DLZ Planung, Bau und Vermessung
Planung und Baupolizei

Gemeinde Thalwil

Verkehrsbaulinie «Säntisstrasse»

Festsetzung der Verkehrsbaulinie entlang der Säntisstrasse

Erläuternder Bericht

zur Festsetzung der Verkehrsbaulinie Säntisstrasse
Gemeinderatsbeschluss vom 10. Mai 2016

Von der Volkswirtschaftsdirektion am
15. Juli 2016 mit Verfügung
Nr. 6013 genehmigt.
Für die Volkswirtschaftsdirektion:

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 künftige Überprüfung und Revision (ab 2016) kommunaler Baulinien. Es wird den jeweiligen Planungsunterlagen zur Erläuterung beigelegt.

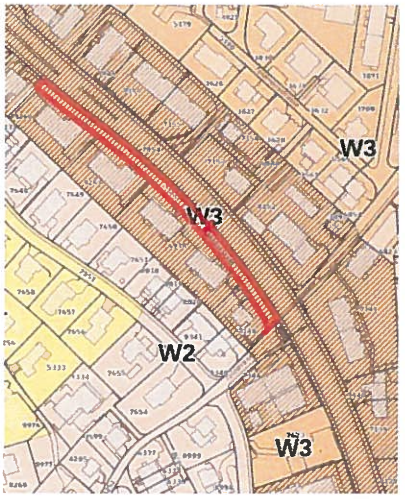
Gesamtüberprüfung kommunale Verkehrsbaulinien

Im Konzept sind die Festsetzungsgrundsätze sowie das Vorgehen festgehalten. Danach werden verschiedene Revisionspakete angestrebt, die sich mit der gleichen Thematik beschäftigen. Ein dringlicher Handlungsbedarf für die Überprüfung kommunaler Verkehrsbaulinien wird dort geortet, wo aufgrund der umfassenden Revision respektive durch Aufhebung der Verkehrsbaulinien an Staatsstrassen planungsrechtliche Änderungen an kommunalen Strassen erfolgten. Namentlich betrifft dies im Zusammenhang mit der Kantonalen Zürcherstrasse die Kommunale Zürcherstrasse, die Säntisstrasse und die Speerstrasse.

2. Säntisstrasse – Ausgangslage

Zonenplan

Im Zonenplan der Gemeinde Thalwil ist entlang der Säntisstrasse die dreigeschossige Wohnzone W3 mit überlagernder Gewerbeerleichterung (schwarze Schraffur) festgesetzt. Die W3 ist damit eine Wohnzone in der mässig störendes Gewerbe zulässig ist. Gemäss BZO beträgt die Ausnützung (ohne Beanspruchung von Ausnützungsboni oder –zuschlägen) max. 60 %.



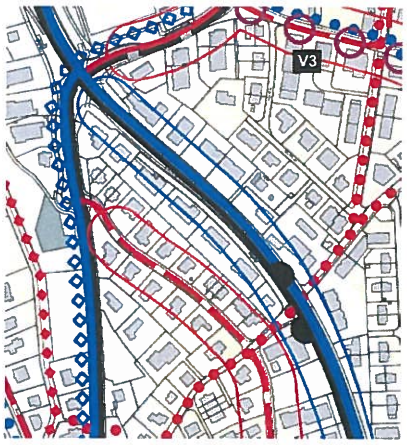
Kommunaler Richtplan, Teilbereich Siedlung

Im kommunalen Richtplan Thalwil, Teilbereich Siedlung, ist für das betroffene Gebiet die mittlere bauliche Dichte festgelegt. In diesen Gebieten ist eine bauliche Verdichtung erwünscht. Es sollen Anreize zum verdichteten Bauen geschaffen werden.

Zusätzlich ist das betroffene Gebiet mit „Transformationsgebiet“ (schwarze Schraffur) überlagert. In diesen Gebieten gilt generell der Ansatz „Weiterentwickeln“ (planungsrechtliche und technische Entwicklungsreserven ausnützen) und „Umstrukturieren“ (neue Interpretation des Quartierbilds). Gemäss den Richtplanzielen sollen in diesen Gebieten die Bauzonenkapazitäten ausgeschöpft werden und geeignete Gebiete und Areale im Sinne einer qualitativen inneren Verdichtung weiterentwickelt und umstrukturiert werden.

Kommunaler Richtplan, Teilbereich Verkehr

Im kommunalen Richtplan, Teilbereich Verkehr, ist für die Säntisstrasse keine Festlegung enthalten. Das heisst, sie weist weder für den Langsam- noch für den motorisierten Verkehr eine für die Gemeinde wichtige Verbindungs- oder Sammelfunktion auf und dient damit vornehmlich der Erschliessung der angrenzenden Grundstücke.



Ortsbauliche Funktion

Die Säntisstrasse ist eine Privatstrasse und gehört drei Parteien, deren Grundstücke an der Strasse liegen. Neben den Eigentümern sind auch die Liegenschaften Kat.-Nrn. 7148 und 7947 über die Säntisstrase erschlossen. Zudem wird sie von Besuchern der anstossenden Liegenschaften benutzt und dient auch als Zugang für Fussgänger zu den Liegenschaften. Die Strasse hat somit die Funktion einer Mischverkehrsfläche. Im Sinne des Gesetzes ist sie als öffentliche Strasse zu taxieren.
Eine offizielle Kehrmöglichkeit fehlt. Um zu kehren, muss jeweils eines der privaten Grundstücke in Anspruch genommen werden. Somit erfüllt die Strasse die Zugangsnormalien nicht. Solange die Anstösser an die Strasse das Wenden von Fahrzeugen auf ihren Grundstrücken zulassen, besteht aus Sicht der Behörden jedoch keine Notwendigkeit, eine offizielle Kehrmöglichkeit einzufordern.
Die Säntisstrasse weist beidseitig kein eigenes Trottoir auf. Fussgänger benützen das Trottoir an der Zürcherstrasse oder die Säntisstrasse selbst als Zugang zu den Liegenschaften.

Ausbaubedarf

Wesentliche Änderungen der orts- und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind in absehbarer Zukunft keine zu erwarten. Die Säntisstrasse ist eine Wohnstrasse mit minimalem Verkehrsaufkommen auf sehr tiefem Geschwindigkeitsniveau. Entsprechend besteht weder aus Sicherheitsgründen noch aus verkehrlichen Aspekten Bedarf, in den nächsten Jahren Veränderungen - wie beispielsweise eine getrennte Führung von Langsam- und motorisiertem Verkehr - an der Strasse vorzunehmen.
Aus vekehrs- und ortsbaulicher Sicht wird die Säntisstrasse im heutigen Ausbaustand ihrer Funktion gerecht. Es bestehen somit keine Abischten, diese zu ergänzen oder auszubauen.

3. Festsetzung der Verkehrsbaulinie Säntisstrasse

Ziele

Mit der Festlegung der Verkehrsbaulinie an der Säntisstrasse werden folgende Ziele verfolgt:

- Raumsicherung: Sicherung der Säntisstrasse in ihrer heutigen Funktion.
- Gestalterische und städtebauliche Ziele: Festsetzung eines für die Wohnqualität sowie die bauliche Nutzung der Grundstücke zweckmässigen Strassenabstands.
- Beseitigung der Planungs- und Rechtsunsicherheiten, die sich im Zusammenhang mit der Neufestlegung der kantonalen Verkehrsbaulinie an der Zürcherstrasse ergeben haben.

- Einheitliche Festlegung der kommunalen Verkehrsbaulinie im Rahmen der „Gesamtüberprüfung Kommunale Verkerhsbaulinien Thalwil" gestützt auf die Grundsätze des „Konzepts für die Aufarbeitung und Bewirtscahftung" vom 10. Dezember 2015.

Festlegung

Da kein Ausbaubedarf besteht und dementsprechend keine Raumsicherung vorgenommen wird, muss mit der Festelgung der Verkehrsbaulinie lediglich der Abstand von Gebäuden und Anlagen gegenüber der Strasse zweckmässig geregelt werden.

Aktuell weisen die Gebäude und Anlagen an der Säntisstrassse verschiedene Abstände von 0.5 m bis 5 m gegenüber der Säntisstrasse auf, weil sie sich bei der damaligen Planung an der Verkehrsbaulinie der Kantonalen Zürcherstrasse orientierten. Diese verläuft in einem Abstand von 0.5 m bis 2 m entlang der Säntisstrasse. Allerdings ist zu erwähnen, dass die Gebäudeteile mit empfindlichen Nutzungen bereist heute mehrheitlich einen Abstand von ca. 4 m gegenüber der Säntisstrasse aufweisen.

Künftig soll der Strassenabstand entlang der Säntisstrasse aus gestalterischen Gründen einheitlich und aus wohnhygienischen Aspekten mit einem Mindestabstand festgelegt werden. Gemäss Konzept für die Aufarbeitung und und Bewirtschaftung kommunaler Baulinien kann im vorliegenden Fall der Strassenabstand bis auf 4 m reduziert werden, weil kein weiterer Ausbau der Strasseninfrastuktur notwendig ist und der reduzierte Abstand aufgrund der geringen Verkehrsbelastung für Sicherheit und Wohnhygiene unbedenklich erscheint.
Im Norden geht die Verkehrsbaulinie mit einem Sprung in die kantonale Verkehrsbaulinie (DV Nr. 5049) über. Im Süden wird sie in einem Abstand von 4.5 m gegenüber der Feldstrasse stufenlos in die kommunale Baulinie der Feldstrasse (RRB Nr. 1485) überführt.

Auswirkungen

Alle Grundstücke können mit dieser Festlegung der Verkehrsbaulinie gemäss Zonenbestimmungen überbaut werden. Namentlich die Ausnützung wird auf den Grundstücken dadurch nicht eingeschränkt. Drei bestehende Gebäude werden von der neuen Verkehrsbaulinie leicht durchschnitten. Diese haben jedoch im Sinne von § 101 PBG Bestandesgarantie und dürfen entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden.
Mit der Festlegung eines Strassenabstands von 4 m können die meisten wohnzugehörigen Infrastrukturen in verschiedenen Kombinationen innerhalb des Strassenabstands erstellt werden: Fussweg zusammen mit Veloparkierung, Längsparkierung mit Fussgängerzirkulation, Bepflanzung (Sichtschutz) mit Fusswegen etc.. Einzig die Parkierung senkrecht zur Strasse ist bei einer bauliniengetreuen Überbauung nicht möglich, da diese sowie Garagenvorplätze eine Mindesttiefe von 5.5 m aufweisen müssen.

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 Festetzungsbeschluss wird im Sinne von § 152 des Gemeindegesetzes publiziert. Gegen den Festetzungsbeschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Publikation an gerechnet, schriftilch Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Horgen erhoben werden.
Öffentliche Auflage	Der Beschluss des Gemeinderates zur Festetzung der kommunalen Baulinien sowie der Genehmigungsentscheid der zuständigen Direktion des Kantons Zürich sind inklusive Rechtsmittelbelehrung (Rekursmöglichkeiten) 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 Verkehsbaulinien treten durch Publikation nach Erwahrung der Rechtskraft des Festesetzungs- und Genehmigungsbeschlusses in Kraft.

Anhang A

Grundeigentümerverzeichnis

Kat.-Nr.	Grundeigentümer
7148	R. und F. Sigg, Feldstrasse 38, 8800 Thalwil
6918	M. Rossi, Feldeggstrasse 65, 8008 Zürich
9261	U.Schönenberger-Müller, Grüentalstrasse 9, 8820 Wädenswil (Nutzniesser) S. Schönenberger, Untere Rothenblatt 1, 8824 Schönenberg (Alleineigentum)
9260	H.-P. Müller, Via Chasellas 18, 7500 St. Moritz