

# Innenentwicklungs-Strategie für Thalwil

## Potenziale der räumlichen Entwicklung bis ins Jahr 2050 innerhalb des bestehenden Siedlungsraums

### Diplomand



Dominik Erni

**Einleitung:** Die Siedlungsflächen der Schweiz wachsen stetig, besonders seit Mitte des 20. Jh. Diese Entwicklung ist in Thalwil inkl. dem Ortsteil Gattikon sehr gut beobachtbar. Die stetige Ausdehnung der Siedlungen in die peripheren Lagen generiert höhere Emissionen und stellt die unverbauete Landschaft immer mehr unter Druck. Es ist eine grosse Herausforderung für die Gemeinden, die künftigen Bevölkerungszahlen innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen aufzunehmen, statt weiter Land einzuzonen. Dieser Herausforderung widmet sich die vorliegende Innenentwicklungsstrategie. Sie dient der Gemeinde Thalwil als Grundlage für die anstehende Revision der Bau- und Zonenordnung.

**Vorgehen:** Der Aufbau und Inhalt richten sich stark nach der IRAP-Methodenanleitung zur Innenentwicklungsstrategie für Gemeinden.

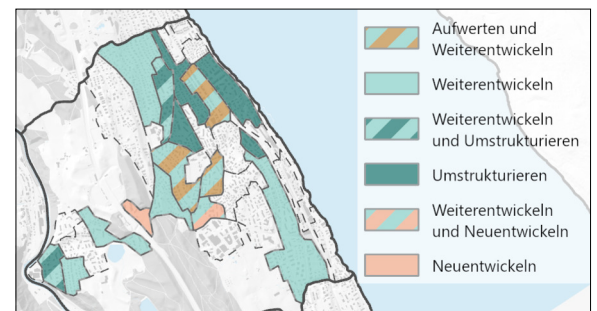
- Aufgrund der analysierten übergeordneten Entwicklungsprognosen wurde eine aus fachlicher Sicht angepasste Prognose bis zum Horizont 2050 erstellt. Diese befindet sich im oberen Bereich im Vergleich der übergeordneten Prognosen.
- Durch die Einteilung der Siedlung Thalwils in Quartiere konnten ausführliche Analysen zur jeweiligen Entwicklungseignung getätigt werden. Diese flossen in die Bildung der Potenziale ein.
- Die Bestimmung der Verdichtungsarten pro Quartier beinhaltet u. a. die Fragestellungen, wo Siedlungen neu gedacht werden sollen (Umstrukturierung), wo eine Weiterentwicklung mit Beachtung der städtebaulichen Strukturen zweckmässig ist oder wo es wichtig ist, die Siedlungen vorsichtig aufzuwerten.
- Zur Klärung, wo die Entwicklung stattfinden soll, dienen vier verschiedene prinzipiell denkbare Entwicklungs-Szenarien.
- Aus den verschiedenen Szenarien wurde ein "Best-Szenario" aus verschiedenen Ansätzen für die Innenentwicklung zusammengeführt und auf ausgewählte Quartiere begrenzt (vgl. Abb. 1).
- Anhand der wichtigsten Verdichtungsquartiere des Best-Szenarios wurden über 30 spezifische Projekte definiert, welche die Gemeinde angehen muss, um die bis im Jahr 2050 erwartete Bevölkerung aufnehmen zu können (vgl. Abb. 2).
- Für zwei dieser Projekte dienen konkret ausgearbeitete "Projektblätter", welche formelle sowie informelle Handlungsanweisungen für die Umsetzung der Gemeinde beinhalten.

**Fazit:** Die Deckung der Entwicklungsprognose war im Analysestadium noch mit geringen Herausforderungen verbunden, die sich aber mit fortschreitender Konkretisierung stetig vergrösserten. Es ist eine hohe Anzahl definierter Projekte, die zumeist innert 15 Jahren umgesetzt werden müssen, um die prognostizierte Bevölkerungszahl bis ins Jahr

2050 überhaupt zu erreichen. Nur wenn die Gemeinde sich zeitnah und aktiv den Projekten widmet, kann die Innenentwicklung als realistisch betrachtet werden. Zusätzlich der Projekte, welche eine Entwicklung bzw. Verdichtung bewirken, muss die Sicherung der bereits dichten Siedlungen erfolgen. Der Bezug der baulichen Dichte zur Nutzungsdichte ist unbedingt kritisch zu betrachten. Es besteht das Risiko, dass die Erhöhung der Nutzungsdichte durch Ersatzneubauten von erneuerungsbedürftigen Gebäuden mit geringem Wohnflächenanteil pro Person (vgl. Abb. 3) künftig nicht in dem anzustrebenden Ausmass erfolgt oder gar stagniert.

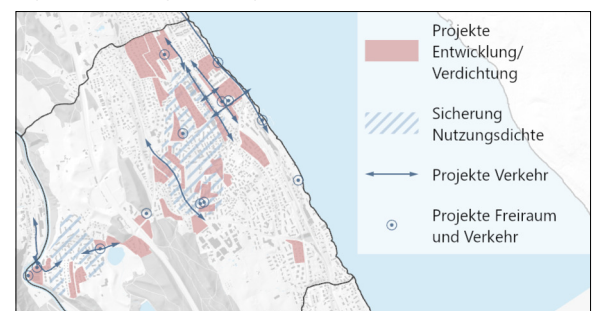
**Abb. 1: Best-Szenario mit den Verdichtungsarten (genordet, ohne Massstab)**

Eigene Darstellung; Grundlagendaten ©swisstopo, © GIS-ZH



**Abb. 2: Übersichtsplan der Projekte Innenentwicklungsstrategie (genordet, ohne Massstab)**

Eigene Darstellung; Grundlagendaten ©swisstopo, © GIS-ZH



**Abb. 3: Übersicht Thalwil - Siedlung mit hoher Nutzungsdichte aber erneuerungsbedürftiger Bausubstanz im Vordergrund**

Eigene Darstellung



### Referentin

Esther Casanova

### Korreferent

Beat Suter, Metron AG,  
Brugg AG, AG

### Themengebiet

Raumplanung