

# Innenentwicklungs-Strategie für Thalwil

## Gemeinde Thalwil ZH

### Diplomand



Lukas Schäfer

**Ausgangslage:** Die Gemeinde Thalwil hat aktuell ca. 18'300 Einwohner:Innen und ca. 6'600 Beschäftigte. Gemäss den BfS-Bevölkerungsszenarien wird sich das kantonale Wachstum bis 2050 um 29% erhöhen. Das Wachstum soll zum Grossteil in den Stadt- und urbanen Wohnlandschaften stattfinden.

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil wurde vor 40 Jahren entworfen. Daher soll sie grundlegend neu überdenkt und an die heutigen Herausforderungen angepasst werden. Hierfür wird ein räumliches Leitbild erarbeitet. Hauptelement dieses Leitbildes ist die erarbeitete Innenentwicklungs-Strategie.

**Vorgehen:** Mittels der IRAP-Methodenanleitung wurde die IE-Strategie für die Gemeinde Thalwil erarbeitet.

Als erstes wurde die räumliche Entwicklung der Gemeinde analysiert. Hierfür wurde eine Wachstumsprognose der Einwohner:Innen und Beschäftigten erstellt. Das Gemeindegebiet wird anschliessend in Quartiere eingeteilt und auf deren Potentiale untersucht. Als Resultat entsteht ein Potentialplan und ein Plan bezüglich der Etappierung. Aus den einzelnen Potentialen wurden vier unterschiedliche Szenarien entwickelt. Anhand einer Bewertung wurde daraus das Best-Szenario eruiert. Abschliessend wurde das Best-Szenario anhand konkreter Massnahmen umgesetzt.

**Ergebnis:** Für die Gemeinde Thalwil wird ein Bevölkerungswachstum auf 21'650 bis 26'250 Einwohner:Innen prognostiziert. Für die Beschäftigten erscheint ein Wachstum auf mehr als 7'700 und weniger als 9'650 Beschäftigten realistisch. Gemäss den Solldichten der IRAP-Methodenanleitung hätte es auf dem gesamten Gemeindegebiet Platz für 40'000 Einwohner und Beschäftigte. Aus den Differenzen der Ist- und Soll-Dichten und zusätzlichen Überlegungen ergab sich der Potentialplan.

Aus vier erarbeiteten Verdichtungsszenarien wurde das Szenario 3 "15-Minuten-Stadt" als am besten geeignet bewertet. Den hierbei ausgewählten Quartieren wurde erst eine grobe Entwicklungs-Stossrichtung zugewiesen, welche in einem späteren Schritt präzisiert wurde. Die im Massnahmenplan aufgezeigten Teilprojekte sind erforderlich, um das prognostizierte Wachstum der nächsten 10 Jahre abzudecken.

So sollen in der bevorstehenden BZO-Revision die folgenden Themen behandelt werden:

- neue Wohnzone 4.0
- diverse Aufzonungen
- minimale Ausnützungsziffer
- Gewerbezone überdenken
- Gestaltungsplanpflichten

### Referent

Prof. Andreas Schneider

### Korreferentin

Beatrice Dürr, EBP  
Schweiz AG, Zollikon,  
ZH

### Themengebiet

Raumplanung

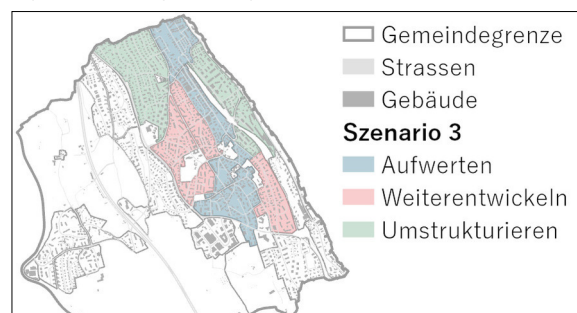
Um die Umsetzungen der IE-Strategie voranzutreiben soll zudem ein Delegierter in der Gemeindeverwaltung bestimmt werden. Dieser hat den Auftrag durch Information und Kommunikation eine Verdichtung innerhalb des Gemeindegebiets voranzutreiben. Die einzelnen Teilprojekte unterscheiden sich aufgrund ihrer Parzellenstrukturen und Stossrichtungen.

Gemeinde Thalwil, Bahnhof inkl. Seeufer  
www.energie360.ch



### Best-Szenario "15-Minuten-Stadt"

Eigene Darstellung; Grundlage AV Daten, © GIS-ZH



### Massnahmenplan mit den Teilprojekten

Eigene Darstellung; Grundlage AV Daten, © GIS-ZH

