

# Innenentwicklungs-Strategie für Thalwil

Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll innerhalb der Bauzone stattfinden, damit das Kulturland geschont wird.

Diplomandin



Larissa Gubler

**Ziel der Arbeit:** Wie bewältigt eine Gemeinde das prognostizierte Bevölkerungswachstum? Für die Gemeinde Thalwil wird mit einer Innenentwicklungs-Strategie aufgezeigt, wie das erwartete Wachstum innerhalb des Siedlungsgebietes aufgenommen werden kann. In Thalwil leben und arbeiten heute rund 25'200 Einwohnende und Beschäftigte. Bis 2050 ist ein Wachstum von rund + 7'400 Einwohnenden und Beschäftigten zu erwarten. Die heute geltende Bau- und Zonenordnung ist den aktuellen Herausforderungen nicht ausreichend gewachsen. Durch die Strategie kann eine gezielte Revision der Nutzungsplanung erarbeitet werden.

**Vorgehen:** Das Vorgehen orientierte sich an der IRAP-Methodenanleitung «Innenentwicklungs-Strategie für Gemeinden». Zuerst wurde mittels einer eigens erstellten Prognose bis 2050 das Wachstum abgeschätzt. Das Gemeindegebiet wurde in 24 Quartiere unterteilt, die ähnliche Charaktere, Nutzungen und städtebauliche Strukturen haben. Die Analyse erfolgte innerhalb dieser Quartiere. Dabei wurden die Eignung der unbebauten Bauzonen, die heutigen Dichtewerte und das Verdichtungspotenzial analysiert. Mittels Quartierblätter wurden die qualitativen Eigenschaften der Quartiere untersucht. Weitere Beurteilungskriterien in den Quartierblättern waren die Verdichtungs-Reife (Gebäudealter und Bewohnendenalter) und Verdichtungs-Hemmnisse (Ortsbilder, erhaltenwerte Strukturen und Eigentumsstruktur). Schliesslich konnte aus diesen Analyseinhalten das Gesamt-Potenzial des jeweiligen Quartiers abgeschätzt werden.

In vier Szenarien wurde aufgezeigt, wie das Wachstum in Thalwil aufgenommen werden kann. Daraus resultierte das fachliche Best-Szenario. Für die Quartiere des Best-Szenarios wurden Dichteziele festgelegt, welche in der Umsetzungsphase mit entsprechenden Massnahmen erreicht werden sollten. Für die Umsetzung wurde ein Strategieplan erarbeitet, der aufzeigt, wo und welche Verdichtungsarten stattfinden werden. Zudem berücksichtigt er die Sicherung des Freiraums und der Verkehrserschliessung.

Danach wurden für die nächsten 10-15 Jahre Teilprojekte festgelegt, welche Thalwil konkret umsetzen kann. Es wurde aufgezeigt, mit welchen Massnahmen die Quartiere verdichtet werden können. Eines dieser Teilprojekte wurde anschliessend ausgearbeitet und aufgezeigt, wie die Nutzungsplanung revidiert werden muss.

**Fazit:** Mit dieser Arbeit wurde dargelegt, die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan revidiert werden muss, damit das prognostizierte Wachstum von rund + 7'400 Einwohnenden und Beschäftigten innerhalb des Siedlungsgebietes aufgenommen werden kann. Mit dem Strategieplan wurde schematisch aufgezeigt,

wie das Wachstum im Best-Szenario bewältigt wird. Durch Teilprojekte wurde klar, welche Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung notwendig sind, um das Ziel zu erreichen. Ein Teilprojekt wurde genauer ausgearbeitet und es wurde Vorschlag für die Teilrevision ausgearbeitet. Es sind Aufzonungen, Erhöhungen der Ausnutzungsziffern und Erhöhung des Ausbaugrads notwendig, damit die Ziele erreicht werden können. Mit dieser Herangehensweise sollen mehrere Teilprojekte ausgeführt werden, damit Thalwil das Wachstum bis 2050 bewältigen kann.

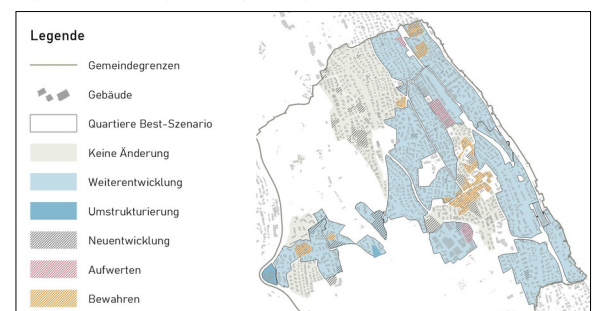
## Gemeinde Thalwil, Ausblick Richtung Norden

Bild: thalwil.ch/bauprojekte (zuletzt abgerufen: 13.06.2022)



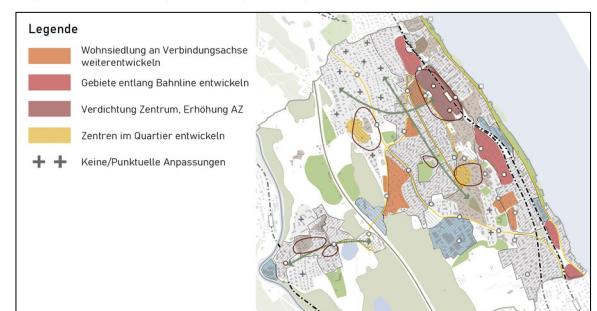
## Quartiere Best-Szenario mit Verdichtungsart

Eigene Darstellung, Kartengrundlage: © GIS-ZH



## Strategieplan mit Best-Szenario

Eigene Darstellung, Kartengrundlage: © GIS-ZH



Referentin

Esther Casanova

Korreferent

Beat Suter, Metron AG,  
Brugg AG, AG

Themengebiet

Raumplanung