



Das Wichtigste in  
Kürze als Video:

[thalwil.ch/abstimmungen](https://thalwil.ch/abstimmungen)

**Info-Veranstaltung**

7. November 2022, 19 Uhr,  
Singsaal, Schulhaus  
Schweikrüti,  
Gattikon

## Urnenabstimmung vom 27. November 2022



**Zustimmung**

Privater Gestaltungsplan  
«Hofwisen»



**Kreditgenehmigung**

Neubau Überbauung Areal  
«Hofwisen»

<b>1</b>	<b>Privater Gestaltungsplan «Hofwisen», Zustimmung</b>	
•	Das Wichtigste in Kürze	1
•	Antrag und Beleuchtender Bericht des Gemeinderats	2
•	Anhang A: Vorschriften privater Gestaltungsplan «Hofwisen»	11
•	Anhang B: Situationsplan privater Gestaltungsplan «Hofwisen»	24
•	Anhang C: Dachprofilplan privater Gestaltungsplan «Hofwisen»	26
<b>2</b>	<b>Neubau Überbauung Areal «Hofwisen», Kreditgenehmigung</b>	
•	Das Wichtigste in Kürze	28
•	Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission	29
•	Antrag und Beleuchtender Bericht des Gemeinderats	30

**GEMEINDERAT THALWIL**

Gemeindepräsident  
Hansruedi Kölliker

Gemeindeschreiber  
Pascal Kuster

Thalwil, 30. August 2022

**Aktenauflage**

Die Akten zu den traktandierten Geschäften können von den Stimmberechtigten ab Freitag, 4. November 2022, im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei, 1. Stock), Alte Landstrasse 112, eingesehen werden.

**Büroöffnungszeiten**

Montag: 8 bis 11.30 Uhr und 13 bis 18 Uhr

Dienstag bis Donnerstag: 8 bis 11.30 Uhr und 14 bis 16.30 Uhr

Freitag: 8 bis 15 Uhr



**Erfahren Sie das Wichtigste in Kürze auch im Video:**

[thalwil.ch/abstimmungen](https://thalwil.ch/abstimmungen) > Urnenabstimmung vom 27. November 2022

**Eine Info-Veranstaltung findet statt am:**

Montag, 7. November 2022, 19 Uhr, Singsaal, Schulhaus Schweikrüti, Gattikon

## Das Wichtigste in Kürze

- Privater Gestaltungsplan «Hofwisen»

Die Politische Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin der Liegenschaft «Hofwisen», Kat.-Nr. 7476, in Gattikon. An der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 haben die Stimmberechtigten dem Vorgehen zugestimmt, das genannte Areal mit familien- und altersgerechten Wohnungen im preisgünstigen Segment zu überbauen. Das Areal liegt vollständig in der Kernzone A und ist somit besonderen qualitativen Anforderungen an die ortsbauliche Einordnung und architektonische Gestaltung unterworfen.

Um den Ansprüchen der Kernzone, den Vorgaben der Stimmberechtigten sowie der Anforderung einer qualitativ hochwertigen Überbauung gerecht zu werden, wurde ein Studienauftrag mit entsprechender Zielsetzung durchgeführt. Das aus diesem zweistufigen Konkurrenzverfahren resultierende Siegerprojekt musste verschiedene und komplexe Zielvorgaben in sich vereinen. Dies führte dazu, dass das letztlich gewählte Projekt nicht allen Aspekten der Regelbauweise in der Kernzone genügt und für dessen Umsetzung ein Gestaltungsplan erstellt werden muss. Gemäss Thalwiler Gemeindeordnung haben die Stimmberechtigten per Urnenabstimmung über den privaten Gestaltungsplan zu befinden. An der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 stimmen die Thalwiler Stimmberechtigten in einer separaten Vorlage zudem über den Baukredit für den Neubau Überbauung Areal «Hofwisen» von 21'940'000 Franken sowie den Baukredit für den Ersatzneubau der alten Scheune als Mehrzwecksaal von 3'010'000 Franken ab.

Dazu wurde das im Rahmen des Studienauftrags ermittelte Siegerprojekt in einem ersten Schritt zum Richtprojekt weiterbearbeitet. Dieses zeichnet sich durch eine optimale ortsbauliche Eingliederung und eine hohe architektonische Qualität aus, verfügt über ein funktional und qualitativ überzeugendes Konzept sowie eine adäquate Umgebungsgestaltung und gute Erschliessung. Das Richtprojekt diene als Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans «Hofwisen». Dieser bezweckt, innerhalb des Perimeters eine Überbauung mit familien- und altersgerechten Wohnungen sicherzustellen, welche über eine besonders gute Gestaltung und städtebauliche Qualität verfügt. Zusätzlich werden mit der Überbauungsform Zielwerte der 2'000-Watt-Gesellschaft angestrebt.

Nach den Vorgaben des Gemeinderats haben Investitionen, Anschaffungen und Einrichtungen der Öffentlichkeit grundsätzlich die Anforderungen der Nachhaltigkeit zu erfüllen. Diese sind mit dem vorliegenden Gestaltungsplan «Hofwisen» gegeben. Er ist ein Beleg dafür, dass preisgünstiges Bauen nicht zu Lasten von ökologischem Bauen gehen muss, sondern die Vorgaben gleichermaßen erreicht werden können.

**Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den privaten Gestaltungsplan «Hofwisen» zu erlassen und diesen als allgemeinverbindlich zu erklären.**

## **Privater Gestaltungsplan «Hofwisen»**

- Kommunale Nutzungsplanung

## **A N T R A G**

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

- 1 Gestützt auf §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 9 Ziff. 2 der Gemeindeordnung wird dem privaten Gestaltungsplan «Hofwisen» zugestimmt. Der Gestaltungsplan «Hofwisen» wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.**
- 2 Der «Mitwirkungsbericht» zum öffentlichen Planauflageverfahren wird genehmigt.**
- 3 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Hofwisen» zu genehmigen.**
- 4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.**
- 5 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

## **BELEUCHTENDER BERICHT**

### **1 Ausgangslage**

#### **1.1 Anlass**

Die politische Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin der Liegenschaft «Hofwisen» in Gattikon. An der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 haben die Stimmberechtigten dem Vorgehen zugestimmt, das genannte Areal mit familien- und altersgerechten Wohnungen im preisgünstigen Segment zu überbauen.

Das Areal, sprich der Gestaltungsplanperimeter, liegt gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 29. April 2020 vollständig in der Kernzone A und ist somit besonderen qualitativen Anforderungen an die ortsbauliche Einordnung und architektonische Gestaltung unterworfen. Um den Ansprüchen der Kernzone, den Vorgaben der Stimmberechtigten sowie der Anforderung einer qualitativ hochwertigen Überbauung gerecht zu werden, wurde ein Studienauftrag mit entsprechender Zielsetzung durchgeführt.

Im Rahmen des Studienauftrags (zweistufiges Konkurrenzverfahren) wurde ein Projekt gefunden, welches die städtebaulichen Anforderungen und eine aufenthaltsfreundliche Umgebung in hoher Qualität umsetzt. Das Verfahren wurde Ende Oktober 2019 abgeschlossen. Die eingesetzte Jury empfahl einstimmig das Projekt der Bünzli & Courvoisier Architekten AG / Vogt Landschaftsarchitekten AG zur Weiterbearbeitung. Das Siegerprojekt musste gemäss Studienauftrag komplexe Zielvorgaben in sich vereinen. Dies führte dazu, dass das gewählte Projekt nicht allen Aspekten der Regelbauweise in der Kernzone genügt. Daher muss für dessen Umsetzung ein privater Gestaltungsplan erstellt werden, über welchen gemäss Thalwiler Gemeindeordnung die Stimmbevölkerung per Urnenabstimmung befinden muss.



## **1.2 Das Instrument Gestaltungsplan**

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) kennt das Instrument des Gestaltungsplans. Mit diesem können für klar festgelegte Gebiete Anzahl, Lage, Abmessung, Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten bindend festgelegt werden. Dabei darf von den Bestimmungen der kommunalen BZO und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Im Gegenzug müssen Bemühungen zur Wahrnehmung zusätzlicher öffentlicher Anliegen unternommen werden. Im Fall des Gestaltungsplanes «Hofwisen» erfolgte dies unter anderem mit der Durchführung des Konkurrenzverfahrens (siehe Kapitel 2.3).

Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümer erstellt. Sie werden gemäss § 86 PBG durch das für den Erlass der BZO zuständige Organ festgesetzt, im vorliegenden Fall durch die Stimmberechtigten per Abstimmung an der Urne. Nach § 89 PBG bedarf der Plan zusätzlich der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

## **1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage**

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 7476 mit 5'922 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Im Osten stösst der Gestaltungsplanperimeter an die Sihlhaldenstrasse. Der südliche, westliche und nördliche Abschluss des Gestaltungsplanperimeters bildet die Zonengrenze. Gemäss gültiger kommunaler BZO vom 29. April 2020 liegt das Gestaltungsplangebiet in der Kernzone A.

Im kommunalen Richtplan Siedlung vom 28. Oktober 2015 ist das Gestaltungsplanareal dem Siedlungsgebiet mit dem Zielwert mittlerer Nutzungsdichte (100 – 150 Köpfe/ha) zugewiesen und als Transformationsgebiet beschrieben. In Transformationsgebieten soll die Bauzonkapazität ausgeschöpft sowie geeignete Gebiete und Areale weiterentwickelt, sprichumstrukturiert werden.

Ergänzend zum kommunalen Richtplan und der BZO sind die kommunalen Vorgaben des Masterplans Licht vom 6. Oktober 2015 und des kommunalen Energieplans vom 21. Januar 2015 zu berücksichtigen.

# **2 Privater Gestaltungsplan «Hofwisen»**

## **2.1 Zweck und Ziele des privaten Gestaltungsplans**

Der private Gestaltungsplan «Hofwisen» bezweckt, innerhalb des Perimeters eine Überbauung mit familien- und altersgerechten Wohnungen mit besonders guter Gestaltung und städtebaulicher Qualität sicherzustellen. Die Überbauung soll als Verbindung zwischen Kern- und Wohnzone wahrgenommen werden, welche optimal gestaltet ist und eine angemessene, hochwertige Verdichtung gewährleistet. Insbesondere sollen Voraussetzungen geschaffen werden, für

- die Eignung der Wohnungen für Familien und ältere Personen;
- arealinterne und -externe Vernetzung;
- die Schaffung von Flächen für sozialen Austausch und Interaktion.

Zusätzlich werden mit der Überbauungsform Zielwerte der 2'000-Watt-Gesellschaft angestrebt.

## **2.2 Bestandteile des privaten Gestaltungsplans**

Der private Gestaltungsplan «Hofwisen» besteht aus dem rechtlich verbindlichen Situationsplan im Massstab 1:200 (Anhang B), dem Dachprofilplan im Massstab 1:500 (Anhang C) und den zugehörigen Vorschriften (Anhang A). Diese Bestandteile werden von den Stimmberechtigten allgemeinverbindlich festgesetzt. Die im Situationsplan und im Dachprofilplan unter «Informationsinhalt» dargestellten Elemente haben nur orientierenden Charakter und sind nicht Bestandteil der Festsetzung.

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung) inklusive der Anhänge (Vorprojekt und Flächenauszug Geschossflächenberechnung) haben erläuternden Charakter und sind Bestandteil der Aktenaufgabe.

Der Aktenaufgabe kann zudem der Mitwirkungsbericht entnommen werden, der darüber orientiert, wie mit den Stellungnahmen aus der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger sowie mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage umgegangen wurde. Über die «nichtberücksichtigten

Einwendungen» entscheiden im Sinne von § 7 PBG mit der Planfestsetzung die Stimmberechtigten an der Urne.

### **2.3 Richtprojekt**

Im Rahmen eines durch die Bauherrschaft durchgeführten zweistufigen Konkurrenzverfahrens wurde ein Studienprojekt ermittelt, das die städtebaulichen Anforderungen und eine aufenthaltsfreundliche Umgebung in hoher Qualität umsetzt. Diese von Bünzli & Courvoisier Architekten AG / Vogt Landschaftsarchitekten AG erarbeitete Siegerstudie wurde anschliessend vom selben Architektenteam bis zum Richtprojekt weiterbearbeitet, welches als Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans diente.

Gemäss Bericht der Jury wird das Siegerprojekt wie folgt gewürdigt (vgl. auch Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 7 – 9):

#### **Ortsbauliche Eingliederung und architektonische Qualität**

*Realisiert wird eine Überbauung mit drei neuen, unterschiedlich grossen und verschieden ausgerichteten Baukörpern, welche mit den zwei bestehenden Bauten ein Ensemble bilden sollen. Gemeinsam spielen sie einen kleinen Platz frei, welcher die Identitätsbildung unterstützt. Die Neubauvolumen werden so gesetzt, dass sie Bezug zu den beiden Ersatzneubauten «Scheune» und «Wohnhaus» (siehe Kapitel 2.4) nehmen und diese in ihrem Charakter stärken. Weitere wichtige Elemente, welche in die Überbauung einbezogen werden, sind die grossen Nussbäume, welche die Auffahrt zur «Scheune» flankieren.*

*Die Setzung der Baukörper und der damit geschaffene Übergang zur Kernzone sind mit Bedacht arrangiert. Unterstützt wird die Ausgestaltung dieses Übergangs durch die äussere Unterschiedlichkeit der Baukörper in Grösse und Dachneigung. Auch gegenüber der bestehenden, nördlich gelegenen Wohnzone ergibt sich ein Übergang, welcher hohe Qualitäten aufweist.*

*Die Massstäblichkeit der neuen Bauten ist adäquat gewählt. Obwohl es sich grundsätzlich um Massivbauten handelt, führt die mittels Holzstützen und vorgehängten Holzelementen gebildete Fassade dazu, dass von einer sehr guten Einordnung in die Umgebung gesprochen werden kann. Unterstützt wird dies ebenfalls durch die architektonisch spielerischen Dachneigungen und die darauf angeordneten unterschiedlichen Gauben.*

*Die Adressierung sämtlicher Bauten erfolgt ab dem neu gebildeten internen zentralen Platz. Die Zugänglichkeit und Orientierung sind dadurch gut gegeben.*

#### **Qualität und Funktionalität des Konzepts**

*Die Wohnungsorganisation ist systematisch aufgebaut und zeichnet sich durch ihre Kompaktheit aus, was die Wirtschaftlichkeit erhöht. Besonders zu würdigen sind die Loggias, die mehrheitlich so angeordnet sind, dass spannende Sichtbeziehungen resultieren. Ebenfalls positiv ist, dass auch die Gangzonen von den Bewohnenden genutzt und möbliert werden können.*

*Als neues Quartierzentrum kann ein Mehrzwecksaal in der über dem alten Stall neu errichteten «Scheune» dienen. Über ein Foyer und eine grosszügige Treppe gelangt man von der Sihlhaldenstrasse in den Hauptraum im ersten Obergeschoss. Dieser kann aber auch rückseitig über die bestehende Auffahrt von aussen direkt erreicht werden. Diese Kombilösung ist einerseits eine Reminiszenz an die wichtige alte Scheune, eröffnet aber auch mehrere Möglichkeiten, das Gebäude neu zu nutzen.*

*Das bestehende Wohngebäude an der Sihlhaldenstrasse soll aufgrund der aktuellen Erkenntnisse durch einen Neubau ersetzt werden. Die bestehenden Gebäudehöhen schränken eine sinnvolle Integration von Wohnungen, die dem heutigen Wohnstandard - - beispielsweise im Bereich der Raumhöhen – entsprechen, stark ein. Hier wurde das Richtprojekt insofern weiterentwickelt, als eine Erhöhung des bestehenden Gebäudekubus im nördlichen Teil des Wohngebäudes möglich wird.*

#### **Umgebung / Erschliessung**

*Die arealinterne Erschliessung erfolgt über verschiedene Zugangswege. Als Relais dient dabei der zentrale Platz mit dem bestehenden Nussbaum. Als Folge der baulichen Dichte ist dieser zwar klein, kann aber aufgrund seiner Lage auch als Begegnungsort dienen.*

*Plätze und interne Wege sollen voraussichtlich befestigt ausgeführt werden, um die Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren.*

Als wichtiges Element der Umgebung sollen die beiden Nussbäume bei der Scheune erhalten und durch einen weiteren Grossbaum beim Spielplatz ergänzt werden. Weiter werden im Bereich der Freileitung Pflanzbereiche und Hochbeete angeboten. Die Bewirtschaftung durch die Bewohnenden der Siedlung soll den Gemeinsinn fördern.

Die Tiefgarage wird dem östlichen Neubau direkt ab der Sihlhaldenstrasse erschlossen. Die Tiefgarage selbst ist kompakt in die Gesamtüberbauung integriert.



Abbildung 1; Situation Siegerprojekt, Bünzli & Courvoisier Architekten AG





Abbildung 2; Visualisierung Siegerprojekt, Ansicht Innenhof, Bünzli & Courvoisier Architekten AG

## 2.4 Planerische Umsetzung im Gestaltungsplan

Basierend auf dem Richtprojekt wurde der vorliegende private Gestaltungsplan «Hofwissen» ausgearbeitet. Der Gestaltungsplan soll die Realisierung des Richtprojekts mit etwas Gestaltungsspielraum ermöglichen und gleichzeitig dessen Qualitäten baurechtlich sichern.

Für die Umsetzung der Bebauung werden im Gestaltungsplan die Baubereiche A, B, C, D und E festgelegt, innerhalb welcher die Hauptbauten nach den entsprechenden Bauvorschriften zu erstellen sind (siehe Anhang B). Die Baubereiche D und E betreffen die zwei Bestandesbauten «Scheune» und «Wohnhaus». Dabei wird festgelegt, dass die bestehende Scheune im Baubereich D nur unter vollständiger Beibehaltung von Gebäudeprofil und äusserer Erscheinung umgebaut, sprich umgenutzt und ersetzt werden darf. Einzig der Einbau eines grossflächigen Fensters für einen Mehrzweckraum soll als massgebliche Abweichung erlaubt sein. Im Baubereich E darf aus wohngygienischen Gründen ein Ersatzneubau das Bestandesprofil in der Höhe um rund 1.5 Meter überragen, und zusätzlich darf im westlichen Bereich ein abgestützter Balkon mit einer Tiefe von 2 Metern erstellt werden. Die Materialisierung beider Ersatzbauten hat sich am Bestand zu orientieren.

Um die Dachgestaltung des Richtprojekts baurechtlich zu sichern, wurden ausführliche Vorschriften zu Materialisierung, Dachneigung und Dachaufbauten im Gestaltungsplan aufgenommen. Ergänzend wurde ein verbindlicher Dachprofilplan erstellt, in welchem die Höhenkoten sowie mögliche Profile der Dachaufbauten (Schleppgauben) festgelegt sind (siehe Anhang C).

In der Kernzone A sind mässig störende Betriebe zulässig, der Gemeinschaftsraum wird als nicht störender Betrieb gewertet. Es sind in den Baubereichen A, B, C und E überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Im Baubereich D ist die Erstellung eines Mehrzwecksaals vorgesehen. In seiner Realisierung ist dieser so auszugestalten, dass er sowohl für Veranstaltungen der öffentlichen Hand als auch für private Anlässe aus dem Quartier genutzt werden kann.

Die Umgebungsgestaltung wird dahingehend geregelt, dass verschiedene gemeinschaftliche Nutzungen sowie Bepflanzungsmöglichkeiten bestehen. Private Nutzungen und die bauliche Fragmentierung durch Nebengebäude werden hingegen stark eingeschränkt. Für die Gestaltung der Freiräume und Grünflächen ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Gesamtkonzept (inkl. Beleuchtungskonzept) aufzuzeigen, wie die im Gestaltungsplan festgelegten Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes erfüllt werden.

Die motorisierte Erschliessung erfolgt über die Sihlhaldenstrasse, wobei sich die Zufahrt auf die notwendige Dimensionierung zu beschränken hat. Zudem wird ein öffentlicher Fussweg zur möglichen Querung des Areals festgelegt.

Mit dem Gestaltungsplan wird der Pflichtparkplatzbedarf um rund die Hälfte reduziert: In den Vorschriften werden Gabelwerte für den minimalen und maximalen Bedarf festgelegt. Die Zweckmässigkeit der Anzahl Parkplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Mobilitätskonzept nachzuweisen, welches Alternativen zur Nutzung von Eigenfahrzeugen aufzeigen soll. Daneben ist im Gestaltungsplan auch festgelegt, dass eine genügende Anzahl komfortabler Veloabstellplätze zu erstellen ist.

Aufgrund der Reduktion der Pflichtparkplätze kann der unterirdische Baubereich für die Tiefgarage platzsparend erfolgen. Dies hat zur Folge, dass ein Grossteil des Areals, respektive der Umgebung, für die Rückhaltung grösserer Wassermengen genutzt und mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden kann.

Für die Wärmeversorgung wird mit erster Priorität der Anschluss an den Wärmeverbund Gattikon vorgegeben. Die Entsorgung von Hauskehricht und Grüngut wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Weitere Erläuterungen zu den Bestimmungen des Gestaltungsplans können dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV in der Aktenaufgabe entnommen werden.

### **3 Öffentliche Auflage und Anhörung**

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans fand vom 30. Juli 2021 bis am 29. September 2021 statt. Jedermann konnte sich innert 60 Tagen zum Planinhalt äussern.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan einer Vorprüfung durch den Kanton Zürich unterzogen. Zudem wurden die angrenzenden Gemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Anhörung eingeladen.

Gemäss § 7 PBG sind nicht oder nur teilweise aufgenommene Anliegen in einem «Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen» zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Im vorliegenden Bericht werden entsprechende Erläuterungen zum Umgang mit den Eingaben unter Kapitel 4 nachvollziehbar dargelegt.

Die Gemeinden Langnau am Albis, Oberrieden und Rüslikon nehmen den privaten Gestaltungsplan «Hofwisen» ohne Anträge zur Kenntnis. Die ZPZ hat ohne Anträge beschlossen, dass der private Gestaltungsplan dem regionalen Richtplan und den Zielen gemäss regionalem Raumordnungskonzept (Regio-ROK) entspricht.

Das kantonale Amt für Raumplanung hat mittels Vorprüfungsbericht vom 7. Dezember 2021 Stellung genommen. Die darin gestellten Anträge wurden weitestgehend berücksichtigt und in den Gestaltungsplan eingearbeitet.

### **4 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist ein Mitwirkungsbegehren eingegangen. Der gestellte Antrag konnte nicht berücksichtigt werden. Die Nichtberücksichtigung des Antrages wird wie folgt begründet:

- **Parkplatzberechnung**

Antrag: Die Berechnung der Parkplätze für Anwohnende und Besuchende ist nach Regelbauweise durchzuführen; die Anzahl Parkplätze soll der Anzahl Wohnungen entsprechen, die Besucherparkplätze sind neu zu berechnen.

→ **Der Antrag wird nicht berücksichtigt**

Begründung: Aufgrund der Reduktion der Pflichtparkplätze kann der unterirdische Baubereich für die Tiefgarage platzsparend erfolgen. Dies hat zur Folge, dass ein Grossteil des Areals, respektive der

Umgebung, für die Rückhaltung grösserer Wassermengen genutzt und mit tiefwurzelnenden Bäumen bepflanzt werden kann. Die im Gestaltungsplan enthaltenen Massnahmen zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität werden vom Gemeinderat als zeitgemäss und folgerichtig erachtet. Umso mehr, da es sich um einen Gestaltungsplan handelt, mit welchem übergeordnete Ziele und Planungsvorgaben umgesetzt werden sollen.

## 5 Der nachhaltige Ansatz

Nach den Vorgaben des Gemeinderats haben Investitionen, Anschaffungen und Einrichtungen der Öffentlichkeit grundsätzlich die Anforderungen der Nachhaltigkeit zu erfüllen. Das heisst, beim vorgeschlagenen Projekt muss – neben der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben – auch eine möglichst hohe ökologische, soziale und ökonomische Verträglichkeit erreicht werden. Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst hoher Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen.

Der Entscheid des Soveräns von Thalwil, im Areal «Hofwisen» in Gattikon Wohnungen im preisgünstigen Segment zu realisieren, ist ein zentrales Element der Nachhaltigkeitsbetrachtung. Dieses Ziel steht zudem in Übereinstimmung mit den Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung von Thalwil aus dem Jahr 2008, mit welchen eine «ausgewogene Bevölkerungsstruktur» angestrebt wird. Nachhaltige Entwicklung heisst aber auch, Lebensräume zu schaffen, die ein ausgewogenes Miteinander von Siedlung und Landschaft erlauben.

Der Gestaltungsplan zeigt, dass preisgünstiges Bauen nicht zu Lasten von ökologischem Bauen gehen muss, sondern die Vorgaben gleichermaßen erreicht werden können. Der Gestaltungsplan bietet auch die Möglichkeit, mit dem konkreten Bauprojekt im Gattiker Siedlungsgebiet ein gutes Beispiel für soziale Aspekte der Nachhaltigkeit zu realisieren.

### 5.1 Ökologische Aspekte

Der Gestaltungsplan legt fest, dass die Zielwerte der 2'000-Watt-Gesellschaft angestrebt werden. Die auf dieses Konzept ausgerichtete SIA Richtlinie 2040 legt die konkreten Grenzwerte für den Energiebedarf über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes fest. Dabei werden «Erstellung», «Betrieb» und «Mobilität» gesamthaft betrachtet. Das bedeutet, dass die Gebäudehülle gleichzeitig gute Isolationseigenschaften besitzen soll und mit Materialien erbaut wird, die mit geringer grauer Energie hergestellt werden können.

Mit dem Anschluss an den Wärmeverbund Gattikon, der mit Holz aus der Region betrieben wird, und einer Photovoltaikanlage auf dem Gebäude wird ein beträchtlicher Anteil des Energiebedarfs aus lokalen Quellen gedeckt. Im Rahmen der Baueingabe muss mit einem Massnahmenkatalog nachgewiesen werden, dass die Zielwerte bei den Neubauten erreicht werden. Wichtig ist eine spätere Erfolgskontrolle.

Der Gestaltungsplan enthält geeignete Massnahmen für Anpassungen an den Klimawandel und für Verbesserungen des Lokalklimas. So müssen die im Situationsplan (Anhang 2) bezeichneten «erhaltenswerten Bäume» geschützt werden. Entsprechende Baumschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und durch einen Baumpfleger zu begleiten.

In der Begegnungsfläche soll ein neuer grosskroniger Hochstammbaum gepflanzt werden. Wo immer möglich, wird eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers angestrebt. Mit der Begrünung des Aussenraumes wird zudem eine flächige Versickerung sichergestellt, welche das Lokalklima verbessert.

Der Gestaltungsplan verlangt, dass im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden muss. Im Sinne der Prinzipien «Vermeiden», «Transferieren» und «Verbessern» ist die festgelegte Reduktion der Parkplätze und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr eine gute Voraussetzung, den motorisierten Individualverkehr zu minimieren und so die übergeordneten Ziele zu erreichen. Die baulichen Vorgaben ermöglichen den Bewohnenden, den täglichen Einkauf in der Regel zu Fuss oder mit dem Fahrrad zu erledigen und für den Weg zur Arbeit und in der Freizeit vorwiegend die öffentlichen Verkehrsmittel (öV) zu benutzen.

Weiterhin verlangt der vorliegende Gestaltungsplan, dass am gewachsenen Boden möglichst wenig Terrainveränderungen vorgenommen werden. Die Begrünungen müssen mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten erfolgen und auf das Landschaftsentwicklungskonzept

der Gemeinde abgestimmt sein. Im Baubewilligungsverfahren sollte darauf geachtet werden, dass diese beiden Anforderungen erfüllt werden.

## **5.2 Soziale Aspekte**

Ein übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, dies im Sinne des Entwicklungsziels «ausgewogene Bevölkerungsstruktur» gemäss den Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung (Thalwil, 9. September 2008). Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung soll es aber auch darum gehen, gute Lebensräume zu schaffen, die ein ausgewogenes Miteinander, auch von Siedlung und Landschaft, ermöglichen.

Ein explizites Ziel des Gestaltungsplans ist die Schaffung familien- und altersgerechter Wohnungen. Weitere Ziele sind die arealinterne und -externe Vernetzung sowie die Schaffung von Flächen für sozialen Austausch/Interaktion. Wichtige Aspekte gesellschaftlicher Nachhaltigkeit, die durch baulich-räumliche Integration und vielfältige Wegebeziehungen innerhalb der entstehenden Überbauung und mit dem umgebenden Dorf umsetzbar scheinen.

Im Baubereich D ist bei einem Ersatzneubau ein Mehrzwecksaal von mindestens 150 m<sup>2</sup> Raumfläche inklusive Nebenräume/ Infrastruktur/ Erschliessungsfläche zu schaffen, welcher auch für öffentliche Anlässe zur Verfügung steht. Damit kann ein wichtiger Ankerpunkt für die gewünschte arealinterne und -externe räumliche Vernetzung entstehen. Gleichzeitig wird dem Ziel, Flächen für sozialen Austausch/Interaktion zu schaffen, Rechnung getragen.

Der Aussenraum muss gemäss Gestaltungsplan-Vorschriften in seiner öffentlichen Funktion (Freiräume, Gemeinschaftsflächen) gesamtheitlich erhalten bleiben. In diesem Sinne hat die Gestaltung der Freiräume und Grünflächen nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Idealerweise wird deshalb das geforderte Bepflanzungs- und das Aussenbeleuchtungskonzept in dieses Gesamtkonzept integriert und auf das Mobilitätskonzept abgestimmt.

Der im Situationsplan bezeichnete Bereich «Pflanzgärten» ist als halbprivater Aussenraum anzulegen und als gemeinschaftlich genutzte Gartenfläche oder Familiengarten zu nutzen.

In den Baubereichen D und E soll beim konkreten Bauprojekt der Umschwung im Aussenbereich des geforderten Mehrzweckraums auf die Nutzung im Erdgeschoss abgestimmt werden.

Aus nachhaltiger Sicht ist die Begrenzung der Anzahl Abstellplätze pro Wohnung begrüssenswert, könnte jedoch vor dem Hintergrund der eher peripheren Lage auch problematisch werden: Gemäss öV-Güteklassen Berechnung des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) ist der Bereich Hofwisen in Kat. C (= mittelmässige Erschliessung) eingestuft. Gute Fusswegverbindungen sowie Veloabstellplätze und Abstellplätze für Kinderwagen, Rollatoren und andere, aus Menschenkraft betriebene, fahrbare Untersätze an gut zugänglicher Lage und in genügender Anzahl sind essenziell. Ebenso ein bedarfsgerechtes Angebot von Car Sharing. Im Hinblick auf das Ziel des familien- und altersgerechten Wohnens ist nicht zuletzt auf eine besonders gute und sichere Anbindung der Fusswege zur Haltestelle des öV (Buslinien 140 und 240) am Obstgarten sowie auch zu den Versorgungseinrichtungen vor Ort Wert zu legen.

## **5.3 Ökonomische Aspekte**

Aus ökonomischer Sicht ist entscheidend, dass die Stimmberechtigten die Gemeinde beauftragten, alters- und familiengerechte Wohnungen im preisgünstigen Segment zu erstellen. Dies, um eine gute soziale Durchmischung zu erreichen. Entsprechend sind die vorgesehenen Wohnbauten einfach ausgelegt, mit vergleichsweise kleinen Raum- und Wohnungsgrössen, welche die Kriterien der Wohnbauförderungsverordnung erfüllen. Dieser Vorgabe entspricht auch der vorgesehene relativ bescheidene Ausbaustandard.

Mit der Verpflichtung zur Kostenmiete wird eine gewisse Renditeminderung in Kauf genommen. Damit ist die Wirtschaftlichkeit begrenzt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich für die Gemeinde eine beschränkte, aber langfristig stabile Rendite ergibt, welche eine Refinanzierung gewährleistet.

## 6 Schlussbemerkungen

Ziel des vorliegenden privaten Gestaltungsplans «Hofwisen» ist es, zusammen mit den orientierenden Inhalten (Richtprojekt und Planungsbericht), eine zweckmässige Regelungsdichte festzulegen, um die im vorgelagerten Prozess definierten Qualitätsanforderungen an die zukünftige Überbauung sicherzustellen. In den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sollten zudem möglichst keine Unsicherheiten betreffend der Umsetzung der geforderten Standards bestehen. Der vorliegende Gestaltungsplan erfüllt dieses Ziel.

Der Gemeinderat ist überzeugt davon, dass der private Gestaltungsplan «Hofwisen» eine in allen Teilen ausgereifte Vorlage darstellt. Mit der Zustimmung der Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung wird es möglich, eine Überbauung mit familien- und altersgerechten Wohnungen mit besonders guter Gestaltung und städtebaulicher Qualität sicher zu stellen sowie einen attraktiven Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Das Planwerk trägt zur Stärkung des Gebiets Hofwisen unter Berücksichtigung ortsbaulicher und architektonischer Qualität bei und ermöglicht es trotzdem, günstigen Wohnraum anbieten zu können.

**Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den privaten Gestaltungsplan «Hofwisen» zu erlassen und diesen als allgemeinverbindlich zu erklären.**

## Anhänge

- A** Vorschriften privater Gestaltungsplan «Hofwisen»
- B** Situationsplan privater Gestaltungsplan «Hofwisen»
- C** Dachprofilplan privater Gestaltungsplan «Hofwisen»

*Die im Beleuchtenden Bericht erwähnten Dokumente (Mitwirkungsbericht und Planungsbericht inkl. Anhänge) sind der Aktenauflage zu entnehmen und unter [thalwil.ch/abstimmungen](http://thalwil.ch/abstimmungen) publiziert.*



## **Anhang A**

### **Vorschriften privater Gestaltungsplan «Hofweisen»**



## **PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „HOFWISEN“**

Öffentliche Auflage vom 30. Juli 2021 bis 29. September 2021

Von der Grundeigentümerin festgesetzt:

Politische Gemeinde Thalwil

Parzelle Kat.-Nr. 7476

Der Gemeindepräsident, H. Kölliker

Der Gemeindeschreiber, P. Kuster

Von der Urnenabstimmung festgesetzt

am: .....

Namens der Urnenabstimmung

Der Gemeindepräsident, H. Kölliker

Der Gemeindeschreiber, P. Kuster

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

Für die Baudirektion:

# VORSCHRIFTEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „HOFWISEN“

## INHALT

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>D</b>	<b>ÖKOLOGIE, KLIMA.....</b>	<b>10</b>
<b>E</b>	<b>LÄRMSCHUTZ.....</b>	<b>10</b>
<b>F</b>	<b>ETAPPIERUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>G</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>11</b>

## **A Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1**

### **Zweck, Ziel**

- <sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan „Hofwisen“ bezweckt innerhalb des Perimeters eine Überbauung mit familien- und altersgerechten Wohnungen mit besonders guter Gestaltung und städtebaulicher Qualität sicher zu stellen. Die Überbauung soll als Verbindungsglied zwischen Kern- und Wohnzone wahrgenommen werden, welche optimal gestaltet ist und eine angemessene, hochwertige Verdichtung unter Berücksichtigung der vorherrschenden Strukturen sicherstellt.
- <sup>2</sup> Insbesondere sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, für
  - Eignung der Wohnungen für Familien und ältere Personen
  - Arealinterne und -externe Vernetzung
  - Schaffung von Flächen für sozialen Austausch / soziale Interaktionund als weiteres werden mit der Überbauungsform
  - Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft angestrebt.

### **Art. 2**

### **Geltungsbereich/ Bestandteile**

- <sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften, dem „Situationsplan“ im Massstab 1:200 und dem „Dachprofilplan“ im Massstab 1:500.
- <sup>2</sup> Der Geltungsbereich (Perimeter) des privaten Gestaltungsplanes „Hofwisen“ ist im Situationsplan 1:200 festgehalten.

### **Art. 3**

### **geltendes Recht**

- <sup>1</sup> 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 geltende „historische“ Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015 massgebend.
- <sup>2</sup> Die bestehenden Gebäude stehen nicht unter Schutz und dürfen im Rahmen des geltenden Rechts umgebaut oder ersetzt werden.

### **Art. 4**

### **orientierender Charakter**

- <sup>1</sup> Im Situationsplan 1:200 unter „Informationsinhalt“ dargestellte Elemente haben orientierenden Charakter und sind nicht Bestandteil der Festsetzung.

- 2 Der Planungsbericht nach § 47 Raumplanungsverordnung (RPV) hat orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.
- 3 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient der Baubehörde in Ermessensfragen das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Projekt (Richtprojekt der Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich, 8. August 2019, überarbeitet 29.04.2021) als richtungsweisend.

## **B Bau- und Nutzungsbestimmungen**

### **Art. 5**

### **Nutzweise**

- 1 Es ist in allen Baubereichen Wohnnutzung und höchstens nicht störendes Gewerbe zulässig.
- 2 Im Baubereich D ist bei einem Ersatzbau ein Mehrzweckraum von mindestens 150 m<sup>2</sup> Raumfläche inklusive Nebenräume/Infrastruktur/Erschliessungsfläche zu schaffen, welcher auch für öffentliche Anlässe zur Verfügung zu stellen ist.

### **Art. 6**

### **Baubereiche**

- 1 Oberirdische in Erscheinung tretende Bauten und Anlagen müssen innerhalb der im Situationsplan 1:200 eingetragenen Baubereiche erstellt werden. Untergeordnete generelle Abweichungen sind unter Art. 6 Abschnitt 8 und 9 geregelt.
- 2 Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Situationsplan 1:200 eingetragenen Baubereichen und den Höhenkonten aus dem Zusatzplan «Dachprofilplan».
- 3 Die Baubereiche A, B, C, D und E ersetzen die gemäss Zonenplan in der Bau- und Zonenordnung geltenden Festlegungen betreffend Grenz-, Gebäude- und Wegabstände.

Innerhalb der Baubereiche gelten keine Gebäudelängen und -breiten.

- 4 Auf die Baubereichslinien darf gebaut werden. Im Baubereich E ist bei einem Ersatzbau die nördliche, südliche und die östliche Fassade zwingend auf die Baubereichsgrenze zu setzen.
- 5 Das bestehende Gebäude im Baubereich D darf unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der äusseren Erscheinung innerhalb des Baubereiches umgebaut und ersetzt werden.

Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird oder eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann

- <sup>6</sup> Im Baubereich E darf ein Ersatzneubau entstehen. Dieser hat sich an die Dimensionierung des Baubereiches sowie in seiner Dachgestaltung an den Dachprofilplan zu halten.

Westlich darf der Baubereich mit abgestützten Balkonen bis zu einer Tiefe von 2.0 m überstellt werden.

- <sup>7</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG dürfen innerhalb der Baubereiche A bis E sowie im «Baubereich unterirdische Bauten» angeordnet werden.
- <sup>8</sup> Einzelne Vordächer sowie einzelne untergeordnete Treppen, Lichtschächte, Fluchttreppen o.Ä., dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
- <sup>9</sup> Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 / § 273 PBG sind unter bestimmten Voraussetzungen ausserhalb der Baubereiche erlaubt. Für sie gelten die Abstandsvorschriften gemäss der Bauordnung. Besondere Gebäude müssen der gemeinschaftlichen Nutzung dienen (Velounterstand, Gartengeräteschopf, Abfallentsorgung o.ä.).

#### Art. 7

#### Grundmasse

- <sup>1</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters darf gesamthaft maximal eine Geschossfläche nach SIA 416 von 7'500 m<sup>2</sup> realisiert werden; Geschossflächen in den Untergeschossen sind nicht anzurechnen.
- <sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des theoretischen Gebäudeprofils bzw. innerhalb des Gebäudekubus und Gebäudeprofils frei.

#### Art. 8

#### Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die Firstrichtung gemäss Situationsplan ist für alle Baubereiche massgebend.
- <sup>2</sup> Die Gebäude- und Firsthöhe der Baubereiche A, B, C und E werden durch die Höhenkoten im Zusatzplan «Dachprofilplan» definiert. Es handelt sich dabei um die maximal zulässige Höhe. Die Höhenverhältnisse sind einzuhalten.
- <sup>3</sup> Die Dächer der Hauptbauten im Baubereich A, B, C und E sind als Satteldächer auszugestalten. Die Dächer müssen sich in ihrer Neigung am «Dachprofilplan» orientieren. Die Dachneigung darf um max. 3° von der theoretischen Dachneigung abweichen. Für die theoretische Dachneigung wird von der maximal zulässigen Firsthöhe sowie der maximal zulässigen Traufhöhe ausgegangen. Jedoch muss die Neigung mindestens 10° betragen, um sicherzustellen, dass das Dach als Satteldach in Erscheinung tritt.  
Bei der Ausgestaltung der Dachlandschaft ist das Richtprojekt wegweisend. Schrägdächer müssen nicht allseitig vorspringend ausgestaltet werden.

- 4 Im Baubereich D hat ein Ersatzneubau das Gebäudeprofil und die Dachgestaltung der bestehenden Baute zu übernehmen.
- Dachaufbauten und Dachfenster sind möglich; sie müssen sich gut ins Dach einfügen und sich dem Gebäude erkennbar unterordnen. Die Länge der Dachaufbauten ist frei.
- Zur Belichtung des Mehrzwecksaals darf, bei besonders guter Einordnung, ein grossflächiges, reflexionsarmes Fassaden- oder Dachbelichtungselement erstellt werden.
- 5 In den Baubereichen A, B und C ist gemäss Dachprofilplan jeweils nur eine Dachaufbaute unter folgenden Auflagen erlaubt:
- Sie darf nur auf einer Dachseite angebracht werden.
  - Sie ist als Schleppgaube auszubilden.
  - Die Unterkante darf die Traufe des Hauptdaches nicht um mehr als 3 m überragen; sie darf jedoch bündig mit der Trauflinie des Hauptdaches verlaufen.
  - Die Neigung hat zwischen 3° und 5° zu liegen.
  - Die Breite der Dachaufbauten darf nicht breiter als einen Drittel der gesamten zusammenhängenden Fassadenlänge sein.
  - Die Tiefe wird durch die Dachneigung des Gebäudes sowie durch die Dachneigung des Dachaufbaus bestimmt.
- 6 Im Baubereich E ist eine grössere Dachaufbaute gemäss dem Dachprofilplan unter folgenden Auflagen erlaubt:
- Sie darf nur auf einer Dachseite angebracht werden.
  - Sie ist als Schleppgaube auszubilden.
  - Die Breite ist frei wählbar, sofern der Dachaufbau gegenüber der Nord- und Südfassade zurückversetzt ist.
  - Die Neigung hat zwischen 10° und 15° zu liegen.
- 7 Ausgenommen von den max. Höhenkoten sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG.
- 8 Schrägdächer sind mit ortsüblichen Ziegeln oder mit einem anderen Bedachungsmaterial, das sich gut einordnet und reflexionsarm ist, zu bedecken.
- 9 Solaranlagen haben sich besonders gut einzuordnen. Sie sind optisch in das Dach zu integrieren.
- 10 Flachdächer sind für untergeordnete Bauten und Gebäudeteile sowie Besondere Gebäude zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Orts- und Strassenbild einfügen.

## 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 In den Baubereichen D und E hat sich im Falle von Ersatzneubauten die Materialisierung am Bestand zu orientieren; im Übrigen ist das Richtprojekt wegweisend.
- 3 Auf Fenster mit Sprossenteilung kann zugunsten einer einheitlichen Bebauungsart im ganzen Perimeter verzichtet werden. Für eine bessere Belichtung sind grossflächige Fensteröffnungen zulässig, sofern diese sich nicht wesentlich auf den Ausdruck der Bauten auswirken.
- 4 Am gewachsenen Boden sind möglichst wenig Terrainveränderungen vorzunehmen. Einzelne untergeordnete Abgrabungen oder Aufschüttungen können bewilligt werden, wenn diese der guten Gesamtgestaltung dienlich sind.
- 5 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Aussenbeleuchtungskonzept zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
- 6 Der Aussenraum muss in seiner öffentlichen Funktion (Freiräume, Gemeinschaftsflächen etc.) gesamtheitlich erhalten bleiben. In den bezeichneten Grünflächenbereichen sind keine festen Anlagen und Einrichtungen für den Privatgebrauch zulässig.

#### Art. 10

#### **Freiflächen, Umgebung**

- 1 Die Gestaltung der Freiräume und Grünflächen hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, welches mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist. Die Gestaltung hat eine hohe Qualität sowie einen hohen Öffentlichkeitsgrad aufzuweisen.
- 2 An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein Spielplatz sowie eine zusammenhängende Begegnungsfläche zu realisieren. Die Platzfläche ist in seiner Dimensionierung so auszugestalten, dass diese eine zusammenhängende Mindestfläche von 330 m<sup>2</sup> nicht unterschreitet; eine anteilmässige Mischfläche (Spielplatz/Pflanzgärten) gemäss Situationsplan kann bei geeigneter Ausstattung mitangerechnet werden. Der Spiel- und Begegnungsbereich ist mit geeigneten Sitzgelegenheiten auszustatten.  
Prägendes Element dieser Begegnungsfläche bildet ein neuer grosskroniger Hochstammbau. Dieser ist an zentraler Lage in die Gestaltung des Spielplatzes zu integrieren.
- 3 Der im Situationsplan bezeichnete Bereich "Pflanzgärten" ist als halbprivater Aussenraum anzulegen und als gemeinschaftlich genutzte Gartenfläche oder Familiengarten zu nutzen. Dieser darf möbliert und gestaltet werden (z.B. Gemüsegarten, Hochbeete, Sitz- und Abstellgelegenheiten, einfache Foliengewächshäuser). Besondere Gebäude sind keine zulässig im Bereich «Pflanzgärten».
- 4 Die im Situationsplan definierte Vorzone zur Sihlhaldenstrasse ist optisch klar vom Strassenraum abzutrennen und hat sich in das Siedlungsgebiet zu integrieren. Die Vorzone bildet den Übergang zwischen der öffentlichen und der halbprivaten



Nutzung innerhalb der Siedlung. Der nördliche Teil des Vorzonenbereiches ist für die oberirdische Parkierung reserviert.

Mit der Belagswahl sind in der Vorzone einzelne Bereiche für die Versickerung des Meteorwassers zu schaffen. Insgesamt ist die Vorzone jedoch befestigt auszuführen.

- 5 Der Bereich für die Ein- / Ausfahrt zur Tiefgarage ist freizuhalten. Auf Sichtschutzelemente ist zu verzichten.

Die Erschliessung der Tiefgarage ist optisch in die Gestaltung des Vorplatzes zu integrieren.

- 6 Die im Situationsplan bezeichneten "erhaltenswerten Bäume" sind zu schützen. Entsprechende Baumschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und durch einen Baumpfleger zu begleiten. Ein allfälliger späterer Ersatz bedingt eine Neupflanzung grosskroniger Bäume gleicher Sorte.
- 7 Begrünungen sind mit standortgerechten Baum- und Straucharten und mit ausreichenden Schichtdicken und Pflanzgruben vorzunehmen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Bepflanzungskonzept einzureichen.
- 8 Die Grünflächenbereiche im Umschwung zu den Baubereichen A, B und C sind so zu bepflanzen, dass diese nicht aktiv genutzt und möbliert werden.  
Der Umschwung der Baubereiche D und E ist auf die Nutzung im Erdgeschoss abzustimmen. Bei Realisierung des Mehrzweckraumes ist der Übergang zum Aussenraum befestigt und chaussiert auszugestalten.

## **C Erschliessung, Ver- und Entsorgung**

### **Art. 11**

### **Erschliessung**

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr ab der Sihlhaldenstrasse zu erschliessen. Der Bereich für die Ein- / Ausfahrt auf das Areal ist verkehrssicher anzulegen und auf die benötigte Zufahrtsbreite zu beschränken.  
Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat im Bereich gemäss Situationsplan 1:200 zu erfolgen.
- 2 Mit dem Projekt ist entlang der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle ein öffentlicher Fussweg zu erstellen. Dieser ist so auszugestalten, dass er wo erforderlich den Ansprüchen der Notzufahrt entspricht und sich gut in das Freiraumkonzept integriert.
- 3 Die Hauszugänge sind möglichst direkt an die übergeordneten Fusswege anzubinden.

## Art. 12

## Abstellplätze

- 1 Die erforderliche Anzahl der Abstellplätze wird wie folgt festgelegt.
  - Bewohner: 0.4 – 0.60 Abstellplatz pro Wohnung  
Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen
  - Besucher: 1 Abstellplatz pro 4 - 6 Wohnungen  
2 Abstellplätze für Mehrzweckraum  
Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden
  - Carsharing: bei Bedarf

Der Nachweis der Parkierung und die Möglichkeit für ein Carsharing ist im Rahmen eines Mobilitätskonzepts im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

- 2 Abstellplätze für Besucher und ein allfälliges Carsharing sind an den im Situationsplan bezeichneten Bereich anzuordnen. Das Carsharing kann auch im gemäss Situationsplan bezeichneten Bereich für Nebennutzungen im Baubereich D angeordnet werden.
- 3 Es sind genügend Veloabstellplätze an gut zugänglicher Lage anzuordnen und durch gedeckte/unterirdische Plätze innerhalb der Baubereiche zu ergänzen. Wo möglich sind diese auf die Haupteingänge abzustimmen.
- 4 Die erforderliche Anzahl von Veloabstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren, gemäss der dannzumal massgebenden kommunalen BZO berechnet, und mit dem Mobilitätskonzept nachgewiesen.

## Art. 13

## Versorgung / Entsorgung

- 1 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.
- 3 Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers (Platzwasser) anzustreben.
- 4 Es ist ein Anschluss an den Wärmeverbund Gattikon zu priorisieren.
- 5 Die Hauskehrichtabfälle, Grüngut, etc., sind zentral zu sammeln. Die Lage und Ausgestaltung der Sammelstelle ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Ersatzweise kann ein allfälliger Anschluss an eine zentrale öffentliche Sammelstelle in unmittelbarer Nähe ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erfolgen; dies bedarf einer privat-

rechtlichen Regelung und ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

## **D Ökologie, Klima**

### Art. 14

### **Ökologie, Energie**

- <sup>1</sup> Im Rahmen der Baueingabe für die Neubauten ist zur Erreichung der Zielwerte zur 2000-Watt-Gesellschaft ein Massnahmenkatalog nachzuweisen.
- <sup>2</sup> Eine geeignete Überprüfung und Qualitätskontrolle erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

### Art. 15

### **Versickerung, Begrünung**

- <sup>1</sup> Durch die grosszügige Begrünung des Aussenraumes ist eine flächige Versickerung sicherzustellen, welche wesentlich zum Lokalklima und zur Verhinderung der Bildung einer Wärmeinsel beiträgt.

### Art. 16

### **Einschränkung Tiefgarage**

- <sup>1</sup> Im Bereich der Tiefgarage ist für eine qualitative Begrünung und Bepflanzung eine geeignete Überdeckung sicher zu stellen.
- <sup>2</sup> Die Tiefgarage ist auf ein Minimum zu beschränken, und wo möglich unter Bauten anzuordnen um die Einschränkungen der Versickerung so gering wie möglich zu halten.

## **E Lärmschutz**

### Art. 17

### **Lärmschutz**

- <sup>1</sup> Für den Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

## **F Etappierung**

### Art. 18

### **Bauabschnitte**

- <sup>1</sup> Eine Etappierung ist grundsätzlich zulässig. Die Baubereiche A, B und C sind jedoch als Einheit zu realisieren. Die Baubereiche D und E dürfen unabhängig davon saniert oder intern umstrukturiert bzw. ersetzt werden.

- 2 Nach Abschluss jeder Bauetappe müssen die notwendigen Pflichtparkplätze und Veloabstellplätze und allfällige Kinder-/ Spielflächen sowie die internen Fusswege bereitgestellt werden.
- 3 Bauliche Veränderungen oder Zwischennutzungen bei bestehenden Gebäuden sind soweit zulässig, dass der Zweck des Gestaltungsplanes nicht nachteilig beeinflusst wird.
- 4 Bei Realisierung der einzelnen Baufelder in Etappen kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.
- 5 Im Rahmen der Baueingabe der ersten Etappe ist das Gesamtkonzept für die Gestaltung der Freiräume und Grünflächen einzureichen.

## **G Schlussbestimmungen**

### **Art. 19**

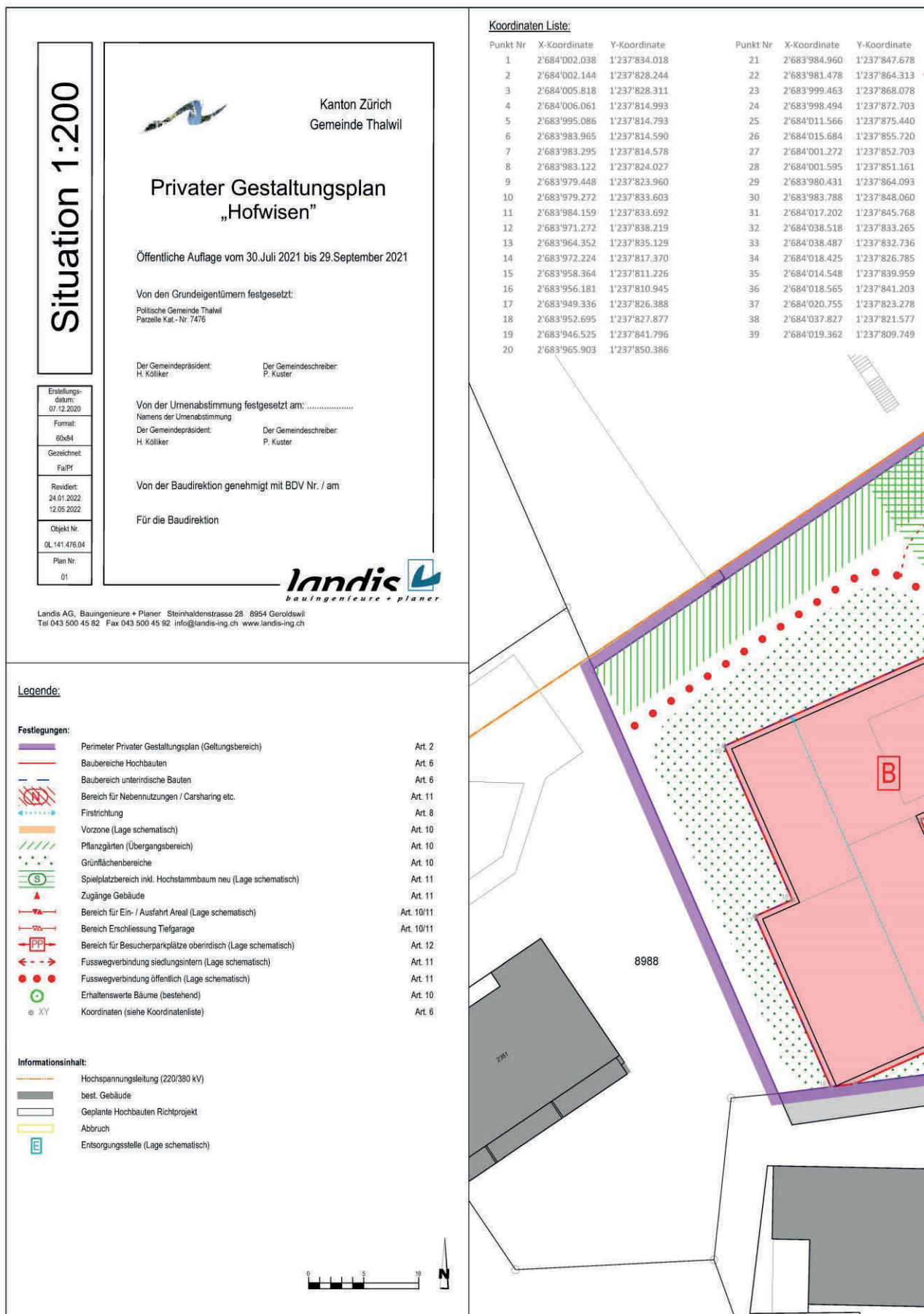
### **Inkrafttreten**

- 1 Der private Gestaltungsplan „Hofwisen“ wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Thalwil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.



# Anhang B

## Situationsplan privater Gestaltungsplan «Hofwisen»








# Anhang C

## Dachprofilplan privater Gestaltungsplan «Hofwisen»

Dachprofilplan 1:500



Kanton Zürich  
Gemeinde Thalwil

### Privater Gestaltungsplan „Hofwisen“

Öffentliche Auflage vom 30. Juli 2021 bis 29. September 2021


Von den Grundeigentümern festgesetzt:  
Politische Gemeinde Thalwil  
Parzelle Kat.- Nr. 7476

Der Gemeindepräsident: H. Kölliker      Der Gemeindevorsteher: P. Kuster

Von der Urnenabstimmung festgesetzt am: .....  
Namens der Urnenabstimmung  
Der Gemeindepräsident: H. Kölliker      Der Gemeindevorsteher: P. Kuster

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am

Für die Baudirektion



**Koordinaten Liste:**

**Baubereich A**

A1:	Y:2'683'979.272	X:1'237'833.603	Z:533.95
A2:	Y:2'684'002.038	X:1'237'834.018	Z:532.40
A3:	Y:2'684'002.144	X:1'237'828.244	Z:532.40
A4:	Y:2'684'005.818	X:1'237'828.311	Z:531.00
A5:	Y:2'684'006.061	X:1'237'814.993	Z:531.00
A6:	Y:2'683'983.295	X:1'237'814.578	Z:533.95
A7:	Y:2'683'983.122	X:1'237'824.027	Z:533.95
A8:	Y:2'683'979.488	X:1'237'823.960	Z:533.95
A9:	Y:2'683'991.210	X:1'237'833.821	Z:536.50
A10:	Y:2'683'991.549	X:1'237'814.991	Z:536.50
A11:	Y:2'683'991.386	X:1'237'824.177	Z:536.50

**Baubereich C**

C1:	Y:2'683'981.478	X:1'237'864.313	Z:530.55
C2:	Y:2'683'999.463	X:1'237'868.078	Z:530.55
C3:	Y:2'683'998.494	X:1'237'872.703	Z:530.75
C4:	Y:2'684'011.566	X:1'237'875.440	Z:530.75
C5:	Y:2'684'015.684	X:1'237'855.720	Z:531.70
C6:	Y:2'684'001.272	X:1'237'852.703	Z:531.70
C7:	Y:2'684'001.595	X:1'237'851.161	Z:533.65
C8:	Y:2'683'984.960	X:1'237'847.678	Z:533.65
C9:	Y:2'683'982.837	X:1'237'857.819	Z:535.70
C10:	Y:2'684'013.888	X:1'237'864.320	Z:535.70
C11:	Y:2'684'000.822	X:1'237'861.584	Z:535.70
C12:	Y:2'683'999.472	X:1'237'861.301	Z:535.70

Erstellungs- Druckdatum: 26.05.2021

Format: 60x84

Gezeichnet: TIVFa

Revidiert: 15.12.2021 / 24.01.2022

Objekt Nr.: OL.141.476.04

Plan Nr.: 02

Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinholdenstrasse 28 8954 Geroldswil  
Tel 043 500 45 82 Fax 043 500 45 92 info@landis-ing.ch www.landis-ing.ch



Schnitt A-A, Haus A



Schnitt B-B, Haus A



Schnitt C-C, Haus B



Schnitt D-D, Haus B



Schnitt H-H, Haus D



Schnitt J-J, Haus D



Schnitt K-K, Haus D



Schnitt L-L, Haus E



**Baubereich B**

B1:	Y:2'683'946.525	X:1'237'841.796	Z:530.60
B2:	Y:2'683'965.903	X:1'237'850.386	Z:530.85
B3:	Y:2'683'971.272	X:1'237'838.219	Z:530.85
B4:	Y:2'683'964.352	X:1'237'835.129	Z:530.60
B5:	Y:2'683'972.224	X:1'237'817.370	Z:530.60
B6:	Y:2'683'956.181	X:1'237'810.945	Z:533.65
B7:	Y:2'683'949.336	X:1'237'826.388	Z:533.65
B8:	Y:2'683'952.695	X:1'237'827.877	Z:530.60
B9:	Y:2'683'953.055	X:1'237'844.688	Z:535.45
B10:	Y:2'683'966.318	X:1'237'814.752	Z:535.45
B11:	Y:2'683'958.453	X:1'237'832.495	Z:535.45
B12:	Y:2'683'959.218	X:1'237'830.769	Z:535.45
B13:	Y:2'683'958.364	X:1'237'811.226	Z:534.00

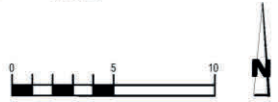
**Baubereich E**

E1:	Y:2'684'020.755	X:1'237'823.278	Z:527.40
E2:	Y:2'684'037.827	X:1'237'821.577	Z:530.25
E3:	Y:2'684'036.453	X:1'237'808.006	Z:530.25
E4:	Y:2'684'019.362	X:1'237'809.749	Z:527.40
E5:	Y:2'684'032.063	X:1'237'822.150	Z:533.35
E6:	Y:2'684'030.680	X:1'237'808.594	Z:533.35
E7:	Y:2'684'031.372	X:1'237'815.374	Z:533.35



**Legende:**

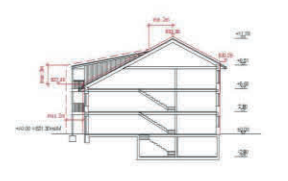
<b>Festlegungen:</b>	<b>Informationsinhalt:</b>
Perimeter Privater Gestaltungsplan (Geltungsbereich)	Hochspannungsleitung (220/380 kV)
Baubereiche Hochbauten	best. Gebäude
Firsttrichtung	Geplante Hochbauten Richtprojekt
	Abbruch



Schnitt G-G, Haus C



Schnitt F-F, Haus C



Schnitt M-M, Haus E

## Das Wichtigste in Kürze

- Neubau Überbauung Areal «Hofwisen», Kreditgenehmigung

Die Liegenschaft «Hofwisen», Kat.-Nr. 7476, in Gattikon befindet sich seit 2014 in Gemeindebesitz. An der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 haben die Stimmberechtigten dem gemeinderätlichen Antrag zugestimmt, auf dem Areal «Hofwisen» preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Dabei sollen auf dem Areal familien- und altersgerechte Wohnungen im preisgünstigen Segment realisiert werden.

Zur Findung eines entsprechenden Projekts wurde ein zweistufiger Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durchgeführt. Bünzli & Courvoisier Architekten AG mit Sitz in Zürich haben ein Projekt ausgearbeitet, welches eine städtebaulich und architektonisch gute Lösung unter Einhaltung der vorgegebenen Anforderungen darstellt und als Siegerprojekt ausgewählt wurde. Damit das Bauprojekt verschiedene Ansprüche in sich vereinen und in hoher Qualität umgesetzt werden kann, konnten im Rahmen des Studienauftrags nicht alle Aspekte der Regelbauweise berücksichtigt werden. Um von den Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie den kantonalen Mindestabständen abweichen zu können, ist ein privater Gestaltungsplan notwendig. Ein solcher wurde basierend auf dem Siegerprojekt, welches in ein Vorprojekt überführt wurde, ausgearbeitet. An der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 stimmen die Thalwiler Stimmberechtigten in einer separaten Vorlage über den Erlass des privaten Gestaltungsplans «Hofwisen» ab.

Das Bauprojekt umfasst den Neubau von drei Wohngebäuden sowie den Ersatzneubau der bestehenden Scheune und des Wohnhauses. Die geplanten Wohnungen unterscheiden sich in ihrer Typologie und sollen mit ihren spezifischen Qualitäten unterschiedlichen Ansprüchen genügen. Die Neubauten und Ersatzneubauten bilden ein Ensemble, welches die soziale Durchmischung fördern soll. Mit einem zentralen Platz sowie angebotenen Pflanzbereichen und Hochbeeten wird ein Beitrag zum Gemeinschaftsgefühl geleistet. Der Umwelt wird durch ein Minimum an Parkplätzen sowie der guten Erschliessung an öffentliche Verkehrsmittel Rechnung getragen. Auch bei der Auswahl der Baumaterialien und beim baulichen Vorgehen werden ökologisch verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen angestrebt. Die Zielsetzung der 2'000-Watt-Gesellschaft ist zu erfüllen.

Im Hauptprojekt enthalten sind die Neubauten sowie der Ersatzneubau des Wohnhauses. Der für die Umsetzung notwendige Baukredit beläuft sich auf 21'940'000 Franken inkl. MWST. Die Gebäude sind dem Finanzvermögen zuzuordnen. Die bestehende Scheune ist aufgrund der mangelhaften Bausubstanz und im Sinne einer langfristigen Lösung ebenfalls zu ersetzen. Anstelle der Scheune soll ein Mehrzwecksaal realisiert werden, welcher sowohl als Quartierzentrum dient als auch verschiedene externe Nutzungen ermöglicht. Der dafür notwendige Baukredit von 3'010'000 Franken inkl. MWST wird im Rahmen einer Zusatzvorlage beantragt. Bei einer Annahme wird das Gebäude inklusive Grundstück dem Verwaltungsvermögen zugeordnet, da mit dem Bau kein Anlagezweck verfolgt wird. Beide Kredite sind der Investitionsrechnung zu belasten.

Der Baukredit basiert auf der Ausschreibung einer Gesamtleistungssubmission, was für die Gemeinde das Risiko von Kostenüberschreitungen markant reduziert. Der Gemeinderat hat sich zudem dafür entschieden, das Projekt selbstständig umzusetzen und auf die Abgabe des Projekts an einen Bauträger im Baurecht zu verzichten. So bleibt die tatsächliche Verfügungsgewalt bei der Gemeinde, welche durch minutiöse Planung und faire Vergaben Einfluss auf angemessene Mietzinsen nehmen kann.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat das Geschäft auf die finanzpolitischen Rahmenbedingungen geprüft und stellt fest, dass sowohl die Haupt- wie auch die Zusatzvorlage die vorausgesetzten Kriterien erfüllen. Die Kredite sind für die Gemeinde tragbar und finanziell angemessen. Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, beiden Anträgen zuzustimmen.

**Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Baukredit für den Neubau Überbauung Areal «Hofwisen» von 21'940'000 Franken sowie dem Baukredit für den Ersatzneubau der alten Scheune als Mehrzwecksaal von 3'010'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung sowie der Übertragung des für den Ersatzneubau benötigten Grundstücks von 338'800 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zuzustimmen.**

## **Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK**

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der politischen Gemeinde geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

### **Neubau Überbauung Areal «Hofwisen», Kreditgenehmigung**

- **Hauptantrag: Genehmigung Kredit für Neubau Überbauung Areal «Hofwisen» von 21'940'000 Franken**
- **Zusatzantrag: Genehmigung Kredit für Ersatzneubau der alten Scheune als Mehrzwecksaal von 3'010'000 Franken sowie Übertragung des benötigten Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen**

### **Ausgangslage**

Die Gemeinde Thalwil beabsichtigt, auf der im Jahr 2014 gekauften Parzelle eine Überbauung mit familien- und altersgerechten Wohnungen im günstigen Preissegment zu errichten. Anders als in den letzten Jahren plant die Gemeinde, die Überbauung selbst zu realisieren, mithin keinen Baurechtsvertrag abzuschliessen. Zudem plant die Gemeinde, die bestehende alte Scheune durch einen Ersatzneubau zu ersetzen, welcher als Mehrzwecksaal dienen soll.

### **Bericht**

Die RPK hat die Aufgabe, die finanzielle Angemessenheit hinsichtlich Tragbarkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Bei diesem Projekt stellt sich insbesondere die Frage, ob mit einer Investition in dieser Höhe das Ziel im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erreicht wird, die Ausgabe notwendig ist und das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt.

Vorliegend stellt die RPK nach verschiedenen zusätzlichen Abklärungen fest, dass die Hauptvorlage die vorausgesetzten Kriterien erfüllt. Die Berechnungen der Gemeinde sind rechnerisch korrekt und nachvollziehbar. Zwar enthalten die Modellrechnungen einige Unsicherheiten; diese dürften aber durch das geplante Modell der Kostenmiete abgefangen werden. Selbst wenn aufgrund der aktuellen Lage die Baukosten höher ausfallen - was zu erwarten ist, da der zugrundeliegende Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2021 angestiegen ist - verfügt die Gemeinde über die finanziellen Möglichkeiten zur Umsetzung dieses Projektes, das heisst sie kann sich aufgrund ihrer Bonität die erforderlichen Mittel beschaffen. Zudem stellt das vorgesehene Modell «Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau» sicher, dass der Steuerhaushalt der Gemeinde nicht negativ belastet wird. Der Kredit für den Neubau ist somit für die Gemeinde tragbar und auch finanziell angemessen.

Auch hinsichtlich der Zusatzvorlage für den Ersatzneubau der alten Scheune als Mehrzwecksaal sind die finanzpolitischen Rahmenbedingungen aus Sicht der RPK eingehalten. Allerdings ist zu erwarten, dass der Betrieb des Ersatzneubaus defizitär sein wird. Insgesamt aber schätzt die RPK, dass diese Defizite durch die geplanten Einnahmenüberschüsse aus der Hauptvorlage kompensiert werden können. Entsprechend wird auch bei der Zusatzvorlage der Steuerhaushalt der Gemeinde nicht oder nicht derart belastet, dass die finanzielle Tragbarkeit und damit die finanzielle Angemessenheit zu verneinen wäre.

### **Antrag**

Die RPK beantragt den Stimmberechtigten, sowohl

- den Kredit für den Neubau der Überbauung Areal «Hofwisen» von 21'940'000 Franken als auch
- den Kredit für den Ersatzneubau der alten Scheune als Mehrzwecksaal von 3'010'000 Franken sowie die Übertragung des benötigten Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu genehmigen.

## **RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

Guido Emmenegger  
Präsident

Ruedi Gloor  
Aktuar

Thalwil, 28. September 2022

## **Neubau Überbauung Areal «Hofwisen»**

- Kreditgenehmigung

### **ANTRAG HAUPTVORLAGE**

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. **Bauprojekt und Kostenvoranschlag für den Neubau Überbauung Areal «Hofwisen» werden genehmigt.**
2. **Der erforderliche Baukredit von 21'940'000 Franken inkl. MWST wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.**
3. **Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2021) und Bauausführung.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, die finanziellen Mittel – soweit erforderlich – auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**

### **ANTRAG ZUSATZVORLAGE**

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. **Bauprojekt und Kostenvoranschlag für den Ersatzneubau der alten Scheune als Mehrzwecksaal werden genehmigt.**
2. **Der hierfür erforderliche Baukredit von 3'010'000 Franken inkl. MWST wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.**
3. **Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2021) und Bauausführung.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, die finanziellen Mittel – soweit erforderlich – auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
5. **Das für den Ersatzneubau der alten Scheune benötigte Grundstück von 770 m<sup>2</sup> (13 % von Kat.-Nr. 7476) mit einem Wert von 338'800 Franken (Kat.-Nr. 7476) ist vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.**

# BELEUCHTENDER BERICHT

## 1 Ausgangslage

In der Gemeinde Thalwil sind verschiedene Bevölkerungsschichten und Altersgruppen wohnhaft. Der Gemeinderat setzt sich für eine soziale Durchmischung in Thalwil ein, die wesentlich zu einer hohen Lebensqualität beiträgt. Ein angemessener Anteil gemeinnütziger Wohnungen spielt eine wichtige Rolle, um die soziale Durchmischung im Zuge der weiteren Verdichtung und des anhaltenden Bevölkerungswachstums erhalten zu können. Zur Erreichung dieses hochgesteckten Ziels, sind partnerschaftliche Kooperationen mit wichtigen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt notwendig. Der Zusammenarbeit und dem Dialog mit Stiftungen, Genossenschaften und privaten Bauträgern wird deshalb hohe Beachtung geschenkt.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Region Zimmerberg unverändert hoch. Dies schafft weiterhin Anreize für den Wohnungsbau und damit für eine bauliche Verdichtung und ein Wachstum der Bevölkerung. In den kommenden Jahren kann nicht von einer grundlegenden Entspannung auf dem zürcherischen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Dies betrifft insbesondere Wohnungen für Einkommensschwächere, ältere Personen oder Familien.

2013 trat eine Delegation des Gemeinderats mit der Erbgemeinschaft Alois Zürcher in Kontakt. Diese beabsichtigte, der Gemeinde ihre Liegenschaft im Quartier Hofwisen im Ortsteil Gattikon zu verkaufen. Die Liegenschaft ist gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil der Kernzone A zugeteilt. Auf der 5'922 m<sup>2</sup> grossen Parzelle stehen zurzeit vier ältere Gebäude, welche als Wohn- und Lagerräume dienen. Die übrige Fläche ist als Gartenanlage mit Schrebergärten ausgeschieden. Die Bausubstanz der vier bestehenden Haupt- und Nebengebäude ist mangelhaft. Diese sind nicht im Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte verzeichnet. Vorabklärungen bei der Planungs- und Baukommission ergaben, dass eine Überbauung des Grundstücks, unter Einbezug der baupolizeilichen Auflagen, realisiert werden kann.

An der Gemeindeversammlung vom 13. März 2014 stimmte der Souverän dem Kauf der Parzelle Kat.-Nr. 7476 in Gattikon grossmehrheitlich zu. Mit dem Ziel, die Attraktivität Gattikons durch familien- und altersgerechte Wohnungen zu stärken, wurde ein Studienauftrag umgesetzt. Für die Erarbeitung eines Vor- und Bauprojekts genehmigte der Gemeinderat im August 2020 einen Projektierungskredit über 1'450'000 Franken. Zudem wurden für die Erarbeitung des notwendigen privaten Gestaltungsplans 100'000 Franken genehmigt. Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) kennt das Instrument des Gestaltungsplans. Mit diesem kann für klar festgelegte Gebiete die Anzahl, Lage, Abmessung, Nutzungsweise und Zweckbestimmung von Bauten bindend festgelegt werden. Dabei darf von den Bestimmungen der kommunalen BZO und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

### 1.1 Initiative für die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen auf dem Areal Hofwisen, Gattikon

Im März 2016 wurde der Gemeinde eine Initiative mit dem Ziel, mietzinsgünstige Wohnungen auf dem Areal Hofwisen zu realisieren, eingereicht. An der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 wurde der Initiativantrag den Stimmberechtigten unterbreitet. Nach eingehender Diskussion einigten sich diese auf die Realisierung von familien- und altersgerechten Wohnungen im günstigen statt mittleren Preissegment. Aufgrund dieses Kompromisses wurde die Initiative zurückgezogen.

### 1.2 Vor- und Bauprojekt

Im Rahmen des zweistufigen Studienauftrags mit Zwischenbesprechung wurde ein Projekt gefunden, welches die Vision «Schaffen von preisgünstigen Wohnungen» auf dem Areal Hofwisen in hoher Qualität umsetzt. Die Auswahl erfolgte anhand von Eignungskriterien wie beispielsweise Referenzprojekten der teilnehmenden Unternehmen sowie Ausbildung und Erfahrung der Schlüsselpersonen. Wie bereits bei anderen Studienaufträgen, hat die Gemeinde einem Nachwuchsteam die Teilnahme am Verfahren gewährt. In der ersten Stufe des Studienauftrags, der sogenannten Präqualifikation, wurden sieben Architekturbüros ausgewählt. Die vier erfolgversprechendsten Projektideen wurden in der zweiten Phase zu vertieften Projektvorschlägen inklusive Grobkostenschätzungen weiterentwickelt. Das Beurteilungsgremium hat nach Abschluss der zweiten Phase das Projekt von Bünzli & Courvoisier Architekten AG / Vogt Landschaftsarchitekten

AG mit Sitz in Zürich zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Konzept ist bereits ausgereift, hat die Anforderungen der Aufgabe sehr gut umgesetzt und verspricht erhebliches Entwicklungspotential.

Die Gemeinde Thalwil als Grundeigentümerin war bestrebt, möglichst bald das Siegerprojekt des Studienauftrags in ein Vorprojekt zu überführen und darauf basierend einen privaten Gestaltungsplan ausarbeiten zu lassen. Für die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts sowie der Fachplanersubmissionen wurde der notwendige Kredit über 1'450'000 Franken, namentlich für den Projektierungskredit, gesprochen. Basierend auf diesen Grundlagen wurde darauffolgend ein Kostenvoranschlag für den Baukredit (+/- 10 %) erstellt, welcher nun den Stimmberechtigten an der Urne für die Umsetzung des Bauvorhabens unterbreitet wird.

### **1.3 Privater Gestaltungsplan «Hofwisen»**

Nach Abschluss des Studienauftrags wurde projektorientiert die Ausarbeitung des notwendigen privaten Gestaltungsplans angegangen. Ziel war es, die baurechtliche Grundlage für die Sicherung der Architektur- und Siedlungsqualität sowie der gemeinschaftsfördernden Struktur des Richtprojekts zu schaffen. Zeitgleich musste das Siegerprojekt des Studienauftrags in ein Vorprojekt überführt werden. Das direkt anschliessend erstellte Bauprojekt dient später als Grundlage für das Baugesuch.

Im Studienauftrag standen die Erarbeitung einer städtebaulich und architektonisch guten Lösung und die Einhaltung der vorgegebenen Anforderungen im Vordergrund. Das Richtprojekt entspricht deshalb nicht in allen Aspekten der Regelbauweise. Die Aufgabe des privaten Gestaltungsplans ist es, sicherzustellen, dass die Qualitäten des Richtprojekts projektunabhängig umgesetzt werden. Die wesentlichen, für die Projektqualität relevanten Parameter, wurden deshalb in Plänen und Bauvorschriften fixiert. Der private Gestaltungsplan schafft somit die planungsrechtliche Grundlage, um Abweichungen von der Regelbauweise zuzulassen.

Den privaten Gestaltungsplan «Hofwisen» hat die Gemeinde basierend auf dem Vorprojekt erarbeitet und wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern parallel zum Baukredit an der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 vorgelegt.

## **2 Projektbeschreibung**

### **2.1 Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens**

Die ortsbauliche Eingliederung und Qualität des Projekts haben die eingesetzte Jury überzeugt. Realisiert wird eine Überbauung mit drei neuen, unterschiedlich grossen und verschieden ausgerichteten Baukörpern, welche mit dem Bestand (Ersatzneubauten «Scheune» und «Wohnhaus») ein Ensemble bilden sollen (siehe Abbildung 1). Die Neubausvolumen wurden so gesetzt, dass sie Bezug zu den beiden Ersatzneubauten nehmen und diese in ihrem Charakter stärken. Weitere wichtige Elemente, welche in die Überbauung einbezogen werden, sind die bestehenden grossen Nussbäume, welche heute die Auffahrt zur Scheune flankieren. Die Setzung der Baukörper und der damit geschaffene Übergang zur Kernzone werden als sehr gelungen beurteilt. Unterstützt wird die Ausgestaltung des Übergangs durch die äussere Unterschiedlichkeit der Baukörper in Grösse und Dachneigung. Auch gegenüber der bestehenden nördlich gelegenen Wohnzone ergibt sich ein Übergang, welcher hohe Qualitäten aufweist. Die Wohnungsorganisation ist, im Gegensatz zum äusseren Erscheinungsbild, systematisch aufgebaut. Sie zeichnet sich durch ihre Kompaktheit und Systemtreue aus.

Als neues Quartierzentrum soll ein Mehrzwecksaal am Ort der alten Scheune neu errichtet werden, wobei sich Form, Volumen und Gestaltung eng am Bestand orientieren. Diese Lösung eröffnet mehrere Möglichkeiten, das Gebäude neu zu nutzen.

Die arealinterne Erschliessung erfolgt über verschiedene Zugangswege. Als Relais dient dabei der zentral ausgeschiedene Platz, welcher neben dem bestehenden Nussbaum auch weitere Elemente anbieten kann. Dieser Platz ist als Folge der baulichen Dichte eher klein, könnte aber die Funktion des zentralen Begegnungsbereichs übernehmen. Der zentrale Platz verbindet geschickt die Wohngebäude, die «Scheune» sowie den Spielbereich. Er soll, genauso wie das angedachte interne Wegnetz, befestigt ausgeführt werden. Die Tiefgarage wird ab dem östlichen Neubau direkt von der Sihlhaldenstrasse erschlossen.



Als besonders gelungenes Element werden die neu im Bereich der Freileitung angebotenen Pflanzbereiche und Hochbeete beurteilt. Deren Bewirtschaftung durch die Bewohnenden der Siedlung soll das Gemeinschaftsgefühl mit einfachen Mitteln fördern.



Abbildung 1; Umgebungsplan, Bünzli & Courvoisier Architekten AG

## 2.2 Nutzungsqualität

### Neubauten Häuser A – C

Bei den Häusern A – C (siehe Abbildungen 1-7) handelt es sich um kompakte Neubauten. Die innenliegenden Treppenhäuser erschliessen jeweils drei bis vier Geschosswohnungen, die sich in ihrer Typologie und insbesondere in der Gestaltung des Wohn- und Essbereiches stark unterscheiden. Dieser besteht im Haus A aus zwei einzelnen Zellen für Essküche und Wohnraum mit vorgelagerter Loggia. Im Gebäude C sind die Küchen als Nischen Teil des offenen Wohn- und Essbereiches. Im Haus B dagegen sind die Küchen von diesem stärker getrennt. Zusammen mit dem Wohnungsspiegel und den sehr unterschiedlichen Lagen auf dem Grundstück entsteht eine grosse Vielfalt an Wohnungen mit jeweils spezifischen Qualitäten. Die Tiefgarageneinfahrt ist an der Ostfassade von Haus C ins Gebäude integriert. Die Zufahrt zur Tiefgarage erschliesst ebenfalls die oberirdisch angeordneten Besucherparkplätze im Bereich der bestehenden Hochspannungsleitung.

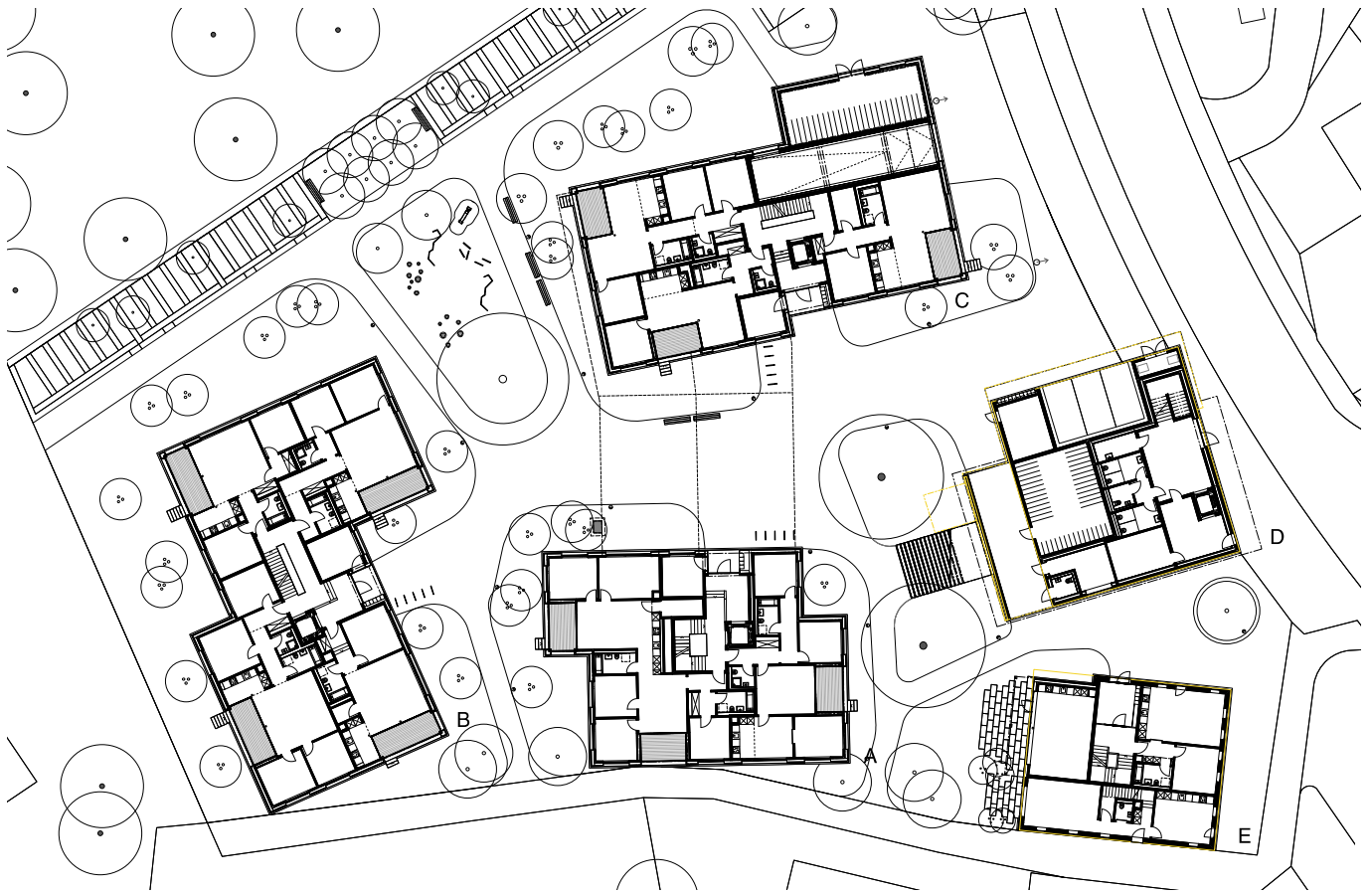


Abbildung 2; Erdgeschoss, Bünzli & Courvoisier Architekten AG



Abbildung 3; 1. Obergeschoss, Bünzli & Courvoisier Architekten AG





Abbildung 4; 2. Obergeschoss, Bünzli & Courvoisier Architekten AG



Abbildung 5; Dachgeschoss, Bünzli & Courvoisier Architekten AG

## Ersatzneubau der alten Scheune als Mehrzwecksaal

Das Zentrum der neuen Überbauung bildet der auch dem Quartier dienende Mehrzwecksaal im Ersatzneubau für die alte Scheune. Über ein kleines Foyer und eine grosszügige Treppe gelangt man von der Sihlhaldenstrasse in den Saal im ersten Obergeschoss. Dieser kann rückseitig über die ehemalige Auffahrt auch direkt von aussen erreicht und dadurch unterschiedlich betreten und genutzt werden. Gemäss Gestaltungsplan sollen Erscheinungsbild und Volumetrie der alten Scheune bei einem Ersatz erhalten bleiben. Das Erdgeschoss wird daher in Sichtbeton ausgeführt, wobei die grossen Scheunentore als wichtige Elemente durch Tiefenversätze und unterschiedlich gestockte Oberflächen zitiert werden. Die übrige Konstruktion oberhalb des Erdgeschosses besteht gänzlich aus Holz.

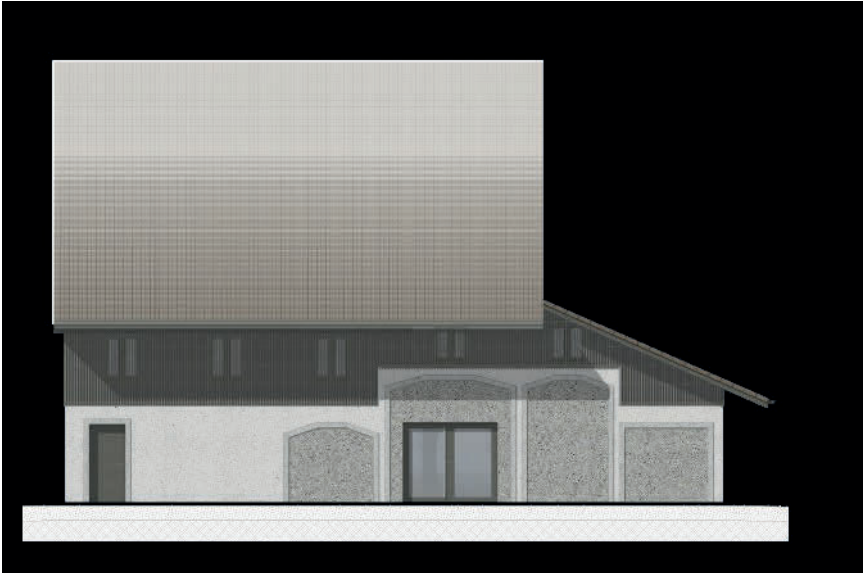


Abbildung 6; Ansicht Ersatzneubau alte «Scheune» Ost, Bünzli & Courvoisier Architekten AG

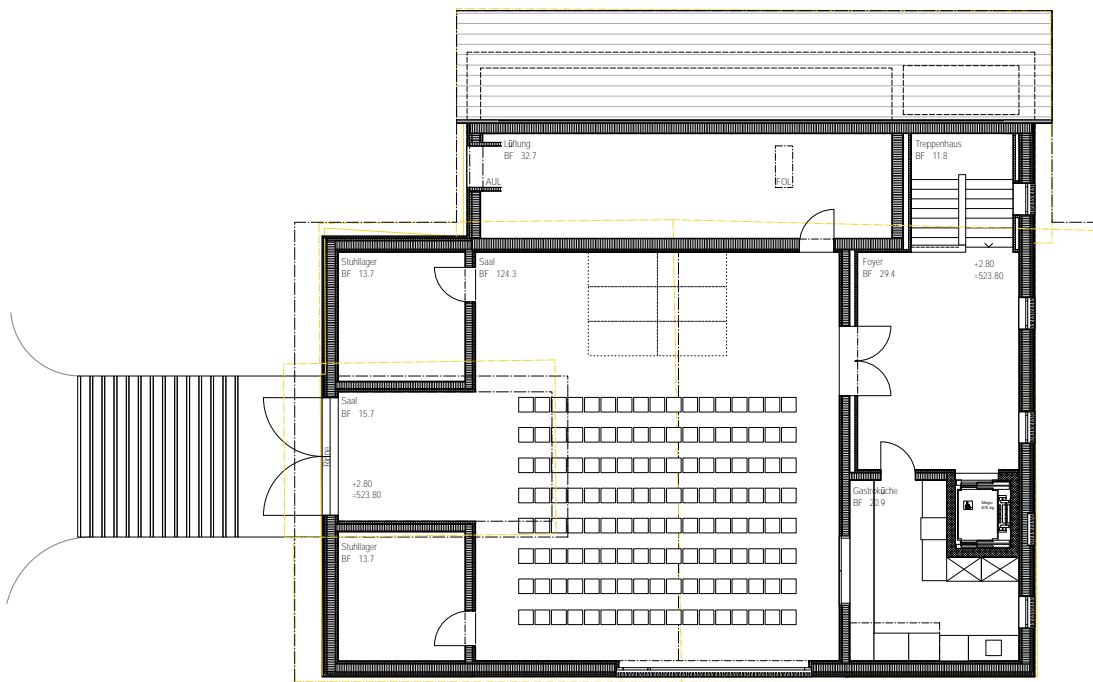


Abbildung 7; Grundriss Mehrzwecksaal, Bünzli & Courvoisier Architekten AG

## **Neubau Haus E**

Das alte Wohngebäude an der südöstlichen Parzellengrenze (siehe Abbildungen 1-7) wird neu erstellt und enthält vier sehr unterschiedliche und aussergewöhnliche Wohnungen. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine kleine Zweizimmerwohnung, die auch als Atelier oder Büro genutzt werden kann, sowie ein kleiner Gemeinschaftsraum mit direktem Zugang zum Garten. Der Garten soll allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals zur Verfügung stehen. In den beiden Obergeschossen entstehen zwei grosse Wohnungen, welche sich durch den grosszügigen Wohnbereich und die gewählte Zimmeraufteilung auch für eine Wohngemeinschaft eignen. Im südlichen Gebäudeteil wird durch eine mehrgeschossige, reihenhausartige Wohnung ein weiterer spezieller Wohnungstyp hinzugefügt.

### **Tiefgarage**

Es ist vorgesehen, die Tiefgaragenstellplätze aufgrund eines noch zu erstellenden Mobilitätskonzepts auf ein Minimum zu reduzieren. Ebenfalls dem Nachhaltigkeitsgedanken folgend, können alle Stellplätze mit Ladestationen für Elektromobilität nachgerüstet werden.

### **Heizung**

Die Energie für die Heizung und Brauchwarmwasseraufbereitung wird über das Fernwärmenetz des Holzfernwärmeverbands der Elektrizitätswerke der Stadt Zürich (EWZ) geliefert, in Haus B eingespeist und von dort auf die übrigen Gebäude verteilt.

### **2'000-Watt-Gesellschaft**

Die Zielsetzung der 2'000-Watt-Gesellschaft ist zu erfüllen. Der SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) bildet die methodische Grundlage für die Ziele der 2'000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich. Diese beinhaltet die Überprüfung der nicht erneuerbaren Primärenergie- und Treibhausgasbilanz für die Bereiche «Erstellung», «Betrieb» und «Mobilität». Für den Bereich «Erstellung» sind in erster Linie die eingesetzten Materialien und Baustoffe entscheidend. Zudem sind auch der Aushub und die eingesetzte Gebäudetechnik relevant. Hierbei sind der geplante hohe Holzanteil der Bauteile und der Anschluss des Areals an den Wärmeverbund Gattikon positiv hervorzuheben.

Für den Bereich «Betrieb» sind die berechneten Bedürfnisse für Raumheizung, Warmwasser, Lüftung und Beleuchtung sowie die Eigenproduktion von Strom (Solaranlagen) von zentraler Bedeutung. Hier sind der niedrige Heizwärmebedarf aufgrund der niedrigen U-Werte (Mass für die Wärmedämmung eines Bauteils) der thermischen Hüllflächenbauteile und die geplante Photovoltaikanlage zu nennen.

Für den Bereich «Mobilität» sind Standortfaktoren wie beispielsweise die Güteklasse des öffentlichen Verkehrs (öV), die Distanz zum nächstgelegenen Detailhandelsgeschäft und die Naherholungsintensität relevant.

### **Materialisierung**

Zentral für den Charakter der neuen Überbauung sind die Dachformen und das Zusammenspiel unterschiedlicher Materialien. In Anlehnung an die Bestandesbauten und die Bestimmungen in der Kernzone A, haben die Neubauten ebenfalls unterschiedlich geneigte Satteldächer mit Gauben. Die Dächer der Neubauten sind mit einem dunkelbraunen Aluminiumblech belegt und weisen keine Dachüberstände auf. Innenräumlich zeichnen sich die Wohnbauten durch einfache und robuste Materialien aus.

Die Fassade wird mit einer lasierten Holzschalung sowie farblich abgesetzten Holz-Metall-Fenstern realisiert und durch horizontale Metallbänder im Bereich der Geschossdecken gegliedert. Als Sonnenschutz kommen Rafflamellenstoren zum Einsatz.

Die Ersatzneubauten (Häuser D und E, siehe Abbildungen 1-7) nehmen die prägenden Elemente der Bestandesbauten in ihrer äusseren Erscheinung wieder auf. Der Mehrzwecksaal zeichnet sich durch einen massiven Sichtbetonsockel aus, in dem die ehemaligen grossen Tore der Scheune an der Eingangsfassade als gestockte Flächen wieder in Erscheinung treten. Das Obergeschoss wird als kompletter Holzbau ausgebildet und mit einer offenen Holzschalung versehen.

Das Gebäude erhält eine verputzte Fassade und Fenstereinfassungen aus Betonelementen. Als Sonnenschutz werden einseitige Fallläden an den feingliedrigen Fenstern angebracht, die das Thema der Vorfenster vom Bestand wiederaufnehmen. Das Dach wird als klassisches Ziegeldach mit Dachvorsprüngen ausgebildet.

### **3 Zusatzvorlage: Option Ersatzneubau der alten Scheune als Mehrzwecksaal**

Gemäss Gestaltungsplan soll anstelle der bestehenden Scheune ein neues Gebäude zur Nutzung als Mehrzwecksaal für das Quartier und darüber hinaus entstehen. Die Scheune ist ein wichtiger Bestandteil des Areals und prägend für das Ortsbild. Zur Erhaltung des Dorfcharakters werden beim Ersatzneubau Standort und Volumen übernommen. Die Materialisierung erfolgt in Anlehnung an den Bestand mit einem massiven Sockel, einem darüber liegenden Geschoss aus Holz sowie einer Dachdeckung aus Ziegeln. Im Vorfeld wurde der Erhalt der Scheune zur Umnutzung als Mehrzwecksaal eingehend geprüft, wie es von den Architekten auch im Studienauftrag vorgeschlagen wurde. Da der Bestand erhebliche Mängel in der Bausubstanz aufweist und bezüglich technischer, statischer und energetischer Aspekte in keiner Weise den heutigen Vorschriften und Standards entspricht, besteht dringender Handlungsbedarf. Da eine Sanierung der Bausubstanz aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig wäre, fiel der Entscheid auf einen Ersatzneubau. Mit einer Neukonstruktion kann allen Anforderungen zur Nutzung als Mehrzwecksaal entsprochen und ein unterhaltsarmer und dienlicher Betrieb sichergestellt werden. Weiter wird durch Übernahme des Volumens mit seiner Dachform der Dorfcharakter erhalten und gar gestärkt. Ohne einen Ersatzneubau würden erhebliche laufende Kosten für den reinen Substanzerhalt der bestehenden Scheune resultieren. Eine adäquate Nutzung wäre dabei jedoch kaum möglich, was den Erhalt der Scheune auf lange Sicht in Frage stellt.

### **4 Auftragserteilung an Totalunternehmer**

Die Gemeinde Thalwil hat sich entschlossen, die Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Totalunternehmer (TU) zu übertragen, der mit der Gesamtleitung beauftragt wird. Der Submissionsgesetzgebung entsprechend wurden die Totalunternehmerleistungen für die Ausführung des Neubaus Überbauung Areal Hofwisen öffentlich ausgeschrieben.

Der definitive Partner wurde mittels einer öffentlichen, zweistufigen funktionalen Submission ermittelt. Die heute gebräuchliche Auftragserteilung an einen Gesamtleistungsanbieter hat die Gemeinde bereits bei anderen Projekten erfolgreich gewählt. Als Grundlage diente das ausgearbeitete Bauprojekt der Bünzli & Courvoisier Architekten AG mit Sitz in Zürich. Die eingesetzte Projektkommission wertete die Eingaben nach den Zuschlagskriterien aus. Ausschlaggebend für den Zuschlag war letzten Endes das sehr gute Kosten-Nutzen-Verhältnis des Gesamtleistungsanbieters p-4 AG mit Sitz in Zug. Die p-4 AG setzte bereits die Renovations- und Umbauarbeiten bei der Schulanlage Sonnenberg in den Jahren 2012 bis 2014 zur vollen Zufriedenheit um.

## 5 Verpflichtungskredit

### 5.1 Kreditbedarf Hauptvorlage Häuser A, B, C und E

Der Kostenvoranschlag präsentiert sich wie folgt:

BKP* 0	Grundstück	Fr.	85'900
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	524'600
BKP 2	Gebäude	Fr.	18'715'400
BKP 4	Umgebung	Fr.	725'700
BKP 5	Bauneben- und Übergangskosten	Fr.	879'500
BKP 9	Ausstattung	Fr.	<u>165'900</u>
<b>Kostenvoranschlag inkl. 7.7 % MWST</b>			<b>Fr. 21'097'000</b>
BKP 58	Unvorhergesehenes, Reserven gerundet (4 %), inkl. 7.7 % MWST	Fr.	<u>843'000</u>
<b>Total Kreditbedarf Hauptvorlage inkl. 7.7 % MWST</b>			<b>Fr. 21'940'000</b>

### 5.2 Kreditbedarf Zusatzvorlage:

#### Option Ersatzneubau der alten Scheune als Mehrzwecksaal Haus D

Der Kostenvoranschlag präsentiert sich wie folgt:

BKP* 0	Grundstück	Fr.	18'900
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	92'000
BKP 2	Gebäude	Fr.	2'274'800
BKP 4	Umgebung	Fr.	58'500
BKP 5	Bauneben- und Übergangskosten	Fr.	134'600
BKP 9	Ausstattung	Fr.	<u>315'600</u>
<b>Kostenvoranschlag inkl. 7.7 % MWST</b>			<b>Fr. 2'894'400</b>
BKP 58	Unvorhergesehenes, Reserven gerundet (4 %), inkl. 7.7 % MWST	Fr.	<u>115'600</u>
<b>Total Kostenvoranschlag Zusatzvorlage inkl. 7.7 % MWST</b>			<b>Fr. 3'010'000</b>
Übertragung Land vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen			Fr. 338'800
<b>Total Kreditbedarf Zusatzvorlage inkl. 7.7 % MWST</b>			<b>Fr. 3'348'800</b>

\*BKP = Baukostenplan

<b>Total Kreditbedarf Hauptvorlage</b>	<b>Fr. 21'940'000</b>
<b>Total Kreditbedarf Zusatzvorlage</b>	<b>Fr. 3'348'800</b>
<b>Total Kreditbedarf Haupt- und Zusatzvorlage inkl. 7.7 % MWST</b>	<b>Fr. 25'288'800</b>

### 5.3 Planungs- und Projektierungskredit. (inkl. MWST)

Die Gemeindeversammlung bewilligte am 15. März 2018 einen Planungskredit von 470'000 Franken inkl. 7,7 Prozent MWST. In Kompetenz des Gemeinderats wurde im August 2020 ein Projektierungskredit für die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts von 1'450'000 Franken inkl. 7,7 Prozent MWST genehmigt. Beide Kredite werden gesamthaft mit dem Baukredit abgerechnet.

### 5.4 Kapitalfolgekosten nach HRM2

#### Hauptvorlage

Die Häuser A, B, C und E sind dem Finanzvermögen (FV) zuzuordnen, da diese zu Anlagezwecken gehalten werden, jederzeit und ohne Beeinträchtigung veräussert werden können und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht notwendig sind. Für Liegenschaften im Finanzvermögen ist innerhalb einer Legislaturperiode mindestens einmal eine Neubewertung zum Verkehrswert vorzunehmen, planmässige Abschreibungen sind nicht erlaubt. Betriebswirtschaftlich kann für die Häuser mit einer

Nutzungsdauer von 50 Jahren gerechnet werden. Die Verzinsung beinhaltet die geschätzte Finanzierung von Fremdkapital sowie einen Aufschlag für vorhandene Risiken.

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

	<b>Anlagekategorie</b>	<b>Nutzungsdauer</b> (kalkulatorisch, in Jahren)	<b>Betrag</b>	
Häuser A, B, C und E	Gebäude FV	50	Fr.	438'800
			Fr.	<u>329'100</u>
			<b>Fr.</b>	<b><u>767'900</u></b>

#### **Zusatzvorlage**

Sollte die Zusatzvorlage angenommen werden, so ist der Ersatzneubau der «Scheune» inklusive des benötigten Grundstücks dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen, da mit dem Bau kein Anlagezweck verfolgt wird. Hochbauten im Verwaltungsvermögen sind planmässig über die Nutzungsdauer gemäss Mindeststandard (§ 30 Gemeindeverordnung VVG) abzuschreiben. Für die Verzinsung wird von einer mittleren Zinsbelastung für Fremdkapital von 1,5 Prozent ausgegangen.

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

	<b>Anlagekategorie</b>	<b>Nutzungsdauer</b> (in Jahren)	<b>Betrag</b>	
Ersatz alte Scheune	Hochbauten	33	Fr.	91'210
			Fr.	<u>45'150</u>
			<b>Fr.</b>	<b><u>136'360</u></b>

### **5.5 Betriebliche Folgekosten**

#### **Hauptvorlage**

Die Nebenkosten der Häuser A, B, C und E werden mehrheitlich durch die Mieterinnen und Mieter übernommen. Für nicht anrechenbare Betriebs- und Verwaltungskosten werden 59'000 Franken jährlich budgetiert.

#### **Zusatzvorlage**

Bei einer Annahme der Zusatzvorlage Ersatzneubau der alten Scheune als Mehrzwecksaal Haus D würden Unterhalts- und Wartungskosten in der Grössenordnung von 93'000 Franken pro Jahr anfallen.

### **5.6 Wohnbauförderung Hauptvorlage**

Wie an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 beschlossen, wurde ein Vor- und Bauprojekt für familien- und altersgerechte Wohnungen im preisgünstigen Segment ausgearbeitet. Als Basis hierfür wurden die Anforderungen der Wohnbauförderung des Kantons Zürich für Wohnungsgrössen sowie für die maximalen Erstellungskosten angewendet. Die Mietzinse werden nach dem Modell «Kostenmiete im gemeinnützigem Wohnungsbau» der Stadt Zürich berechnet und so der Spekulation entzogen. Damit sollen diese nachhaltig preisgünstig bleiben.

Diese Wohnbauförderung leistet der Staat durch das Gewähren von zinslosen oder zinsgünstigen Wohnbaudarlehen oder bei selbst genutztem Wohneigentum mit Bürgschaften. Wer davon profitieren will, hat gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) bestimmte Bedingungen zu erfüllen. Aufgrund der einschränkenden Bedingungen, der finanziellen Belastung und damit das Vermietungsreglement auf die lokalen Gegebenheiten ausgerichtet werden kann, verzichtet der Gemeinderat auf die finanzielle Unterstützung der kantonalen Wohnbauförderung.



Geschätzte Mietzinseinnahmen je Haus (Quelle: Ziegler Immobilien AG, Thalwil, Basis Juni 2022, voraussichtliche Bruttorendite: 3,42 %):

<b>Wohnliegenschaft</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Nettomiete pro Jahr</b>
Haus A - 10 Wohnungen	1'022	Fr. 243'700
Haus B - 14 Wohnungen	1'325	Fr. 316'000
Haus C - 13 Wohnungen	1'189	Fr. 283'500
Haus E - 4 Wohnungen	437	Fr. 104'200
Nebenobjekte - 21 Parkplätze		<u>Fr. 30'600</u>
<b>Total</b>	<b>3'973</b>	<b><u>Fr. 978'000</u></b>

## **5.7 Einnahmen Zusatzvorlage**

Zum heutigen Zeitpunkt ist die Nutzung des geplanten Mehrzwecksaals als Ersatzneubau der alten Scheune in Gebäude D nicht abschliessend definiert. Es ist aber davon auszugehen, dass im Falle der Vermietung der Räumlichkeiten, wie dies beispielsweise in der Pfisterschüür möglich ist, jährliche Einnahmen von rund 22'000 Franken generiert werden.

## **5.8 Subventionen und Beiträge**

Die öffentliche Hand hat verschiedene Möglichkeiten, Subventionsbeiträge zu beantragen. Zum heutigen Zeitpunkt kann noch keine Aussage über die Höhe allfälliger Beträge gemacht werden.

Der vorgenannte Baukredit reduziert sich um die definitiv zur Auszahlung kommenden Subventionsbeiträge.

# **6 Möglichkeiten zur Umsetzung der Wohnüberbauung**

## **6.1 Umsetzung durch die Gemeinde Thalwil oder Abgabe an Bauträger im Baurecht**

Die Gemeinde Thalwil hat in den letzten Jahren zwei grössere Bauparzellen, namentlich das Breiteli Kopfteil und eine Teilfläche beim Areal Weiherhaus, im Baurecht abgegeben. Bei beiden Projekten wurde der Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Zurlinden aus Zürich abgeschlossen. Die Zusammenarbeit hat sich nicht in allen Punkten als pragmatisch erwiesen, denn es bedurfte sehr vieler Abklärungen und der Ausarbeitung von Reglementen. Die Projekte wurden dadurch ausführungstechnisch aus der Hand gegeben, was seitens der Bevölkerung zu Fragen, wie beispielsweise der Fassadengestaltung oder Ausführung der Innenausbauten, führte. Tritt die Gemeinde selbst als Bauherrin auf, können Details in der Baukommission behandelt und bestimmt werden.

Der Vorteil bei einer Umsetzung von Bauvorhaben mit einem externen Bauträger liegt darin, dass dieser die finanziellen Risiken trägt. Die Gemeinde erhält einen Baurechtszins, muss bei der Umsetzung des Projekts nur bedingt beteiligt sein und hat bei der Vergabe der Wohnungen ein Mitspracherecht. Durch die Vergabe an ein Totalunternehmen wird das Risiko von Mehrkosten eingedämmt.

Ein Nachteil bei der Abgabe im Baurecht ist die lange Dauer, beispielsweise über einen Zeitraum von 60 Jahren. Dazu kommt der Verlust der tatsächlichen Verfügungsgewalt über das Grundstück. Bei der Ausführung der Bauarbeiten durch die öffentliche Hand anstelle eines externen Bauträgers wie beispielweise eine Baugenossenschaft, ist entgegen der geläufigen Annahme nicht mit höheren Kosten zu rechnen. Durch minutiöse Planung und faire Vergaben können sogar Kosten eingespart werden, was den Mietzinsen zu Gute kommt.

Den Stimmberechtigten wird eine Haupt- und Zusatzvorlage unterbreitet. Die Zusatzvorlage beinhaltet die Option Ersatzneubau der alten Scheune als Mehrzwecksaal. Abhängig des Ergebnisses der Urnenabstimmung müssten bei einer Abgabe im Baurecht die nötigen Flächen für das Haus D abparzelliert werden. Das Projekt wurde als Einheit geplant, eine Splittung der zusammenhängenden Bereiche würde aufwendig und teuer.

## 6.2 Baurechtszins bei Abgabe des Projektes

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, familien- und altersgerechte Wohnungen im preisgünstigen Segment zu realisieren, wurden 6'697'600 Franken als Wert des baurechtsbelasteten Landes angenommen. Für die Baurechtsfläche von rund 5'152 m<sup>2</sup> (87 Prozent von Kat.-Nr. 7476) ergibt sich somit ein Ansatz von 1'300 Franken pro m<sup>2</sup>.

Der massgebende Zinssatz würde angesichts des hypothekarischen Referenzzinssatzes, der im Mietrecht (Obligationenrecht OR plus der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen VMWG) Anwendung findet, sowie einem Zuschlag von 0,5 Prozent aktuell 1,75 Prozent betragen. Daraus resultiert ein Baurechtszins von rund 117'200 Franken pro Jahr. Bei der Umsetzung des Projekts durch die Gemeinde Thalwil beträgt der Ertragsüberschuss kalkulatorisch 151'100 Franken. Die Differenz zu Gunsten einer Umsetzung durch die Gemeinde Thalwil kann zur Deckung weiterer Projektrisiken oder für günstigere Mieten verwendet werden. Basierend auf dieser Rechnung ist die Abgabe des Projekts an einen Bauträger im Baurecht aus finanzieller Sicht nicht attraktiver.

Unter Abwägung der gesammelten Erfahrungen und der Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile hat sich der Gemeinderat entschlossen, das Projekt selbst umzusetzen und auf die Abgabe des Projekts an einen Bauträger zu verzichten.

## 7 Bauausführung und Termine

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronapandemie sowie des russisch-ukrainischen Krieges haben auch in der Baubranche zu weitreichenden Problemen geführt. Die Pandemie hat viele Bereiche hart getroffen: Probleme bei den Lieferketten, pandemiebedingte Personalausfälle sowie der Bauboom in den USA und China haben die Materialpreise weltweit in die Höhe getrieben. Besonders stark davon betroffen sind derzeit Baumaterialien, darunter Stahl-, Kunststoff- und Holzprodukte. Hinzu kommen die Folgen des russisch-ukrainischen Konflikts. Beide Länder stellen wichtige Lieferanten für Rohstoffe dar, welche in der Baubranche benötigt werden.

Zum heutigen Zeitpunkt ist es äusserst schwierig, die Entwicklung der Bauteuerung vorauszusehen. Auch können über mögliche Lieferengpässe, welche den Bauablauf beeinflussen, keine konkreten Aussagen gemacht werden. Beide Komponenten haben einen grossen Einfluss auf die Finanzierung und Umsetzung eines Bauvorhabens.

Entsprechend stellt sich die Frage, ob die Umsetzung des Bauvorhabens wie angedacht sofort an die Hand genommen werden soll oder der Baustart allenfalls verschoben werden muss. Der Gemeinderat behält sich vor, je nach Entwicklung der Lage, Teilaufträge, wie beispielsweise die Umsetzung des Bewilligungsverfahrens und die Planungsphase in Auftrag zu geben, oder das Projekt zu verschieben.

### Angedachter Projektablauf

Genehmigung Baukredit Urnenabstimmung	27. November 2022
Einreichung Baueingabe	Februar 2023
Baubewilligung Rechtskraft	August 2023
Baubeginn	Dezember 2023
Bauvollendung	November 2025

## 8 Der nachhaltige Ansatz

Nach den Vorgaben des Gemeinderats haben Investitionen, Anschaffungen und Einrichtungen der Öffentlichkeit grundsätzlich die Anforderungen der Nachhaltigkeit zu erfüllen. Das heisst, beim vorgeschlagenen Projekt muss – neben der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben – auch eine möglichst hohe ökologische, soziale und ökonomische Verträglichkeit erreicht werden. Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst hoher Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen.

Der Entscheid des Soveräns von Thalwil, im Areal «Hofwisen» in Gattikon Wohnungen im preisgünstigen Segment zu realisieren, ist ein zentrales Element der Nachhaltigkeitsbetrachtung. Dieses Ziel steht zudem in Übereinstimmung mit den Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung von Thalwil aus dem Jahr 2008, mit welchen eine «ausgewogene Bevölkerungsstruktur» angestrebt wird. Nachhaltige Entwicklung heisst aber auch, Lebensräume zu schaffen, die ein ausgewogenes Miteinander von Siedlung und Landschaft erlauben.

Der Gestaltungsplan zeigt, dass preisgünstiges Bauen nicht zu Lasten von ökologischem Bauen gehen muss, sondern die Vorgaben gleichermaßen erreicht werden können. Der Gestaltungsplan bietet auch die Möglichkeit, mit dem konkreten Bauprojekt im Gattiker Siedlungsgebiet ein gutes Beispiel für soziale Aspekte der Nachhaltigkeit zu realisieren.

### 8.1 Ökologische Aspekte

Der Gestaltungsplan legt fest, dass die Zielwerte der 2'000-Watt-Gesellschaft angestrebt werden. Die auf dieses Konzept ausgerichtete SIA Richtlinie 2040 legt die konkreten Grenzwerte für den Energiebedarf über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes fest. Dabei werden «Erstellung», «Betrieb» und «Mobilität» gesamthaft betrachtet. Das bedeutet, dass die Gebäudehülle gleichzeitig gute Isolationseigenschaften besitzen soll und mit Materialien erbaut wird, die mit geringer grauer Energie hergestellt werden können.

Mit dem Anschluss an den Wärmeverbund Gattikon, der mit Holz aus der Region betrieben wird, und einer Photovoltaikanlage auf dem Gebäude wird ein beträchtlicher Anteil des Energiebedarfs aus lokalen Quellen gedeckt. Im Rahmen der Baueingabe muss mit einem Massnahmenkatalog nachgewiesen werden, dass die Zielwerte bei den Neubauten erreicht werden. Wichtig ist eine spätere Erfolgskontrolle.

Der Gestaltungsplan enthält geeignete Massnahmen für Anpassungen an den Klimawandel und für Verbesserungen des Lokalklimas. So müssen die im Situationsplan (Anhang 2) bezeichneten «erhaltenswerten Bäume» geschützt werden. Entsprechende Baumschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und durch einen Baumpfleger zu begleiten.

In der Begegnungsfläche soll ein neuer grosskroniger Hochstammbaum gepflanzt werden. Wo immer möglich, wird eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers angestrebt. Mit der Begrünung des Aussenraumes wird zudem eine flächige Versickerung sichergestellt, welche das Lokalklima verbessert.

Der Gestaltungsplan verlangt, dass im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden muss. Im Sinne der Prinzipien «Vermeiden», «Transferieren» und «Verbessern» ist die festgelegte Reduktion der Parkplätze und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr eine gute Voraussetzung, den motorisierten Individualverkehr zu minimieren und so die übergeordneten Ziele zu erreichen. Die baulichen Vorgaben ermöglichen den Bewohnenden, den täglichen Einkauf in der Regel zu Fuss oder mit dem Fahrrad zu erledigen und für den Weg zur Arbeit und in der Freizeit vorwiegend die öffentlichen Verkehrsmittel (öV) zu benutzen.

Weiterhin verlangt der vorliegende Gestaltungsplan, dass am gewachsenen Boden möglichst wenig Terrainveränderungen vorgenommen werden. Die Begrünungen müssen mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten erfolgen und auf das Landschaftsentwicklungskonzept der Gemeinde abgestimmt sein. Im Baubewilligungsverfahren sollte darauf geachtet werden, dass diese beiden Anforderungen erfüllt werden.

## 8.2 Soziale Aspekte

Ein übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, dies im Sinne des Entwicklungsziels «ausgewogene Bevölkerungsstruktur» gemäss den Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklung (Thalwil, 9. September 2008). Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung soll es aber auch darum gehen, gute Lebensräume zu schaffen, die ein ausgewogenes Miteinander, auch von Siedlung und Landschaft, ermöglichen.

Ein explizites Ziel des Gestaltungsplans ist die Schaffung familien- und altersgerechter Wohnungen. Weitere Ziele sind die arealinterne und -externe Vernetzung sowie die Schaffung von Flächen für sozialen Austausch/Interaktion. Wichtige Aspekte gesellschaftlicher Nachhaltigkeit, die durch baulich-räumliche Integration und vielfältige Wegebeziehungen innerhalb der entstehenden Überbauung und mit dem umgebenden Dorf umsetzbar scheinen.

Im Baubereich D ist bei einem Ersatzneubau ein Mehrzwecksaal von mindestens 150 m<sup>2</sup> Raumfläche inklusive Nebenräume/ Infrastruktur/ Erschliessungsfläche zu schaffen, welcher auch für öffentliche Anlässe zur Verfügung steht. Damit kann ein wichtiger Ankerpunkt für die gewünschte arealinterne und -externe räumliche Vernetzung entstehen. Gleichzeitig wird dem Ziel, Flächen für sozialen Austausch und Interaktion zu schaffen, Rechnung getragen.

Der Aussenraum muss gemäss Gestaltungsplan-Vorschriften in seiner öffentlichen Funktion (Freiräume, Gemeinschaftsflächen) gesamtheitlich erhalten bleiben. In diesem Sinne hat die Gestaltung der Freiräume und Grünflächen nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Idealerweise wird deshalb das geforderte Bepflanzungs- und das Aussenbeleuchtungskonzept in dieses Gesamtkonzept integriert und auf das Mobilitätskonzept abgestimmt.

Der im Situationsplan bezeichnete Bereich «Pflanzgärten» ist als halbprivater Aussenraum anzulegen und als gemeinschaftlich genutzte Gartenfläche oder Familiengarten zu nutzen.

In den Baubereichen D und E soll beim konkreten Bauprojekt der Umschwung im Aussenbereich des geforderten Mehrzweckraumes auf die Nutzung im EG abgestimmt werden.

Aus nachhaltiger Sicht ist die Begrenzung der Anzahl Abstellplätze pro Wohnung begrüssenswert, könnte jedoch vor dem Hintergrund der eher peripheren Lage auch problematisch werden: Gemäss öV-Güteklassen Berechnung des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) ist der Bereich Hofwisen in Kat. C (= mittelmässige Erschliessung) eingestuft. Gute Fusswegverbindungen sowie Veloabstellplätze und Abstellplätze für Kinderwagen, Rollatoren und andere, aus Menschenkraft betriebene, fahrbare Untersätze an gut zugänglicher Lage und in genügender Anzahl sind essenziell. Ebenso ein bedarfsgerechtes Angebot von Car Sharing. Im Hinblick auf das Ziel des familien- und altersgerechten Wohnens ist nicht zuletzt auf eine besonders gute und sichere Anbindung der Fusswege zur Haltestelle des öV (Buslinien 140 und 240) am Obstgarten sowie auch zu den Versorgungseinrichtungen vor Ort Wert zu legen.

## 8.3 Ökonomische Aspekte

Aus ökonomischer Sicht ist entscheidend, dass die Stimmberechtigten die Gemeinde beauftragen, alters- und familiengerechte Wohnungen im preisgünstigen Segment zu erstellen. Dies, um eine gute soziale Durchmischung zu erreichen. Entsprechend sind die vorgesehenen Wohnbauten einfach ausgelegt, mit vergleichsweise kleinen Raum- und Wohnungsgrössen, welche die Kriterien der Wohnbauförderungsverordnung erfüllen. Dieser Vorgabe entspricht auch der vorgesehene relativ bescheidene Ausbaustandard.

Mit der Verpflichtung zur Kostenmiete wird eine gewisse Renditeminderung in Kauf genommen. Damit ist die Wirtschaftlichkeit begrenzt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich für die Gemeinde eine beschränkte, aber langfristig stabile Rendite ergibt, welche eine Refinanzierung gewährleistet.

## 9 Schlussbemerkungen

Die Gemeinde Thalwil beabsichtigt, den Willen der Stimmberechtigten auf der in der Kernzone liegenden Parzelle Kat.-Nr. 7476 umzusetzen. Dafür hat die Gemeinde einen Studienauftrag durchgeführt, aus welchem das Projekt der Bünzli & Courvoisier Architekten AG als Sieger hervorging. Für die Umsetzung des Projekts ist die Erstellung eines privaten Gestaltungsplans notwendig. Trotz dem ländlichen Charakter von Gattikon, soll eine wirtschaftliche und verdichtete Wohnsiedlung entstehen, welche familien- und altersgerechte Wohnungen im preisgünstigen Segment anbietet. Damit dies erreicht werden kann, wird angestrebt, die Baukosten nach Wohnbauförderung einzuhalten. Entsprechend wurden auch die Wohnungsgrössen gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung ausgelegt. Obwohl die Wohnungen im tiefen Preissegment angesiedelt sind, wird grossen Wert auf die Qualität des Wohnumfelds gelegt.

Gattikon ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Gemeinde ist es ein grosses Anliegen, die Kosten der Überbauung unter anderem durch die Reduktion der Anzahl Parkplätze auf ein verträgliches Minimum zu senken. Die Gemeinde erwartet Bauten, die einen massgeblichen Beitrag an den Schutz der Umwelt und der Ressourcen zu leisten vermögen. Die Zielsetzung der 2'000-Watt-Gesellschaft ist zu erfüllen.

Nachhaltiges Handeln und Bauen ist der Gemeinde Thalwil seit Jahren ein wichtiges Anliegen. Zeitgerechtes Bauen zielt darauf ab, ökologisch verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst hoher Lebensqualität für die Bewohnenden umzusetzen. Der Baukredit basiert jedoch auf der Ausschreibung einer Gesamtleistungssubmission, was für die Gemeinde das Risiko von Kostenüberschreitungen markant reduziert.

**Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Baukredit für den Neubau Überbauung Areal «Hofwisen» von 21'940'000 Franken sowie dem Baukredit für den Ersatzneubau der alten Scheune als Mehrzwecksaal von 3'010'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung sowie der Übertragung des für den Ersatzneubau benötigten Grundstücks von 338'800 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zuzustimmen.**



# Weitere Informationen zur Abstimmung

## Info-Video

In unserem Info-Video auf der Gemeindefebsite erklären Ihnen die zuständigen Gemeinderäte die vorliegenden kommunalen Abstimmungsvorlagen in Kürze.

## Info-Veranstaltung

Am Montag, 7. November 2022, findet um 19 Uhr eine Info-Veranstaltung im Singsaal, Schulhaus Schweikrüti, Gattikon, statt. Die Info-Veranstaltung bietet die Gelegenheit, Fragen zu den vorliegenden Geschäften zu stellen. Es ist keine Anmeldung notwendig.

## Resultate am Abstimmungssonntag

Die Resultate der Auszählung in der Gemeinde Thalwil werden am Abstimmungssonntag auf der Gemeindefebsite aufgeschaltet. Zusätzlich sind die Schlussresultate in der App «VoteInfo» ersichtlich. Die App ist kostenlos und steht im App Store und im Google Play Store zum Download bereit.



[thalwil.ch/abstimmungen](https://thalwil.ch/abstimmungen) > Urnenabstimmung vom 27. November 2022

## Herausgeber

Gemeinderat Thalwil, 30. August 2022

## Auflage

11'000 Exemplare, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

## Redaktionelle Bearbeitung

Zentrale Informationsstelle

## Kontakt

Gemeinderatskanzlei, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil