

Innenentwicklungs-Strategie für Thalwil

Qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen als Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit Thalwils

Diplomand



Mathias Flepp

Ausgangslage: In den kommenden Jahrzehnten wird die Zahl der Bevölkerung und Beschäftigten im Kanton Zürich weiter wachsen. Soll Kulturland geschont und wertvolle Freiräume erhalten bleiben, kann dieses Wachstum nur abgedeckt werden, wenn sich die Gemeinden nach innen entwickeln. Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet dabei, Potenziale in den bestehenden Bauzonen auszuschöpfen oder an geeigneten Lagen die Dichten zu erhöhen. Laut kantonalem Raumordnungskonzept muss das Bevölkerungswachstum vor allem in den urbanen Handlungsräumen aufgenommen werden, zu welchen auch die Gemeinde Thalwil gehört. Thalwil liegt südlich der Stadt Zürich am linken Zürichseeufer und gehört zur Planungsregion Zimmerberg. Die Gemeinde zählt heute rund 18'622 Einwohner sowie 6'920 Beschäftigte. Gemäss Wachstumsprognosen von Bund und Kanton werden sowohl die Bevölkerungs- wie auch die Beschäftigtenzahlen weiter steigen. Für Thalwil besteht somit die Herausforderung, bei Berücksichtigung verschiedener Interessen, das prognostizierte Wachstum innerhalb des Siedlungsgebiets aufzunehmen.

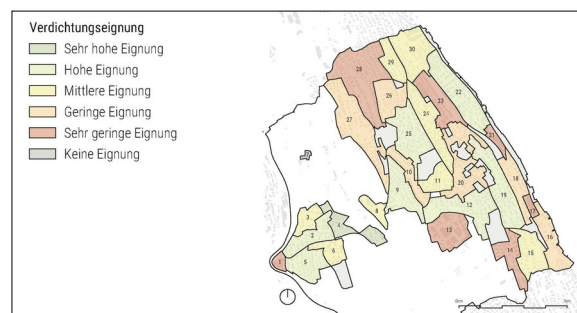
Vorgehen: In einem ersten Schritt wurden über- und nebengeordnete Planungsgrundlagen analysiert sowie bestehende Wachstumsprognosen auf ihre Plausibilität geprüft. Daraufhin wurde eine eigene Wachstumsprognose erstellt, welche aufzeigt, für wie viele Einwohner und Beschäftigte die Innenentwicklungsstrategie ausgelegt sein muss. Demnach beträgt die Anzahl Einwohner und Beschäftigte im Jahr 2050 30'305 bis 34'245 Personen, was einem Zuwachs von 4'748 bis 8'688 Einwohnern und Beschäftigten entspricht. Anschliessend wurde das Gemeindegebiet in insgesamt 30 Quartiere unterteilt, welche analysiert und auf ihre Verdichtungseignung untersucht wurden. Das Verdichtungspotenzial zeigt auf, bei welchen Quartieren aufgrund ihrer Lage und ÖV-Erschliessung eine höhere Nutzungsdichte angemessen ist. Bei der Verdichtungseignung hingegen werden weitere Faktoren wie beispielsweise die Eigentumsstruktur oder die Erhaltungswürdigkeit berücksichtigt. Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wurden drei unterschiedliche Innenentwicklungsszenarien erarbeitet. Jedes Szenario zeigt dabei eine andere Stossrichtung auf, wie die Gemeinde das prognostizierte Wachstum aufnehmen kann. Aus diesen drei Szenarien leitet sich die effektive Innenentwicklungsstrategie ab, welche die Stärken der einzelnen Szenarien vereint. Der Massnahmenplan zeigt auf, an welchen Orten, zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Massnahmen die Strategie am besten umgesetzt wird. Schliesslich wurde anhand von drei Massnahmen exemplarisch aufgezeigt, wie diese umgesetzt werden könnten.

Ergebnis: Thalwil ist aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatzstandort Zürich und den guten ÖV-Verbindungen eine attraktive Wohn- und Pendlergemeinde. Aus

kommunaler und kantonaler Sicht besteht aus diesem Grund ein hohes Interesse daran, die Entwicklung der Gemeinde zu fördern. Möglichkeiten zur Erweiterung des Siedlungsgebiets sowie grössere, unüberbaute Bauzonen bestehen in Thalwil nur wenige, was wiederum die Bedeutung der Innenentwicklung hervorhebt. Quartiere mit einem hohen Verdichtungspotenzial ohne widersprüchliche Interessen gibt es kaum. Das Zentrum ist grösstenteils bereits dicht bebaut, und peripherer gelegene Gebiete sind oftmals Einfamilienhausquartiere mit kleinen Parzellen und zahlreichen privaten Eigentümerschaften. Somit stellt die Innenentwicklung für die Gemeinde Thalwil in den kommenden Jahren eine grosse Herausforderung dar.

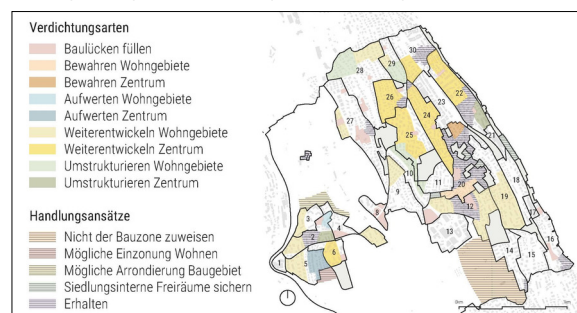
Verdichtungseignung

Kartengrundlage: © GIS-ZH, eigene Darstellung



Strategieplan

Kartengrundlage: © GIS-ZH, eigene Darstellung



Umstrukturierungsgebiet Breiteli Nord

Eigene Darstellung



Referentin

Esther Casanova

Korreferent

Beat Suter, Metron AG,
Brugg AG, AG

Themengebiet

Raumplanung