

# Innenentwicklungs-Strategie für Thalwil

## Vom lebendigen Dorf zur «15-Minuten-Stadt»

Diplomandin



Noemi Häussler

**Aufgabenstellung:** Für die Gemeinde Thalwil ist eine Innenentwicklungsstrategie zu erarbeiten, welche aufzeigen soll, wie viele neue Personen wo und bis 2050 aufgenommen werden können. Sie dient der Gemeinde als strategische Grundlage für die geplante Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung. Nebst der Konsultation der planerischen Rahmenbedingungen ist als Vorarbeit eine Wachstumsprognose zu erstellen sowie die Bauzonenkapazität zu ermitteln. Die Innenentwicklungsstrategie ist anhand mehrerer Szenarien herzuleiten und soll sich dabei nach dem Konzept der 15-Minuten-Stadt ausrichten. Für die Umsetzung ist die raumplanerische Instrumentierung für ein Verdichtungsgebiet vertieft aufzuzeigen.

**Vorgehen:** Der vorliegende Bericht orientiert sich am Vorgehen der IRAP-Methodenanleitung und umfasst die groben Meilensteine: Analyse, Konzept und Umsetzung. Analysiert wurden sowohl die übergeordneten, planerischen Rahmenbedingungen (Bund, Kanton, Region) als auch räumliche Gegebenheiten (Topographie, ÖV-Gütekategorie, Ortsbildschutz, Gebäudealter, Altersquotient, unbebaute Parzellen und Parzellenstruktur, öffentliches Eigentum, Geschossflächenreserve, Freiraumversorgung, Hitzebelastung). Zusätzlich wurde im Rahmen der Analyse eine Wachstumsprognose für den Horizont bis ins Jahr 2050 gemacht und die Bauzonenkapazität, d.h. die heute mögliche Dichte unter den bestehenden Bau- und Zonenvorschriften, ermittelt. Bis 2050 wird eine Zunahme von 2'465 bis 7'362 Eiwohnenden und Beschäftigten erwartet. Im Konzeptteil wurden drei verschiedene Szenarien («gute ÖV-Erschliessung», «Chance Alterungsprozesse», «Grünstadt Thalwil»), welche unterschiedliche Herleitungen aufweisen, als Diskussions- und Abwägungsgrundlage erarbeitet. Als Synthese resultierte ein Best-Szenario. Das daraus abgeleitete räumliche Siedlungsleitbild diente als konzeptionelle Grundlage für den Strategieplan, welcher konkrete Massnahmen für die Innenentwicklung in Thalwil aufzeigt. Die Bestandteile des Strategieplans wurden im Bericht mit Massnahmenblättern und Erläuterungen ergänzt. Zudem wurden zwei Massnahmen im Rahmen einer Vertiefung umfassender beschrieben und dargestellt.

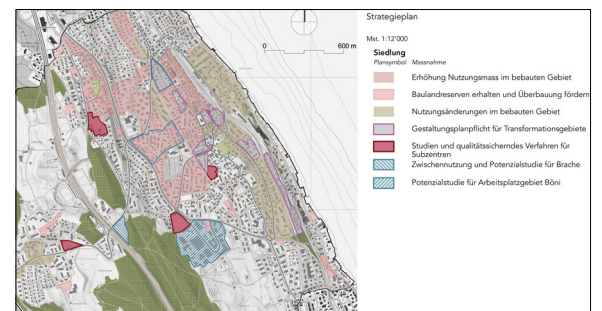
**Ergebnis:** Aus den drei Szenarien entstand als Synthese das Best-Szenario, aus welchem sich das räumliche Siedlungsleitbild mit konkreteren Entwicklungsvorstellungen (Leitideen) ableitet. Das Leitbild sieht eine flächendeckende, aber in Bezug auf die Massnahmen dennoch differenzierte Entwicklung vor. Die Konzipierung neuer Subzentren soll dabei helfen, nach dem Konzept der 15-Minuten-Stadt das Hauptzentrum um den Bahnhof zu entlasten und die Nahversorgung der schlechter erschlossenen Wohn- und Arbeitsgebiete zu gewährleisten. Letztendlich fasst der Strategieplan

die konkreten planerischen Massnahmen für die Innenentwicklung zusammen. Als Vertiefungsarbeit wurde die Umsetzung eines Subzentrens auf einer Baulücke am Etlizberg erarbeitet. Für die konkretere Überbauung wurde exemplarisch ein Bebauungskonzept für den Gestaltungsplanperimeter ausgearbeitet, welches in groben Zügen die mögliche Umsetzung des Subzentrens darstellen soll.

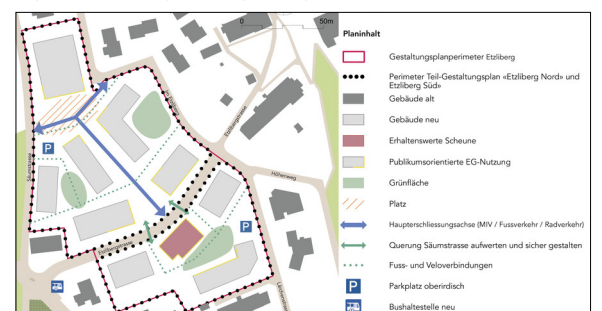
Aussicht auf Thalwil vom Höhenweg am Etlizberg  
Eigene Darstellung



Strategieplan Innenentwicklung Thalwil  
Eigene Darstellung; Kartengrundlage AV, © GIS-ZH



Arealentwicklung Etlizberg: Entwurf Bebauungskonzept  
Eigene Darstellung; Kartengrundlage AV, © GIS-ZH



Referentin  
Esther Casanova

Korreferent  
Beat Suter, Metron AG,  
Brugg AG, AG

Themengebiet  
Raumplanung