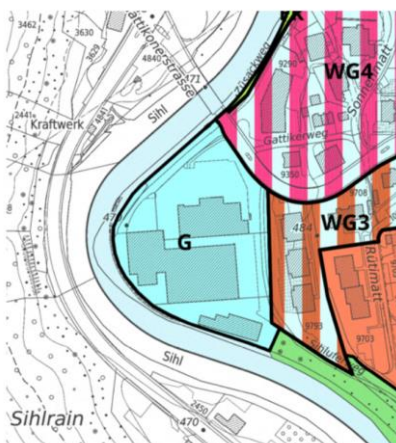
Abb. 9 und 10: Änderungen im Zonenplan, Aufhebung Sonderbauvorschriften, Gebiet Bönli (Quelle: Revision Nutzungsplanung, Gemeinde Thalwil, Erläuternder Bericht, Stand öffentliche Auflage vom 16.4.25)

Mischgebiet Gattikon

Als Gebiete mit gemischter Nutzung sind Flächen bezeichnet, die sich in Bezug auf Lage, Erschliessung und Baugebungsstruktur für eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten eignen und in denen diese gemischte Nutzung erhalten oder neu geschaffen werden soll, wobei insbesondere qualifizierte Arbeitsplätze erwünscht sind. Diese Festlegung soll dazu beitragen, das regionale Ziel der Förderung von Arbeitsplätzen zu erreichen. Diese Festlegung ergänzt die Arbeitsplatzgebiete und wird auf kommunaler Stufe durch die Ausscheidung von Zentrumszonen, Kernzonen oder Wohnzonen ggf. mit Gewerbeanteilen vollzogen. Reine Arbeitsplatzzonen (Gewerbe- oder Industriezonen) sind ebenfalls zulässig, jedoch keine reinen Wohnzonen mit Ausschluss von Arbeitsplätzen.

Feststellung 5: Die Umzonung von der Gewerbezone in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG5) entspricht den regionalen Vorgaben, eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten mit hoher baulicher Dichte und mind. 20% Gewerbeanteil zu gewährleisten. Die Festlegungen für eine qualitätsvolle urbane Mischnutzung (mindestens 30 % Gewerbeanteil, höchstens mässig störendes Gewerbe, Gestaltungsplanpflicht) sind zweckmässig und werden begrüsst.

Zonenplan rechtskräftig (G)



Zonenplan revidiert (WG5, Einführung
Gestaltungsplanpflicht)

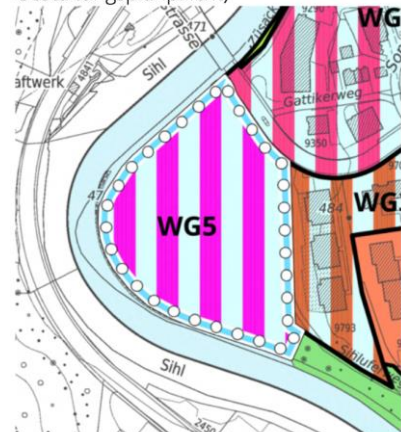


Abb. 11 und 12: Änderungen im Zonenplan, Umzonung Gewerbezone in Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 mit Gestaltungsplanpflicht, Gebiet Gattikon (Quelle: Revision Nutzungsplanung, Gemeinde Thalwil, Erläuternder Bericht, Stand öffentliche Auflage vom 16.4.25)

Zonierung innerhalb regionalem Mischgebiet Nr. 24

Innerhalb des im regionalen Richtplan ausgeschiedenen Mischgebietes wird auf einen Mindestgewerbeanteil verzichtet. Im Gegenzug wird der Gewerbeanteil innerhalb der Zentrumszone mit 30 % gegenüber der regional geforderten 20% angehoben. Gemäss Nachweis im Planungsbericht werden die geforderten Arbeitsplätze mit den neuen Regelungen für das Teilgebiet oberhalb der Bahnlinie nahezu erreicht.

Feststellung 6: Beim betroffenen Gebiet oberhalb der Bahnlinie handelt sich um ein zusammenhängendes Gesamtgebiet, welches mehrheitlich als regionales Zentrumsgebiet und teilweise als regionales Mischgebiet festgelegt ist. Der typologische Unterschied zwischen Zentrums- und Mischgebiet liegt in der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Zentrumgebietes. Im Übrigen steht es der Gemeinde frei, unter Einhaltung der regionalen Vorgabe von insgesamt 20% Arbeitsflächenanteil innerhalb des Gesamtgebietes zu differenzieren. Eine Konzentration im Zentrumsgebiet mittels Transfer aus dem angrenzenden Mischgebiet steht im vorliegenden Fall nicht im Widerspruch zu den regionalen Vorgaben. Die im Anhang des Planungsberichts aufgeführte Berechnung der Kompensation scheint nachvollziehbar.

Antrag 1: Für das Teilgebiet des Mischgebiets Nr. 24 östlich der Bahngleise wird keine Kompensationsfläche vorgesehen, welche die vorgegebenen 20% Gewerbeflächen sichern könnten. Die ZPZ beantragt, dass die entsprechenden Flächen innerhalb des Anordnungsspielraumes zu sichern sind. Dies hat innerhalb von 15 Jahren ab der regionalen Richtplanfestsetzung 2018 zu erfolgen.

Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Würdigung 1: Die ZPZ begrüsst die Sonderbauvorschriften für die drei- und viergeschossigen Wohnzonen, welche gute Voraussetzungen schaffen für eine qualitative Innenverdichtung.

Würdigung 2: Die ZPZ begrüsst die neuen Festlegungen für eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung.

Wohnzone, Grundstücke am Seeufer

Feststellung 7: Die Streichung des obsoleten Art. 3 Abs. 2 aBZO im Hinblick auf eine separate Revision gemäss den neuen regionalen Vorgaben zum Bauen im Uferbereich des Zürichsees ist zweckmässig.

Gebiete mit hoher baulicher Dichte

Im regionalen Richtplan sind als Gebiete mit hoher baulicher Dichte jene Siedlungsgebiete bezeichnet, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und mit öffentlichem Verkehr besonders gut erschlossen sind und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht ist. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit eher hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden sowie für die dazu nötige Erschliessung und Infrastruktur zu sorgen. Es sind auch jene Gebiete, in welchen in erster Linie mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden kann.

Feststellung 8: Die ZPZ stellt fest, dass die Änderungen im Bereich der Gebiete mit hoher baulicher Dichte im Einklang mit den Zielsetzungen und den Absichten des regionalen Richtplans stehen.

Gebiete niedriger baulicher Dichte

Die Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, die Nutzungsplanung so zu halten, dass Bebauungen entstehen, die in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Gebäudehöhe und Geschosszahlen sollen in der Regel auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden.

Feststellung 9: Die ZPZ stellt fest, dass im Gebiet niedrige baulicher Dichte Nr. 20 Hanglage Etzliberg – Alsen, Thalwil die regionalen Vorgaben eingehalten werden. Die vorgeschlagenen Dichten entsprechen der Dichtestufe aus dem regionalen Richtplan und die Anzahl Geschosse wird eingehalten.

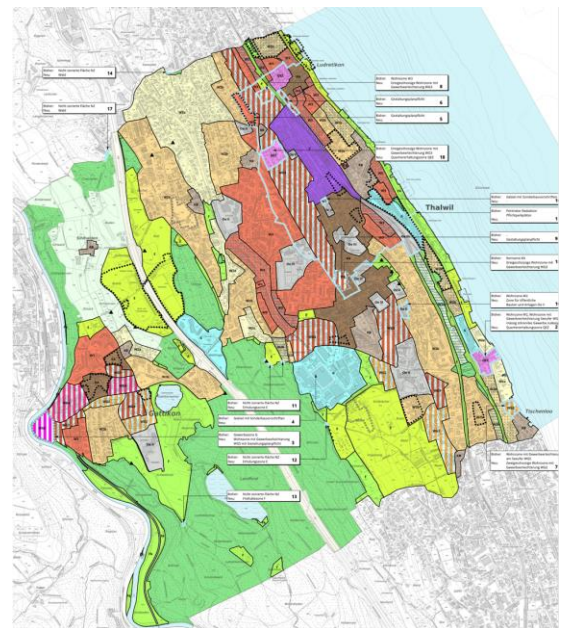
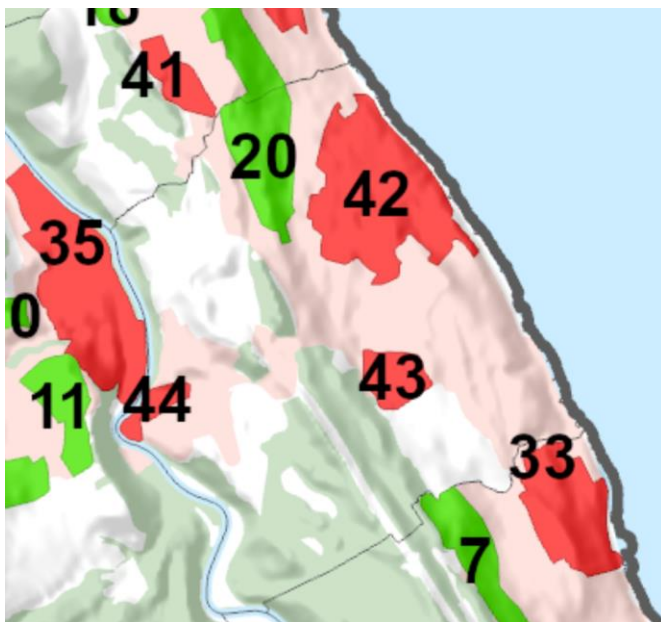


Abb. 13: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Themenkarte anzustrebende bauliche Dichte (Quelle: regionaler Richtplan Zimmerberg TR24, Fassung vom 6.2.2025 für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung)

Abb. 14: Ausschnitt revidierter Zonenplan Thalwil (Quelle: Revision Nutzungsplanung, Gemeinde Thalwil, Erläuternder Bericht, Stand öffentliche Auflage vom 16.4.25)

Nutzungsichten

Mit den regionalen Nutzungsichten werden die kantonalen Handlungsräume hinsichtlich der angestrebten Nutzungsichten mit Dichtestufen differenziert. Den Gemeinden steht es frei, diese Dichteregeln in einem kommunalen Richtplan zu differenzieren und präzisieren. Für die Gemeinde Thalwil besteht ein kommunaler Richtplan, welcher die Nutzungsvorgaben präzisiert.

Die ausgeschiedenen Gebiete mit hoher Nutzungsichte sind mehrheitlich eingehalten. Die bestehende WG3 Zone erreicht die Mindestwerte mit dem Gewerbebonus. Der regionale Richtplan lässt eine etwas höhere Dichte zu, als auf kommunaler Stufe umgesetzt wird, die BZO-Revision trägt diesem Umstand Rechnung, in dem mit den Sonderbauvorschriften höhere Dichten realisiert werden können.

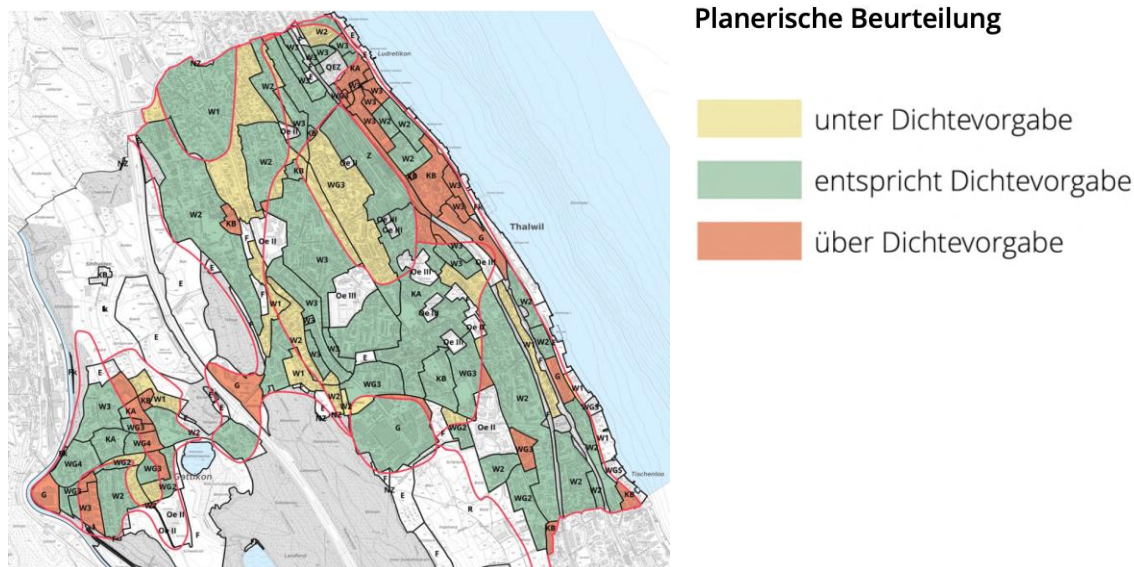


Abb. 14: Ausschnitt Beilage «Nachweis und Überprüfung bauliche Dichte» (Quelle: Revision Nutzungsplanung, Gemeinde Thalwil, Beilage Erläuternder Bericht, Stand öffentliche Auflage vom 16.4.25)

Würdigung 3: Im Rahmen der Gesamtrevision wurde eine umfassende Beilage zum Nachweis und der Überprüfung der baulichen Dichte erstellt. Die darin gemachten Aussagen wurden überprüft und plausibilisiert. Die dabei geleistete Arbeit wird von der ZPZ gewürdigt.

Feststellung 10: Die ZPZ stellt fest, dass die Nutzungsdichtestufen mehrheitlich eingehalten sind. Die Abweichungen sind gut dokumentiert und hergeleitet. Die ZPZ stellt fest, dass in den Gebieten mit sehr geringer Nutzungsdichte keine Differenzen entstehen. In den Gebieten mit geringer Nutzungsdichte entstehen diverse Abweichungen. Die regional festgelegten Dichtestufen werden dabei um eine Dichtestufe über- resp. unterschritten.

Feststellung 11: In gewissen Gewerbebezonen werden die regionalen Vorgaben für die Nutzungsdichte erheblich überschritten. Von den Vorgaben des kommunalen Richtplanes wird dabei ebenfalls abgewichen.

Antrag 2: Es ist im Dialog mit Kanton und Region zu evaluieren, ob in den Gewerbebezonen die zulässige Ausnützung zu reduzieren ist oder der regionale oder kommunale Richtplan angepasst werden soll.

Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen

Antrag 3: Gemäss regionalem Richtplan sind innerhalb der Zentrumsgebiete, den Gebieten mit schutzwürdigen Ortsbildern sowie in Arbeits- und Mischgebieten in der Nutzungsplanung Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen. Die ZPZ beantragt, dies im Rahmen der Revision der BZO so aufzunehmen.

Fahrzeugabstellplätze

Würdigung 4: Die ZPZ begrüsst, dass eine weitere Reduktion der Anzahl Parkfelder unter bestimmten Bedingungen bewilligt oder angeordnet werden kann.

Gefahren; Vorgaben zu Naturgefahren und Störfallrisiken gemäss Richtplanfestlegung

Mensch, Umwelt und erhebliche Sachwerte sind vor den Folgen von Naturgefahren und Störfällen geschützt oder das Risiko ist auf ein tragbares Mass gesenkt.

Feststellung 11: Die ZPZ stellt fest, dass das Thema Naturgefahren im Rahmen der BZO-Revision abgedeckt wird.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung entspricht mehrheitlich den Inhalten und Zielen der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan sowie den laufenden Teilrevisionen Uferbereich und Teilrevision 2024.
2. Die ZPZ beantragt, die oben aufgeführten Anträge im Rahmen der BZO-Revision zu berücksichtigen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeinde Thalwil
 - b) Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

7. Thalwil. PGP Traumgarten – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

ZPZ-DVB 2025.10

A: 4.02

Thalwil. Privater Gestaltungsplan «Traumgarten» – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- **Stellungnahme zuhanden Gemeinde Thalwil**

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zum privaten Gestaltungsplan «Traumgarten» in Thalwil. Der Vorstand hat dieses Geschäft am 12. Juni 2025 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 3. Juli 2025 verabschiedet.

Der Planungsperimeter umfasst den rund 1.4 Hektare grossen «Traumgarten» mit diversen Gebäuden und Anlagen, einen Bienenlehrstand sowie Besucherparkplätze. Im Perimeter liegen Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 8120, 8121 und 8122. Das Areal des Traumgartens liegt am nördlichen Rand des Erholungsgebietes Böni-Vogelsang-Mettli, in Thalwil. Der Traumgarten ist eine Anlage, die über viele Jahre hinweg aus einer ehemaligen Baumschule und einem Gartenbau-Schaugarten für Kunden entstanden ist. Heute ist die Anlage mit vielfältigen Gartenräumen für die Bevölkerung als Erholungs- und Erlebnisraum zugänglich. Weiter ist der Traumgarten ein Veranstaltungsort beispielsweise für Hochzeiten oder Firmenanlässe.

Der vorliegende Gestaltungsplan schafft die planungs-, bau- und umweltrechtlichen Voraussetzung für die Sicherstellung und den Betrieb der Parkanlage Traumgarten mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen. Hauptbauten dürfen nur innerhalb der ausgeschiedenen Baufelder erstellt werden, wobei pro Baubereich maximal ein oberirdisches Gebäude errichtet werden darf. Pro Baubereich wird definiert, welche Art von Gebäude erstellt werden darf. Weiter werden je Baubereich Aussagen zu den Grundmassen getroffen (maximale Gesamthöhe, maximale Grundfläche, Höhenkote m.ü.M.). Ausserhalb von Baubereichen sind besondere Gebäude gem. Art. 19 BZO Thalwil sowie einzelne Anlagen (Brunnen, Mauern etc) zulässig. Nebst Aussagen zur Nutzung (Primär Naherholung und Lokaltäten für Veranstaltungen) werden auch Vorgaben zu den Zugänglichkeiten und zum Betrieb gemacht.

Bei der Ausgestaltung der Bauten, Anlagen und dem Umschwung soll eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden. Der Versiegelungsgrad bei der Umgebungsgestaltung ist dabei auf ein Minimum zu reduzieren und die Flächen sind mit hoher Aufenthaltsqualität sowie ökologische wertvollen Oberflächen zu gestalten. Die bezeichneten Bäume sind zu erhalten, innerhalb der gekennzeichneten Baumgruppen ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1 m ab gewachsenem Boden, bewilligungspflichtig. Alfällig gefällte Bäume sind zu ersetzen.

Ebenfalls werden Aussagen zum Umgang mit Umwelt und Energie getroffen. Im Rahmen des ersten Baugesuches ist ein Lichtkonzept einzureichen, um störende Lärmemissionen zu verhindern werden Aussagen zum Lärmschutz im Gestaltungsplan verankert.

Gemäss dem GIS des Kanton Zürich liegt der Gestaltungsplanperimeter in der ÖV-Güteklasse D. Die Bushaltestelle «Thalwil, Böni» liegt in rund 150 m Gehdistanz zum Haupteingang und bietet Verbindungen ins Zentrum von Thalwil. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der Tischenloostrasse über die Zürcherstrasse. Gemäss dem Richtprojekt sind im Bereich P1 7 Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorgesehen und im Bereich P2 weitere 22 – 31 Abstellplätze. 40 Veloabstellplätze befinden sich am nördlichen Rand des Perimeters.

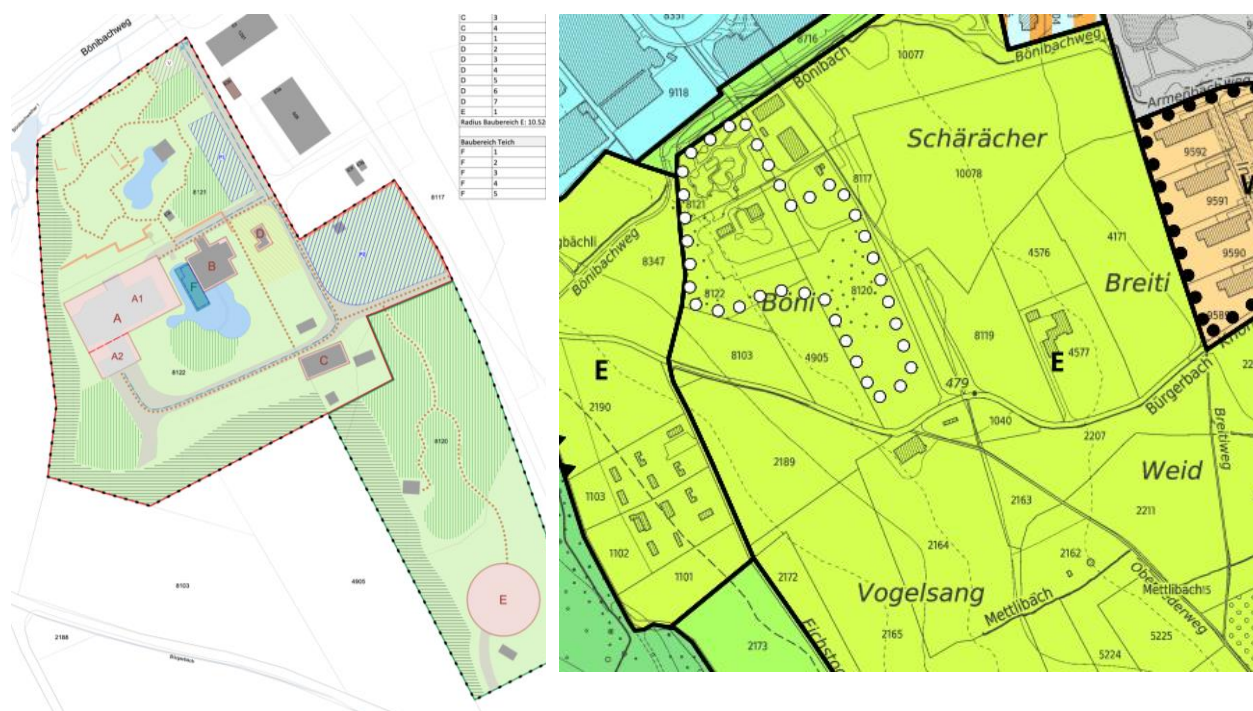


Abb. 1: Auszug Gestaltungsplan (Quelle: Planar AG für Raumentwicklung, Situationsplan vom 4.10.2024)

Abb. 2: Auszug Zonenplan Thalwil, Erholungszone mit GP-Pflicht (Quelle: Revision Nutzungsplanung, Gemeinde Thalwil, Erläuternder Bericht, Stand öffentliche Auflage vom 16.4.25)

B. Information: kommunale Planungsinstrumente

Kommunaler Richtplan

Mit dem kommunalen Richtplan (BDV Nr. 868/2015) wurde das Gebiet Bönli-Vogelsang-Mettli als «Erholungsgebiet mit Event und Erholung» behördenverbindlich festgesetzt. Ferner wird im Richtplan festgehalten, dass für das Erholungsgebiet ein Aufwertungskonzept und eine Umsetzungsstrategie erarbeitet werden sollen, in welchen die bestehende Gärtnerei und das Gebiet Traumgarten als Standort für Event und Erholung zu integrieren sind.

Leitbild Bönli-Vogelsang-Mettli

Im Leitbild Bönli-Vogelsang-Mettli, vom Gemeinderat am 1. Februar 2022 genehmigt, wird festgehalten, dass einige Bauten und Anlagen des Traumgartens planungsrechtlich unzureichend gesichert sind. Der Traumgarten mit seinen verschiedenen Nutzungsangeboten dient massgeblich der Naherholung und kann für private und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden. Er bleibt öffentlich zugänglich. Als Ziel wird im Leitbild festgehalten, dass der Fortbestand des Traumgartens mit dazugehörigem Gartenbaubetrieb planungsrechtlich gesichert ist. Hierfür soll die Vielfalt der bestehenden Nutzungen mit geeigneten nutzungsplanerischen Mitteln konsolidieren und der Handlungsspielraum erhöht werden.

Bau- und Zonenordnung Thalwil

Das Gebiet liegt in der Erholungszone im Gebiet Bönli (Traumgarten) und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In der BZO werden folgende Aussagen zum Gebiet getroffen:

- Die Erholungszone Traumgarten bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung. Zudem ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten.

Folgende Aussagen werden bezüglich des Gestaltungsplanes getroffen:

- Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sicherzustellen.
- Mit dem Gestaltungsplan ist das zulässige Bauvolumen festzulegen. Dieses hat sich am bestehenden Bauvolumen zu orientieren. Zusätzliche Bauten und Abweichungen von bestehenden Bauvolumen sind nur zulässig, wenn sich diese möglichst siedlungsnah und nicht an exponierter Lage befinden sowie dadurch eine bessere Nutzung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. g resultiert.
- Im Gestaltungsplan sind die Nutzung, zeitliche Beschränkungen der Eventnutzung und die Zugänglichkeit zu regeln.

C. Stellungnahme

Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli und somit auch der Gestaltungsplanperimeter liegen gemäss regionalem Richtplan innerhalb eines Erholungsgebietes. Es werden folgende regionale Festlegungen mit dem Vorhaben tangiert:

- Erholungsgebiet Nr. 34, Böni / Vogelsang / Mettli, Thalwil
- Gewässerrevitalisierung Nr. 7, Bönibach, Thalwil

Als Erholungsgebiete sind innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes grössere zusammenhängende Flächen bezeichnet, die vorwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen und die auch langfristig dieser Zweckbestimmung zu erhalten sind. Eine beschränkte bauliche Nutzung ist zulässig, soweit sie für den Erholungszweck erforderlich ist. Diese Festlegung führt in der Regel zur Festsetzung von überkommunalen Freihaltezonen oder zu kommunalen Erholungs- und Freihaltezonen. Für das Erholungsgebiet Nr. 34, Böni / Vogelsang / Mettli wird im regionalen Richtplan Zimmerberg die Erweiterung des bestehenden Erholungsgebietes als Ziel vorgeschrieben. Bei Bauten und Anlagen ist auf eine landschaftsverträgliche Einbettung zu achten.

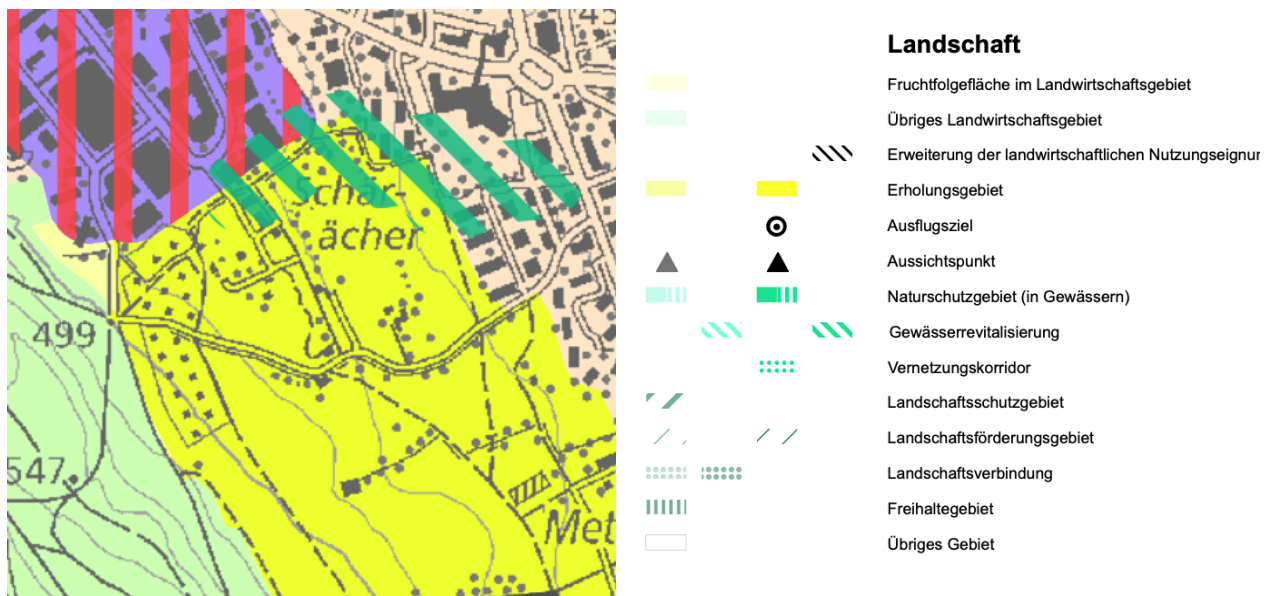


Abb. 3: Regionaler Richtplan Zimmerberg (2018), Karte Siedlung und Landschaft

Im Kapitel 3.9 «Aufwertung von See- oder Flussufern und Gewässerrevitalisierung» werden die Gewässerrevitalisierungen mit 1. Priorität ausgewiesen. Für den Bönibach in Thalwil (Karteneintrag Nr. 7), welcher durch das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli fliesst, wird eine Aufweitung und Strukturaufwertung vorgeschrieben. Diese wurde im Jahr 2020 umgesetzt.

- Feststellung 1: Die ZPZ stellt fest, dass mit dem Gestaltungsplan die regionalen Vorgaben eingehalten werden. Die Inhalte des Gestaltungsplanes tangieren das Ziel «Erweiterung des bestehenden Erholungsgebietes» nicht. Die geschaffenen Vorschriften fördern die Erholungsqualität des Gebietes.
- Feststellung 2: Die Aufweitung und Strukturaufwertung des Bönibachs ist im regionalen Richtplan festgeschrieben. Diese ist durch den geplanten Gestaltungsplan nicht tangiert, da er ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt.
- Feststellung 3: Die verkehrlichen Festlegungen des privaten Gestaltungsplans Traumgarten haben keine Auswirkungen auf die regionalen Festlegungen im Zimmerberg. Die ZPZ nimmt diese zustimmend zur Kenntnis.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Der private Gestaltungsplan entspricht den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan sowie der laufenden Teilrevision 2024 (Stand öffentliche Auflage vom 15.05.2025).
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeinde Thalwil, DLZ PBW, Dorfstrasse 10, 8800 Thaliwl
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

8. Verschiedenes und Mitteilungen

Das Wort wird nicht ergriffen.

Für die Richtigkeit:
Der Sekretär



Marcel Trachsler