



Kontakt: Ilaria Ghezzi, Bewirtschaftung Verkehrsbaulinien, Neumühlequai 10, 8090 Zürich  
Telefon +41 (0) 43 259 31 45, www.zh.ch/afm

## Neufestsetzung Verkehrsbau- und Niveaulinien Eisenbahnstrasse

### Genehmigung

Gemeinde **Thalwil**

Lage - Eisenbahnstrasse

Massgebende - Beschluss Nr. 141 des Gemeinderats Thalwil vom 1. Juni 2021  
Unterlagen - Verkehrsbaulinienplan 1:500  
- Erläuternder Bericht vom 1. Juni 2021

Zuständigkeit Über die vorbehaltlose Genehmigung von kommunalen Bau- und Niveaulinien entscheidet das Amt für Mobilität im Namen der Volkswirtschaftsdirektion (§ 38 Abs. 4 OG RR [LS 172.1] i.V.m. § 20 und Anhang 2 OV VD [LS 172.110.4]).

### Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Thalwil hat mit Beschluss Nr. 141 vom 1. Juni 2021 Verkehrsbaulinien entlang der Eisenbahn- sowie teilweise der Zehntenstrasse und des Kapfweges neu festgesetzt. Mit Schreiben vom 15. Juni 2021 ersucht der Gemeinderat um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Quartier um die Eisenbahnstrasse ist zwischen zwei Bahnlinien gelegen. Die bestehende Bebauung wurde grösstenteils zu Beginn des 19. Jahrhunderts erstellt und ist sanierungs- bzw. ersatzbedürftig. Neubauten müssen den Strassenabstand nach § 265 Planung- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) einhalten. Die Mehrheit der bestehenden Gebäude befindet sich, vor allen östlich der Strasse, im Strassenabstand. Im Fall von Ersatzbauten sind verschiedene Grundstücke nicht mehr überbaubar, da eine ausreichende Bautiefe fehlt. Mit der Festsetzung von Baulinien soll die bauliche Entwicklung des Quartiers weiterhin ermöglicht werden.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

Gemäss § 22 Ziff. 13 der Gemeindeordnung vom 3. März 2013, genehmigt am 26. Juni 2013, ist für die Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien der Gemeinderat zuständig. Die Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 28. Juni 2021 liegt bei.

## **B. Materielle Prüfung**

- Zusammenfassung der Vorlage Entlang der Eisenbahn- sowie teilweise der Zehntenstrasse und des Kapfweges sollen Verkehrsbaulinien neu festgesetzt werden.
- Ergebnis der Prüfung Der Strassenabstand bis zu minimal 1 m ist zwar unüblich, bei der vorliegenden Situation jedoch begründbar, da beinahe alle bestehenden Gebäude heute bereits diesen Strassenabstand aufweisen und die Bebaubarkeit auf der Ostseite der Eisenbahnstrasse eingeschränkt ist.
- Mehrere Gebäude werden durch die neuen Baulinien geringfügig tangiert und werden dem Zweck der Baulinien gemäss § 99 PBG widersprechen. Eine Modernisierung sowie ein Unterhalt dieser Gebäude werden jedoch gestützt auf § 101 Abs. 1 und 2 PBG weiterhin möglich sein.
- Unter Berücksichtigung der möglichen Entwicklung der baulichen Reserven der angrenzenden Grundstücke ist ein Ausbau der Eisenbahnstrasse, gemäss der Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung (LS 700.4), nicht erforderlich.
- Die Neufestsetzung von Baulinien entlang der Eisenbahn- sowie teilweise der Zehntenstrasse und des Kapfweges soll den aktuellen Gegebenheiten sowie der zukünftigen baulichen Entwicklung des Quartiers Rechnung tragen.

## **C. Hinweise zur Umsetzung**

Keine Hinweise.

## **D. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen. Sie kann somit genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentcheid vom Gemeinderat zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.

### **Im Namen der Volkswirtschaftsdirektion wird verfügt:**

- I. Die am 1. Juni 2021 vom Gemeinderat Thalwil beschlossene Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien entlang der Eisenbahn- sowie teilweise der Zehntenstrasse und des Kapfweges wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Thalwil wird eingeladen:
  - Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung gemäss § 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG zu veröffentlichen und



aufzulegen sowie diese Verfügung den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.

- Nach Rechtskraft des genehmigten Beschlusses dem Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien, 8090 Zürich, den Beleg der Publikation inkl. Rechtskraftbescheinigung zuzustellen.
- Nach Rechtskraft der Vorlage die Nachführung der Verkehrsbaulinien in den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu veranlassen.

III. Mitteilung an:

- Gemeinderat Thalwil inkl.
  - 1 Baulinienplan
  - 1 Erläuterungsbericht
  - 1 Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juni 2021
  - 1 Publikation mit Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 28.06.2021
- Verfügungskopie an Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien.

Amt für Mobilität

Markus Traber, Amtschef



## Auszug aus dem Protokoll vom 1. Juni 2021

### 6.0.4.1 Nutzungsplanung

#### Nr. 141

#### Nutzungsplanung

- **Verkehrsbaulinie Eisenbahnstrasse**
- **Festsetzung von Verkehrsbaulinien im Bereich der Eisenbahnstrasse**

#### A. Ausgangslage

Die Eisenbahnstrasse ist eine Privatstrasse im Miteigentum und umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 4280 und 6442. Sie und in erweitertem Sinne das Quartier Eisenbahnstrasse / Zehntenstrasse ist durch 2 Bahnlinien umschlossen. Die Bauparzellen haben zum Teil eine baulich geringe nutzbare Tiefe. Der heutige Bestand der Bebauung wurde mit einer Ausnahme zu Beginn des 19. Jahrhunderts erstellt, die Gebäude stehen insbesondere seeseitig der Strasse im Strassenabstand. Neubauten müssten ohne Vorliegen von Baulinien den ordentlichen Strassenabstand nach § 265 Planungs- und Baugesetz (PBG) von 6 m einhalten, wodurch verschiedene Grundstücke nicht mehr überbaubar wären. Dies würde dem raumplanerischen Grundsatz der nachhaltigen Bodennutzung zuwiderlaufen. Mit der Festsetzung von Baulinien soll eine bauliche Entwicklung im Quartier ermöglicht werden.

Mit Beschluss vom 10. Dezember 2015 hat die Planungs- und Baukommission (PBK) das «Konzept für die Aufarbeitung und Bewirtschaftung» für die Gesamtüberprüfung der kommunalen Verkehrsbaulinien Thalwil beschlossen. Das Konzept dient als Grundlage für die Überprüfung und Revision der kommunalen Baulinien. Im Konzept sind die Festsetzungsgrundsätze sowie das Vorgehen festgehalten. Demnach ergibt sich insbesondere ein Handlungsbedarf für Situationen mit fehlenden Baulinien und nicht bzw. kaum überbaubaren Grundstücken aufgrund von § 265 PBG. Daraus ableitend sowie aufgrund verschiedentlich erfolgter Anfragen von Grundeigentümern betreffend Erneuerung ihrer Liegenschaften besteht ein ausgewiesener Handlungsbedarf für die Anpassung resp. Neuregulierung des Strassenabstands durch Verkehrsbaulinien.

Das DLZ Bau, Energie und Umwelt (BEU) hat einen Entwurf für die Festlegung von Verkehrsbaulinien erarbeiten lassen und diesen der PBK zur Beurteilung und Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung am 21. Januar 2021 vorgelegt. Die PBK hat die Vorlage mit der Ergänzung einer Raumsicherung für eine Wendemöglichkeit am nördlichen Ende der Eisenbahnstrasse gutgeheissen und für die Vorprüfung und Weiterbearbeitung freigegeben.

Mit Bericht vom 3. März 2021 hat das Amt für Mobilität zum Entwurf Stellung genommen. Die Vorlage wurde aufgrund der Rückmeldung geringfügig überarbeitet und angepasst.

Mit dem Plan «Verkehrsbaulinien Eisenbahnstrasse» vom 28. April 2021 und dem Bericht vom 5. Mai 2021 liegt die Vorlage für die Festsetzung im Sinne von Art. 22 Ziff. 13 der Gemeindeordnung Thalwil durch den Gemeinderat vor.

Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats wird mit Rechtsmittelbelehrung publiziert. Anschliessend ist die Genehmigung der Vorlage bei der zuständigen Direktion zu beantragen. Abschliessend sind der Festsetzungsbeschluss und Genehmigungsentscheid inklusive Rechtsmittelbelehrung (Rekursmöglichkeit) gemeinsam zu publizieren und zusammen mit den Baulinienplänen und den nötigen Erläuterungen während 30 Tagen zur Einsichtnahme öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

## B. Beurteilung und Festsetzung der «Verkehrsbaulinien Eisenbahnstrasse»

Die Vorlage besteht aus dem Plan «Verkehrsbaulinien Eisenbahnstrasse» vom 28. April 2021 und dem Erläuterungsbericht «Verkehrsbaulinie Eisenbahnstrasse vom 5. Mai 2021.

Für alle Grundstücke wurde auf Basis der Grundordnung und unter Annahme verschiedener Strassenabstände die Überbaubarkeit überprüft. Auf dieser Basis sowie unter Berücksichtigung der Erschliessungsfunktion der Eisenbahnstrasse und der Bebaubarkeit wurde der künftige Strassenabstand für die Eisenbahnstrasse und deren Zufahrten gemäss Plan «Baulinien Eisenbahnstrasse» vom 28. April 2021 festgelegt. Am nördlichen Ende wurde zudem eine Raumsicherung für eine Wendemöglichkeit vorgenommen. Diese soll die Möglichkeit zur Erstellung eines Wendeplatzes auf der Privatstrasse im Bedarfsfall sicherstellen.



Abb.: Auszug Plan «Verkehrsbaulinien Eisenbahnstrasse», Stadt Zürich, 28.04.2021

Mit der vorliegenden Festlegung der Verkehrsbaulinien kann eine zweckmässige Bebauung der Grundstücke und die Funktion der Eisenbahnstrasse sichergestellt werden. Die Vorlage «Verkehrsbaulinien Eisenbahnstrasse» wird deshalb gutgeheissen und zuhanden der Festsetzung durch den Gemeinderat verabschiedet.

Weitere Erläuterungen zum Verständnis der Vorlage können dem Erläuterungsbericht vom 5. Mai 2021 entnommen werden.

### C. Antrag und Beschluss

Auf Antrag der Planungs- und Baukommission

**beschliesst**

der Gemeinderat:

1. Die Vorlage «Verkehrsbaulinien Eisenbahnstrasse» wird festgesetzt.
2. Der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Vorlage «Verkehrsbaulinien Eisenbahnstrasse» zu genehmigen.
3. Das DLZ Bau, Energie und Umwelt wird beauftragt, das Genehmigungsverfahren beim Kanton sowie die anschliessenden Publikations- und Auflageverfahren durchzuführen.
4. Gegen den Festsetzungsbeschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechts-sachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG) beim Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen, erhoben werden.

Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Rekursentscheide des Bezirksrates in Stimmrechtssachen sind grundsätzlich kostenlos; davon ausgenommen sind offensichtlich aussichtslose Rechtsmittel.

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) Kanton Zürich, Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Mobilität, Neumühlequai 10, Postfach, 8090 Zürich (mit separatem Schreiben inkl. Genehmigungsgesuch und -akten)
  - b) Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Tina Fuchs, Weberstrasse 5, 8004 Zürich
  - c) Planar AG, Fanny Pietzner, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
  - d) LDLZ Bau, Energie und Umwelt
  - e) Leiter Geomatik
  - f) Leiterin Baubewilligung
  - g) Leiter Planung
  - h) Akten GR

Gemeinde Thalwil  
Gemeindepräsident



Märk Fankhauser

Gemeindeschreiber



Pascal Kuster

Versandt: 3. Juni 2021 / pku-ph

Kanton Zürich

# Gemeinde Thalwil

Verkehrsbaulinien

## Eisenbahnstrasse

Situation 1:500

Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Zürich Nr. vom

### Vom Gemeinderat festgesetzt

Beschluss Nr. 142 vom 1. Juni 2021

Der Gemeindepräsident:



Märk Frankhauser

Der Gemeindeschreiber:

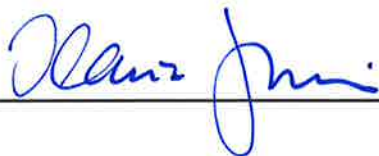


Pascal Kuster

### Von der Volkswirtschaftsdirektion genehmigt

Verfügung Nr. 8511 vom 21.09.2021

Für die Volkswirtschaftsdirektion:



**Verfasser** PLANAR, AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Plan Nr.  
76018-01

Bearbeiter:  
Stadt Zürich  
Geomatik + Vermessung

Datum Druck  
28.04.2021

Grundlagendaten  
Grunddatensatz der  
amtlichen Vermessung,  
Nachgeführt bis 09.04.2021,  
© Amtliche Vermessung



# Verkehrsbaulinien «Eisenbahnstrasse»

Erläuternder Bericht

Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juni 2021



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung und Ziele</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Eisenbahnstrasse – Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzung der Verkehrsbaulinie Eisenbahnstrasse und deren Zufahrt</b>	<b>9</b>
3.1	Ziele	9
3.2	Festlegung	9
3.3	Auswirkungen	11
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>12</b>
A	Anhang Grundeigentümersverzeichnis	13

### Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. Landespflege FH, Raumplanerin

Manuel Peer, Partner, Mitglied der Geschäftsleitung, Raumplaner, Landschaftsarchitekt HTL

## 1 Einleitung und Ziele

Anlass	Mit Beschluss vom 10. Dezember 2015 hat die Planungs- und Baukommission der Gemeinde Thalwil das «Konzept für die Aufarbeitung und Bewirtschaftung» für die Gesamtüberprüfung der kommunalen Verkehrsbaulinien Thalwil beschlossen (vgl. Beilage). Das Konzept dient als Grundlage für die anschliessende Überprüfung und Revision der kommunalen Baulinien.
Gesamtüberprüfung kommunale Verkehrsbaulinien	Im oben genannten Konzept sind die Festsetzungsgrundsätze sowie das Vorgehen festgehalten. Demnach ergibt sich insbesondere ein Handlungsbedarf für Situationen mit fehlenden Baulinien und nicht bzw. kaum überbaubaren Grundstücken aufgrund von § 265 PBG. Demnach haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
Handlungsbedarf Eisenbahnstrasse	Das Quartier Eisenbahnstrasse / Zehntenstrasse ist durch 2 Bahnlinien umschlossen. Die Parzellen sind z.T. wenig tief, die Bebauung wurde mit einer Ausnahme zu Beginn des 19. Jahrhunderts erstellt und die Gebäude stehen vor allem talseits der Strasse im Strassenabstand. Neubauten müssten nun den Strassenabstand nach § 265 PBG einhalten, wodurch verschiedene Grundstücke nicht mehr überbaubar wären, was dem raumplanerischen Grundsatz der nachhaltigen Bodennutzung zuwiderläuft. Mit der Festsetzung von Baulinien soll eine bauliche Entwicklung im Quartier ermöglicht werden.

## 2 Eisenbahnstrasse – Ausgangslage

Eisenbahnlinie Zürich – Thalwil  
– Ziegelbrücke

Die Strecke Zürich – Thalwil – Ziegelbrücke (talseits verlaufende Strecke) ist als störfallrelevante Anlage klassiert (Gefahrguttransporte). Beidseits der Bahnlinie gilt daher aufgrund der Wirkung von Störfällen ein Konsultationsbereich von jeweils 100 m. Die Konsultationsbereiche erlauben keine direkten Rückschlüsse auf die konkrete Gefährdung oder die tatsächlichen Risiken. Sie dienen als Hinweis, zur Berücksichtigung in der Raumplanung und bei der Projektierung, in der Umgebung von störfallrelevanten Anlagen.

Kommunaler Richtplan,  
Teilrichtplan Siedlung und  
Landschaft



Geringe Dichte bis 100 K/ha



Transformationsgebiet

Im kommunalen Richtplan Siedlung ist das Quartier Eisenbahnstrasse dem Gebiet mit geringer baulicher Dichte zugewiesen. Diese Gebiete sollen in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben, die Ausschöpfung der vorhandenen Nutzungsreserven wird jedoch angestrebt. Auch mit der stetig fortschreitenden Nachverdichtung sind die besonderen Qualitäten der Wohnquartiere zu erhalten.

Weiter ist das Quartier mit einer Schraffur Transformationsgebiete überlagert. Demnach gilt der generelle Ansatz "Weiterentwickeln" und "Umstrukturieren". In nachgeordneten Verfahren sind verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen.



Abbildung 1 Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Thalwil, 2015

Für das Quartier soll im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung eine Umzonung (Aufzonung) geprüft werden. Gemäss Anhang 1 der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 kann der Ausbaustandard der Eisenbahnstrasse auch im Falle einer Aufzonung als ausreichend beurteilt werden.

Kommunaler Richtplan,  
Teilrichtplan Verkehr



Fussweg bestehend

Gemäss kommunalem Richtplan Verkehr verlaufen durch das Quartier verschiedene Fusswegverbindungen, welche das seeseitige Siedlungsgebiet, unterhalb der Gleise, mit der Bergseite, oberhalb der Gleise, verbinden. Folgende Strassen und Wege im Perimeter sind betroffen:

- Zehntenstrasse
- Eisenbahnstrasse, Abschnitt Zehntenstrasse bis Kapfweg
- Kapfweg - Vogelbachweg



Abbildung 2 Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, Thalwil, 2015



## Perimeter

Die Eisenbahnstrasse ist ausparzelliert (Kat. Nrn. 4280, 6442). Sie ist eine Privatstrasse im Miteigentum. Folgende Liegenschaften werden über die Eisenbahnstrasse erschlossen:

Adresse	Kat. Nr.	Gebäudetypologie
Eisenbahnstrasse 17	5913	Einfamilienhaus
Eisenbahnstrasse 18	9920	Mehrfamilienhaus
Eisenbahnstrasse 20	2087	Einfamilienhaus
Eisenbahnstrasse 21	5912	Einfamilienhaus
Eisenbahnstrasse 22	2086	Einfamilienhaus
Eisenbahnstrasse 24	2085	Einfamilienhaus
Eisenbahnstrasse 26	4335	Einfamilienhaus
Eisenbahnstrasse 27	6443	Mehrfamilienhaus
Eisenbahnstrasse 28	2994	Mehrfamilienhaus
Eisenbahnstrasse 29	5850	Mehrfamilienhaus
Eisenbahnstrasse 30	2993	Mehrfamilienhaus
Eisenbahnstrasse 32	5849	Mehrfamilienhaus
Eisenbahnstrasse	6543	Garagen
Zehntenstrasse 15	4281	Einfamilienhaus

## Erneuerungsdruck der bestehenden Bebauung

Die Bebauung stammt mit einer Ausnahme (Eisenbahnstrasse 26) aus der Bauperiode vor dem Jahr 1945. Die Haushalte in der späten Pensionierungsphase nehmen einen Anteil von etwa 33 % ein (maps.zh.ch, Abfrage 4. November 2020). Demnach sowie aufgrund erfolgter Anfragen bei der zuständigen Behörde wird ein gewisser Erneuerungsdruck im Quartier abgeleitet.

## Ortsbauliche Funktion

Die Zufahrt zur Eisenbahnstrasse erfolgt über die Zehntenstrasse, welche als öffentliche Strasse ausparzelliert und im Besitz der Gemeinde ist. Sie hat eine Zubringer- und Durchleitfunktion und wird auch von Fussgängern als Verbindung, zwischen der Berg- und der Seeseite, benutzt (vgl. kommunaler Richtplan Verkehr). Die Zehntenstrasse weist auf einem kurzen Abschnitt im Anschluss an die Seestrasse ein Trottoir auf, ist aber in der Folge bis zu ihrer Einmündung in die Kirchbodenstrasse als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

Die Eisenbahnstrasse wird ebenfalls von Besuchern der anstossenden Liegenschaften benutzt und dient für Fussgänger als Zugang zu den Liegenschaften. Die Strasse hat somit die Funktion einer Mischverkehrsfläche, da im Perimeter kein Trottoir besteht. Auf dem nördlichen Abschnitt der Eisenbahnstrasse fehlt ein öffentlicher Wendeplatz. Zum Wenden werden jeweils Flächen auf privaten Grundstücken in Anspruch genommen. Solange die Anstösser jedoch das Kehren auf ihrer Parzelle zulassen, besteht aus Sicht der Behörde keine Veranlassung, eine offizielle Wendemöglichkeit einzufordern.

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten ab. Der Gebäudeabstand, über die Strasse betrachtet, von vis-à-vis gelegenen Bauten beträgt heute im Minimum etwa 10 m. Z.T. stehen die Gebäude versetzt mit Durchblick. Die Mindestbreite der Eisenbahnstrasse

beträgt im südlichen Bereich etwa 3.6 m. Ein Kreuzen von Fahrzeugen, ist ohne die Benutzung privater Vorplätze nicht möglich. Das Kreuzen wird im südlichen Abschnitt durch bergseitige, grenzständige Stützmauer erschwert.

Ausbaugrad und bauliche Reserven

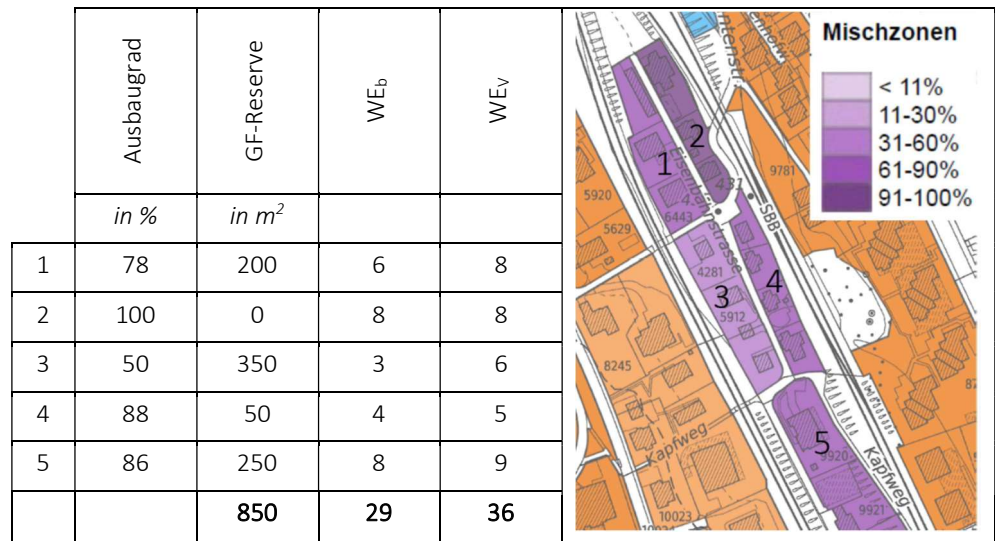


Tabelle und Abbildung 5 GF-Reserve: Geschossflächenreserve, WE<sub>b</sub>: Wohneinheiten Bestand, WE<sub>v</sub>: Wohneinheiten Vollausbau (kantonaler GIS-Browser, 26.04.2021)

Die Geschossflächenreserven für das Quartier Eisenbahnstrasse betragen 850 m<sup>2</sup>. Damit können neben den 29 bestehenden Wohneinheiten, weitere 7 Wohneinheiten realisiert werden (Quartieranalyse, kantonaler GIS Browser). Das Quartier Nr. 5 (vgl. Tabelle und Abbildung 5 GF-Reserve) wird vollständig einbezogen, obwohl lediglich die Parzellen Kat.-Nrn. 9920 und 7051 über die Eisenbahnstrasse erschlossen werden.

technische Anforderungen an Zufahrten (VErV)

Die technischen Anforderungen an Zufahrten sind unter Anhang 1 der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) geregelt. Demnach wird für Zufahrtswege bis 50 Wohneinheiten der Begegnungsfall Personenwagen / Velo angenommen. Die Ausbaugrösse für die Fahrbahnbreite beträgt 3 bis 4 m, wobei die Notzufahrt zu gewährleisten ist. Für die Feuerwehr beträgt die notwendige Fahrbahnbreite mindestens 3.5 m, eingeschlossen befahrbarem Bankett.

Ausbaubedarf

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wird eine Umzonung (Aufzonung) des Gebiets zu prüfen sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Eisenbahnstrasse bzw. deren Zufahrt, die Zehntenstrasse, als Wohnstrassen mit geringem Verkehrsaufkommen konzipiert und die baulichen Reserven gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung z.T. heute nicht voll ausgenutzt werden.

Auf Basis weiterer aktueller Planungen (Prüfung einer Tempo-30-Zone und Massnahmen zur Förderung des Veloverkehrs) sowie aus Sicherheits- und wohngygienischen Gründen besteht in den nächsten Jahren nicht die Absicht Veränderungen an der Dimensionierung der Wohnstrassen vorzunehmen, wie beispielsweise eine getrennte Führung von Langsam- und motorisiertem Verkehr.

Der Spielraum für einen Strassenausbau wird, unter Wahrung der Überbaubarkeit der angrenzenden Grundstücke, aufgrund der gegebenen Platzverhältnisse und anspruchsvollen Topografie zudem als eingeschränkt beurteilt.

Aus verkehrs- und ortsbaulicher Sicht werden die Eisenbahnstrasse sowie die Zehntenstrasse im heutigen Ausbaustandard ihrer Funktion gerecht. Es bestehen somit keine Absichten diese anzupassen oder auszubauen.

### 3 Festsetzung der Verkehrsbaulinie Eisenbahnstrasse und deren Zufahrt

#### 3.1 Ziele

Zielsetzungen für die Festlegung der Baulinien

Mit der Festlegung der Verkehrsbaulinien an der Eisenbahnstrasse und der Zehntenstrasse werden folgende Ziele verfolgt:

- Wohnhygienische und ortsbauliche Ziele: Festsetzung eines für die Wohnqualität zweckmässigen Strassenabstands.
- Raumplanerische Ziele: Festsetzung eines für die bauliche Nutzung der Grundstücke zweckmässigen Strassenabstands.
- Verkehrliche Ziele: Festsetzung eines für die Erschliessung der Grundstücke zweckmässigen Strassenabstands.
- Festlegung der kommunalen Verkehrsbaulinie im Rahmen der «Gesamtüberprüfung Kommunale Verkehrsbaulinien Thalwil» gestützt auf die Grundsätze des «Konzepts für die Aufarbeitung und Bewirtschaftung» vom 10. Dezember 2015.

Da für die Eisenbahnstrasse und deren Zufahrt kein Ausbaubedarf besteht und dementsprechend keine Raumsicherung vorgenommen wird, muss mit der Festlegung der Verkehrsbaulinien lediglich der Abstand von Gebäuden und Anlagen gegenüber den Strassen zweckmässig geregelt werden.

#### 3.2 Festlegung

Vorgehen bei der Festlegung der Baulinien

Für alle Grundstücke wurde auf Basis der Grundordnung und unter Annahme verschiedener Strassenabstände die Überbaubarkeit überprüft. Unter Berücksichtigung der Erschliessungsfunktion der Eisenbahnstrasse samt der sie begleitenden Vorgärten und Fahrzeugabstellplätze werden die Baulinien für die Eisenbahnstrasse und deren Zufahrt festgelegt.

Strassenabstand mit Mindestabstand festlegen

Künftig soll der Strassenabstand entlang der Eisenbahnstrasse aus gestalterischen und wohngyienischen Gründen mit einem Mindestabstand gegenüber der Strasse festgelegt werden. Gemäss Konzept für die Aufarbeitung und Bewirtschaftung kommunaler Baulinien kann im vorliegenden Fall der Strassenabstand bis auf 4 m reduziert werden, weil kein weiterer Ausbau der Strasseninfrastruktur notwendig ist und der reduzierte Abstand aufgrund der geringen Verkehrsbelastung für Sicherheit und Wohnhygiene unbedenklich erscheint.

Begründung der Abweichung

Mit der Festlegung der künftigen Strassenabstände ist die Erschliessungsfunktion der Eisenbahnstrasse gesichert sowie die Wohnqualität und Überbaubarkeit für alle Parzellen gegeben. Für die bergseits gelegenen Grundstücke besteht darüber hinaus ein gewisser Anordnungsspielraum für Neubauten. Dieser ist für die talseits gelegenen Grundstücke gering bzw. nicht vorhanden. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Festlegung auch vom Konzept für die Aufarbeitung und Bewirtschaftung kommunaler Baulinien abgewichen und ein Strassenabstand von zum Teil weniger als 4 m festgelegt.

Vermassung der Strassenabstände

Die Strassenabstände sind im Plan vermassst. Es ergeben sich aufgrund der Geometrie teilweise geringe Abweichungen zu den im Text zitierten Massen.

Festlegung für bergseits, westlich, gelegene Gebäude

Aktuell weisen 3 der 5 bergseits, westlich, gelegenen Gebäude einen Strassenabstand von 6 m oder grösser auf. 2 der Gebäude halten einen Strassenabstand von mindestens 4 m ein. Aufgrund der Parzellarstruktur sind alle Grundstücke unter Beachtung der Grundabstände mit einem Strassenabstand von 5 m überbaubar. Ausserdem resultiert je nach Liegenschaft ein gewisser Anordnungsspielraum für Neubauten. Somit können auch Abstellplätze sowie weitere Infrastrukturen im Strassenabstand realisiert werden.

Festlegung für talseits, östlich, gelegenen Gebäude

Talseits der Eisenbahnstrasse stehen mit Ausnahme der Adresse Eisenbahnstrasse 26 (Baujahr 2005, Mindestabstand ca. 2 m) die sechs verbleibenden Gebäude mit weniger als einem Meter Abstand fast unmittelbar an der Strasse. Die Bebauung hält den Strassenabstand von 6 m gemäss PBG nicht ein. Keines der Grundstücke ist aufgrund geltender Grund- und Strassenabstände überbaubar. Mit der Festlegung eines reduzierten Strassenabstandes von 1 m wird die bauliche Nutzung der Parzellen ermöglicht. Der reduzierte Strassenabstand orientiert sich am Bestand.

Festlegung für die Parzelle Kat. Nr. 6543

Die Parzelle Kat. Nr. 6543 ist heute mit oberirdischen Abstellplätzen des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Kat. Nr. 5849 überbaut. Sie ist aufgrund der geltenden Strassen- und Grundabstände nicht überbaubar. Mit der Festlegung eines reduzierten Strassenabstandes von 5 m wird die Nutzung der Parzelle ermöglicht. Im nördlichen Bereich des Grundstücks wird der heute unüberbaute Wendepplatz mit einer Baulinie gesichert. Gegen Westen könnte zur Verbesserung der Überbaubarkeit ein reduzierter Grenzabstand gegen die Gleisparzelle geprüft werden, da der tatsächliche Abstand zu den Gleisen, im Vergleich zu den südlich anschliessenden Liegenschaften, aufgrund der Parzellarstruktur grösser ausfällt.



Abbildung 6 Eisenbahnstrasse: Parkierung Mehrfamilienhaus Kat. Nr. 5849 und 6543 (PLANAR, Oktober 2020)

Festlegung entlang der Zehntenstrasse für die Parzellen Kat. Nrn. 2993 und 2994

Die Parzellen Kat. Nrn. 2993 und 2994 (Eisenbahnstrasse 28 und 30) sind heute mit Mehrfamilienhäusern überbaut und werden von der Eisenbahnstrasse im Westen und der Zehntenstrasse mit einer etwa 6 m hohen Stützmauer im Osten begrenzt. Die Bebauung hält den Strassenabstand von 6 m gemäss PBG nicht ein. Beide Grundstücke sind aufgrund geltender Grund- und Strassenabstände nicht mit Neubauten überbaubar. Da für die Zufahrtsstrasse auf diesem Abschnitt kein Ausbaubedarf besteht und die Verkehrsmengen sehr gering sind, wird für die Parzellen mit den Kat.-Nrn. 2993 und 2994 auch hier zugunsten einer

haushälterischen Bodennutzung ein reduzierter Strassenabstand festgelegt, welcher sich weitgehend am Bestand orientiert bzw. etwas mehr Spielraum gibt. Auf diesem Abschnitt der Zehntenstrasse wird die Verkehrsbaulinie dementsprechend in einem Abstand von 2.5 m festgelegt.



Abbildung 7 Zehntenstrasse: Stützmauer gegen die Grundstücke Kat. Nr. 2993 und 2994 (Quelle: Google Maps, 11. November 2020)

Abstände gemäss § 265 PBG

Entlang den Parzellen Kat. Nrn. 4281 und 6443 entlang der Zehntenstrasse wird keine Baulinie festgelegt. Daher gilt dort der Strassenabstand von 6 m gemäss PBG. Ebenso gilt entlang dem Kapfweg ein Wegabstand von 3.5 m gemäss PBG.

### 3.3 Auswirkungen

Alle Grundstücke können mit diesen Festlegungen der Verkehrsbaulinien gemäss Zonenbestimmungen überbaut werden. Namentlich die Ausnützung wird auf den Grundstücken dadurch nicht eingeschränkt.

Zwei bestehende Gebäude ragen etwa 1 m in den neuen Baulinienbereich entlang der Eisenbahnstrasse. Diese haben jedoch im Sinne von § 101 PBG Bestandesgarantie und dürfen entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden. Talseits der Eisenbahnstrasse ragen mit Ausnahme der Hausnr. 26 (Kat. Nr. 4335) alle sechs Gebäude etwa 30 cm in den Baulinienbereich. Auch für sie gilt die Bestandesgarantie.

Mit der Festlegung eines Strassenabstands von 5 m können bergseits die meisten wohnzugehörigen Infrastrukturen in verschiedenen Kombinationen innerhalb des Strassenabstands erstellt werden: Veloparkierung, Längs- und Senkrechtparkierung mit Fussgängerzirkulation, Bepflanzung (Sichtschutz) etc. Talseits müssen die wohnzugehörigen Infrastrukturen teilweise im Bereich des Grundabstandes platziert werden, wie bereits heute üblich.

Es ist darauf zu achten, dass das Ausweichen von Fahrzeugen auf der gesamten Länge der Eisenbahnstrasse weiterhin möglich ist und Vorplätze bzw. ein Bereich des freizuhaltenen Strassenabstandes als Bankett bzw. Ausweichbuchten genutzt werden können.

## 4 Verfahren

Zuständigkeiten	Gemäss § 108 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) ist für die Festsetzung von Verkehrsbaulinien an kommunalen Strassen die Gemeinde zuständig. Nach Art. 22 Ziff. 13 der Gemeindeordnung Thalwil liegt die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien in der Befugnis des Gemeinderates. Im Sinne von § 109 PBG bedürfen Bau- und Niveaulinienpläne der Genehmigung durch die zuständige kantonale Direktion.
Festsetzung	Die kommunalen Baulinien werden gemäss Art. 22 Ziff. 13 der Gemeindeordnung Thalwil vom Gemeinderat festgesetzt. Der Festsetzungsbeschluss wird im Sinne von § 152 des Gemeindegesetzes publiziert. Gegen den Festsetzungsbeschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Publikation an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Horgen erhoben werden.
Öffentliche Auflage	Der Beschluss des Gemeinderates zur Festsetzung der kommunalen Baulinien sowie der Genehmigungsentscheid der zuständigen Direktion des Kantons Zürich sind inklusive Rechtsmittelbelehrung (Rekursmöglichkeit) gemeinsam zu publizieren und zusammen mit den Baulinienplänen und den nötigen Erläuterungen während 30 Tagen zur Einsichtnahme öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.
Inkraftsetzung	Die Verkehrsbaulinien treten durch Publikation nach Erwirkung der Rechtskraft des Festsetzungs- und Genehmigungsbeschlusses in Kraft.

## A Anhang Grundeigentümergeverzeichnis

Kat. Nr.	Grundeigentümer
5913	Bruno Tagmann, Eisenbahnstrasse 17, 8800 Thalwil (Nutzniesser); Robert Fiedler, Klosbachstrasse 79, 8032 Zürich (Alleineigentum)
9920	Nicolas Bloch, Eisenbahnstrasse 18, 8800 Thalwil (Miteigentum); Gwendoline Lhomme Bloch, Eisenbahnstrasse 18, 8800 Thalwil (Miteigentum) Peter Bleuler, Generalunternehmung AG, Albisstrasse 60, 8135 Langnau am Albis (Alleineigentum) Fridolin Stauffacher, Eisenbahnstrasse 18, 8800 Thalwil (Miteigentum) Ursula Buri Stauffacher, Eisenbahnstrasse 18, 8800 Thalwil (Miteigentum)
2087	Henry Weilenmann, Eisenbahnstrasse 20, 8800 Thalwil (Alleineigentum)
5912	Karl Rancati, Eisenbahnstrasse 21, 8800 Thalwil
2086	Anja Trestl-Günther, Eisenbahnstrasse 22, 8800 Thalwil (Alleineigentum) Michael Trestl, Dorfstrasse 48, 8800 Thalwil (Miteigentum)
2085	Sandro Rügger, Eisenbahnstrasse 24, 8800 Thalwil (Miteigentum) Monika Rügger-Hurschler, Bann, 6390 Engelberg (Miteigentum)
4335	Jost Hürzeler, Eisenbahnstrasse 26, 8800 Thalwil (Miteigentum) Miriam Hürzeler-Lira, Eisenbahnstrasse 26, 8800 Thalwil (Miteigentum)
6443	Sandra Casalini, Eisenbahnstrasse 27, 8800 Thalwil (Miteigentum) Volker Würthele, Wehntalerstrasse 9, 8173 Neerach (Miteigentum)
2994	Mario Usai, Eisenbahnstrasse 28, 8800 Thalwil (Miteigentum) Edith Usai-Schnider, Eisenbahnstrasse 28, 8800 Thalwil (Miteigentum)
5850	Giovanni Varallo, Eisenbahnstrasse 29, 8800 Thalwil (Miteigentum) Adalgisa Carbone, Eisenbahnstrasse 29, 8800 Thalwil (Miteigentum)
2993	Giuseppe Morabito, Eisenbahnstrasse 30, 8800 Thalwil (Miteigentum) Domenica Morabito-Nicolo, Eisenbahnstrasse 30, 8800 Thalwil (Miteigentum)
5849	Carlo Massaro, Immobilien AG, Wannenstrasse 11, 8800 Thalwil (Miteigentum)
6543	Carlo Massaro, Immobilien AG, Wannenstrasse 11, 8800 Thalwil (Alleineigentum)
4281	Maja Schneider-Ebner, Rainstrasse 42, 8800 Thalwil (Alleineigentum)

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 26.11.2021  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 26.11.2024  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001194

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Thalwil - DLZ Bau, Energie und Umwelt, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil

## **Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien, Eisenbahnstrasse, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8800 Thalwil

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien entlang der Eisenbahnstrasse sowie teilweise der Zehntenstrasse und des Kapfweges, welche vom Gemeinderat Thalwil am 1. Juni 2012 beschlossen wurde, hat die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich am 21. September 2021 genehmigt. Die genannten Festsetzung und Genehmigung wurden am 8. Oktober 2021 im Amtsblatt des Kantons Zürich und auf der Webseite der Gemeinde Thalwil öffentlich bekannt gemacht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 16. November 2021 sind gegen die Beschlüsse keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien, Eisenbahnstrasse, tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Thalwil

**Frist:** 30 Tage

**Ablauf der Frist:** 26.12.2021

### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Thalwil - DLZ Bau, Energie und Umwelt  
Dorfstrasse 10  
8800 Thalwil