



Info-Videos

thalwil.ch/abstimmungen

Info-Veranstaltung

8. Februar 2024, 18.30 Uhr
Gemeindehaussaal
Thalwil

Urnenabstimmung vom 3. März 2024



1	Neugestaltung Seeufer Bürger	
	• Das Wichtigste in Kürze	1
	• Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK	3
	• Hauptantrag und Variantenantrag des Gemeinderats, Stichfrage	4
	• Beleuchtender Bericht des Gemeinderats	5
2	Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli	
	• Das Wichtigste in Kürze	26
	• Antrag und Beleuchtender Bericht des Gemeinderats	27
	• Anhang A: Anpassung Zonenplan 1:5'000	
	• Anhang B: Synoptische Darstellung Änderungen Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) Politische Gemeinde Thalwil	
3	Einzelinitiative «für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil»	
	• Das Wichtigste in Kürze	38
	• Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK	39
	• Antrag und Beleuchtender Bericht des Gemeinderats	41

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident
Hansruedi Kölliker

Gemeindeschreiber
Pascal Kuster

Thalwil, 5. Dezember 2023

Aktenauflage

Die Akten zu den vorliegenden traktandierten Geschäften können von den Stimmberechtigten ab Donnerstag, 1. Februar 2024, im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei, 1. Stock), Alte Landstrasse 112, eingesehen werden. Die auf Seite 37 erwähnten zusätzlichen Akten können ab Donnerstag, 1. Februar 2024, direkt beim DLZ Planung, Bau und Werke, Dorfstrasse 10, 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



Neugestaltung Seeufer Bürger

Variantenentscheid ohne oder mit Hafenanlage

Kreditgenehmigung

**Info-Video /
3D-Animationen**

thalwil.ch/abstimmungen

Info-Veranstaltung

8. Februar 2024, 18.30 Uhr
Gemeindehaussaal
Thalwil



Variante ohne Hafen



Variante mit Hafen

Das Wichtigste in Kürze

- Variantenentscheid ohne oder mit Hafenanlage
- Kreditbewilligung

Die Politische Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin der Grundstücke mit den Katastrnummern 9405, 9406, 5777 und 4599. Auf diesen Arealen befinden sich die Seebäder Bürger I und II sowie zwischen den beiden Bädern die landseitigen Bauten der Bootshabe Bürger.

Die Ansprüche an das Thalwiler Seeufer sind vielfältig und für den Gemeinderat steht die Neugestaltung des Seeufers ganz oben auf der Prioritätenliste. Es ist ihm ein Anliegen, der Thalwiler Bevölkerung Lösungsvorschläge zu unterbreiten, mit denen langfristig ein attraktiver Seeuferbereich mit grösstmöglichem Freizeitnutzen gestaltet werden kann. Dringender Handlungsbedarf besteht einerseits, weil sich die Bausubstanz der Bootshabe Bürger in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Andererseits ist die Hafenkonzession zur Bootshabe Bürger Ende 2023 abgelaufen. Die Gemeinde hat die nötigen Anträge auf Verlängerung beim Kanton Zürich fristgerecht eingereicht. An die provisorisch für fünf Jahre erteilte Konzessionsverlängerung für den Hafen würde der Kanton jedoch einige Bedingungen knüpfen: Die Gemeinde müsste innert drei Jahren ein Projekt mit sogenannten ökologischen Ersatzmassnahmen vorweisen. Eingriffe in Uferzonen erfordern gemäss eidgenössischer Gesetzgebung zum Gewässer-, Natur- und Heimatschutz ökologische Ersatzflächen. So sind Umgestaltungen, Schüttungen oder Hafenanlagen ausgleichspflichtig. Diese verlangten Ausgleichsflächen verunmöglichen also auch in Thalwil die Wiederherstellung des früheren Zustands des Seeufers.

Unabhängig davon entsteht auf dem Areal der Seebads Bürger I aktuell das Auslaufbauwerk für den kantonalen Entlastungsstollen Thalwil. Dieser soll die Hochwassersicherheit für die Stadt Zürich verbessern. Bauende ist voraussichtlich Ende 2025. Das Seebad Bürger I musste im Zusammenhang mit der Bausituation des Kantons komplett rückgebaut werden. Auf dem Entlastungsstollen entsteht, ebenfalls unabhängig von der geplanten Neugestaltung des Seeufers, ein 63 Meter langer Holzsteg. Er soll der Bevölkerung zur Verfügung stehen und mit dem weiten Ausblick über den See bis hin zu Stadt und Berge ein ausserordentliches Landschaftserlebnis ermöglichen.

Zwei Variantenvorschläge

Nach dem einstigen Scheitern des Gestaltungsplans «Seeufer Bürger» an der Gemeindeversammlung, hat der Gemeinderat zwischenzeitlich nach neuen Lösungen gesucht. Im September 2022 entschied der Gemeinderat, der Thalwiler Stimmbevölkerung zwei Varianten zur künftigen Seeufergestaltung vorzulegen. Ziel des Gemeinderats war es, eine Lösung ohne Gestaltungsplanpflicht zu schaffen. Bei beiden Varianten ist klar, dass die Bereiche der Seebäder Bürger I und II künftig zusammengelegt werden sollen. Der markanteste Unterschied: Bei der einen Variante würde der Hafen komplett rückgebaut und die dazugewonnene Fläche von 1'308 Quadratmetern stünde künftig der Thalwiler Bevölkerung zur Verfügung. Bei der anderen Variante der Seeuferneugestaltung bliebe die Hafenanlage inklusive Mole in der heutigen Grundform bestehen, was die Schaffung von mehr als 1'000 Quadratmeter Ausgleichsfläche zur Folge hätte. Der gesamte Planungsperimeter umfasst eine Fläche von 8'832 Quadratmetern.

Wichtige Planungsschwerpunkte, die bei beiden Varianten zum Tragen kämen, sind beispielsweise die Realisierung öffentlicher Zugangswege als ein durchgehender und behindertengerechter Seeuferweg ausserhalb der Badesaison, ein Gastronomieangebot mit Verpflegungsmöglichkeiten einerseits während als auch ausserhalb der Badesaison, oder auch neue Hochbauten, die bei beiden Varianten identisch in Erscheinung und ökologischem Fussabdruck sind.

Die Variante mit Hafenanlage soll an der bisherigen Bootshabe Bürger einen Hafen beinhalten und das Seebad Bürger I würde so gut als möglich wiederaufgebaut werden. Die gesamte Anlage wäre bewacht. Die bestehenden Hochbauten würden rückgebaut und die sanierungsbedürftigen Liegeplätze instandgesetzt oder ersetzt. Bei der Planung dieser Variante musste der Zugang zu den Boots- liegeplätzen so gelegt werden, dass der Weg zu den Booten möglichst kurz ist und der Zugang die Badegäste nicht behindert. Die Hafenanlage wäre daher über einen separaten Eingang erschlossen. Der Kreditbedarf für diese Variante beläuft sich auf 13,1 Millionen Franken.

Bei der Variante ohne Hafenanlage soll ein vergrössertes, bewachtes Seebad Bürger II mit einer öffentlichen unbewachten Parkanlage beim ehemaligen Seebad Bürger I geplant werden. Die südli-

che Erweiterung des bestehenden Seebads Bürger II würde bei dieser Variante bis zum Entlastungsstollen erfolgen. Die bestehenden Hochbauten und die Mole würden ersatzlos rückgebaut – dies zugunsten der Transparenz, Öffnung zum See hin und der visuellen Verbindung der beiden Badebereiche. Die geforderten Ersatzmassnahmen würden im Wasserbereich umgesetzt werden. Der Kreditbedarf für diese Variante beläuft sich auf 10,3 Millionen Franken.

Grundsätzlich steht der Gemeinderat den beiden Varianten zur Neugestaltung des Seeufers Bürger positiv gegenüber. Wie im vorliegenden Beleuchtenden Bericht aufgezeigt, gibt es bei beiden Varianten, ohne oder mit Hafenanlage, Vor- und Nachteile. Gemäss § 12 Abs. 2 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich ist der Gemeinderat jedoch verpflichtet, die bevorzugte Variante zu bezeichnen. Nach Abwägung der im Bericht detailliert geschilderten Erläuterungen zu den beiden zur Abstimmung stehenden Bauprojekten, empfiehlt er die Variante ohne Hafenanlage.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die vorliegende Vorlage auf deren finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit und die finanzielle Angemessenheit geprüft. Diese Kriterien erachtet die RPK in beiden Varianten als erfüllt. Die RPK ist jedoch der Ansicht, dass die Zweckmässigkeit und finanzielle Nachhaltigkeit einer Hafenanlage nicht gegeben ist. Sie empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten, die Variante ohne Hafenanlage, mit einem Verpflichtungskredit von 10,3 Millionen Franken zu bewilligen.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, das Bauprojekt und den Baukredit für die Variante zur Neugestaltung des Seeufers Bürger ohne Hafenanlage zu bewilligen.

Wichtiger Hinweis zur Stimmabgabe

Der Gemeinderat steht beiden Varianten zur Neugestaltung des Seeufers positiv gegenüber, ist jedoch aufgrund gesetzlicher Vorschriften bei einer Variantenabstimmung verpflichtet, seine bevorzugte Variante zu benennen. Die durch den Gemeinderat bevorzugte Variante ohne Hafenanlage wird auf dem Stimmzettel als Hauptantrag aufgeführt, die Variante mit Hafenanlage als Variantenantrag.

Die Stimmberechtigten können mit dem vorliegenden Stimmzettel beiden Varianten zur Neugestaltung des Seeufers Bürger zustimmen. Ist dies der Fall, entscheidet die Stichfrage über die Variante, welche umgesetzt wird.

Möglichkeiten der Stimmabgabe

Möchten Sie dem Projekt/Kredit auf jeden Fall zustimmen?

Stimmen Sie 2x JA und entscheiden Sie sich bei der Stichfrage zusätzlich entweder für den Hauptantrag oder den Variantenantrag.

Erklärung: Möchten Sie dem Projekt/Kredit Neugestaltung Seeufer Bürger auf jeden Fall zustimmen, sollten Sie sowohl beim Hauptantrag als auch beim Variantenantrag ein JA eintragen. So ist die Wahrscheinlichkeit am grössten, dass das Projekt/Kredit angenommen wird. Ob Sie den Hauptantrag oder den Variantenantrag bevorzugen, können Sie mit der Stichfrage kundtun.

Sie möchten das Projekt/Kredit ablehnen?

Stimmen Sie 2x NEIN, stellen Sie sich im Grundsatz gegen das Projekt/Kredit. Dennoch sollten Sie bei der Stichfrage die für Sie «optimalste Variante» bezeichnen.

Weitere Möglichkeit der Stimmabgabe

Stimmen Sie lediglich der gewünschten Variante mit JA zu, lehnen Sie die nicht gewünschte Variante automatisch mit NEIN ab. Wählen Sie bei der Stichfrage zusätzlich noch einmal die von Ihnen bevorzugte Variante.

Entscheiden Sie sich, nur einer Variante mit JA zuzustimmen und die andere mit NEIN abzulehnen, drücken Sie damit den Willen aus, dass Sie nur die gewählte Variante annehmen wollen.

Bitte beachten Sie die Anleitung zur Stimmabgabe für die Vorlage zur Neugestaltung des Seeufers Bürger im Abstimmungscouvert der Urnenabstimmung vom 3. März 2024.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK

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

Neugestaltung Seeufer Bürger

- Variantenentscheid ohne oder mit Hafenanlage
- Kreditbewilligung

Ausgangslage

Die RPK verweist auf die vorliegende sehr detaillierte Beschreibung der Vorlage.

Bericht

Die Kostenberechnungen beider Varianten beruhen auf Annahmen und Richtofferten. Diese scheinen der RPK plausibel.

Die RPK hat die Aufgabe, die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit und die finanzielle Angemessenheit der Vorlage zu prüfen. Finanziell angemessen sind Ausgaben, wenn sie für die Gemeinde finanziell grundsätzlich tragbar sowie notwendig für die angestrebten Ziele sind und das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt. Diese Kriterien erachtet die RPK in beiden Varianten als erfüllt.

Die Finanzierung ist durch vorhandene Eigenmittel und/oder der Aufnahme von Fremdkapital möglich. Die jährlichen Folgekosten zu Lasten der Erfolgsrechnung belaufen sich zwischen einem halben und einem Steuerprozent und sind vertretbar.

Die Variante mit Hafen ist 2,8 Mio. Franken teurer als die Variante ohne Hafen. Alleinige Nutzniesser der Hafenanlage sind die Mieter der 57 Bootsplätze. Die Entstehungskosten pro Bootsplatz belaufen sich somit auf rund 49'000 Franken. Die erwarteten Mieteinnahmen von jährlich 144'300 Franken werden von den betrieblichen und personellen Mehrkosten dieser Variante (130'500 Franken) nahezu egalisiert. Eine Refinanzierung der 2,8 Mio. Franken Mehrkosten durch Mieteinnahmen ist daher ausgeschlossen. Aus Sicht der RPK sind darum die Zweckmässigkeit sowie die finanzielle Nachhaltigkeit einer Hafenanlage nicht gegeben.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) empfiehlt den Stimmberechtigten, an der Urnenabstimmung die Variante ohne Hafenanlage, mit einem Verpflichtungskredit von 10,3 Mio. Franken, zu bewilligen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Guido Emmenegger
Präsident

Rudolf Gloor
Aktuar

Thalwil, 19. Dezember 2023

Neugestaltung Seeufer Bürger

- Variantenentscheid ohne oder mit Hafenanlage
- Kreditbewilligung

HAUPTANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. **Bauprojekt und Kostenvoranschlag für die Neugestaltung Seeufer Bürger ohne Hafenanlage werden genehmigt.**
2. **Der erforderliche Baukredit von 10'300'000 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 2023) und Bauausführung.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, die erforderlichen Finanzmittel nötigenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**

VARIANTENANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. **Bauprojekt und Kostenvoranschlag für die Neugestaltung Seeufer Bürger mit Hafenanlage werden genehmigt.**
2. **Der erforderliche Baukredit von 13'100'000 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 2023) und Bauausführung.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, die erforderlichen Finanzmittel nötigenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**

STICHFRAGE

1. **Falls sowohl der Hauptantrag als auch der Variantenantrag angenommen werden: Welche Variante bevorzugen Sie?**

BELEUCHTENDER BERICHT

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin der Grundstücke mit den Katasternummern 9405, 9406, 5777 und 4599, auf welchen sich heute die Seebäder Bürger I und II sowie dazwischen die landseitigen Bauten der Bootshabe Bürger befinden. Die Bausubstanz der Bootshabe ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand.



Abbildung 1; Planungssperimeter Seeufer Bürger. Quelle: Planwerkstadt AG, 2019.

Seit dem Jahr 2014 plant und seit dem Jahr 2022 baut der Kanton auf dem Areal des Seebads Bürger I das Auslaufbauwerk für den kantonalen Entlastungsstollen Thalwil, der die Hochwassersicherheit für die Stadt Zürich verbessern soll. Bauende ist voraussichtlich Ende 2025. Parallel dazu wird die ARA Zimmerberg modernisiert und erweitert, um den Anforderungen an die heutigen Vorschriften zur Reinigung des Abwassers zu genügen und künftig auch das Abwasser aus Horgen reinigen zu können. Die Inbetriebnahme ist auf das Jahr 2029 vorgesehen. Das Seebad Bürger I musste im Zusammenhang mit der Bausituation des Kantons komplett rückgebaut werden. Das Seebad Bürger I wurde vor dem Abbruch einer Schutzfähigkeits- und Schutzwürdigkeitsbeurteilung unterzogen. Aufgrund bautechnischer, gestalterischer und auch bereichsweise konzeptioneller Mängel wurde die Anlage als «nicht schutzwürdig» erachtet.

Aufgrund der damaligen Einsprache der Gemeinde gegen den Bau des Entlastungsstollens konnte mit dem Kanton eine Vereinbarung betreffend Entschädigungszahlungen ausgehandelt werden. Nebst einer Landabtretung im Sihltal, Kostengutsprachen für den Bau einer Quellwasserleitung, eines vom Kanton finanzierten neuen Fusswegs an die Sihl und eines Flossersatzes für den Badebetrieb während des Baus des Stollens und weiterer Ausführungsvereinbarungen wurde für den Abbruch des Seebads Bürger I eine Entschädigung von 350'000 Franken und für die Wiederherstellung der Umgebung des Seebads eine solche von 800'000 Franken vereinbart.

Damit die Planungen der Gemeinde mit der Projektentwicklung des Kantons Schritt halten konnten, führte die Gemeinde für den Bereich der Seebäder Bürger I und II und der dazwischenliegenden Bootshabe einen Studienauftrag durch. Das Siegerprojekt wurde unter Berücksichtigung der Resultate aus einem Workshop mit Mitwirkung der Bevölkerung vom 13. Juni 2018 zu einem Vorprojekt für die Neugestaltung des Seeufers Bürger weiterentwickelt.

Die Koordination der verschiedenen anstehenden kantonalen, regionalen und kommunalen Projekte im Bereich Bürger (Auslauf Hochwasserentlastungsstollen, Ausbau ARA Zimmerberg, Uferweg, Seebad, Gestaltungskonzept Seestrasse und die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig) gestaltete sich unter Einhaltung der gesetzlichen und raumplanerischen Rahmenbedingungen als komplex. Deshalb

wurden vom Kanton und der Gemeinde gemeinsam ein «Masterplan Seeufer» erarbeitet, welcher der Koordination dieser einzelnen Vorhaben dienen sollte. Der Masterplan sowie das Vorprojekt bildeten die Basis für den notwendigen Gestaltungsplan Seeufer Bürger. Dieser hatte zum Ziel, die Neugestaltung eines attraktiveren Naherholungsangebots am See zu realisieren. Dies unter Einbezug eines zusammenhängenden Seebads mit Strand im Bereich des heutigen Seebads Bürger II und der heutigen Bootshabe Bürger. Weiter sollte der Uferweg durchgehend verlaufen und somit die Attraktivität des Seeufers auch ausserhalb der Badesaison garantieren. Die aufzuhebenden Bootsplätze der Bootshabe Bürger sollten mit separater Vorlage zur Erweiterung des Bootshafens Farbsteig ersetzt werden.

1.1 Volksentscheide im Zusammenhang mit der Seeuferplanung

Die Coronapandemie hat den politischen Fahrplan im Jahr 2020 stark beeinflusst. Mehrere Gemeindeversammlungen, an denen die Stimmberechtigten über Geschäfte im Zusammenhang mit der Seeuferplanung hätten entscheiden sollen, musste die Gemeinde damals verschieben oder abbrechen. Folgende Entscheidungen im Zusammenhang mit der Seeuferplanung haben die Stimmberechtigten bereits gefällt:

Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020

Kredit zur Projektierung und Realisierung eines Bauprojekts gemäss Gestaltungsplan Seeufer Bürger in der Höhe von 9 Millionen Franken (62,5 % Zustimmung).

Ursprünglich war vorgesehen, die Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan vor der Kreditabstimmung an der Urne am 17. Juni 2020 abzuhalten. Aufgrund der Coronapandemie musste die Gemeindeversammlung jedoch mehrmals verschoben werden. Die Kreditabstimmung ging deshalb dem Entscheid der Gemeindeversammlung über den Gestaltungsplan voraus.

Urnenabstimmung vom 31. Januar 2021

Aufgrund der Coronapandemie wurde über den Projektierungskredit für die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig in der Höhe von 400'000 Franken an der Urne anstatt an der Gemeindeversammlung abgestimmt. Gegen die Durchführung der Urnenabstimmung für den Projektierungskredit ging ein Rekurs ein. Der Bezirksrat gewährte die Durchführung der Urnenabstimmung, wies die Gemeinde aber an, das Resultat nicht zu veröffentlichen. Im Anschluss an die Durchführung der Abstimmung an der Urne verfügte der Bezirksrat, dass die Abstimmung aufgehoben und der Projektierungskredit den Stimmberechtigten an einer nächsten Gemeindeversammlung vorzulegen sei. Demnach wurde die Abstimmung an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 in einem separaten Geschäft wiederholt.

Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021

An der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 unterbreitete der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den privaten Gestaltungsplan Seeufer Bürger zur Genehmigung.

Nebst dieser Vorlage wurde auch über den Projektierungskredit zur Erweiterung des Bootshafens Farbsteig und die Verlegung der Bootsplätze von der Bootshabe Bürger zum Bootshafen Farbsteig abgestimmt. Beide Vorlagen fanden nicht die nötige Akzeptanz bei den Stimmberechtigten. Dies führte zur Ablehnung beider Geschäfte.

Durch den Negativentscheid wurde der an der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 gesprochene Kredit zur Projektierung und Realisierung eines Bauprojekts gemäss Gestaltungsplan Seeufer Bürger in der Höhe von 9 Millionen Franken hinfällig.



Abbildung 2; Situation Seebad Bürger I im November 2023 aufgrund des Baus des kantonalen Entlastungsstollens.

2 Weiteres Vorgehen nach Ablehnung des privaten Gestaltungsplans Seeufer Bürger durch die Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021

Nach der Ablehnung des privaten Gestaltungsplans Seeufer Bürger an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 musste nach neuen Lösungen im besagten Perimeter gesucht werden. Im September 2021 nahm der Gemeinderat Stellung zu einer Einfrage der Liegenschaftenkommission. In dieser wurden die Rahmenbedingungen für die weiteren Projektschritte aufgezeigt. Um die Seeufergestaltung Bürger vorantreiben zu können, setzte der Gemeinderat eine Projektkommission ein, in der nebst Personen der Exekutive, der Verwaltung und von Kommissionen, auch zwei Personen der IG Pro Badi Bürger I Einsitz nahmen.

Die Projektkommission Seeufer Bürger hatte sich zu insgesamt vier Sitzungen getroffen. Daraus gingen erste verwertbare Resultate hervor. Sukzessive stellte sich jedoch heraus, dass sich die Zusammenarbeit in der Projektkommission als schwierig gestaltete und letzten Endes nicht zielführend war. Daher wurde diese im Juli 2022 wieder aufgelöst.

Der Gemeinderat setzte daraufhin eine Ad-hoc-Kommission Seeufer Bürger ein. Diese Arbeitsgruppe wurde mit der Ausarbeitung der Grundlagen für anstehende Entscheide beauftragt. Als Grundlage für die Planung des Bebauungsperimeters dienten die Variantenstudien, die durch den Landschaftsarchitekten Hans Schoch aus Thalwil, zusammen mit der Ad-hoc-Kommission, ausgearbeitet wurden. Wichtige Rahmenbedingungen für die Planung waren:

- Eine Lösung ohne Gestaltungsplanpflicht anstreben.
- Der Umgang mit den kantonalen Auflagen betreffend Verfahren und notwendiger ökologischer Ersatzflächen bei der Konzessionserneuerung zur Bootshabe Bürger muss geklärt sein.
- Die beiden Badeanstalten sollen mittels attraktiver Verbindung zu einer grossen Badeanstalt vereint werden.
- Der Bau des Stegs auf dem Hochwasserentlastungsstollen soll wegen der Dringlichkeit bezüglich der zeitlichen Abstimmung mit dem sich bereits im Bau befindlichen Entlastungsstollen in der Finanzkompetenz des Gemeinderats weiterverfolgt werden.
- Den Stimmberechtigten sollen an einer Urnenabstimmung zwei Varianten für die Neugestaltung Seeufer Bürger vorgelegt werden.

- Die eine Variante soll an der bisherigen Bootshabe Bürger einen Hafen beinhalten und das Seebad Bürger I so gut als möglich wiederaufbauen. Bei dieser Variante wäre die Anlage bewacht.
- Bei der zweiten Variante soll ein vergrössertes, bewachtes Seebad Bürger II mit einer öffentlichen, unbewachten Parkanlage beim ehemaligen Seebad Bürger I geplant werden.

2.1 Konzessionsgesuche

Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich hat der Gemeinde zwischenzeitlich offiziell mitgeteilt, dass die Hafenkonzession zur Bootshabe Bürger per Ende 2023 abläuft. Die Gemeinde hat die nötigen Anträge auf Verlängerung fristgerecht eingereicht. Diese Verlängerung würde, je nach Situation, provisorisch für fünf Jahre erteilt, mit der Auflage, innert drei Jahren ein Projekt mit den notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen vorzuweisen.

Für das Projekt der Seeufergestaltung wurden zudem bereits wasserrechtliche Gesuche für den Steg über dem Entlastungsstollen, die Badeplattform – also dem Floss während der Bauzeit – und den Sprungturm eingereicht. Gegen alle Projekte gingen Einsprachen ein. Die Hochbaukommission nahm Stellung zu den Einwendungen und reichte diese dem AWEL weiter. Mit den einzelnen Parteien hat die Gemeinde im Anschluss Verhandlungen geführt und für die Umsetzung der Badeplattform und des Sprungturms konnten Einigungen erzielt werden. Die Konzession zur Erstellung des geplanten Stegs über dem Entlastungsstollen wurde vom Kanton am 28. August 2023 erteilt. Die Rechtsmittelverfahren sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

2.2 Planungs- und baurechtliche Grundlagen

Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan wird in Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan die Seeanlage Farb - Zehntenhof - Strandbad Bürger als Erholungsgebiet festgelegt. Erholungsgebiete sind per Definition «sich innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets befindende grössere zusammenhängende Flächen, die vorwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen und die auch langfristig für diesen Zweck bestimmt sind». Eine beschränkte bauliche Nutzung ist zulässig, sofern diese für den Erholungszweck erforderlich ist. Durch diesen Eintrag im regionalen Richtplan ist das öffentliche Interesse an den Planungen für eine öffentliche Anlage am Seeufer gegeben. Zusätzlich wird im regionalen Richtplan im Kapitel zur Schifffahrt die Erweiterung des bestehenden Bootshafens Farbsteig und die damit im Zusammenhang stehende Aufhebung der Bootshabe Bürger erwähnt. Den Projektierungskredit für die Erweiterung des Bootshafens Farbsteig lehnten die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2021 ab. Die Erweiterung wird vorderhand nicht weiterverfolgt. Sowohl der Weiterbetrieb als auch die Aufhebung der Bootshabe Bürger sind richtplanerisch möglich.

Das Kapitel Fuss- und Veloverkehr beinhaltet Aussagen zum Uferweg. Dieser soll, wo möglich und mit verhältnismässigem Aufwand realisierbar, direkt am Wasser geführt werden. Ein Ausweichen auf das Trottoir der Seestrasse soll nur ausnahmsweise und nur für kurze Strecken erfolgen.

Ein im regionalen Richtplan erwähntes Seerestaurant auf dem Entlastungsstollen wurde schon vor längerer Zeit von der Baudirektion in Absprache mit der Standortgemeinde nach einer Überprüfung mittels Machbarkeitsstudie aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht verworfen.

Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan wird zur Bootshabe Bürger erwähnt, dass sie erhalten werden kann oder allenfalls umgenutzt wird für den Zusammenschluss beider Seebäder Bürger I und II mit entsprechenden Renaturierungen. Die Seebäder Bürger I und II sollen erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Der konkrete Betrieb der Seebäder als geschlossene Seebäder oder als offene Badestellen wird auf Stufe Richtplanung nicht festgesetzt.

Je nach Wahl der Vorprojektvariante, also ohne oder mit Hafenanlage, sind nach Rücksprache mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) nachgelagert die Richtplaneinträge den neuen Verhältnissen anzupassen.

Bau und Zonenordnung (BZO)

Aufgrund von Art. 19 der Bau und Zonenordnung (BZO) sind in der Erholungszone am Seeufer Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen sowie das bestehende Hotel und Restaurants zulässig. Bestehende Bauten dürfen in bestehendem Umfang und generellem Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden. Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§ 49 und 273 Planungs- und Baugesetz) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplans (Art. 19 BZO).

Die Bedingungen gemäss Art. 19 Abs. a BZO ermöglichen demnach den Wiederaufbau und den Weiterbetrieb von Seebädern mit ihren notwendigen Infrastrukturbauten und -anlagen sowie auch neue besondere Bauten ohne Gestaltungsplan. Für die vorhandenen Vorprojektvarianten sind die Anlagen des Wiederaufbaus im Bereich ehemaliges Seebad Bürger I auf den Bestand vor dem bereits ausgeführten Abbruch abzustützen. Auf neue separate Bauten ist möglichst zu verzichten und allenfalls nur im Rahmen von besonderen Gebäuden einzugehen.

Das mittels dieser Vorlage geplante Bauprojekt löst gemäss BZO Art. 26 und Art. 29 eine Parkplatzerstellungspflicht für Autos und Velos aus. Das Parkplatzkonzept der vorgeschlagenen Varianten sieht vor, dass die bestehende Parkierungsanlage Zehntenhof und die Längsparkplätze entlang der Seestrasse genutzt werden. Neu hinzu kommen 15 Parkplätze in der neuen ARA Zimmerberg. Die Nutzung der Längsparkplätze entlang der Seestrasse ist mit der Erfüllung gewisser Voraussetzungen zur Trottoirbreite und den Sicherheitsabständen zum Velostreifen nach wie vor möglich und mit dem kantonalen Tiefbauamt im Bauprojekt noch weiter zu vertiefen. Veloabstellplätze sind eingangsnah zu platzieren.

3 Allgemeine Projektbeschreibung beider Vorprojektvarianten

Nach dem Entscheid des Gemeinderats, den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zwei Varianten – ohne und mit Hafenanlage – zu unterbreiten, konnten diese beiden Varianten vertieft werden.

Damit eine breite Abstützung und Zielerfüllung erreicht werden konnte, wurden die Ziele und Ansprüche an die Projektvarianten in diversen Kommissionen mit gewählten Mitgliedern der Gemeinde in die Vernehmlassung gesandt. Die Auswertung dieser Vernehmlassung ergab folgende Schwerpunkte für die Weiterbearbeitung:

- Öffentliche Zugangswege, als ein durchgehender und behindertengerechter Seeuferweg
- Sicherheit, Attraktivität im Schwimmer- und Nichtschwimmerbereich
- Verbindung, also die Zusammenlegung der Bereiche Bürger I + II
- Attraktivität des Seeuferwegs ausserhalb der Badesaison
- Gastronomie, Verpflegungsmöglichkeiten in Bezug auf Badenutzung und nach Badesaison
- Hochbauten, wenn möglich bei beiden Varianten identisch in Erscheinung und ökologischem Fussabdruck
- Menge der Liegeflächen
- Durchsicht auf See
- Integration Steg über Entlastungsstollen

Bei den beiden nun vorliegenden Projekten handelt es sich um detaillierte Vorprojekte, die bereits mit den zuständigen Stellen bei Kanton und Gemeinde auf ihre Bewilligungsfähigkeit hin geprüft worden sind. Soweit für den Antrag der Kredite relevant, sind alle Vorgaben der zuständigen Stellen gemeinsam bereinigt und eingearbeitet worden. Im Rahmen der Ausarbeitung zum Bauprojekt können allerdings nach wie vor kleinere Anpassungen bei der Gestaltung, Platzierung oder Materialisierung notwendig werden.

3.1 Lage, Perimeter und Eigentum

Der Planungssperimeter umfasst eine Fläche von 8'832 Quadratmetern (ohne Seefläche) und beinhaltet die in der nachfolgenden Abbildung und Tabelle aufgeführten Parzellen.



Abbildung 3; Planungssperimeter. Quelle: Planwerkstadt AG, 2019.

Kat.-Nr.	Fläche in m ²	Eigentümerin	Heutige Nutzung
9405	157	Gemeinde	Seebad Bürger II
9406	3'978	Gemeinde	Seebad Bürger II
5777	546	Gemeinde	Bootshabe Bürger
4599	4'151	Gemeinde	Seebad Bürger I

3.2 Planungsprozess

In einem ersten Schritt wurden situationsverträgliche, mögliche Baufelder für Hochbauten ausgeschieden und deren Grösse anhand des Raumprogramms überprüft. Anschliessend wurden mittels diverser Studien für beide Situationen verschiedene Gebäudevolumen und deren Anordnungen aufgezeigt. Bei der Diskussion über den architektonischen Ausdruck der neuen Hochbauten waren sich die Kommissionsmitglieder einig und favorisierten klar eine Angleichung, respektive Fortsetzung der Sprache des bestehenden Garderobengebäudes im Bürger II. Die Kommissionsmitglieder vertreten die Meinung, dass eine ursprünglich angedachte neue Architektur der gewünschten Zusammenführung der beiden Badebereiche nicht förderlich wäre.

Der Wunsch nach Erhalt möglichst vieler und grosser Liegeflächen führte zum Entscheid, möglichst feine, filigrane Baukörper mit einem kleinen ökologischen Fussabdruck vorzuschlagen. Die Hochbauten liegen somit zu einem Grossteil ausserhalb der Gewässerabstandslinie, was für den Bewilligungsprozess von Bedeutung ist. Die Flächen der Hochbauten sind bei beiden Varianten mehr oder weniger identisch. Der Betrieb eines Kiosks, auch ausserhalb der Badesaison, wird im Zuge der Weiterbearbeitung geprüft. In beiden Varianten ist der Zugang zentralisiert und die beiden Bereiche Bürger I + II sind behindertengerecht miteinander verbunden.

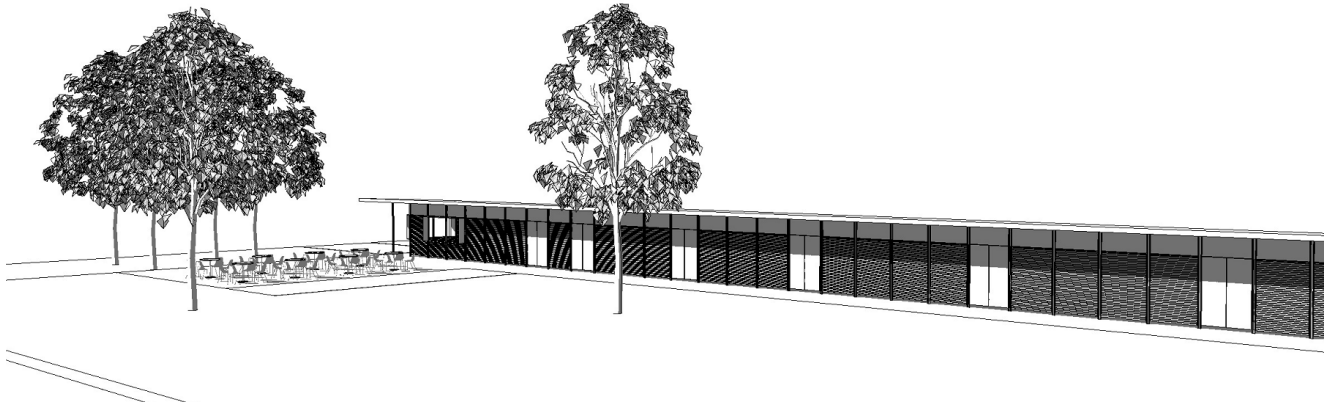


Abbildung 4; Visualisierung des geplanten Garderobengebäudes mit linksseitigem Kiosk.

Der Erschliessung der beiden Bäder wurde besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Vor- und Nachteile zentraler Zugänge stellte die Projektkommission jenen dezentralen Zugängen gegenüber und wog diese sorgfältig ab. Schliesslich gab die Kommission einem zentralen Zugang in beiden Varianten den Vorzug. Die Verschiebung des Fussgängerübergangs sowie die Umwandlung des Eingangs zum Seebad Bürger II in einen Servicezugang sind unter anderem die Folgen dieses Entscheids. Auch die Aufwertung des mittleren, die Bäder verbindenden Bereichs und damit verbunden der Abbruch der Bootshäuser, ist ein wichtiges Thema, um die architektonische Einheit und die gewünschte Durchsicht zum See umsetzen zu können.

Bei der Umgebungsgestaltung wurde der Fokus auf attraktive Liegebereiche, unterschiedliche Wasserzugänge und eine Zäsur zwischen ökologischen Flächen und Badebereichen gelegt. Die verschiedenen Ebenen und Zugänge zum Wasser wurden vom Bestand abgeleitet oder mittels gezielter Vertiefungen die Beziehung zum See neu gesucht. Somit wurden bei beiden Varianten spannende und für Jung und Alt attraktive Liegebereiche und Zugänge zum Zürichsee geschaffen.

Die Wegverbindungen wurden im Projektperimeter so festgelegt, dass diese behindertengerecht und durchgängig sind. Die Bevölkerung kann die Wegverbindungen ausserhalb der Badesaison als attraktiver Uferweg nutzen.

3.3 Anpassungen Seebad Bürger II

Das Seebad Bürger II erhält nur marginale Anpassungen gegenüber dem Bestand. Nach der Schliessung des Seebads Bürger I setzte die Gemeinde die notwendigen Sofortmassnahmen und Anpassungen im Jahr 2022 um. Die geplante Erweiterung der Kioskanlage mit Grillbereich realisierte sie nach der Badesaison 2023. Auch der Bau der neuen Sprungturmanlage sowie der Badeplattform wurde im selben Zeitraum umgesetzt. Das Planschbecken wird zurückgebaut und durch ein Wasserspiel ersetzt. In diesem Bereich ist eine Absenkung der Wiesenfläche vorgesehen, was zu einer Aufwertung der Flachuferzone führt.

3.4 Ökologische Ausgleichsflächen, Bilanzierung Ersatzbedarf und -massnahmen

Eingriffe in Uferzonen erfordern gemäss eidgenössischer Gesetzgebung zum Gewässer-, Natur- und Heimatschutz ökologische Ersatzflächen. So sind Umgestaltungen, Schüttungen oder Hafenanlagen ausgleichspflichtig.

Die Renaturierung von Seeufern bietet verschiedene Vorteile für Umwelt und Ökosysteme. Es ist wichtig, lokale Gegebenheiten und ökosystemare Zusammenhänge zu berücksichtigen, um langfristige positive Auswirkungen zu erzielen. Eine nachhaltige Umsetzung erfordert jedoch Sorgfalt, um die ökologischen und sozialen Bedürfnisse in Einklang zu bringen.

Gezielte Massnahmen schaffen an Seeufern natürliche Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Dies fördert die Biodiversität und unterstützt den Erhalt bedrohter Arten. Sie können auch dazu beitragen, die Wasserqualität zu verbessern, indem sie als natürliche Filter fungieren. Pflanzen und Sedimente am Ufer filtern Schad- und Nährstoffe aus dem Wasser, was zu einer gesünderen Umgebung für aquatische Lebensformen führt. Die Renaturierung kann helfen, Erosion zu verhindern und den Uferbereich vor Wellen, Strömungen und Abtragungen zu schützen. Dies trägt zur Stabilisierung

der Uferlinie bei und bewahrt die Küstenstrukturen. Diese grünen Uferzonen dienen als Naherholungsgebiete und tragen zum Wohlbefinden der Menschen bei.

Nach Vorgaben des Kantons setzte die AquaPlus AG mit Sitz in Zug die Bilanzierung der Ersatzbedarfsmassnahmen für beide Projektvarianten um. Die Vorstudie vom 22. Februar 2023 wurde der Ad-Hoc-Kommission zugestellt. Auf der Basis des ausgearbeiteten Projektstands kamen die Spezialisten, in enger Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Landschaft und Natur (ALN), zu folgenden notwendigen ökologischen Ersatzflächen für die beiden Projektvarianten:

	Variante ohne Hafen	Variante mit Hafen
Ersatzbedarf m ² soll	608	1'617
Ersatzbedarf m ² ist	620	1'639
Differenz m² ist		1'009

Die Differenz zwischen den beiden Varianten in Bezug auf die zu erbringenden Ersatzmassnahmen liegt bei 1'009 Quadratmetern. Dies ist auf die Neukonzessionierung der Hafenanlage und den Platzbedarf im Seebereich zurückzuführen. Die Flächen in dieser Grössenordnung können auf dem restlichen Gemeindegebiet aus diversen Gründen nicht erbracht werden: Privatareale, Ufersteilheit, Strömungsverhältnisse, öffentliche Badezugänge oder auch Kosten, um nur einige zu nennen. Deshalb werden sie innerhalb des Projektperimeters kompensiert, was zu Reduktionen von Landflächen zugunsten ökologischer Wasserflächen führt.

3.5 Parkierung

Im Umfeld der beiden Seebäder Bürger stehen der Öffentlichkeit heute 20 Parkplätze und beim Parkplatz Zehntenhof weitere rund 60 Parkplätze zur Verfügung.

Die Gemeinde Thalwil verfügt mit dem Zürichseeufer über ein attraktives Naherholungsgebiet, das auch über die Gemeindegrenzen hinweg eine hohe Anziehungskraft ausübt. Damit besteht besonders zu Spitzenzeiten im Sommer eine grosse Nachfrage nach Parkplätzen.

Das Parkplatzkonzept beider Varianten sieht vor, dass wie im Bestand, die Parkierungsanlage Zehntenhof und die Längsparkplätze entlang der Seestrasse weiterhin für das Seebad genutzt werden. Die Nutzung der Längsparkplätze entlang der Seestrasse ist mit der Erfüllung gewisser Voraussetzungen zur Trottoirbreite und den Sicherheitsabständen zum Velostreifen nach wie vor möglich und mit dem kantonalen Tiefbauamt im Bauprojekt noch weiter zu klären. Die bestehende Parkierungsfläche bei der Bootshabe Bürger entfällt, neu hinzu kommen jedoch 15 Parkplätze in der ARA Zimmerberg. Somit entspricht die Anzahl geplanter Parkplätze für beide Varianten dem ungefähren heutigen Stand, was auch dem theoretischen nach Norm berechneten Bedarf entspricht.

3.6 Bushaltestelle

Im Sommer betreibt die Gemeinde den Badi-Bus, welcher die Badeanlagen am See mit den höher gelegenen Wohngebieten verbindet. Die Hochbauten zur Wiederherstellung des Seebads Bürger I werden wie beim Bürger II parallel zum Trottoir angeordnet. Die bestehenden Parkplätze beim Bürger II sollen, wenn möglich, erhalten bleiben. Es hat somit keinen Platz für eine Bushaltestelle in diesem Bereich. Die Bushaltestelle soll deshalb in Richtung Parkplatz Zehntenhof zu liegen kommen. Der Bus ist somit auch von der Seeanlage Farb gut erreichbar.

3.7 Veloabstellplätze

Für das zusammenhängende Bad soll ein zentraler Eingang angeordnet werden. Seitlich vom Eingang werden die Veloparkplätze platziert. Diese sind direkt von der Seestrasse her zugänglich. Es werden ungefähr 50 Veloabstellplätze zur Verfügung stehen. In der Variante ohne Hafen werden weitere Parkplätze am Rand der öffentlich zugänglichen Anlage erstellt.

3.8 Uferweg

Bei beiden Varianten wird das Seebadareal ausserhalb der Badesaison für die Öffentlichkeit zugänglich sein. In dieser Zeit verläuft der behindertengerecht ausgebaute Uferweg durch die Badeanlage. Er ergänzt das öffentliche Fusswegnetz der Gemeinde und macht den Zürichsee auch im Winter erlebbar. Während der Badesaison verläuft der Weg wie bis anhin auf dem Trottoir der Seestrasse. Der Weg durch das Seebadareal wird nach den Vorgaben des kantonalen Tiefbauamts projektiert und gebaut. Er befindet sich durchwegs auf Land der Gemeinde, respektive über die Stege auf dem See. Der Kostenteiler und die Unterhaltsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Tiefbauamt des Kantons Zürich leiten sich ab nach § 28b des kantonalen Strassengesetzes. Der konkrete Kostenteiler kann erst bei Vorliegen des Bauprojekts mit genauer Materialisierung definiert werden. Das Tiefbauamt des Kantons Zürich wird begleitend in die Ausarbeitung des Bauprojekts miteinbezogen.

3.9 Spiel- und Liegeflächen

Bei der Planung der Spielflächen im Seebadbereich sind vor allem die Sicherheit, die Anpassung an die Bedürfnisse aller Anspruchsgruppen und die Attraktivität für Kinder und Familien zu berücksichtigen. Sport- und Badeanlagen werden mit Geräten ausgestattet, die dem hohen Nutzungsdruck in der Hochsaison standhalten. Die beliebten und viel genutzten Tischtennisplatten finden auch in diesem Konzept ihren Platz.

Bei der Ausarbeitung der beiden Projektvarianten wurden die Bereiche abgegrenzt. Sie sollen Anziehungspunkt für Familien, Kinder und Badegäste sein. Darüber hinaus sollen die Spiel- und Liegeflächen eine Bereicherung der Anlage darstellen. Eine detaillierte Ausarbeitung möglicher Gestaltungsvarianten ist in diesem Planungsstadium verfrüht. Je nach Variantenentscheid wird eine vertiefte Ausarbeitung der Spiel- und Aufenthaltsflächen umgesetzt.

Im nördlichen Bereich, ehemals Bürger II, sind Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen. Nach Süden hin sollen überwiegend Ruhe- und Aufenthaltsflächen entstehen.

Gemäss Vereinbarung mit der Baudirektion des Kantons Zürich im Zusammenhang mit dem Bau des Entlastungsstollens wurde vom Kanton eine pauschale Abgeltung für einen Realersatz, in Form einer Badeplattform während der Bauzeit, zweckgebunden in Aussicht gestellt. Die Badeplattform dient als Ersatzmassnahme und soll als zusätzliche Liegefläche während der länger dauernden Bauarbeiten am Entlastungsstollen Süd beim Seebad Bürger I dienen. Die Badeplattform hat die Gemeinde im Herbst 2023 umgesetzt. Damit wurde dem Bedürfnis der Badegäste nach ausreichend Liegeflächen Rechnung getragen. Gemäss Verfügung des AWEL ist die Plattform mit Zugangsteg nach Beendigung der Arbeiten des Entlastungsstollens unverzüglich zurückzubauen, bei möglichen, unabsehbaren Verzögerungen während des Baus des Entlastungsstollens bis spätestens 31. Dezember 2027.

Beim Rückbau des Seebads Bürger I musste auch die Sprungturmanlage weichen. Nach einem Sommer ohne Ein- und Dreimeterbrett wurde nach der Badesaison 2023 die neue Anlage errichtet. Der neue Standort wurde bei der Planung berücksichtigt. Der Sprungturm liegt rund 25 Meter vom Ufer entfernt und ist nur schwimmend erreichbar. Der neu gewählte Standort hat keinen Einfluss auf die Wahl der projektierten Varianten.

3.10 Steg über Entlastungsstollen

Der Bau des Stegs auf dem Entlastungsstollen wurde wegen der Dringlichkeit betreffend Gleichschritt mit dem bereits im Bau befindlichen Entlastungsstollen in der Finanzkompetenz des Gemeinderats weiterverfolgt und ein Konzessionsgesuch eingereicht. Er soll der Erholungsnutzung für die Bevölkerung zur Verfügung stehen: Spazieren, verweilen, baden für Schwimmende, ausserordentliches Landschaftserlebnis wie der Ausblick über den See hin zu Stadt und Berge. Die Erscheinung soll transparent, ruhig und in Anlehnung an die bestehenden Stege am Zürichsee sein. Der Steg besteht aus Stahlstützen, Stahlträgern und einem Bodenbelag aus Lärchenholz. Die Ausstattung umfasst ein einseitiges transparentes Geländer mit Chromstahlhandlauf. Unterhalb des Handlaufs soll allenfalls ein schwach leuchtendes LED-Leuchtband mit horizontalen Seilen eingesetzt werden. Ebenso sollen Sitzgelegenheiten, Badeeinstiegsleitern am Stegende sowie der Zugang auf gesamter Breite zum See realisiert werden und eine Wasserleitung und Anschlüsse zur Reinigung. Der Steg ist nicht Bestandteil der Vorlagen, da er jedoch mitten im Planungssperimeter der neuen Seeufergestaltung zu liegen kommt, ist das Bauwerk ein wichtiges Element für die Gestaltung beider Varianten.



Abbildung 5; Steg über dem Entlastungsstollen.

Bei der Variante mit Hafenanlage liegt der Steg im Perimeter der Badeanstalt. Bei der Variante ohne Hafenanlage, bei der ein Abschnitt als öffentlicher Badeplatz angedacht ist, befindet sich der Steg ausserhalb der projektierten Badeanstalt.

Der Steg soll 63 Meter in den See ragen. Der Zugang weist eine Breite von fünf Metern auf und die Plattform wird auf einer Fläche von 150 Quadratmetern auf acht Meter verbreitert. Für die Badegäste sind seitlich angelegte Einstiegstrepfen vorgesehen. Die nötigen Abklärungen wurden mit der Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) getätigt.

Die Konzession zur Erstellung des geplanten Stegs über dem Entlastungsstollen erteilte der Kanton am 28. August 2023. Die Rechtsmittelverfahren sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

4 Projektbeschreibung Varianten ohne und mit Hafenanlage

4.1 Variante ohne Hafenanlage

Bei der vorgeschlagenen Variante «Neugestaltung Seeufer Bürger ohne Hafenanlage» werden zwei Bereiche ausgeschieden. Die südliche Erweiterung des bestehenden Seebads Bürger II soll bis hin zum Entlastungsstollen erfolgen. Die bestehenden Hochbauten und die Mole werden ersatzlos rückgebaut – dies zugunsten der Transparenz, Öffnung zum See hin und der visuellen Verbindung der beiden Badebereiche.

Ein lichtdurchlässiges Liegedeck mit einer Fläche von 408 Quadratmetern stellt die Verbindung zwischen den beiden Bereichen her. Direkt angrenzend wird ein Flachufer angelegt, das über Sitzstufen erreichbar ist. Durch den Abbruch der bestehenden Ufermauer werden zusätzliche Liegebereiche geschaffen. Die grosszügige Liegewiese wertet den Freiraum bis hin zum Wasser auf. Die Wegverbindungen werden weitgehend wie im Bestand übernommen. Auf der Höhe des Dammbalkenabschlusses, gemäss Projekt AWEL, schliesst der überwachte Teil der Badeanstalt.

Die für den Betrieb notwendigen eingeschossigen Hochbauten werden parallel zur Seestrasse errichtet. Am südlichen Ende des Baus ist ein Kiosk derart konzipiert, dass er sowohl die Badegäste als auch die Besucherinnen und Besucher der an das Bad angrenzenden öffentlichen Freifläche bedienen kann. Ein für die Öffentlichkeit zugängliches, behindertengerechtes WC, vervollständigt das Angebot des kompakten Baukörpers.

Dem geplanten Steg über den Entlastungsstollen vorgelagert soll ein grosszügiger Vorplatz mit beidseitig flankierenden Baumgruppen einerseits den Zugang zum Bauwerk präsentieren, andererseits aber auch als Gelenk zwischen «bewachtem» und «öffentlichem» Bereich dienen. Im Wasserbereich werden die geforderten Ersatzmassnahmen umgesetzt. Zusätzlich wird der Uferbereich neu gestaltet und ein Flachufer angelegt. Nebst der Unterbringung von 40 Veloabstellplätzen umfasst die südlich gelegene Fläche rund 2'465 Quadratmeter. Der südlichere Teil des Areals ist allzeit öffentlich zugänglich.



Im 3D-Animationsvideo wird die Variante ohne Hafenanlage veranschaulicht.

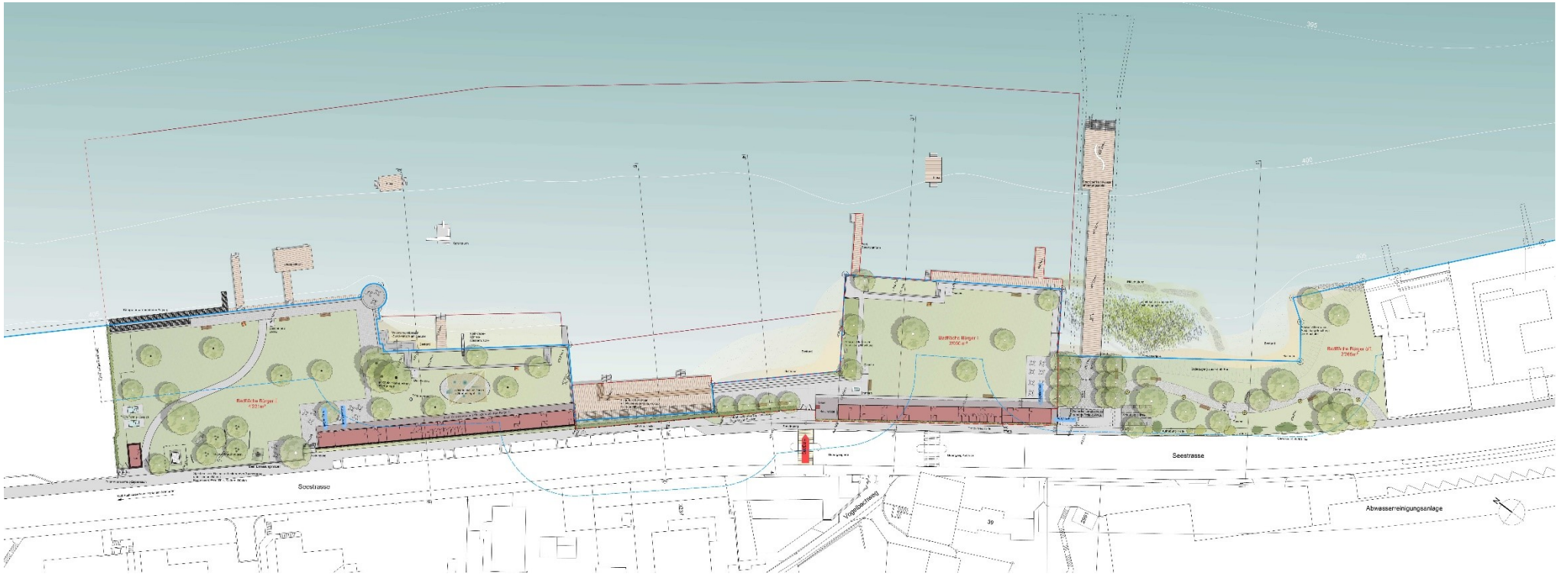


Abbildung 6; Variante ohne Hafenanlage.

4.2 Variante mit Hafenanlage

Bei dieser Variante bleibt die Hafenanlage inklusive Mole in der heutigen Grundform bestehen. Die Hochbauten werden wie bei der zuvor beschriebenen Lösung rückgebaut und die sanierungsbedürftigen Liegeplätze werden instandgesetzt, sprich ersetzt.

Der bestehende Hafen Bürger liegt in der Mitte des Bebauungsperimeters, was eine besondere Herausforderung für die Planung hinsichtlich der zwei unterschiedlichen Nutzenden – Badegäste und Bootsbesitzende – darstellt. Der Zugang zu den Bootsliegeplätzen musste so gelegt werden, dass der Weg zu den Booten möglichst kurz ist und der Zugang die Badegäste nicht behindert. Die Hafenanlage ist über einen separaten Eingang erschlossen.

Die Hafenanlage Bürger verfügt über insgesamt 57 Bootsplätze. Davon sind 28 Mietverträge an ortsansässige Personen vergeben. Daraus resultieren jährliche Mieteinnahmen von insgesamt 75'601 Franken. Unter Berücksichtigung der geschuldeten Konzessionsgebühren von 15'367 Franken resultiert ein jährlicher Überschuss von 60'234 Franken, womit ein Teil der Abschreibungen und des Unterhalts bezahlt werden.

Bei der Variante mit Hafenanlage soll der gesamte Bebauungsperimeter als «bewachte» Badeanlage realisiert werden. Der Steg über dem Entlastungsstollen liegt im Bereich der geschlossenen Anlage und ist ohne zusätzliche Massnahmen, wie beispielsweise einer Absperrung und der abendlichen Öffnung, während der Badesaison für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Ein lichtdurchlässiges Liegedeck mit einer Fläche von 408 Quadratmetern stellt auch bei dieser Lösung die Verbindung zwischen den beiden Bereichen her. Die Plattform ist zu den Schiffen hin um rund einen Meter versetzt. Im tiefer liegenden Bereich befindet sich der Zugangssteg zu den Booten.

Im Bereich zwischen der Hafenanlage und dem Steg ist eine Absenkung der Wiesenfläche vorgesehen. Dort soll ein Planschbereich für Kinder entstehen. Angrenzend befindet sich ein Teil der Ersatzflächen, die sich, wie im Plan dargestellt, weiter nach Süden erstrecken. Wie unter *Kapitel 3.4 Ökologische Ausgleichsflächen, Bilanzierung Ersatzbedarf und –massnahmen* aufgezeigt, liegen die geforderten Massnahmen deutlich höher als diejenigen der Variante ohne Hafenanlage. Diese Differenz ergibt sich aus der erforderlichen Ausgleichsfläche für die Hafenanlage.

Bei dieser Variante werden zwei Baukörper unterschiedlicher Grösse und Nutzung entlang der Strasse angeordnet. Während der grössere der beiden die Garderoben, Nasszellen und Lager beherbergt, dient der kleinere ausschliesslich der Gastronomie (Kiosk und Lager). Ein auffälliger Eingriff ist der Verzicht auf das quer zum See stehende Bootshaus, das den freien Blick auf den See behindert und die Grosszügigkeit des neuen Zugangs beeinträchtigt hätte.



Im 3D-Animationsvideo wird die Variante mit Hafenanlage veranschaulicht.

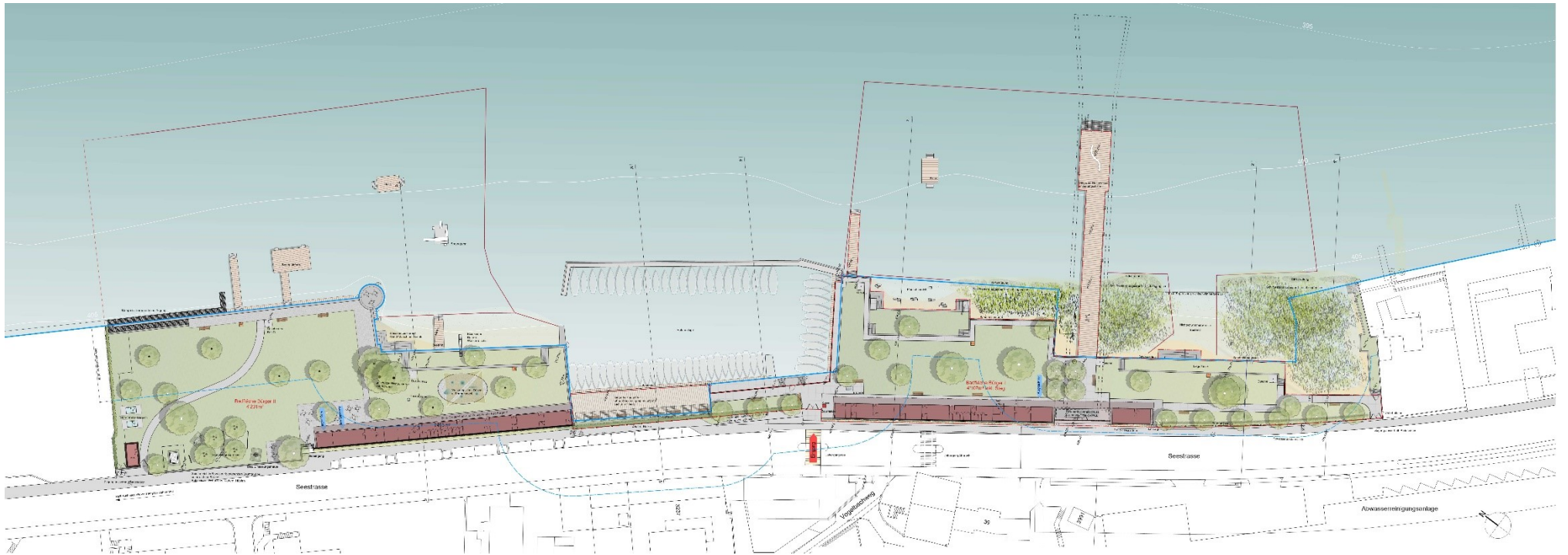


Abbildung 7; Variante mit Hafenanlage.

4.3 Vergleich der beiden Varianten ohne und mit Hafenanlage

Die Flächen der Hochbauten sind bei beiden Varianten mehr oder weniger identisch. Auch werden die Neubauten architektonisch der Bestandesbaute beim heutigen Bürger II angepasst. Der Betrieb eines Kiosks auch ausserhalb der Badesaison wird im Zuge der Weiterbearbeitung geprüft.

Die Flächenverhältnisse für die Nutzenden unterscheiden sich bei den Varianten im Bereich der nutzbaren Wasser- und Aufenthaltsflächen. Es liegt auf der Hand, dass ein Rückbau der Hafenanlage zusätzliche Flächen sowohl im Wasser als auch an Land generiert.

Flächenvergleich

	Variante ohne Hafen Fläche m ²	Variante mit Hafen Fläche m ²
Bürger I + II		
Bewacht, Badeanstalt	7'281	8'338
Unbewacht, öffentlich	2'365	-
Gesamtfläche zugänglich	9'646	8'338
Differenz in m²		1'308

Wenn die Hafenanlage bestehen bleibt, müssen die in der wasserrechtlichen Konzession geforderten ökologischen Ersatzmassnahmen umgesetzt werden. Dies würde eine zusätzliche Wasserfläche von 1'009 Quadratmetern beanspruchen. Darüber hinaus müssten für die grössere bewachte Badefläche zusätzliche Stellenprozente geschaffen werden, um den Badebetrieb zu gewährleisten und während der Badesaison zu unterhalten.

Der Zugang erfolgt bei beiden Varianten zentral. Durch eine durchgängige Wegführung wird das gesamte Gebiet barrierefrei erschlossen. Bei beiden Varianten entstehen Erlebnisräume, die Abwechslung bieten und individuell genutzt werden können.

Je nachdem, welche der beiden Varianten umgesetzt wird, wird auch das nötige Betriebskonzept erarbeitet. Dies beinhaltet die Ausarbeitung des Pachtvertrags sowie der Badeordnung. Der Betriebsablauf und die dafür notwendigen personellen Ressourcen hängen ebenfalls von der gewählten Variante ab. Bei der Variante ohne Hafenanlage wird die Aufstockung des Badepersonals geringer ausfallen.

Das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) wurde im Jahr 2000 von der Bundesversammlung verabschiedet. Das Gesetz gilt für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, für die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Bewilligung für den Bau oder für die Erneuerung der öffentlich zugänglichen Bereiche erteilt wird. Um den Zugang zum Wasser auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität zu ermöglichen, wird nordseitig eine Rampe errichtet, die über das erforderliche Gefälle verfügt. Bei beiden Varianten kann der Uferweg behindertengerecht ausserhalb der Badesaison durch die Badeanlage geführt werden.

Da bei beiden Varianten die Anlagen ausserhalb der Badesaison komplett der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, ist bei beiden Varianten für die Wartung, den Unterhalt, die Reinigung und die Abfallentsorgung mit zusätzlichen Personalressourcen und -kosten zu rechnen.

Beide Varianten sind gemäss Stellungnahmen und Rücksprachen mit kantonalen Stellen und der kommunalen Bewilligungsbehörde und den bereits vollzogenen Bereinigungen grundsätzlich bewilligungsfähig.

5 Verpflichtungskredit

5.1 Kreditbedarf Variante Seeufer Bürger ohne Hafenanlage

Der Kostenvoranschlag wurde in Zusammenarbeit mit den am Projekt involvierten Planern erarbeitet. Dieser beruht auf Richtofferten verschiedener Unternehmen. Preisbasis bildet der Zürcher Baukostenindex 1. April 2023: Die Genauigkeit beträgt +/- 20 Prozent. In die Gesamtkosten sind die anstehenden Sanierungsarbeiten beim Seebad Bürger II eingerechnet.

Der Kostenvoranschlag, inkl. 8.1 % MWST hochgerechnet, setzt sich aus folgenden Beträgen zusammen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (Kosten Planung bis zu UA)	Fr.	290'000
BKP 2	Hochbauten	Fr.	1'900'000
BKP 4	Umgebung	Fr.	1'520'000
BKP 5	Baunebenkosten und Honorare	Fr.	1'250'000
BKP 6	Wasserbauten	Fr.	4'600'000
	- Anteil Sanierung	Fr.	410'000
	- Anteil Neubau	Fr.	4'190'000
Kostenvoranschlag inkl. 8.1 % MWST		Fr.	9'560'000
BKP 2/4/6	Unvorhergesehenes, Reserven gerundet (8 %)	Fr.	640'000
Div.	Ausstattung und Möblierung	Fr.	100'000
Total Kreditbedarf			
Variante Seeufer Bürger ohne Hafenanlage inkl. 8.1 % MWST		Fr.	10'300'000

5.2 Folgekosten Variante Seeufer Bürger ohne Hafenanlage

Kapitalfolgekosten nach HRM2

Die Liegenschaften sind dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen, da mit dem Bau eine öffentliche Aufgabenerfüllung verfolgt wird. Anlagen im Verwaltungsvermögen sind planmässig über die Nutzungsdauer gemäss Mindeststandard (§ 30 Gemeindeverordnung VVG) abzuschreiben. Da es sich um ein für die Gemeinde Thalwil grosses Projekt handelt, wird es nicht möglich sein, die Finanzierung nur aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass 50 Prozent der Anschaffungskosten mittels Fremdkapital zu finanzieren sind. Für die Verzinsung wird von einer mittleren Zinsbelastung für Fremdkapital von 2.0 Prozent ausgegangen.

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

	Anlagekategorie	Nutzungsdauer (in Jahren)	Betrag
Gebäude	Hochbauten	33	Fr. 64'850
Umgebung Seebad	übrige Tiefbauten	30	Fr. 70'000
Wasserbau	Gewässerverbauungen	50	Fr. 119'200
Ausstattung und Möblierung	Mobilien	8	Fr. 12'500
Verzinsung (2.0 % von Fr. 5'150'000)			Fr. 103'000
Kapitalfolgekosten jährlich			Fr. 369'550

Betriebliche Folgekosten

Es ist mit betrieblichen Folgekosten in der Höhe von 103'000 Franken (1 Prozent der Anschaffungskosten) zu rechnen. Darunter fallen auch die Unterhaltskosten für die technischen Anlagen. Die Anmietung von 15 Parkplätzen bei der künftigen ARA Zimmerberg schlägt mit rund 21'600 Franken zu Buche. Hierbei sind jedoch auch Einnahmen für die Gebührenerhebung abzuziehen.

Personelle Folgekosten

Der Unterhalt der Badeanlage wird durch das Personal der Gemeinde Thalwil sichergestellt. Diese Personalaufwendungen bewegen sich im Umfang von rund 80'000 Franken pro Jahr. Für zusätzliche Aufsichtsaufgaben werden 67'500 Franken veranschlagt.

Total betriebliche und personelle Folgekosten jährlich Fr. **272'100**

Pachtzins Kioskbetrieb

Es wird von jährlichen Einnahmen aus Pachtzins für den Kioskbetrieb von 13'000 Franken ausgegangen.

Einnahmen Eintritte

Es wird mit jährlichen Einnahmen von rund 60'000 Franken gerechnet.

Total Folgeerträge jährlich Fr. **73'000**

5.3 Kreditbedarf Variante Seeufer Bürger mit Hafenanlage

Der Kostenvoranschlag wurde in Zusammenarbeit mit den am Projekt involvierten Planern erarbeitet. Dieser beruht auf Richtofferten verschiedener Unternehmen. Preisbasis bildet der Zürcher Baukostenindex 1. April 2023: Die Genauigkeit beträgt +/- 20 Prozent: In die Gesamtkosten sind die anstehenden Sanierungsarbeiten beim Seebad Bürger II eingerechnet.

Der Kostenvoranschlag, inkl. 8.1 % MWST hochgerechnet, setzt sich folgenden Beträgen zusammen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (Kosten Planung bis zu UA)	Fr.	290'000
BKP 2	Hochbauten	Fr.	2'300'000
BKP 4	Umgebung	Fr.	1'530'000
BKP 5	Baunebenkosten und Honorare	Fr.	1'550'000
BKP 6	Wasserbauten	Fr.	6'500'000
	- Anteil Sanierung	Fr.	700'000
	- Anteil Neubau	Fr.	5'800'000

Kostenvoranschlag inkl. 8.1 % MWST Fr. **12'170'000**

BKP 2/4/6 Unvorhergesehenes, Reserven gerundet (8 %) Fr. 830'000

Div. Ausstattung und Möblierung Fr. 100'000

Total Kreditbedarf

Variante Seeufer Bürger mit Hafenanlage inkl. 8.1 % MWST Fr. **13'100'000**

5.4 Folgekosten Variante Seeufer Bürger mit Hafenanlage

Kapitalfolgekosten nach HRM2

Die Liegenschaften sind dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen, da mit dem Bau eine öffentliche Aufgabenerfüllung verfolgt wird. Anlagen im Verwaltungsvermögen sind planmässig über die Nutzungsdauer gemäss Mindeststandard (§ 30 Gemeindeverordnung VVG) abzuschreiben. Es wird davon

ausgegangen, dass 50 Prozent der Anschaffungskosten mittels Fremdkapital zu finanzieren sind. Für die Verzinsung wird von einer mittleren Zinsbelastung für Fremdkapital von 2.0 Prozent ausgegangen.

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

	Anlagekategorie	Nutzungsdauer (in Jahren)	Betrag	
Gebäude	Hochbauten	33	Fr.	77'880
Umgebung Seebad	übrige Tiefbauten	30	Fr.	70'330
Wasserbau	Gewässerverbauungen	50	Fr.	166'400
Ausstattung und Möblierung	Mobilien	8	Fr.	12'500
Verzinsung (2.0 % von Fr. 6'550'000)			Fr.	<u>131'000</u>
Kapitalfolgekosten jährlich			Fr.	458'110

Betriebliche Folgekosten

Es ist mit betrieblichen Folgekosten in der Höhe von 131'000 Franken (1 Prozent der Anschaffungskosten) zu rechnen. Darunter fallen auch die Unterhaltskosten für die technischen Anlagen. Die Anmietung von 15 Parkplätzen bei der künftigen ARA Zimmerberg schlägt mit rund 21'600 Franken zu Buche. Hierbei sind jedoch auch Einnahmen für die Gebührenerhebung abzuziehen.

Personelle Folgekosten

Der Unterhalt der Badeanlage wird durch das Personal der Gemeinde Thalwil sichergestellt. Diese Personalaufwendungen bewegen sich im Umfang von rund 90'000 Franken pro Jahr. Für zusätzliche Aufsichtsaufgaben werden 160'000 Franken veranschlagt.

Total betriebliche und personelle Folgekosten jährlich Fr. **402'600**

Pachtzins Kioskbetriebe

Es wird von jährlichen Einnahmen aus Pachtzinsen für zwei Kioskbetriebe von 13'000 Franken ausgegangen.

Einnahmen Eintritte

Es wird mit jährlichen Einnahmen von rund 70'000 Franken gerechnet.

Einnahmen Bootsplätze

Die Hafenanlage Bürger wird über insgesamt 57 Bootsplätze verfügen. Daraus ist mit jährlichen Mieteinnahmen von 75'600 Franken zu rechnen. Unter Berücksichtigung der geschuldeten Konzessionsgebühren von 14'300 Franken resultiert ein jährlicher Überschuss von 61'300 Franken.

Total Folgeerträge jährlich Fr. **144'300**

5.5 Projektbeiträge

Folgende Beiträge, unabhängig davon, welche Variante zur Ausführung kommt, wurden in der Investitionsplanung eingestellt und sind bereits bewilligt:

Seeanlagen Bürger: Beiträge an Projekt (bewilligt)	Total Fr.
Total Beiträge	2'900'000
Beitrag vom Kanton, Entschädigung Abbruch Seebad	350'000
Beitrag vom Kanton, Entschädigung Wiederherstellung Nutzung Perimeter Bürger I	800'000
Beitrag Gemeinde Horgen, ARA Zimmerberg	1'750'000

Folgende Beiträge, unabhängig davon, welche Variante zur Ausführung kommt, wurden in der Investitionsplanung eingestellt und werden bei Vorliegen des Bauprojekts bei den zuständigen Stellen beantragt:

Seeanlagen Bürger: Voraussichtliche Beiträge an das Projekt (Anträge erfolgen bei Vorliegen Bauprojekt)	Total Fr.
Total Beiträge	180'000
Beitrag vom Kanton, Anteil Uferweg	100'000
Beitrag vom Kanton, Sportfonds	80'000
Beitrag vom Kanton, Natur- und Heimatschutzfonds	offen

Diese Beiträge können erst bei Vorliegen eines Bauprojekts anteilmässig berechnet werden und fallen je nach Variante, respektive Nutzenerfüllung für den entsprechenden Fonds in den Varianten, unterschiedlich hoch aus.

Der vorgenannte Investitionskredit reduziert sich um die definitiv zur Auszahlung kommenden Beiträge.

6 Abwicklung des Projekts und Bauausführung

Für die Umsetzung der neuen Seeufergestaltung Bürger wird, wie bei solchen Projekten üblich, vom Gemeinderat eine Baukommission eingesetzt. Diese begleitet das Bauvorhaben während der gesamten Realisierungsphase bis zur Fertigstellung. Die Aufgaben und Kompetenzen werden in einem entsprechenden Geschäftsreglement geregelt.

Für die Durchführung der Arbeiten wird mittels einer «Planer-Submission» ein Planerteam gesucht, das über die notwendige Erfahrung mit derartigen Bauvorhaben verfügt. Die Planer-Ausschreibung ermöglicht es, den geeigneten Planer für das Projekt auszuwählen. Dieser Prozess dient dazu, sicherzustellen, dass die Leistungen des Planers den Anforderungen und Zielen des Bauvorhabens entsprechen.

Erst nach der Genehmigung des Projekts durch die zuständige Instanz, also der Urnenabstimmung am 3. März 2024, kann mit der Detailausschreibung begonnen werden. Dem Submissionsgesetz entsprechend muss die «Planer-Submission» öffentlich ausgeschrieben werden.

6.1 Termine

Für die Umsetzung der Neugestaltung des Seeufers Bürger müssen die beiden angrenzenden Bauvorhaben, Hochwasserentlastungsstollen und Neubau ARA Zimmerberg, in die Planung einbezogen werden. Während der gesamten Bauzeit kann der bisherige Bereich des Seebads Bürger II uneingeschränkt von den Badenden genutzt werden.

Das provisorische Terminprogramm präsentiert sich wie folgt:

- Urnenabstimmung Baukredit «Seeufer Bürger» +/- 20 % 3. März 2024
- Ausschreibung Planer-Submission März 2024
- Zuschlag Planer Juni 2024
- Vor- und Bauprojekt, inkl. Kostenvoranschlag +/- 10 % Dezember 2024
- Bewilligungsverfahren Juni 2025
- Ausführungsplanung Oktober 2025
- Baubeginn Neugestaltung «Seeufer Bürger» Oktober 2025
- Bauvollendung abhängig von der gewählten Variante

7 Szenario Ablehnung beider Vorlagen

Werden von den Stimmberechtigten beide vorliegenden Varianten abgelehnt, könnte der Gemeinderat für die Gestaltung des Seeufers Bürger folgende Szenarien in Betracht ziehen:

- Das Seebad Bürger II bliebe in seiner Fläche und Struktur gleich gross wie bisher. Es würden Anpassungen umgesetzt wie der Rückbau des Planschbeckens, die Gestaltung eines behindertengerechten Einstiegs ins Wasser sowie die Anpassungen der Spielbereiche.
Es gäbe einen provisorischen Weiterbetrieb der Bootshabe Bürger. Zudem müsste ein Projekt für die notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen Zürichsee ausgearbeitet werden, respektive es folgte eine langjährige Suche nach einer Lösung über Fondsansätze mit Kanton und Gemeinden. Die Schliessung der Hafenanlage sowie deren Rückbau würden nötig, wenn nicht innerhalb von fünf Jahren eine Lösung gefunden würde.
- Beim ehemaligen Seebad Bürger I wäre nach dem Bau des Entlastungstollens lediglich eine provisorische Wiederherstellung der Umgebungsgestaltung möglich bis ein neues Gestaltungsprojekt vorliegt.
- Beim ehemaligen Seebad Bürger I würden im Bereich der Baustelle minimale Instandsetzungsarbeiten umgesetzt, damit eine Nutzung der Uferbereiche gewährleistet ist.
- Gemäss Konzessions- und Bewilligungsverlängerung Stationierungsanlage Bürger vom 22. September 2023 müsste ein bewilligungsfähiges Projekt für die Ersatzmassnahmen bis spätestens 31. Dezember 2026 ausgearbeitet und zusammen mit dem Gesuch um Erneuerung der Konzession beim AWEL eingereicht werden. Die Umsetzung müsste innert zwei Jahren, konkret bis 31. Dezember 2028, erfolgen. Die Erarbeitung und Umsetzung eines neuen Projekts wäre im vom AWEL vorgegebenen Zeitrahmen jedoch kaum zu realisieren.

8 Nachhaltigkeitsbetrachtung

Gemäss Art. 18 der Thalwiler Gemeindeordnung, strebt die Gemeinde in ihrer gesamten Tätigkeit ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten an. Das heisst, beim vorgeschlagenen Projekt muss – neben der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben – eine möglichst hohe Verträglichkeit auf allen drei Ebenen erreicht werden. Unter diesen Gesichtspunkten beurteilte die Fachkommission Nachhaltigkeit im Folgenden die beiden vorliegenden Varianten zur Seeufergestaltung.

8.1 Soziale Aspekte

Das gesamte Projektgebiet ist als Schwerpunktgebiet zur Aufwertung der bestehenden Erholungsnutzung vorgesehen, wobei durch die Variante ohne Hafen eine optimale Zielerreichung gewährleistet wird, da ein markant grösserer Teil der Bevölkerung von der öffentlich-zugänglichen Fläche profitieren kann als von einem begrenzt zugänglichen Hafengebiet. Die Ausweitung von ökologischen Ersatzflächen – wie unter dem ökologischen Aspekt erläutert – steht dabei jedoch in direkter Konkurrenz dazu. Dies, indem die Zugänglichkeit des Ufers wie etwa für die Badenutzung oder auch die zur Verfügung stehende Erholungsfläche für die Bevölkerung eingeschränkt wird. Dies bedeutet unter anderem, dass für die erholungsbedürftige Bevölkerung, welche den Seeanstoss auch zum Baden ohne Eintrittsgeld nutzen möchte, nur die Projektvariante ohne Hafen die gewünschte Verfügbarkeit gewährleistet. Demgegenüber können jedoch bei einem Projekt mit Hafen sämtliche Bootsplätze erhalten bleiben, wodurch die Uferzone ganzjährig belebt wird.

Zur Schaffung von wertvollen Erholungsflächen zählt auch der Ausbau der Sportinfrastruktur am See, wobei jedoch ein gezielt geregeltes Nebeneinander der verschiedenen Sport- und Freizeitaktivitäten angestrebt werden muss. Tendenziell lässt sich hier mit mehr zusammenhängender Fläche, sprich ohne Hafen, mehr realisieren und neben der Attraktivität des grossen Nichtschwimmerbereichs mit Strand auch die Personensicherheit aufgrund fehlender aus- und einfahrender Boote erhöhen. Wichtig ist jedoch, den Uferzugang so zu gestalten, dass der überwachte Schwimm-, respektive Uferbereich jederzeit einsehbar und somit kontrollierbar bleibt.

Entlang des Zürichseeufers soll zudem, wo immer möglich, ein attraktiver und durchgängiger Uferweg gebaut werden. Insgesamt bringen beide Projekte sowohl im Uferbereich wie auch im Badebereich grosse Verbesserungen in Bezug auf die Zugänglichkeit für die gesamte Bevölkerung, welche so geplant wurde, dass insbesondere auch beeinträchtigte Menschen von der Attraktivitätssteigerung auf dem gesamten Projektperimeter profitieren können. Zudem werden durch den geplanten Steg in den See die Synergien mit dem kantonalen Bau des Entlastungstollens genutzt.

Aus sozialer Sicht ist der Projektvariante ohne Hafen der Vorzug zu geben, da der für die Bevölkerung zugängliche und vielseitig nutzbare Flächenanteil des Uferbereichs deutlich höher ist als bei der Hafenvariante. Ebenfalls ist dabei eine ganzjährige Zugänglichkeit des Stegs für die Öffentlichkeit gewährleistet.

8.2 Ökologische Aspekte

Eines der wichtigsten Ziele für den Uferbereich des Zürichsees ist dessen ökologische Aufwertung in den kommenden Jahren. Dies erfordert einerseits eine Verbesserung der Lebensbedingungen für Flora und Fauna und andererseits bietet es der Bevölkerung mehr naturbezogenen Erholungsraum.

Der ökomorphologische Zustand des Seeufers im Projekt-Perimeter hat im aktuellen Zustand keine besondere Qualität, weshalb beide Projektvarianten einen wertvollen Beitrag an die ökologische Aufwertung leisten: Bei der Variante mit Hafen wird durch die benötigten ökologischen Ersatzmassnahmen ein grösserer Schilfgürtel geschaffen, bei der Projektvariante ohne Hafen wird das Gebiet durch eine erweiterte Flachwasserzone ökologisch aufgewertet.

Aus ökologischer Sicht ist es zudem wichtig, den im Bereich Klimaschutz angestrebten Zielen gerecht zu werden. Deshalb erscheint es wichtig, die Mobilitätsbedürfnisse über ein verdichtetes ÖV-Angebot zu erfüllen, Parkierungsflächen zu optimieren und ausreichend Veloabstellplätze zu Verfügung zu stellen. Für beide Projektvarianten ist angedacht, einige oberirdische Parkierungsflächen aufzuheben und in die ARA Zimmerberg zu verlegen, was eine deutliche Verbesserung für den Fussverkehr mit sich bringt. Negativ zu bewerten ist hingegen das stark begrenzte ÖV-Angebot im Bereich des Projektperimeters, welches jedoch nicht eigenständig durch die Gemeinde Thalwil beeinflusst werden kann.

Aus ökologischer Sicht können beide Projekte grundsätzlich als gleichwertig beurteilt werden, da die rechtlichen Rahmenbedingungen dies mit der Schaffung ökologischer Ersatzmassnahmen in beiden Projektvarianten anstreben. Der Hauptunterschied der beiden Projekte besteht jedoch darin, dass beim Projekt mit Hafen bedeutend mehr ökologische Ersatzflächen geschaffen werden als bei einem Projekt ohne Hafen.

8.3 Ökonomische Aspekte

Durch das sich teilweise im selben Perimeter befindende kantonale Projekt zum Bau des Entlastungstollens können aus ökonomischer Sicht wertvolle Synergien für beide Projektvarianten genutzt werden. Ebenfalls ist sowohl die vom Kanton Zürich wie auch von Dritten (beispielsweise ARA Horgen) in Aussicht gestellte Finanzierung unabhängig von der gewählten Projektvariante gesichert. Jedoch unterscheiden sie sich in den Brutto-Investitionskosten wesentlich: Bei der Projektvariante mit Hafen geht man zum aktuellen Zeitpunkt von rund 13,1 Millionen Franken aus, bei der Projektvariante ohne Hafen von rund 10,3 Millionen Franken. Ebenfalls ist bei der Variante mit Hafen mit höheren Betriebskosten zu rechnen. Detaillierte Aufstellungen sind Kapitel 5 des vorliegenden Beleuchtenden Berichts zu entnehmen.

Gesamthaft gesehen ist deshalb aus rein ökonomischer Sicht die Projektvariante ohne Hafen zu bevorzugen.

8.4 Fazit

Beide Projektvarianten zeigen Vorteile zum gegenwärtigen Zustand auf und bringen deutliche Verbesserungen für die Thalwiler Bevölkerung und das ufernahe Gemeindegebiet, weshalb eine Ablehnung beider Projektvarianten aus nachhaltiger Sicht nicht zielführend ist.

Unter Berücksichtigung eines auf Dauer ausgewogenen Verhältnisses zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten ist der Variante ohne Hafen der Vorzug zu geben.

9 Schlussbemerkungen

Mit dem Vorschlag, zwei realisierbare Ausführungsvarianten zur Abstimmung zu bringen, will der Gemeinderat Transparenz schaffen und durch die Thalwiler Stimmberechtigten eine demokratische Entscheidung herbeiführen. Übergeordnetes Ziel ist es, unter Berücksichtigung aller kantonalen Auflagen, langfristig einen attraktiven Seeuferbereich mit grösstmöglichem Freizeitnutzen und Erholungszonen für alle zu gestalten. Die vorliegenden Projekte sind mit den zuständigen Stellen bei Kanton und Gemeinde auf ihre Bewilligungsfähigkeit hin geprüft worden.

Beide Varianten zur Umgestaltung des Seeufers Bürger weisen Vor- und Nachteile auf. Diese liegen nicht nur in den Realisierungskosten, sondern auch in der Flexibilität und Attraktivität für die Nutzerinnen und Nutzer.

Grundsätzlich steht der Gemeinderat den beiden Varianten zur Neugestaltung des Seeufers Bürger positiv gegenüber. Wie im vorliegenden Beleuchtenden Bericht aufgezeigt, gibt es bei beiden Varianten, ohne oder mit Hafenanlage, Vor- und Nachteile. Gemäss § 12 Abs. 2 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich ist der Gemeinderat jedoch verpflichtet, die bevorzugte Variante zu bezeichnen. Nach Abwägung der im Bericht detailliert geschilderten Erläuterungen zu den beiden zur Abstimmung stehenden Bauprojekten, empfiehlt er die Variante ohne Hafenanlage.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, das Bauprojekt und den Baukredit für die Variante zur Neugestaltung des Seeufers Bürger ohne Hafenanlage zu bewilligen.

Wichtiger Hinweis zur Stimmabgabe

Der Gemeinderat steht beiden Varianten zur Neugestaltung des Seeufers positiv gegenüber, ist jedoch aufgrund gesetzlicher Vorschriften bei einer Variantenabstimmung verpflichtet, seine bevorzugte Variante zu benennen. Die durch den Gemeinderat bevorzugte Variante ohne Hafenanlage wird auf dem Stimmzettel als Hauptantrag aufgeführt, die Variante mit Hafenanlage als Variantenantrag.

Bitte beachten Sie die Anleitung zur Stimmabgabe für die Vorlage zur Neugestaltung des Seeufers Bürger im Abstimmungscouvert der Urnenabstimmung vom 3. März 2024.



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli

Festsetzung

Info-Video

thalwil.ch/abstimmungen

Info-Veranstaltung

8. Februar 2024, 18.30 Uhr
Gemeindehaussaal
Thalwil



Das Wichtigste in Kürze

- Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli

Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde Thalwil, rund 100 Höhenmeter über dem Zürichsee und grenzt an die Gemeinde Oberrieden. Geprägt wird die ins Siedlungsgebiet eingebettete offene Landschaft durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Nutzung als Erholungsgebiet durch die Bevölkerung.

Seit 1984 ist die Thalwiler Bau- und Zonenordnung konform mit dem Raumplanungsgesetz (RPG). Seither ist das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli in der grundeigentümergeleiteten Nutzungsplanung als Reservezone – und damit als Nichtbauzone – ausgeschieden. Grundlage für die Festlegungen in der Nutzungsplanung bilden die Inhalte auf den verschiedenen Stufen der behördenverbindlichen Richtplanung. Im kantonalen Richtplan war das Gebiet damals als Bauentwicklungsgebiet bezeichnet.

Mit der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans im Jahr 2015 wurde das Böni-Vogelsang-Mettli neu als Erholungsgebiet ausgeschieden und in der Folge im Jahr 2018 auch im regionalen Richtplan Zimmerberg als «Gebiet mit Erholungsfunktion von regionaler Bedeutung» festgelegt. Damit wurden die notwendigen Grundlagen geschaffen, das Gebiet im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung einer definitiven Nutzungszone zuweisen zu können.

Mit der Festsetzung im kommunalen Richtplan (2015) als «Erholungsgebiet mit Event und Erholung» hat sich auch die Gemeinde im Grundsatz zum Erholungsgebiet bekannt und gleichzeitig auch das öffentliche Interesse am Eventstandort statuiert. Im Massnahmenblatt L6 «Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli» sind zudem die Ziele sowie die Planungsverfahren zur Umsetzung der Ziele festgehalten. Danach soll in einem Entwicklungskonzept dargelegt werden, wie das Landschaftserlebnis im Sinne der Erholungsnutzung gestärkt und der Eventstandort der Gärtnerei nutzungsplanerisch gesichert werden kann. Das Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli wurde in Folge durch den Gemeinderat im Jahr 2022 als behördenverbindlich und mithin als Vorgabe für die Bau- und Zonenordnung verabschiedet.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung sieht im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli zwei Erholungszonen mit unterschiedlichem Zweck vor: Die zur Gärtnerei gehörende Event- und Parkanlage (Traumgarten) wird einem besonderen Erholungsgebiet (Intensiverholung) nach § 32 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV), das restliche Erholungsgebiet mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung einem allgemeinen Erholungsgebiet (wenig intensive Erholung) nach § 31 KNHV zugewiesen. Um für die bauliche Entwicklung, Erschliessung und Eventnutzung des Traumgartens den Einbezug der öffentlichen Interessen zu gewährleisten, wird zudem eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Über diesen wird ebenfalls an der Urne abgestimmt werden müssen.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli eine zweckmässige und sachgerechte Umsetzung der vorgelagerten Richtplanung aller Stufen erfolgt. Zudem können mit dieser auch die Ziele der Gemeinde, nämlich dem Erhalt und der langjährigen Sicherung des beliebten Erholungsgebiets sowie der planungsrechtlichen Sicherung des Eventstandorts, entsprochen werden.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli festzusetzen.

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli (Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Thalwil)

- Festsetzung

A N T R A G

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

- 1. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli wird festgesetzt.**
- 2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 Planungs- und Baugesetz (PBG) beantragt, die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli zu genehmigen.**
- 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.**

B E L E U C H T E N D E R B E R I C H T

1 Ausgangslage

Ein Grossteil des Gebiets Böni-Vogelsang-Mettli ist in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) Thalwil der Reservezone zugewiesen. Nach § 65 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) umfasst die Reservezone Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll.

Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans und dessen Anpassung an das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung, das im April 2015 genehmigt wurde, erfolgte die Nutzungszuteilung des Gebiets Böni-Vogelsang-Mettli in ein Erholungsgebiet. Im regionalen Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 11/2018) wird das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli als «Gebiet mit Erholungsfunktion von regionaler Bedeutung» festgelegt und die Erweiterung der Erholungsfunktion zum Ziel gesetzt. Damit wurde die notwendige Grundlage geschaffen und implizit der Auftrag an die Gemeinde erteilt, das Gebiet im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung einer definitiven Nutzungszone zuzuweisen.

Für das Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli ist im kommunalen Richtplan der Gemeinde Thalwil die Erarbeitung eines Aufwertungskonzepts und einer Umsetzungsstrategie sowie die Teilrevision des Zonenplans und der BZO als Handlungsanweisung festgesetzt. Mit dem Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli (Leitbild B-V-M), welches der Gemeinderat Thalwil am 1. Februar 2022 genehmigte, wurde dieser Handlungsanweisung in einem ersten Schritt nachgegangen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung nimmt sich dem zweiten Auftrag, der Zuweisung einer definitiven Nutzungszone in der BZO, aus dem kommunalen Richtplan an.

2 Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli

Der Planungspereimeter der vorliegenden Teilrevision umfasst diejenigen Parzellen, welche in der rechtskräftigen BZO in der Reservezone liegen (vgl. Abbildung 1, weisse Fläche «R»). Die einer Freihalte-, respektive Erholungszone zugewiesenen Parzellen westlich der Reservezone sind auch Teil des Erholungsgebiets Böni-Vogelsang-Mettli. Im Rahmen der Erarbeitung des Leitbilds B-V-M hat sich gezeigt, dass deren Zonierung nach wie vor zweckmässig ist. Diese Parzellen wurden dementsprechend nicht in die vorliegende Teilrevision miteinbezogen.

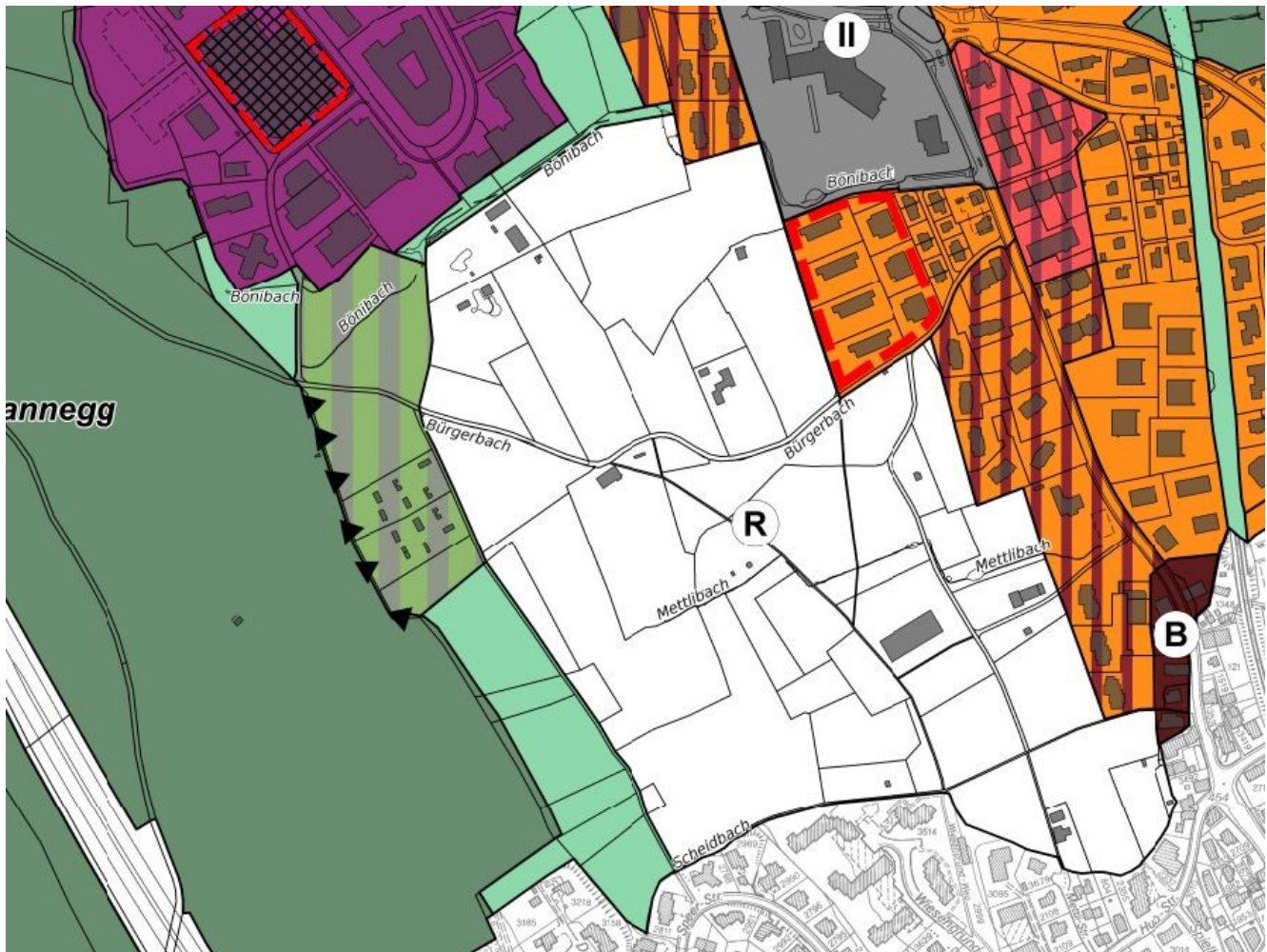


Abbildung 1; Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Thalwil mit der Reservezone «R».

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli sind heute fünf Hauptnutzungen auszumachen: Erholungsnutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen, gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen sowie Flächen mit ökologischen Funktionen. Ein Grossteil der Fläche dient der Erholung in Kombination mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Die Erholungsfunktion umfasst neben der extensiven Nutzung durch Spaziergängerinnen und Spaziergänger oder Joggerinnen und Jogger, ein Areal für Familiengärten und die Kleintierzucht sowie das Areal des Traumgartens. Das Landwirtschaftsgebiet wird heute vorwiegend intensiv genutzt. Knapp sieben Hektare sind im Besitz der Gemeinde Thalwil und sind verpachtet. Die restlichen Flächen, sprich Parzellen, sind auf diverse Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt und ebenfalls meist für die landwirtschaftliche Nutzung verpachtet. Entlang der Bäche befinden sich stellenweise gepflegte Uferbestockungen.

Im nördlichen Bereich des Gebiets Böni-Vogelsang-Mettli entlang des Bönibachs an der Grenze zum Gewerbegebiet Böni befindet sich das Betriebsareal der Baumann baut Gärten AG, welches in zwei verschiedene Nutzungen unterteilt ist: In den Gartenbaubetrieb und den so genannten Traumgarten. Der Gartenbaubetrieb hat sich seit den 1940er Jahren auf dem westlichen Teil des Areals etabliert. Die beiden Hauptgebäude auf Parzelle Kat.-Nr. 8121 wurden im Jahr 1954, respektive 1968, erbaut.

Der heutige Traumgarten erwuchs aus der betriebszugehörigen Baumschule, welche in den 2000er Jahren zu einem Schaugarten und später zum heutigen Traumgarten weiterentwickelt wurde. Das Areal des Traumgartens beherbergt heute einen ökologisch wertvollen Baumbestand und bietet der Bevölkerung einen parkartigen Erholungs- und Erlebnisraum. Zudem kann der Traumgarten als eine Art Eventlocation für private Anlässe wie Hochzeiten oder Firmenanlässe gebucht werden. Diese Nutzung steht aber im Widerspruch zur heutigen Zonierung als Reservezone, welche aus rechtlicher Sicht einer Nichtbauzone entspricht. Die Gemeinde hat deshalb die Nutzung des Traumgartens als Eventlocation eingeschränkt, bis die nutzungs- und sondernutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen und der Traumgarten inklusive Nutzungskonzept baurechtlich bewilligt ist.

2.1 Übergeordnete planungsrechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

Ebene Kanton

Mit der Gesamtrevision des Richtplans des Kantons Zürich im Jahr 2015 wurde das damals als Bauentwicklungsgebiet bezeichnete Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli einem Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung zugewiesen. Die im kantonalen Richtplan bezeichneten Erholungsgebiete sind ausgewählte Bereiche innerhalb grösserer Erholungsräume und Bereiche mit speziellen Erholungsnutzungen wie Pferdesportanlagen oder Freizeitanlagen. Im Rahmen der Interessenabwägung ist in den Erholungsgebieten der Erholungsnutzung gegenüber anderen Nutzungen besondere Bedeutung beizumessen. Fruchtfolgeflächen, also landwirtschaftliche Flächen wie Ackerland, Kunstwiesen oder ackerfähige Naturwiesen, sind bei Beanspruchung dennoch flächengleich zu kompensieren. Gemäss Kapitel 3.5.2 des kantonalen Richtplans gilt zudem Folgendes: «Wenn Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung erstellt werden sollen, bildet der Richtplaneintrag «Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung» ein wichtiges Argument für deren Standortgebundenheit (vgl. Art. 24, Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, des Raumplanungsgesetzes, Abs. 1 RPG).» Nach Kapitel 3.5.3, kantonaler Richtplan, sind die bezeichneten Erholungsgebiete in den regionalen Richtplänen und den kommunalen Nutzungsplänen lokal zu differenzieren und die jeweiligen Nutzungen kleinräumig zu entflechten, insbesondere zwischen der Erholungsnutzung und dem Natur- und Landschaftsschutz. Dies hat in Abstimmung mit dem Kanton zu erfolgen.

Im März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Dieses schreibt den Kantonen vor, den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde diese Vorgabe im Kanton Zürich umgesetzt. Das MAG und die MAV sind per 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Der Kanton Zürich erhebt eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent auf Einzonungen. Die vorliegende Teilrevision ist als Einzonung einzustufen, weshalb der Kanton zu prüfen hat, ob ein abgabepflichtiger Mehrwert anfällt (vgl. Kap. 3.4).

Ebene Region

Gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept (RegioROK) Zimmerberg geniesst die landschaftliche Prägung der Region eine hohe Wertschätzung in der Bevölkerung. Neue intensive Erholungsnutzungen im offenen Landschaftsraum sind unerwünscht. Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli wird im regionalen Richtplan Zimmerberg als allgemeines Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung mit der Zielsetzung «Erweiterung des bestehenden Erholungsgebietes» ausgewiesen. Nach Kapitel 3.2.3 des regionalen Richtplans sind regionale Erholungsgebiete – sofern diese nicht im Wald liegen – planungsrechtlich mittels einer kantonalen Freihaltezone oder kommunal mittels Erholungszone, Freihaltezone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu sichern.

Weiter ist im regionalen Richtplan für den Bönibach eine Gewässerrevitalisierung mit 1. Priorität ausgewiesen. Diese Revitalisierung am Bönibach wurde im Jahr 2020 umgesetzt.

Im regionalen Richtplan ist im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli zudem ein geplanter Radweg (mögliche kantonale Veloschnellroute) Oberrieden-Oberdorf-Tödistrasse-Rüschlikon festgesetzt.

2.2 Kommunale Vorgaben und Zielsetzungen

Bau- und Zonenordnung

Thalwil verfügt seit 1984 über eine RPG-konforme BZO. Seither ist das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli im Zonenplan als Reservezone, und damit als Nichtbauzone, ausgeschieden.

Mit «im Eichstock» befindet sich bereits heute eine kommunale Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli. Nach Art. 19 BZO, Erholungszone, ist für die Erholungszone «d. im Eichstock» folgender Zonenzweck umschrieben: «Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen sind zulässig».

Weiter gelten für alle kommunalen Erholungszonen neben dem jeweiligen Zonenzweck die gleichen grundsätzlichen Bestimmungen und Bauvorschriften (vgl. Zitierung von Art. 19 Erholungszone in Kapitel 3.2).

Die Bauvorschriften für kommunale Freihaltezonen sind im PBG abschliessend geregelt (§§ 61 - 64 PBG). Demnach können Gemeinden keine eigenen Bauvorschriften erlassen. Es handelt sich grundsätzlich um Nichtbauzonen, in welchen nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig sind.

Gemäss Art. 2a BZO, Erhebung einer Mehrwertabgabe, wird auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen – unter anderem durch Gestaltungspläne – eine kommunale Mehrwertabgabe von 40 Prozent erhoben. Die Freifläche beträgt 1'200 Quadratmeter. Die vorliegende Teilrevision löst keine kommunale Mehrwertabgabe aus.

Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan (2015) ist das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli als «Erholungsgebiet mit Event und Erholung» (Traumgarten) behördenverbindlich festgesetzt.

Zudem ist für das Erholungsgebiet das Massnahmenblatt L6 «Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli» festgelegt. Dieses führt Ziele und Handlungsanweisungen auf. Im Wesentlichen sollen mit den nachfolgenden Planungen die Erholungsnutzungen (Landschafts- und Naturerlebnis, Attraktivierung von Wegen und Aufenthaltsmöglichkeiten) gestärkt und wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna aufgewertet werden. Dabei sind jegliche Massnahmen auf das Landschaftsbild abzustimmen. Die Handlungsanweisung beinhaltet die Erarbeitung eines Aufwertungskonzepts mit Umsetzungsstrategie sowie die Teilrevision der BZO. Im Zusammenhang mit der Festsetzung «Event und Erholung» soll die Gärtnerei inklusive Traumgarten ins Konzept integriert werden.

Der kommunale Richtplan Verkehr zeigt ein vollständig ausgebautes Fusswegnetz. Weitere Fusswege sind nicht geplant. Ein kommunaler Radweg ist als Verbindung von Oberrieden zur Tischenloostrasse als «geplant» behördenverbindlich festgelegt.

Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli (Aufwertungskonzept und Umsetzungsstrategie)

In den Jahren 2020 und 2021 hat sich die Gemeinde nach Vorgabe des Richtplans intensiv mit den bestehenden Qualitäten, der angestrebten Entwicklung und dem Handlungsbedarf für das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli auseinandergesetzt.

Daraus resultiert das Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, welches das Bestehende analysiert und eine Vision als Zielbild sowie Strategien mit Massnahmen behördenverbindlich festhält. Eine Haupteckenerkenntnis aus dem Leitbildprozess war, dass das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli in seiner Funktion als extensiv genutztes Erholungsgebiet bei der Bevölkerung gut etabliert ist und deshalb keine Nutzungsintensivierung angestrebt werden soll. Weiter wurde festgestellt, dass der Traumgarten Raum für vielfältige soziokulturelle Interaktionen und naturnahe Spiel- und Bildungsmöglichkeiten bietet, wie sie in den Bauzonen kaum möglich sind. Damit trägt dieser massgeblich zur Qualität des Naherholungsgebiets bei und soll im Interesse der Gemeinde auch künftig öffentlich zugänglich sein und für private und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können.

Im Weiteren werden im Leitbild zu den Themen Kulturlandschaft, Erholung und Wege sowie Ökologie und Naturwerte Ziele und Strategien sowie Massnahmen für die künftige Entwicklung formuliert. Im Rahmen einer Teilrevision der BZO soll ein wesentlicher Schritt zur Umsetzung der Ziele aus dem Leitbild erfolgen und damit Erhalt und Entwicklung der Qualitäten des Erholungsgebiets langfristig gesichert werden.

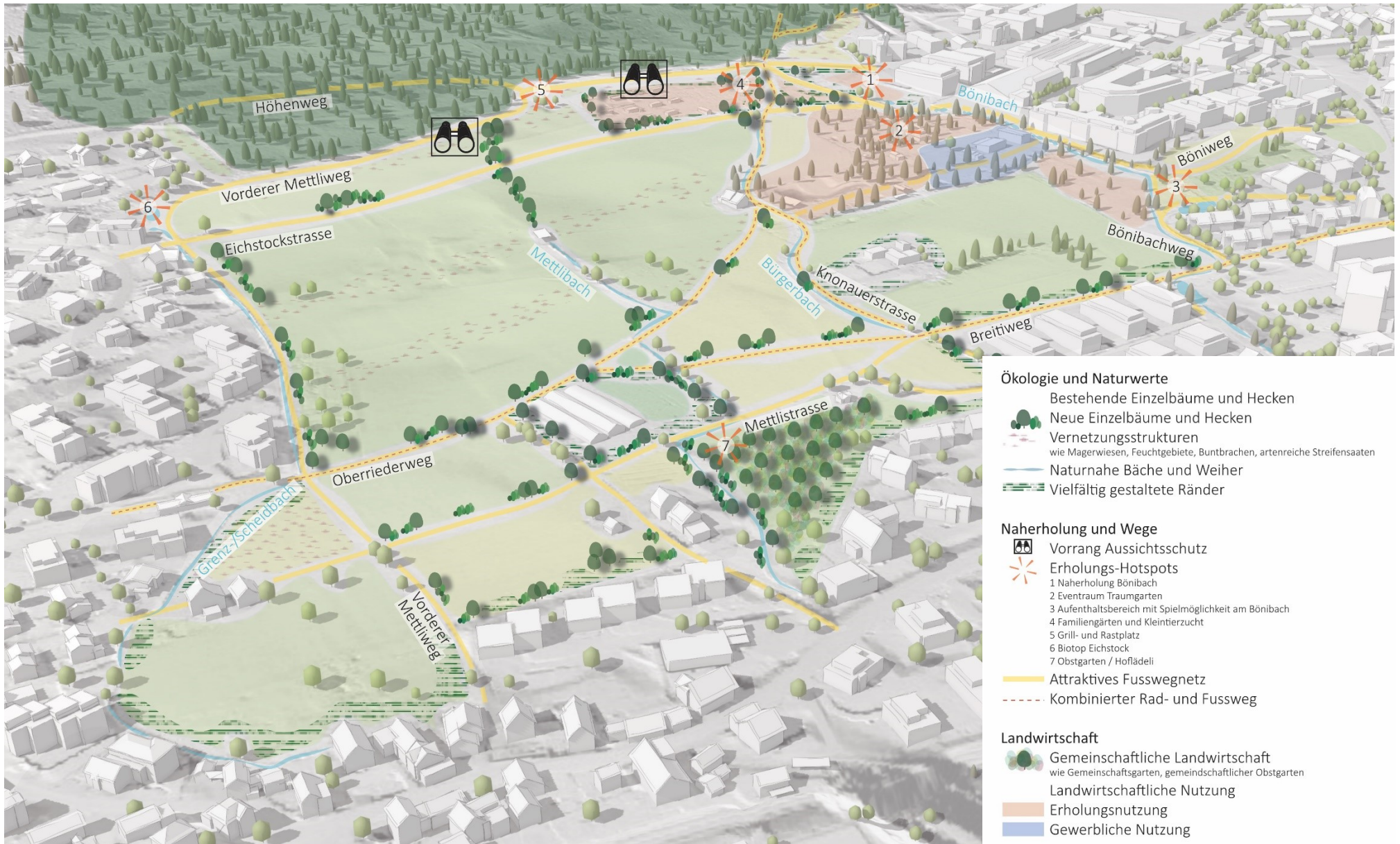


Abbildung 2; Vision 2045 aus dem Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli.

2.3 Weitere Sachthemen

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli ist ein Grossteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich finden sich im Gebiet überwiegend mässig tiefgründige bis tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungsklasse 5, 6 und 7. Bei Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sind diese zu kompensieren. Nach Kapitel 3.2.3 des kantonalen Richtplans haben die Gemeinden im Rahmen von Nutzungsplanungen zu gewährleisten, dass die Qualität von Fruchtfolgeflächen in die Interessenabwägung einbezogen wird.

Die Wanderwegroute «Adliswil Bahnhof – Horgen Schiff» führt durch das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli. Die Wege innerhalb des Planungssperimeters sind gemäss regionalem Richtplan keine übergeordneten Wanderwege.

Die kantonale Naturgefahrenkarte weist Gebiete mit geringer bis mittlerer Gefährdung entlang des Böni-, des Bürger-, des Scheid- und des Mettlibachs sowie des Quergrabens aus. Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli besteht ausserdem die Gefahr von Oberflächenabfluss. Die kantonale Naturgefahrenkarte für das Gemeindegebiet von Thalwil befindet sich zurzeit in Revision. Beim Bönibach und im unteren Bereich des Mettlibachs besteht gemäss Risikokarte für Hochwasser ein mittleres und grosses Risiko.

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli verlaufen sechs Bachabschnitte. Der ökomorphologische Zustand ist abschnittsweise natürlich, naturnah bis wenig beeinträchtigt. Die Gemeinde Thalwil erarbeitet derzeit die Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren. Im Rahmen dieser Planung wird der Raumbedarf, welcher für die Erfüllung der Gewässerfunktionen nötig ist, grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Entlang der Bachläufe finden sich teilweise Lebensraumpotenziale für Feuchtgebietsergänzungen (35 %). Im Gebiet Eichstock wird ein Potenzial für Magerwiesen (40 %) festgehalten. Diese Flächen eignen sich aus naturschutzfachlicher Sicht möglicherweise für neue Magerwiesen und als Feuchtgebietsergänzungsflächen. Die ermittelten Lebensraumpotenziale bilden eine wichtige Planungsgrundlage für die Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzepten und von Vernetzungsprojekten nach Ökoqualitätsverordnung (ÖQV).

Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli stellt gemäss der kantonalen Planhinweiskarte eine Grünfläche mit hoher bis sehr hoher bioklimatischer Bedeutung dar. Solche Grünflächen tragen zur Nachtabkühlung während der Sommermonate bei. Die Klimaanalysekarte zeigt zudem, dass in Siedlungsnähe eine Wärmebelastung während einer sommerlichen Hitzeperiode vorliegt. Insbesondere entlang der östlichen und südlichen Grenze finden sich bioklimatische und lufthygienische Belastungsräume.

3 Inhalt der Teilrevision Böni-Vogelsang-Mettli

Die Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan 1:5'000, Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli (vgl. Anhang A)
- Anpassung Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli (vgl. Anhang B)
- Bericht nach Art. 47 RPV, Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli (vgl. Aktenaufgabe)

Die Dokumente «Anpassung Zonenplan» und «Anpassung Bau- und Zonenordnung» sind rechtsverbindlich und damit Bestandteil der Urnenabstimmung. Der Bericht nach Art. 47 RPV hat erläuternden Charakter.

Auf die Erstellung des Berichts zu den nichtberücksichtigten Einwendungen konnte verzichtet werden, da keine Einwendungen eingegangen sind. Weitere Informationen zum Mitwirkungsverfahren können dem Kapitel 6 des Berichts in der Aktenaufgabe entnommen werden.

3.2 Anpassung BZO-Vorschriften

Erholungszonen

Die Bestimmungen zu den beiden neuen Erholungszonen werden in die bestehende Struktur der BZO unter Ziffer 2.5, Art. 19, Erholungszone eingeordnet. In Art. 19, Erholungszone, sind der jeweilige Zonenzweck der verschiedenen Erholungsgebiete sowie die für alle gemeinsamen Bauvorschriften geregelt.

Abgeleitet aus den Zielen des kommunalen Richtplans und des Leitbilds B-V-M wird Art. 19 mit dem umfassenden Beschrieb des Zonenzwecks für die beiden neuen Erholungszonen ergänzt (Art. 19 g. und Art. 19 h. BZO). Aufgrund des Beschriebs des Zonenzwecks ergeben sich – zusammen mit den gemeinsamen Bauvorschriften – die baulichen Möglichkeiten in der jeweiligen Erholungszone.

Art. 19 Erholungszone

In den Erholungszonen sind zulässig:

- a. am Seeufer:
- Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen
 - bestehendes Hotel und Restaurants

... ..

-
- g. im Gebiet Böni (Traumgarten):**
- *Die Erholungszone im Gebiet Böni bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung.*
 - *Es ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten.*

-
- h. im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli:**
- *Die Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli dient der Erholung und der bevölkerungsnahen Landwirtschaft sowie der Freihaltung der Kulturlandschaft mit einer ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung.*
 - *Zulässig sind Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft.*
 - *Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten sind nicht zulässig.*
 - *Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen und Veränderungen an der Umgebung haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen.*
 - *Hecken und die Begrünung von Einfriedungen sind mit einheimischen respektive regionaltypischen, standortgerechten Arten auszuführen.*

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.

Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

Gestaltungsplanpflicht

Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans ist in Art. 32 Abs. 1 der BZO geregelt. Die Liste der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 32a bis Art. 32d) wird mit dem neuen Art. 32e, Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten), ergänzt. Die Vorschriften für den Gestaltungsplan sind im Wesentlichen darauf ausgerichtet, eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen sicherzustellen und das zulässige Bauvolumen für die Eventnutzung festzulegen, beziehungsweise zu begrenzen. Zudem wird der Gestaltungsplan die Erschliessung und die Zugänglichkeit des Traumgartens sowie auch den Eventbetrieb regeln müssen. Für die Gestaltungsplanpflicht werden folgende Vorschriften festgelegt:

Art. 32e Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)

¹ *Für den Traumgarten gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. g der Bau- und Zonenordnung Thalwil.*

² *Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sicherzustellen.*

³ *Mit dem Gestaltungsplan ist das zulässige Bauvolumen festzulegen. Dieses hat sich am bestehenden Bauvolumen zu orientieren. Zusätzliche Bauten und Abweichungen vom bestehenden Bauvolumen sind nur zulässig, wenn sich diese möglichst siedlungsnah und nicht an exponierter Lage befinden sowie dadurch eine bessere Nutzung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. g resultiert.*

⁴ *Im Gestaltungsplan sind die Nutzung, zeitliche Beschränkungen der Eventnutzung und die Zugänglichkeit zu regeln.*

3.3 Erwägungen zu den Planungsinhalten

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird das kantonale Erholungsgebiet lokal differenziert und die jeweiligen, intensiven und weniger intensiven Nutzungen entflichtet und so dem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan entsprochen.

Für die nötigen BZO-Vorschriften der Erholungszone gilt es, die Bestimmungen gemäss § 61 ff. PBG zu berücksichtigen. Nach § 61 Abs. 1 PBG dienen Erholungszone in erster Linie der Erholung der Bevölkerung. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den Vorgaben der Richtplanung entsprechen. Der regionale Richtplan hält die Erweiterung des bestehenden Erholungsgebiets als Ziel fest. Die bestehende Erholungszone «im Eichstock» wird um eine besondere Erholungszone und um eine allgemeine Erholungszone erweitert.

Den Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan wird mit der Unterteilung des Erholungsgebiets in eine Erholungszone für die Eventnutzung und eine allgemeine Erholungszone entsprochen.

Die Erkenntnis aus dem Leitbildprozess, dass das Böni-Vogelsang-Mettli ein funktionierendes und bei der Bevölkerung beliebtes Erholungsgebiet darstellt, widerspiegelt sich in den Vorschriften zur Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli. Diese sind auf den Erhalt und die Entwicklung landschaftlicher und ökologischer Qualitäten ausgerichtet und nicht auf die Intensivierung der verschiedenen Nutzungen.

Intensivere Nutzungsmöglichkeiten sollen dem Gebiet des Traumgartens vorbehalten bleiben. Der Traumgarten stellt heute eine nicht wegzudenkende Institution für die Gemeinde Thalwil dar. Sein Erhalt und Fortbestehen ist daher auch von öffentlichem Interesse. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen zu dessen Erhalt geschaffen. Mit dem Gestaltungsplan soll, neben der guten Einbettung der Bauten und Anlagen, auch eine zweckmässige Regulierung der Eventnutzung erfolgen können.

3.4 Auswirkungen der Planung

Baubewilligungen

Die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen wird sich künftig nach den neuen Bestimmungen der jeweiligen Erholungszone richten. Für die Bewilligung zonenkonformer Bauten und Anlagen ist die kommunale Baubehörde zuständig.

Im Gebiet der geplanten Erholungszonen befinden sich heute verschiedene zonenfremde Bauten und Anlagen (Gartenbaubetriebe, Wohngebäude). Diese werden auch mit der Festlegung der Erholungszone nicht zonenkonform, für sie gilt die Besitzstandsgarantie. Änderungen oder Erweiterung solcher Bestandesbauten sowie auch weitere nicht dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen sind auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung angewiesen und müssen durch die zuständigen kantonalen Fachstellen beurteilt und bewilligt werden.

Mehrwertabgabe

Im Rahmen der Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen wurde festgestellt, dass es sich bei der Umzonung in die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) gemäss MAG um eine mehrwertrelevante Planungsmassnahme handelt. Diese fällt in den kantonalen Mehrwertausgleich und wird durch die Baudirektion vollzogen.

Gemäss § 16 Abs. 1 MAV wird der ermittelte Mehrwert für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft mit der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG, also mit der Publikation der Genehmigung und Festsetzung der vorliegenden Planung, bekannt gegeben.

4 Mitwirkung: Öffentliche Auflage und Anhörung, kantonale Vorprüfung

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgte vom 2. Dezember 2022 bis am 31. Januar 2023. Während dieser Zeit sind keine Einwendungen seitens der Bevölkerung, dafür zwei Stellungnahmen von Nachbargemeinden, eingegangen.

Der Gemeinderat Oberrieden hält in seinen Erwägungen fest, dass das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli einen wichtigen Siedlungstrenngürtel zwischen Oberrieden und Thalwil darstellt, welcher auch von der Oberriedner Bevölkerung als Naherholungsgebiet genutzt und geschätzt wird. Die Nachbargemeinde Oberrieden begrüsst die geplante Teilrevision. Aus Sicht der Nachbargemeinde Langnau am Albis besteht keine Betroffenheit. Sie verzichtete daher auf eine materielle Stellungnahme.

Weiter hat die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Teilrevision Stellung genommen. Die ZPZ stellt fest, dass mit der Einzonung der Reservezone Böni-Vogelsang-Mettli in die Erholungszone den regionalen Vorgaben zum Erholungsgebiet Nr. 34 Rechnung getragen wird. Sie würdigt zudem die vertiefenden Festlegungen zum Nutzungszweck, der Bebaubarkeit und zur ökologischen Gestaltung in den BZO-Vorschriften.

Mit Bericht vom 29. März 2023 hat die Baudirektion Kanton Zürich zum Entwurf der vorliegenden Planung umfassend Stellung genommen und verschiedene Anträge gestellt.

Die Anträge der Baudirektion sind allesamt in die Vorlage eingeflossen. Ausführungen und Erläuterung zur Umsetzung der Anträge können dem Bericht, Kapitel 6, in der Aktenaufgabe entnommen werden.

5 Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO wird beabsichtigt, das Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli in seiner heutigen Form zu bewahren und die darin stattfindenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Aus Sicht des Gemeinderats setzt die vorliegende Teilrevision die Vorgaben und Ziele der Richtplanung sowie des behördenverbindlichen Leitbilds B-V-M zweckmässig um und stärkt damit die gewünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli festzusetzen.

Anhang

- A) Anpassung Zonenplan 1:5'000**
- B) Synoptische Darstellung Änderungen Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)
Politische Gemeinde Thalwil**











Aktenauflage

- Anpassung Zonenplan 1:5'000, Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli, 28. September 2023
- Anpassung Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli, 28. September 2023
- Bericht nach Art. 47 RPV, Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli, 28. September 2023
- Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, 1. Februar 2022

Festlegungen

Empfindlichkeitsstufe
gemäss LSV




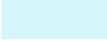


Kommunale Zonen

	KA	Kernzone A	III
	KB	Kernzone B	III
	W1/30	zweigeschossige Wohnzone	II
	W2/40	zweigeschossige Wohnzone	II
	WG2/40	zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
	WG3/60	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
	G	Gewerbezone	III
	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	siehe Plan
	E	Erholungszone	III
	F	Freihaltezone	III

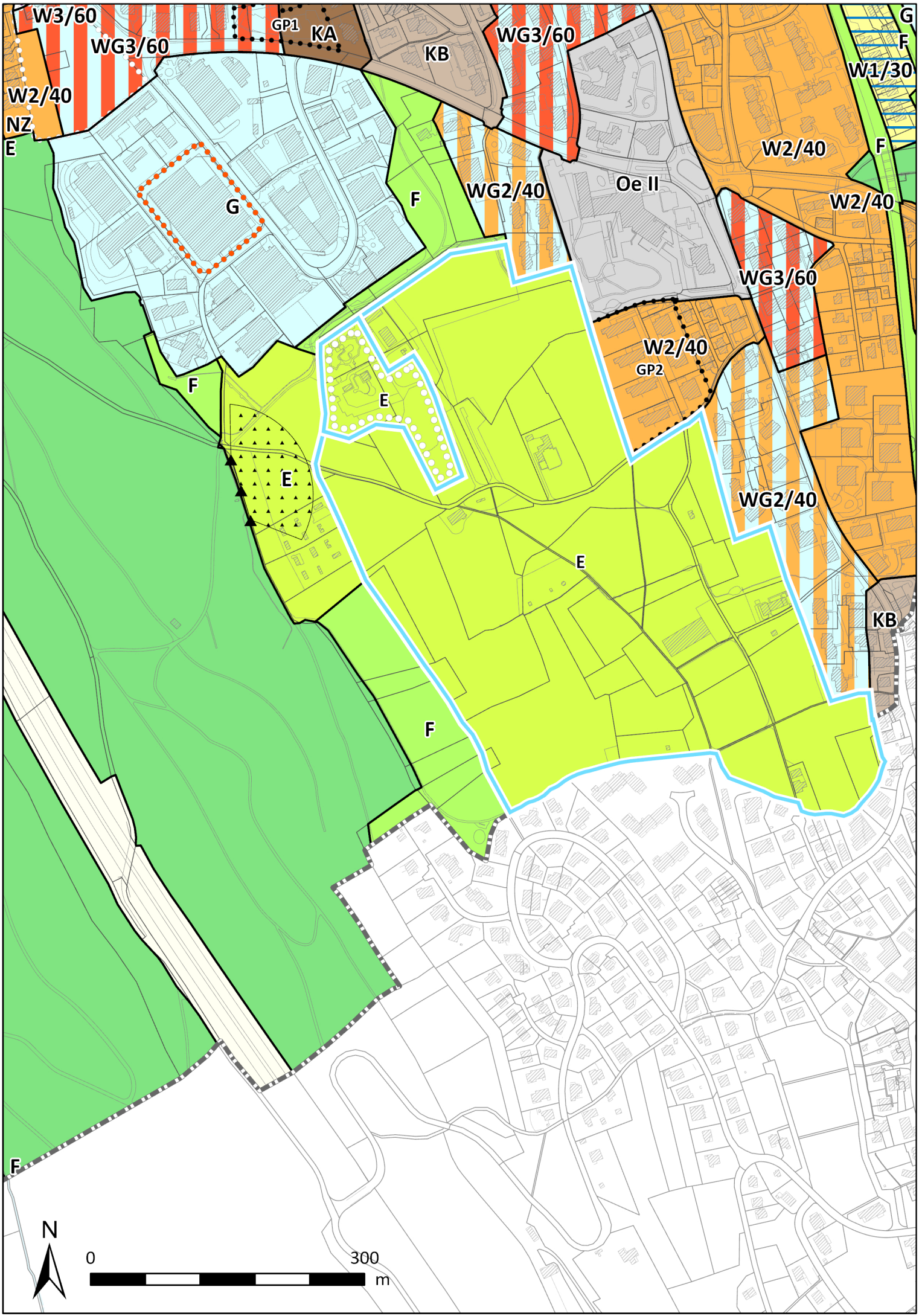
Überlagernde Festlegungen

	Sonderbauvorschrift
	Gestaltungsplanpflicht
	mässig störendes Gewerbe zulässig
	Aussichtsschutz
	Aussichtspunkte
	Wohnzone mit Lärmvorbelastung

Informationsinhalte

	Beantragte Festlegungen
	Gestaltungspläne bestehend
	GP1 Gestaltungsplan "Bachtelstrasse" vom 08.09.2017
	GP2 Gestaltungsplan "Breite" vom 28.04.1993
	Wald
	Gewässer
	Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen
	Gemeindegrenze

Verweis auf rechtskräftige Ergänzungspläne: Kernzonenplan vom 29.04.2020 (1:1'000 / 1:1'500),
Kernzonenplan Oberdorf - Platte - Isisbühl vom 26.02.2021 (1:1'000), Spezialplan Aussichtsschutz vom 29.04.2020 (1:5'000)





Synoptische Darstellung Änderungen Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) der Politischen Gemeinde Thalwil

Rechtsgültige BZO, RRB Nr. 2673/1985		Anpassung BZO, Stand Festsetzung (Urnenabstimmung)	
2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone		2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone	
Art. 19 Erholungszone		Art. 19 Erholungszone	
In den Erholungszone sind zulässig:		¹ In den Erholungszone sind zulässig:	
a. am Seeufer:	– Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen – bestehendes Hotel und Restaurants	a. am Seeufer:	– Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen – bestehendes Hotel und Restaurants
b. im Brand:	– Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur – Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.	b. im Brand:	– Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur – Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.
c. im Züsack:	– Tennisplatz mit Clubhaus	c. im Züsack:	– Tennisplatz mit Clubhaus
d. im Eichstock:	– Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen	d. im Eichstock:	– Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen
e. im Gebiet Walchli:	– Spielplatz für alle Altersstufen	e. im Gebiet Walchli:	– Spielplatz für alle Altersstufen
f. im Gebiet Würz:	– Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage	f. im Gebiet Würz:	– Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage

	<p>g. im Gebiet Böni (Traumgarten):</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erholungszone im Gebiet Böni bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung. – Es ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten.
	<p>h. im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli:</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli dient der Erholung und der bevölkerungsnahen Landwirtschaft sowie der Freihaltung der Kulturlandschaft mit einer ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung. – Zulässig sind Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft. – Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten sind nicht zulässig. – Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen und Veränderungen an der Umgebung haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen. – Hecken und die Begrünung von Einfriedungen sind mit einheimischen respektive regionaltypischen, standortgerechten Arten auszuführen.

<p>Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.</p> <p>Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.</p> <p>Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.</p>	<p>² Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.</p> <p>³ Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.</p> <p>⁴ Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.</p>
<p>Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan</p>	<p>Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan</p>
<p>¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.</p> <p>² Bei Inanspruchnahme des Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt Art. 22 Abs. 4.</p>	<p>¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.</p> <p>² Bei Inanspruchnahme des Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt Art. 22 Abs. 4.</p>
	<p>Art. 32e Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)</p>
	<p>¹ Für den Traumgarten gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. g der Bau- und Zonenordnung Thalwil.</p> <p>² Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sicherzustellen.</p> <p>³ Mit dem Gestaltungsplan ist das zulässige Bauvolumen festzulegen. Dieses hat sich am bestehenden Bauvolumen zu orientieren. Zusätzliche Bauten und Abweichungen vom bestehenden Bauvolumen sind nur zulässig, wenn sich diese möglichst siedlungsnah und nicht an exponierter Lage befinden sowie dadurch eine bessere Nutzung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. g resultiert.</p> <p>⁴ Im Gestaltungsplan sind die Nutzung, zeitliche Beschränkungen der Eventnutzung und die Zugänglichkeit zu regeln.</p>



Einzelinitiative von Lukas Lanz

«für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil»

Info-Video

thalwil.ch/abstimmungen

Info-Veranstaltung

8. Februar 2024, 18.30 Uhr
Gemeindehaussaal
Thalwil



Das Wichtigste in Kürze

- Einzelinitiative «für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil»

Am 30. Juni 2023 reichte Lukas Lanz als Privatperson, aber auch in Vertretung der Sozialdemokratischen Partei (SP) Thalwil, die unterzeichnete Einzelinitiative «für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» beim Gemeinderat ein. Die Initiative verlangt in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs die Ergänzung eines zusätzlichen Artikels 18a in der Gemeindeordnung (GO), welcher die Stossrichtung zur Handlung der Gemeinde vorgibt. Darin verpflichtet sich diese der Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus und enthält zur Umsetzung entsprechende, vom Initianten genannte bewährte Instrumente. Dazu gehören mitunter die Festsetzung eines Mindestanteils an gemeinnützigem Wohnraum für bestimmte Zonen und die Erhöhung der Ausnützungsziffer für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum. Der Initiant begründet die Ergänzung unter anderem mit einem Mangel an Wohnungen in Thalwil, welche sich Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen leisten können.

Dem Gemeinderat ist die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ein grosses Anliegen. Gleich zwei der Legislaturziele 2022-2026 beschäftigen sich mit der Überprüfung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Wohnangebots in der Gemeinde. Dabei ist die Problematik der steigenden Wohnkosten nicht neu, hat sich jedoch mit dem im Sommer 2022 angehobenen Referenzzinssatz weiter verschärft.

In den letzten Jahren hat die Gemeinde entsprechend viel unternommen, um bezahlbaren Wohnraum für Familien und ältere Menschen zu schaffen. So haben die Stimmberechtigten im November 2022 den privaten Gestaltungsplan und die dazugehörigen Baukredite für den Bau von 41 familien- und altersgerechten Wohnungen auf dem Areal «Hofwisen» in Gattikon bewilligt. Auch die Wohnüberbauung Breiteli-Nord soll nach der Fertigstellung rund 58 Familien-, Alters- und Einzelpersonenwohnungen im preisgünstigen Segment bieten. Bereits heute bieten mehrere Baugenossenschaften, an welche die Gemeinde Grundstücke im Baurecht abgegeben hat, kostendeckende Wohnungen an. Für Menschen in Not und Personen, die nicht alleine wohnen können, stellt die Gemeinde mit den gemeindeeigenen Liegenschaften den notwendigen Raum zur Verfügung. Was die Mietzinse jener Wohnungen angeht, welche sich im Finanzvermögen der Gemeinde befinden und regulär vermietet werden, so liegen diese im Durchschnitt markant unter dem Niveau der regionalen Mietzinse und werden von der Liegenschaftskommission laufend überwacht.

Die vom Initianten eingehend genannten raumplanerischen Instrumente zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus würden das Potenzial für die Vereinbarung von preisgünstigem Wohnraum mit städtebaulichen Verträgen im Rahmen des Mehrwertausgleichs massgeblich einschränken. Damit die Gemeinde einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festlegen und damit günstigen Wohnraum schaffen könnte, müssten für Areale, Gebiete oder Zonen ausserdem die heute geltenden Ausnützungsmöglichkeiten erhöht werden. Die bisher im Zusammenhang mit der laufenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) geführten Diskussionen lassen jedoch durchblicken, dass die hierfür gesetzlich vorgeschriebenen umfassenden Erhöhungen von Ausnützungsmöglichkeiten als wenig ortsverträglich wahrgenommen werden und kaum mehrheitsfähig sind. Regelungen zum Schutz bestehender Siedlungen mit dem Zweck, mutmasslich günstigen Wohnraum zu erhalten, stuft der Gemeinderat weder als zielführend noch als recht- und verhältnismässig ein. Zusätzlich gilt zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit der Festlegung von preisgünstigem Wohnraum nach kantonalem Planungs- und Baugesetz, § 49b, ein massiver Verwaltungs- und Kontrollaufwand notwendig würde, das Potenzial für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum jedoch gering wäre.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage auf ihre finanzielle Tragbarkeit und Zweckmässigkeit geprüft. Für die konkrete Umsetzung der Initiative rechnet die RPK mit sehr hohen Investitions- und Folgekosten. Zudem erachtet die RPK eine weitergehende Verpflichtung der Gemeinde weder als zweckmässig noch als umsetzbar. Sie beantragt daher den Stimmberechtigten, die Einzelinitiative abzulehnen.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einzelinitiative «für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» von Lukas Lanz, Thalwil, abzulehnen.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK

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

Einzelinitiative «für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil»

Ausgangslage

Die Gemeinde Thalwil ist bereits heute daran, den Anteil von preisgünstigen Wohnungen auf dem Gemeindegebiet zu erhöhen. So weist die Gemeinde zurecht darauf hin, dass sie als Bauherrin auf dem Areal «Hofwisen» Wohnungen im preisgünstigen Segment erstellen und anbieten wird. Daneben werden in der Wohnüberbauung Breiteli-Nord weitere Wohnungen im preisgünstigen Segment angeboten. Ausserdem bieten mehrere Wohnbaugenossenschaften in Thalwil Wohnungen im preisgünstigen Segment an.

Bericht

Finanzielle Tragbarkeit

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren jeweils Ertragsüberschüsse in unterschiedlicher Höhe erzielt. Zwar sieht die Finanzplanung in den nächsten Jahren hohe Fehlbeträge vor, allerdings sind diese langfristigen Finanzplanungen ungenau.

Die Einzelinitiative von Lukas Lanz sieht vor, der Gemeinde über eine Ergänzung der Gemeindeordnung eine Stossrichtung zur Handlung für die Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus vorzugeben. Zu diesem Zweck schlägt die Einzelinitiative bestimmte Instrumente vor. Sie verpflichtet den Gemeinderat dazu, jeweils auf Ende einer Legislatur einen Rechenschaftsbericht über die Erreichung der Ziele der Initiative vorzulegen. Direkt aufwandwirksam und damit eine finanzielle Belastung für den Gemeindehaushalt ist aufgrund der Initiative die Erstellung des verlangten Rechenschaftsberichts. Weitere Aufwände fallen für die Gemeinde erst an, wenn konkrete Schritte zur Umsetzung der Initiative beschlossen werden. Allerdings ist mit sehr hohen Investitions- und Folgekosten für die Umsetzung dieser Initiative zu rechnen.

Zweckmässigkeit

In den Legislaturzielen 2022-2026 der Gemeinde ist die Förderung von gemeinnützigen Wohnungen bereits festgehalten. Diesen Zielen folgend plant die Gemeinde konkret in den nächsten zwei Jahren mit den Wohnprojekten Hofwisen und Breiteli-Nord rund 30,4 Mio. Franken in den gemeinnützigen Wohnungsbau zu investieren.

Demgegenüber gibt die Einzelinitiative lediglich allgemeine und programmatische Ziele vor, die noch der konkreten Umsetzung bedürfen.

Die Einzelinitiative möchte den Gemeinderat verpflichten, sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen einzusetzen. Zudem soll sich die Gemeinde dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen verpflichten. Soweit die Gemeinde über eigene Liegenschaften und Grundstücke im Finanzvermögen verfügt, kann sie diese Ziele erreichen und tut dies bereits heute. Eine weitergehende Verpflichtung der Gemeinde ist nicht zweckmässig, da in einem solchen Fall die Gemeinde verpflichtet wäre, Grundstücke auf dem freien Markt zu erwerben. Ein solcher Erwerb wäre nur zu sehr hohen Kosten möglich, welche dann wieder auf die Mietpreise abgewälzt werden müssten.

Weiter soll die Gemeinde dafür sorgen, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Auch diese Verpflichtung ist einzig in dem Rahmen umsetzbar, als die Gemeinde über entsprechende Liegenschaften und/oder Grundstücke im

Finanzvermögen verfügt. Eine weitergehende Verpflichtung der Gemeinde ist weder zweckmässig noch umsetzbar.

Vor diesem Hintergrund erachtet die RPK die Einzelinitiative als nicht zweckmässig.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) beantragt den Stimmberechtigten, die Einzelinitiative «für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» von Lukas Lanz abzulehnen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Guido Emmenegger
Präsident

Ruedi Gloor
Aktuar

Thalwil, 19. Dezember 2023

Für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil

- Einzelinitiative von Lukas Lanz, Thalwil

ANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. **Die Einzelinitiative «für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» von Lukas Lanz, Thalwil, wird abgelehnt.**

BELEUCHTENDER BERICHT

1 Initiativbegehren

Am 30. Juni 2023 reichte Lukas Lanz als Privatperson, aber auch in Vertretung der Sozialdemokratischen Partei (SP) Thalwil, die unterzeichnete Einzelinitiative «für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» beim Gemeinderat ein.

Der unterzeichnende, in der Gemeinde Thalwil wohnhafte Stimmberechtigte stellt, gestützt auf § 146 ff. des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs, folgendes Initiativbegehren:

1.1 Initiativtext zur Änderung der Gemeindeordnung

Die Gemeindeordnung der Gemeinde Thalwil vom 1. Januar 2022 wird wie folgt geändert:

Art. 18a (neu)

Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus

¹ Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.

² Sie sorgt dafür, dass ein angemessener Anteil ökologisch vorbildlicher Wohnungen preisgünstig und gemeinnützig zur Verfügung gestellt wird und dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht.

³ Zu diesem Zweck kann sie:

- a. für bestimmte Zonen einen Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnraum festsetzen,
- b. eine erhöhte Ausnützung für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum zulassen,
- c. städtebauliche Verträge abschliessen,
- d. sich an Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, beteiligen,
- e. Grundstücke, die in ihrem Eigentum stehen, an Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, im Baurecht abgeben.

⁴ Der Gemeinderat legt der Gemeindeversammlung jeweils auf das Ende einer Legislatur in einem Bericht Rechenschaft über die Erreichung des Ziels nach Absatz 1 ab, namentlich über:

- a. die Entwicklung des Anteils der gemeinnützigen und der subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau,
- b. die Entwicklung des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen,
- c. die getroffenen Massnahmen für den Erhalt und die Schaffung ökologisch vorbildlicher, preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungen.

1.2 Inkraftsetzung der Änderung der Gemeindeordnung

Der Gemeinderat bestimmt nach der Genehmigung des Regierungsrats den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung der Gemeindeordnung.

1.3 Begründung

- Thalwil leidet an einem eklatanten Mangel an Wohnungen. Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen können sich Wohnungen auf dem freien Markt heute kaum noch leisten. Die Mieten sind in den letzten Jahren viel stärker gestiegen als die Erwerbseinkommen. Wer die steigenden Mieten nicht bezahlen kann, wird aus Thalwil verdrängt.
- Diese Entwicklung ist weit verbreitet - Thalwil ist davon auf dem Wohnungsmarkt jedoch besonders stark betroffen. Liegenschaften mit tiefen Mietzinsen werden reihenweise abgebrochen oder zu Luxuswohnungen umgebaut. Es braucht dringend Gegenmassnahmen, da der Wohnungsmarkt nicht mehr spielt. Der Anteil an preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum muss erhöht werden.
- Damit in Thalwil ein angemessener Anteil ökologisch vorbildlicher Wohnungen für Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen zur Verfügung steht, verlangt die Initiative für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil deshalb, dass sich die Gemeinde aktiv für die Erhöhung des Anteils von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum in Thalwil einsetzt. Zu diesem Zweck erhält sie einen Werkzeugkasten an bewährten Instrumenten, die sie einsetzen soll, um das Ziel zu erreichen.

1.4 Erläuterungen

Was bedeuten «gemeinnützig», «preisgünstig» und «nach dem Prinzip kostendeckender Mieten»?

Mit gemeinnützigem Wohnraum ist Wohnraum gemeint, der nach dem Prinzip der Kostenmiete angeboten wird. Bei der Kostenmiete wird Wohnraum ohne Gewinnabsichten mit kostendeckenden Mieten zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete deckt somit die nachhaltigen Kosten (Kapital-,stellungs- und Landkosten sowie Bewirtschaftung), um die Fortführung einer Liegenschaft sicher zu stellen - der Vermieter oder die Vermieterin darf keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Diese Definition von *gemeinnützig* basiert auf geltenden nationalen Grundlagen: Eine Tätigkeit gilt dann als *gemeinnützig*, wenn sie «nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient» (Art. 4 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz des Bundes).

Für den Begriff *preisgünstig* gibt es keine scharfe Definition. Das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes umschreibt den Begriff mit «Mietwohnungen zu günstigen Mietzinsen für wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Personen». Ob eine gemeinnützige Wohnung nun auch wirklich preisgünstig ist, ist nicht zwingend: Bei hohen Baulandpreisen oder luxuriösem Ausbaustandard kann eine Wohnung auch bei Anwendung der Kostenmiete einen hohen Mietzins aufweisen. Die Initiative verwendet deshalb die Begriffe *preisgünstig* und *gemeinnützig* bewusst und explizit in Kombination.

Keine Gewinnabschöpfung, deshalb markant günstiger

Der Mietzins für eine schweizerische Genossenschaftswohnung ist durchschnittlich 22 Prozent günstiger als der Mietzins einer Wohnung auf dem freien Markt. Die im Vergleich zum Markt tieferen Mietpreise von gemeinnützigen Wohnungen sind nicht die Folge von Subventionen. Gemeinnützige Wohnungen sind im Schnitt markant preisgünstiger, weil ihre *gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen*

oder *Wohnbauträger* sich am Prinzip der Kostenmiete orientieren und keine Gewinne abschöpfen. Diese Definition können insbesondere Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften für sich in Anspruch nehmen. Auch private Eigentümerinnen und Eigentümer können jedoch gemeinnützige Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete anbieten.

2 Rechtliche Prüfung

2.1 Formelle Prüfung

Bei der eingereichten Einzelinitiative handelt es sich um eine Einzelinitiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs, mit der eine Änderung der Gemeindeordnung (GO) der Gemeinde Thalwil bezweckt wird (§ 146 Abs. 1 i.V.m. § 120 Abs. 3 Gesetz über die politischen Rechte GPR).

Eine Initiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs ist ein in allen Teilen konkret formulierter Beschlussentwurf in seiner endgültigen, vollziehbaren Form (§ 120 Abs. 2 GPR). Das Anliegen ist inhaltlich derart umschrieben und abschliessend redigiert, dass der Gemeinderat zur materiellen Gestaltung nichts mehr beitragen kann. Der Wortlaut einer solchen Initiative ist für die Behörden formell und inhaltlich verbindlich. Die Initiative darf weder abgeändert, korrigiert, noch ergänzt werden. Ausgenommen sind rechtssetzungstechnische Bereinigungen, sofern die Initiantin oder der Initiant ihnen zustimmt.

In Versammlungsgemeinden können Einzelinitiativen zu Gegenständen eingereicht werden, die der Abstimmung in der Gemeindeversammlung oder an der Urne unterstehen (§ 147 Abs. 1 GPR). Möglich sind Einzelinitiativen in Form des ausgearbeiteten Entwurfs und in Form der allgemeinen Anregung (§ 148 Abs. 1 GPR i.V.m. Art. 25 Abs. 1 KV [Verfassung des Kantons Zürich]), wobei die Einheit der Form kein absolutes Gültigkeitserfordernis darstellt (Art. 25 Abs. 3 KV).

Gemäss Initiativtext wird die Änderung der GO bezweckt, womit ein initiativfähiger Gegenstand vorliegt.

2.2 Materielle Prüfung

Es ist vorzuschicken, dass die Gemeindeordnung der Stadt Zürich in deren Art. 17 bis 19 eine mehr oder weniger identische Regelung kennt. Das trifft jedoch nur auf die Absätze 1, 2 und 4 der Initiative zu, einen vergleichbaren Absatz 3 kann der stadtzürcherischen Regel nicht entnommen werden. Ebenso sollte erwähnt werden, dass mit der Initiative teilweise deckungsgleiche Zwecke verfolgt werden, die sich bereits aus dem kantonalen Gesetz über Wohnbau- und Wohneigentumsförderung ergeben und übergeordnetes Recht der Gemeinde darstellen.

Neben den Bestimmungen mit Förder- und Zielsetzungscharakter enthält die Einzelinitiative mit Art. 18a Abs. 3 GO eine weitere Bestimmung, welche auf die konkrete Umsetzung der statuierten Förderung abzielt. In Art. 18a Abs. 3 GO werden für die Gemeinde in einer «Kann»-Bestimmung gewisse Massnahmen zur Erreichung des Sozialziels, respektive zur Erreichung der damit verbundenen Förderung angeführt. Der Initiant hält dazu in seiner Begründung fest, dass zum Zwecke der Erhöhung des Anteils von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum in Thalwil die Gemeinde «einen Werkzeugkasten an bewährten Instrumenten» erhalten soll. Diesen Werkzeugkasten soll die Gemeinde einsetzen, um das Ziel zu erreichen.

Die in Art. 18a Abs. 3 GO genannten Massnahmen werden vom Initiant als bewährte Instrumente angesehen. Mithin geht er davon aus, dass es sich um bekannte Massnahmen handelt, die wohl heute schon bestehen, respektive kompetenzgemäss eingesetzt werden könnten. Art. 18a Abs. 3 GO legt sodann auch keine Behördenzuständigkeiten fest, sondern adressiert ganz allgemein die Gemeinde. In Auslegung dieser Bestimmung ist davon auszugehen, dass die vom Initianten in der GO unter den «Gemeindebehörden» und unter «Allgemeine Bestimmungen» eingereihte Norm folglich keine Behörde und kein Organ adressieren will, sondern sich die Zuständigkeit für die jeweils genannten unterschiedlichen Massnahmen aus dem kommunalen und oder kantonalen Recht ergibt. Des Weiteren räumt die Bestimmung mit ihrer «Kann»-Formulierung der Gemeinde insgesamt einen Ermessensspielraum ein. Da die Gemeinde aber durch unterschiedliche Behörden repräsentiert wird und kompetenzgemäss durch unterschiedliche Organe handelt, ist indes unklar, wie der Ermessensspielraum der Gemeinde genau zu verstehen ist. In der Begründung geht der Initiant offensichtlich nicht von einer eigentlichen Pflicht zur Ausübung der oder aller Massnahmen aus, sondern spricht davon, dass die bewährten Instrumente eingesetzt werden sollen, um das Ziel zu erreichen.

Die Initiative setzt stillschweigend voraus, dass für die in Art. 18a Abs. 3 GO erwähnten Massnahmen eine Zuständigkeit der Gemeinde respektive der Gemeindebehörden besteht. Letzteres trifft grundsätzlich für die in Art. 18a Abs. 3 lit. d und e GO erwähnten Aspekte zu, bei welchen konkrete Möglichkeiten der Gemeinde erwähnt werden, wie das Sozialziel gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. e der Bundesverfassung (BV) und seine Konkretisierung in Art. 18a Abs. 1, 2 und 4 GO erreicht werden kann.

Vor diesem Hintergrund scheinen die Bestimmungen nicht materielle politische Festlegungen zu sein, welche die Stimmberechtigten künftig binden sollen. Vielmehr sollen diese Bestimmungen einen Beitrag zur Verwirklichung der entsprechenden sozialpolitischen Ziele leisten, indem sie potenzielle Möglichkeiten zur Verwirklichung aufführen. Von einer unzuständigen oder gegen das übergeordnete Recht verstossenden Rechtsetzung ist nicht auszugehen.

Auch die Massnahmen, welche die Gemeinde nach Art. 18a Abs. 3 lit. a und b GO ergreifen kann, siedeln im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde an. Ihre Umsetzung kann namentlich durch das zuständige kommunale Organ in der Bau- und Zonenordnung (BZO) erfolgen. Konkret geht es um einen Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnraum in bestimmten Zonen (lit. a) und eine Festlegung von entsprechend höheren Ausnützungsziffern (lit. b).

Die Gemeinden sind im Kanton Zürich gemäss § 45 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zum Erlass einer BZO verpflichtet, wobei die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen und die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gewahrt werden müssen. Im Rahmen der zulässigen kantonalen Bauvorschriften können folglich Zonen unterschiedlicher Ausnützung, Bauweise und/oder Nutzweise vorgesehen werden. So sind kommunale Regelungen über Ausnützungs-, Baussen-, Überbauungs- und Grünflächenziffern sowie Bestimmungen über eine Mindestausnützung gestattet (§§ 48 ff. PBG). Gemäss § 49b PBG besteht die Möglichkeit, für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen, wenn Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten führen. Vor diesem Hintergrund können die zuständigen kommunalen Behörden und Organe auch Art. 18a Abs. 3 lit. a und b GO im Rahmen der Anwendung dieses öffentlichen Baurechts umsetzen. Zu erwähnen gilt dabei, dass diese Festsetzung kompetenzgemäss geschehen muss; Anpassungen der BZO sind beispielsweise nach Art. 9 Ziff. 2 GO der obligatorischen Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Für die Frage der Gültigkeit einer Initiative verweist § 148 Abs. 2 GPR auf Art. 28 Abs. 1 KV und § 121 Abs. 2 GPR. Danach ist eine Initiative gültig, wenn sie die Einheit der Materie wahrt, nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und nicht offensichtlich undurchführbar ist. Für den Titel und die Begründung der Initiative gelten, auch ohne diesbezüglichen Verweis, die Vorschriften von § 123 Abs. 2 GPR. Sie dürfen nicht irreführend, ehrverletzend oder übermässig lang sein, keine kommerzielle oder persönliche Werbung enthalten und zu keinen Verwechslungen Anlass geben. Diese Voraussetzungen sind gemäss vorstehenden Erläuterungen gegeben.

Lukas Lanz ist in Thalwil stimmberechtigt. Die Initiative ist somit gültig und kann den Stimmberechtigten an der Urne vorgelegt werden.

2.3 Weitere Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung

Mit Schreiben vom 19. Oktober 2023 hat die Gemeinde Thalwil dem Gemeindeamt des Kantons Zürich die Einzelinitiative von Lukas Lanz «für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» zur Vorprüfung eingereicht. Das Gemeindeamt hat die Initiative seinerseits zur Stellungnahme an das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) weitergeleitet und mit dem Vorprüfungsbericht vom 7. November 2023 Stellung genommen.

Im Vorprüfungsbericht weist das Gemeindeamt darauf hin, dass Gemeindeordnungen beinahe ausschliesslich generell-abstrakte Normen beinhalten, die sich primär auf die Grundzüge der Organisation und Zuständigkeiten der Gemeinde beziehen. Dennoch können darüber hinaus weitere Bestimmungen in eine GO aufgenommen werden. Zulässig sind Normen, die eine politische Stossrichtung definieren und als Ziel- oder Programmnormen Grundzüge festlegen. Keinen echten Beitrag können Bestimmungen leisten, die eine übergeordnete Rechtsgrundlage wiederholen. Den Grundgedanken der vorliegenden Bestimmungen sieht das Gemeindeamt darin, an die kantonalen Möglichkeiten zu erinnern und demzufolge eine politische Stossrichtung bezogen auf die Fördermöglichkeiten aufzunehmen.

Das kantonale Recht belässt in der BZO Spielräume für die Festsetzung von Mindestanteilen für gemeinnützigen Wohnraum. Im Rahmen der Vorprüfung machen das Gemeindeamt und das ARE ausdrücklich darauf aufmerksam, dass dies nur unter bestimmten Bedingungen erfolgen kann: Es bedingt eine Zonenänderung, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne, welche erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten in bestimmten Zonen festsetzen. Nur unter diesen Voraussetzungen kann dann in einem zweiten Schritt ein Mindestanteil festgelegt werden. Dies gilt selbstredend auch für die Bestimmung betreffend städtebauliche Verträge. Dieses Instrument kann demnach ebenfalls nur angewandt werden, wenn vorgängig eine mehrwertausgleichsrelevante Auf- oder Umzonung stattgefunden hat.

Vor diesen Hintergründen erachten das Gemeindeamt und das ARE die Änderungen der Gemeindeordnung im Sinne der Einzelinitiative als genehmigungsfähig.

3 Stellungnahme des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat für seine Stellungnahme die Liegenschaftenkommission und die Hochbaukommission zum Mitbericht aufgefordert.

3.1 Allgemeines

Die politische Forderung nach bezahlbarem Wohnraum wird immer lauter. Steigende Wohnkosten stellen für immer mehr Menschen in der Schweiz eine wachsende Herausforderung dar. In den letzten Jahren stiegen die Immobilienpreise in den Gemeinden am Zürichsee stark an. Durch den seit einiger Zeit stabilen Referenzzinssatz hielten sich die Mietzinse auf gleichem Niveau. Der Anstieg des Referenzzinssatzes im Juni 2023 um 0,25 auf 1,5 Prozent und im Dezember 2023 um weitere 0,25 auf 1,75 Prozent hat die Situation verändert und ist für Mieterinnen und Mieter im tiefen und mittleren Einkommenssegment besonders spürbar.

Grundsätzlich ist die zugrunde liegende Problematik der Einzelinitiative nicht neu, nachvollziehbar und auch in den sich stark entwickelnden angrenzenden Gemeinden besonders ausgeprägt. Dass «günstigere» Wohnungen rarer werden oder bei Neubauten die Preise frei und «marktkonform» gestaltet werden, liegt jedoch nicht in der Hand des Gemeinderats. Die grosse Herausforderung besteht darin, allen Anspruchsgruppen wie beispielsweise der Bevölkerung, der Politik, den Grundeigentümerschaften, den Bauherrschaften und dem Finanzbereich gerecht zu werden und einen vernünftigen Konsens zu finden.

Der von der Einzelinitiative vorgeschlagene zusätzliche Artikel 18a in der GO stellt einen Normartikel dar, welcher die Stossrichtungen zur Handlung der Behörden und der Verwaltung vorgibt. Die Absätze 1 und 2 des Art. 18a GO umschreiben die inhaltlichen Ziele eines gemeinnützigen Wohnungsbaus, mitunter auch dessen angestrebtes Wachstumsziel und die Vorgabe von ökologisch vorbildlichen Wohnungen. In Absatz 3 werden die konkreten Umsetzungsvorschläge benannt, welche in einer «Kann»-Formulierung geschrieben sind. Die Gemeinde ist demnach angehalten, ihr Handeln zu diesen Vorschlägen aufzuzeigen, zumal Absatz 4 der Einzelinitiative ein Controlling zur Zielerreichung vorschreibt. Ob und wie das Handeln in den gemäss Absatz 3 («Kann-Formulierungen») vorgeschlagenen Massnahmen inhaltlich oder prozessual erfolgsversprechend ist, hängt von separaten Abläufen, wie beispielsweise einer (Teil-) Revision der BZO und der dafür notwendigen Urnenabstimmung, ab.

3.2 Planungs- und Baugesetz

Aus Sicht des Gemeinderats bestehen grundsätzlich zwei Mechanismen, wie gemeinnütziger Wohnraum mit dem PBG unterstützt werden könnte. Es sind dies der Erhalt von bestehendem günstigen Wohnraum sowie die Schaffung von günstigem Wohnraum im Rahmen der Siedlungserneuerung.

Erhalt von bestehendem günstigen Wohnraum

Ausgehend von der Annahme, dass der Wohnraum in älteren Siedlungen tendenziell günstiger ist als in neuen Siedlungen, müssten im Rahmen der BZO Regelungen getroffen werden, welche die ältere Bausubstanz schützen und die Siedlungserneuerung unterdrücken. Da Mietpreise gegenüber der öffentlichen Hand jedoch nicht systematisch offengelegt werden müssen, entzieht es sich der Kenntnis der Gemeinde, wo preisgünstiger Wohnraum vorhanden ist und wo nicht. Entsprechend kann die Gemeinde nicht fundiert beurteilen, wo ein entsprechender Eingriff zum gewünschten Ergebnis führen

würde. Im Weiteren lässt sich ein Eingriff in die Eigentumsrechte von Grundeigentümerschaften, lediglich basierend auf einer Annahme, dass mit dem Schutz bestehender Bausubstanz günstiger Wohnraum erhalten werden kann, nicht rechtfertigen. Der Erhalt entsprechender Siedlungen macht denn oft auch aus ökologischen Gründen und wegen des Ortsbildes wenig Sinn. Zudem fehlt im kantonalen PBG eine konkrete rechtliche Grundlage, um günstigen Wohnraum zu erhalten.

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der BZO wird zu diskutieren sein, welche baulichen Strukturen zugunsten des Erhalts von kulturell-historischen, identitären und ortsbaulichen Werten eines angemessenen Schutzes bedürfen. Ein entsprechender Schutz könnte unter Umständen den positiven Nebeneffekt haben, dass auch günstiger Wohnraum erhalten bleibt. Insgesamt kann jedoch bilanziert werden, dass BZO-Regelungen zum Schutz bestehender Siedlungen mit dem Zweck, mutmasslich günstigen Wohnraum zu erhalten, weder zielführend noch recht- und verhältnismässig sind.

Schaffung von günstigem Wohnraum im Rahmen der Siedlungserneuerung

Für die Schaffung von günstigem Wohnraum enthält das PBG mit § 49b eine rechtliche Grundlage: «Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden» (§ 49b Abs. 1 PBG).

Der unter § 49b Abs. 1 PBG erwähnte preisgünstige Wohnraum orientiert sich an der Kostenmiete gemäss Wohnbauförderung. Im Weiteren wird im Gesetz ausgeführt, dass die Mietzinse durch die Gemeinde dauerhaft zu sichern sind und dass die Gemeinden Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume zu erlassen haben. Der Regierungsrat regelt die zugehörigen Einzelheiten in der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (§§ 1 – 14 PWV).

Damit die Gemeinde einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festlegen und damit günstigen Wohnraum schaffen kann, müssen für Areale, Gebiete oder Zonen in einem planungsrechtlichen Verfahren die heute geltenden Ausnutzungsmöglichkeiten erhöht werden. Solche können aus fachlicher Sicht wiederum nur in Gebieten festgelegt werden, wo Mehrausnutzungen effektiv erwünscht und städtebaulich verträglich sind. Der kommunale Richtplan sieht hierfür die sogenannten Transformationsgebiete als potenzielle Verdichtungsgebiete vor. Transformationsgebiete sind Entwicklungsgebiete, für die generell der Ansatz «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren» mit dem obersten Ziel, bestehende Potenziale auszuschöpfen, gilt. Hierzu gehören zentrumsnahe dreigeschossige Wohngebiete, für welche der Bestand weiterentwickelt und im Rahmen von Teilrevisionen gezielte, kleinflächige Aufzonungen geprüft werden sollen. Die bisher im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der BZO geführten Diskussionen lassen durchblicken, dass umfassende Erhöhungen von Ausnutzungsmöglichkeiten hingegen als wenig ortsverträglich wahrgenommen werden und deshalb kaum mehrheitsfähig sind.

Im Weiteren ist das Verhältnis zum Mehrwertausgleich zu berücksichtigen. Die Gemeinde Thalwil hat einen Mehrwertausgleich von 40 Prozent für Planungsmehrwerte in der BZO festgelegt. Eine planungsrechtliche Festlegung «Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum» nach § 49b PBG stellt einen Mehrwertausgleich eigener Art dar. Eine solche überlagernde Festlegung bei Zonen für Wohnzwecke ist nur dann und dort zulässig, wo mit einer Planung zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten und damit ein Mehrwert geschaffen wird. Wird jedoch im Rahmen einer Ein- oder Aufzonung gleichzeitig ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt, ist dieser Umstand bei der Bemessung des Mehrwerts zu berücksichtigen. Im Verkehrswert, der für die Bemessung der Abgabe massgeblich ist, wird sich im Sinne einer Reduktion niederschlagen, dass solche Grundstücke wegen der teilweise vorgeschriebenen Kostenmiete eine geringere Renditeerwartung haben. Verringert sich der Verkehrswert, fällt auch die Mehrwertabgabe tiefer aus und damit die Möglichkeit, im Rahmen der Mehrwertabgabe über städtebauliche Verträge die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu vereinbaren.

Gemäss § 21 Abs. 2 lit. e Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) kann das Gemeinwesen bereits heute mit einer Bauherrschaft im Rahmen von städtebaulichen Verträgen die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum vereinbaren. Eine solche Vereinbarung im Sinne von § 21 Abs. 2 lit. e MAG kann unabhängig davon erfolgen, ob in der Nutzungsplanung ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49 PBG festgesetzt ist. Durch eine Festlegung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG würde ein massiver Verwaltungs- und Kontrollaufwand, unter anderem durch die Erstellung diverser Reglemente und die Überprüfung geltender Vorschriften, anfallen. Dieser stünde in einem ungünstigen Verhältnis zum geringen Potenzial für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

3.3 Tätigkeiten der Gemeinde Thalwil im Wohnbausektor

Die Gemeinde Thalwil verfügt über ein beträchtliches Portfolio von Liegenschaften im Finanzvermögen. Die Versicherungssumme der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich beläuft sich per Januar 2023 auf rund 49,5 Millionen Franken. Übergeordnet kann festgehalten werden, dass die Mehrheit der gemeindeeigenen Wohnungen durchschnittlich im tieferen Preissegment angesiedelt ist. Dennoch ist es wichtig, dass die Liegenschaften im Finanzvermögen eine genügend hohe Rendite erwirtschaften müssen, um den nötigen Unterhalt sicherstellen zu können.

Die Liegenschaftenkommission hat die Entwicklung im Immobilienbereich in den letzten Jahren genau beobachtet und nötige Veränderungen sowie dem Gemeinderat mögliche Lösungen aufgezeigt. Dieser hat in den vergangenen Jahren die Bedürfnisse erkannt, in seinen Legislaturzielen formuliert und auch umgesetzt.

Liegenschaften im Finanzvermögen – Abgabe im Baurecht

Für den Breiteli «Kopfteil» wurde mit der Baugenossenschaft Zurlinden aus Zürich ein Bauträger gefunden, der 35 Wohnungen erstellt hat. Im Vorfeld wurde eine Vereinbarung ausgearbeitet, aufgrund derer von den 35 Wohnungen 19 zu reduzierten und 16 zu regulären Mietzinsen vermietet werden. Zudem wurde im Grundbuch eine Vereinbarung eingetragen, welche Mietzinse, Vermietung und Bewirtschaftung regelt. 2023 wurden die nötigen Überprüfungen durchgeführt. Die Einhaltung der Vereinbarung wird alle zwei Jahre durch die Liegenschaftenkommission kontrolliert.

Liegenschaften im Verwaltungsvermögen – Abgabe im Baurecht

Bereits vor 30 respektive 28 Jahren wurden zwei Grundstücke an Genossenschaften abgegeben. Der Baugenossenschaft «Wiesenstrasse», Kat.-Nr. 9410 (2792 m²), Wiesenstrasse 11–15, und der Baugenossenschaft «SVEA», Kat.-Nr. 4997 (2'210 m²), Etzelstrasse 5–9, wurde ein Baurecht von 80 Jahren eingeräumt. Beide Parteien setzen sich für die Beschaffung, den Bau und die Vermietung von preiswerten und zweckmässigen Wohnungen ein.

Mietzinse der Liegenschaften im Finanzvermögen

Die gemeindeeigenen Wohnungen bieten durchwegs bezahlbaren Wohnraum. Die Auswertung des bestehenden Liegenschaftenportfolios der Gemeinde Thalwil ergibt durchschnittliche Nettomietzinse pro Monat:

	günstigster Mietzins	durchschnittlicher Mietzins	teuerster Mietzins
1-Zimmer-Wohnung	542	720	924
2-Zimmer-Wohnung	659	1'169	1'497
3-Zimmer-Wohnung	706	1'107	1'748
4-Zimmer-Wohnung	737	1'264	2'174
5-Zimmer-Wohnung	1'168	1'579	2'388

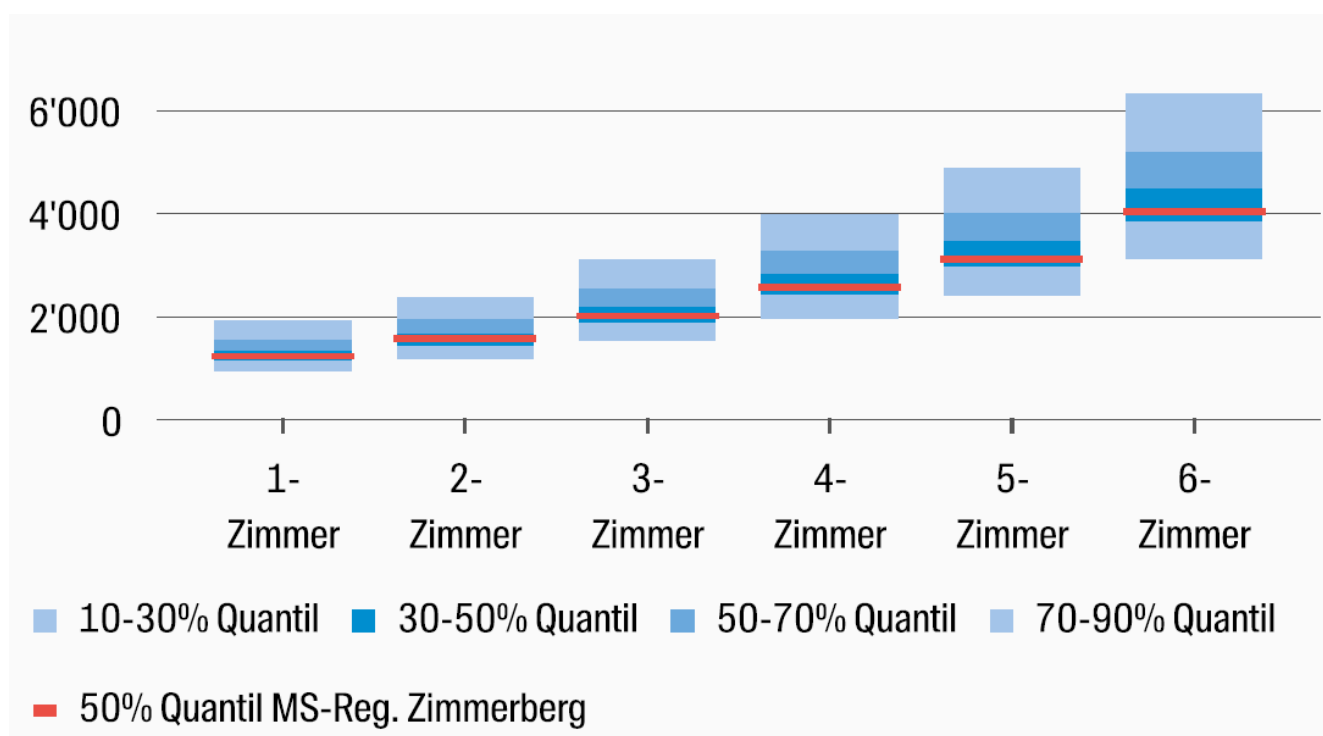
*Darstellung 1; Preisspektren pro Objekt (Nettomietzinse in Franken pro Monat) der gemeindeeigenen Wohnungen.
Quelle: Gemeinde Thalwil, Basis: Oktober 2023.*

In diesem Vergleich sind die Wohneinheiten, welche der Stiftung «Wohnchetti Thalwil» und dem Dienstleistungszentrum (DLZ) Soziales der Gemeinde Thalwil vermietet sind, nicht berücksichtigt.

Die Wüest Partner AG veröffentlicht quartalsweise Erhebungen über Preisspektren von Mietobjekten. Auf der Basis 2023/2 präsentieren sich diese wie folgt:

	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90 % Quantil	1'911	2'377	3'094	3'981	4'880	6'317
70 % Quantil	1'579	1'965	2'557	3'290	4'033	5'220
50 % Quantil	1'361	1'693	2'203	2'835	3'475	4'498
30 % Quantil	1'168	1'453	1'890	2'432	2'982	3'860
10 % Quantil	949	1'181	1'537	1'978	2'424	3'138

Darstellung 2; Durchschnittliche Nettomietzinse in Franken pro Monat in Thalwil. Quelle: Wüest Partner AG, Basis: 2. Quartal 2023.



Darstellung 3; Mietwohnungen: Preisspektren pro Objekt (Nettomietzinse in Franken pro Monat), Vergleich Thalwil und MS-Region Zimmerberg. Quelle: Wüest Partner AG, Basis: 2. Quartal 2023.

	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90 % Quantil	1'844	2'354	3'014	3'841	4'661	6'033
70 % Quantil	1'424	1'818	2'328	2'966	3'599	4'658
50 % Quantil	1'235	1'577	2'019	2'572	3'121	4'040
30 % Quantil	1'088	1'389	1'778	2'266	2'750	3'559
10 % Quantil	920	1'174	1'504	1'916	2'325	3'009

Darstellung 4; Durchschnittliche Nettomietzinse in Franken pro Monat in der MS-Region Zimmerberg. Quelle: Wüest Partner AG, Basis: 2. Quartal 2023.

Der Vergleich veranschaulicht deutlich, dass die Mietzinse der gemeindeeigenen Liegenschaften markant unter dem Niveau der Mietzinse in Thalwil und der Region Zimmerberg liegen, was die Rendite der einzelnen Liegenschaften beeinflusst.

Liegenschaften im Finanzvermögen – laufende Projekte

Im November 2022 bewilligten die Thalwiler Stimmberechtigten an der Urne den Kredit für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen auf dem Areal «Hofwisen» in Gattikon. Dort werden 41 familien- und altersgerechte Wohnungen erstellt. An der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 wurde ein Initiativantrag mit dem Ziel, mietzinsgünstige Wohnungen auf dem Areal «Hofwisen» zu realisieren, den Stimmberechtigten unterbreitet. Nach eingehender Diskussion einigte sich die Versammlung auf die Realisierung von familien- und altersgerechten Wohnungen im günstigen statt mittleren Preissegment. Aufgrund dieses Kompromisses wurde die Initiative zurückgezogen.

Im März 2023 bewilligte der Gemeinderat 1,87 Millionen Franken für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts der Wohnüberbauung Breiteli, 2. Etappe «Nordteil». Nach heutigem Planungsstand sollen, nebst dem Einzug einer Kindertagesstätte, 58 Wohnungen entstehen. Ob die Umsetzung durch die Gemeinde Thalwil realisiert wird oder das Projekt an einen Bauträger im Baurecht abgegeben wird, entscheidet der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt.

Gemeinnützige Organisationen und Wohnungen im Sozialbereich

Mit der Stiftung «Wohnchetti Thalwil» besteht seit mehreren Jahren eine enge und sehr gute Zusammenarbeit. Die Vision der Stiftung ist eine solidarische Wohngemeinschaft, in der Menschen, unabhängig von ihrem Leistungsvermögen, ein würdiges Leben führen können. Die Liegenschaft an der Alpenstrasse 24 wurde vollumfänglich durch die Stiftung übernommen. Zudem bietet die Institution auch an der Alten Landstrasse 74a Flächen für betreutes Wohnen an.

Dass für Menschen in Not Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, war schon vor dem Konflikt zwischen Russland und der Ukraine ein Thema. In enger Zusammenarbeit mit dem DLZ Soziales hat der Gemeinderat in den letzten Jahren nach Lösungen gesucht, um Engpässe bei der Unterbringung und Versorgung von Einzelpersonen oder Familien zu gewährleisten. So entstand 2014 ein Neubau mit zehn einfachen Notwohnungen auf dem Bürgerheimareal. Zudem wurden bereits 2007 im Altbau an der Alten Landstrasse 11 acht Sozialwohnungen eingebaut. Die vorhandenen Flächen reichen jedoch nicht aus, um die Bereitstellung von nötigem Wohnraum für Geflüchtete zu gewährleisten. Mit einem Neubau, der voraussichtlich 2024 erstellt wird, soll dem Problem Abhilfe geschaffen werden.

Nebst dem Areal «Im Mettli» wird dem DLZ Soziales auch die Liegenschaft Wiesenstrasse 9 in Thalwil vollumfänglich vermietet. Diese drei Wohnungen werden von Familien genutzt. Auch die Walchlistrasse 9 ist dem Finanzvermögen zugeordnet und wird vom DLZ Soziales gesamthaft für Notwohnungen genutzt.

Unbebaute Grundstücke im Eigentum der Gemeinde in Bauzonen

Nebst den überbauten Grundstücken besitzt die Gemeinde Thalwil auch unbebaute Flächen in der Bauzone:

Parzelle / Kat.-Nr.	Bezeichnung	Fläche	Zone
9697	Oberdorf	3'874 m ²	KB
8955	Etzliberg	5'200 m ²	W2
8948	Etzliberg	1'137 m ²	KB/W2
8542	Schützenhaus	524 m ²	WG3
10054	Weiherscheune	5'913 m ²	WG2

Darstellung 5; Unbebaute Flächen in der Bauzone im Besitz der Gemeinde Thalwil.

Quelle: Gemeinde Thalwil, Basis: Oktober 2023.

Die beiden Grundstücke, Kat.-Nr. 9697 und 8955, sollen als Reserven im Besitz der Gemeinde bleiben und späteren Generationen zur Verfügung stehen. Eine Abgabe im Baurecht oder gar eine Veräusserung der beiden Grundstücke im Finanzvermögen wäre nicht zielführend, da das Gebiet gemäss BZO für eine qualitativ hochwertige Nutzung vorgesehen ist und demnach, auch aufgrund des hohen Grundstückspreises, eine andere Ausrichtung verfolgt als die Erstellung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum. Bei der Parzelle Kat.-Nr. 8542 handelt es sich um ein Restgrundstück zwischen der

Zürcherstrasse und dem Schützenhaus. Bei der Parzelle Kat.-Nr. 10054 handelt es sich um eine Teilfläche bei der Weiherscheune. Dieser Teil wird als Pferdestall genutzt. Zurzeit existiert für diesen Teil des Geländes keine Planung.

Prinzip kostendeckende Mieten: Abgabe von Grundstücken ohne Gewinnabsichten

In den vergangenen Jahren wurden in Thalwil zwei Parzellen, namentlich die Parzelle Breiteli «Kopfteil», Kat.-Nr. 10071, und die Parzelle «Am Weiher», Kat.-Nr. 10053, an die Baugenossenschaft Zur Linden im Baurecht abgegeben. Wie bereits erwähnt, wurden im Breiteli «Kopfteil» mehrheitlich Mietwohnungen erstellt, welche kostendeckend sind.

In der Überbauung «Am Weiher» in Gattikon sind altersgerechte Wohnungen entstanden, die es Menschen ermöglichen, so lange wie möglich ohne Betreuung in den eigenen vier Wänden zu leben. Auch die Nachfrage nach diesem Wohnungssegment wird in Zukunft merklich ansteigen. Die Mieten liegen im mittleren bis oberen Preissegment, was bereits bei der Planung des Projekts bekannt war.

Insgesamt wurden somit bis zum heutigen Zeitpunkt vier gemeindeeigene Parzellen an Bauträger weitergegeben, was für eine nachhaltige Immobilienstrategie in diesem Bereich spricht.

Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken

Der Erwerb von geeigneten Liegenschaften oder Grundstücken in Thalwil und Gattikon gestaltet sich schwierig. Hinzu kommen die hohen Liegenschaftspreise, die sich in absehbarer Zeit nicht ändern werden. Diese Problematik wurde in jüngster Zeit erkannt und, wie in den vorangegangenen Abschnitten beschrieben, gezielt angegangen.

Finanzielle Beteiligung an Wohnbauträgern

Eine finanzielle Beteiligung von möglichen Wohnbauträgern ist nicht realistisch und wird von potenziellen Institutionen kaum gewünscht. Als Unterstützung für Projekte von externen Bauträgern könnte die Gewährung von Darlehen geprüft werden. Dies käme aber nur für gemeindeeigene Liegenschaften in Frage, die im Baurecht abgegeben werden.

Strategie der gemeindeeigenen Liegenschaften

Im Zuge der Legislaturziele 2022–2026 hat die Liegenschaftenkommission folgendes Ziel definiert:

«Die Gemeinde Thalwil stellt die Strategie der gemeindeeigenen Liegenschaften zukunftsfähig auf.»

Eine Überprüfung der Gemeinde- und Schulliegenschaften soll aufzeigen, ob der eingeschlagene Weg weiterverfolgt wird, oder ob allenfalls Anpassungen erforderlich sind. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich heutige Wohn-, Lebens- und Arbeitsformen kontinuierlich verändern, stellen die Liegenschaftsplanung und Immobilienstrategie der Gemeinde Thalwil ebenso die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, das Angebot an bedarfsgerechten Wohnungen und eine Durchmischung der Bevölkerung ins Zentrum. Preisgünstiger Wohnraum ermöglicht es insbesondere Familien, aber auch älteren Menschen, in der Gemeinde zu leben. Damit kann die soziale Durchmischung in Thalwil erhalten bleiben. Mit der Ausarbeitung dieses Grundlagenpapiers sollen die Weichen für die zukünftige und Strategie der gemeindeeigenen Immobilien verankert werden. Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum und eine nachhaltige Durchmischung werden von der Gemeinde prioritär behandelt. Zudem werden auch Reglemente ausgearbeitet, welche bei zukünftigen Vermietungen zum Einsatz kommen.

4 Schlussbemerkungen

Das Ziel der Einzelinitiative, die Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum, hat der Gemeinderat bereits im Rahmen der Legislaturziele 2022–2026 aufgenommen und auch bereits vielfältig umgesetzt.

Die vorgeschlagene Umsetzung mit dem neuen Artikel 18a, Absatz 3 in der GO, namentlich die Förderung der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum über die BZO, würde das Potenzial für die Vereinbarung von preisgünstigem Wohnraum mit städtebaulichen Verträgen im Rahmen des

Mehrwertausgleichs jedoch massgeblich einschränken. Die bisher im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der BZO geführten Diskussionen lassen zudem durchblicken, dass die hierfür gesetzlich vorgeschriebenen umfassenden Erhöhungen von Ausnutzungsmöglichkeiten aktuell als wenig ortsverträglich wahrgenommen werden und deshalb kaum mehrheitsfähig wären. Zusätzlich gilt zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit der Festlegung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG ein massiver Verwaltungs- und Kontrollaufwand notwendig würde, welcher in einem ungünstigen Verhältnis zum sehr geringen Potenzial für die effektive Schaffung von bezahlbarem Wohnraum stünde.

Der Immobilienbestand der Gemeinde Thalwil im Finanzvermögen ist beachtlich. In den letzten Jahren wurde viel unternommen, um bezahlbaren Wohnraum für Familien und ältere Menschen zu schaffen. Im Vergleich zu den Mietzinsen in Thalwil und der Region Zimmerberg liegen die gemeindeeigenen Wohnungen deutlich unter dem durchschnittlichen Mietzinsniveau. Zugunsten von bezahlbarem Wohnraum nimmt die Gemeinde eine niedrige Rendite in Kauf. Die bis anhin angestrebte Strategie bei Wohnbauten basiert auf tiefen und durchaus erschwinglichen Mietzinsen.

Mit den beiden Wohnbauprojekten Hofwisen und Breiteli-Nord sollen insgesamt knapp 100 Wohnungen im tiefen Preissegment entstehen. Für die Realisierung der beiden Projekte werden rund 50 Millionen Franken investiert. Auch hier zeigt sich das grosse Engagement und die Bereitschaft des Gemeinderats und der Stimmberechtigten, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu realisieren. Für Menschen in Not und Personen, welche nicht alleine wohnen können, stellt die Gemeinde bereits mit den gemeindeeigenen Liegenschaften den notwendigen Raum zur Verfügung.

Die Tätigkeiten der Gemeinde im Wohnbausektor widerspiegeln die Bereitschaft, Grundstücke im Baurecht abzugeben. Mehrere Beispiele zeigen auf, dass durch die Abgabe der Grundstücke bezahlbarer Wohnraum entstanden ist. Eine finanzielle Beteiligung von möglichen Wohnbauträgern, wie vom Initianten gefordert, ist jedoch nicht zielführend und wird von potenziellen Institutionen kaum gewünscht. Auch der Erwerb von bebaubaren Grundstücken in Thalwil und Gattikon zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gestaltet sich mangels Angeboten schwierig. Hinzu kommen die hohen Liegenschaftpreise, die sich in absehbarer Zeit nicht ändern werden und sich auf den Mietzins auswirken würden. Diese Problematik hat die Gemeinde erkannt und, wie in den vorangegangenen Abschnitten beschrieben, gezielt angegangen.

Die in der Einzelinitiative umschriebenen Forderungen von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau werden vom Gemeinderat und der Liegenschaftskommission in Zusammenarbeit mit der ganzen Verwaltung seit Jahren unterstützt und umgesetzt. Weitergehende gesetzliche Vorgaben in der GO werden als nicht notwendig erachtet.

Mit der Erarbeitung eines Strategiepapiers für die kommunalen Liegenschaften im Rahmen der Legislaturziele «Die Gemeinde Thalwil stellt die Strategie der gemeindeeigenen Liegenschaften zukunftsfähig auf» und «Die Gemeinde Thalwil stellt altersgerechte Wohnungen bereit – mit und ohne Betreuung» versprechen sich der Gemeinderat und die Liegenschaftskommission ein Dokument, welches die bestehende sozialverträgliche Strategie im Immobilienbereich und die anstehenden weiteren Herausforderungen nachhaltig in die Zukunft übertragen wird.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einzelinitiative «für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» von Lukas Lanz, Thalwil, abzulehnen.

Weitere Informationen zur Abstimmung

Info-Videos / 3D-Animationen

In drei Info-Videos auf der Gemeindefwebsite erklären die zuständigen Gemeinderatsmitglieder die vorliegenden kommunalen Abstimmungsvorlagen. Die beiden vom Gemeinderat vorgeschlagenen Gestaltungsvarianten für das Seeufer Bürger werden zusätzlich in 3D-Animationen veranschaulicht.

Info-Veranstaltung

Am Donnerstag, 8. Februar 2024, findet um 18.30 Uhr eine Info-Veranstaltung im Gemeindehaussaal an der Alten Landstrasse 112 in Thalwil statt. Die Info-Veranstaltung bietet die Gelegenheit, Fragen zu den drei vorliegenden kommunalen Geschäften zu stellen. Es ist keine Anmeldung notwendig.

Resultate am Abstimmungssonntag

Die Resultate der Auszählung in der Gemeinde Thalwil werden am Abstimmungssonntag auf der Gemeindefwebsite 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 > Urnenabstimmung vom 3. März 2024

Herausgeber

Gemeinderat Thalwil, 5. Dezember 2023

Auflage

10'700 Exemplare, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Redaktionelle Bearbeitung

Fachstelle Kommunikation

Kontakt

Gemeinderatskanzlei, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil