

## Verkehrsbaulinie «Speerstrasse»

Festsetzung der Verkehrsbaulinie entlang der Speerstrasse und deren Zufahrt

### Erläuternder Bericht

zur Festsetzung der Verkehrsbaulinie Speerstrasse  
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.

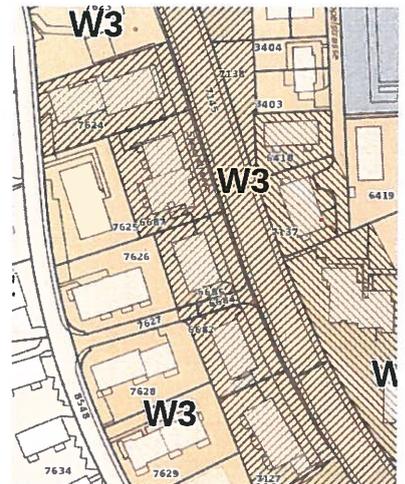
Gesamtüberprüfung kommunale Verkehrsbaulinien

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. Speerstrasse – Ausgangslage

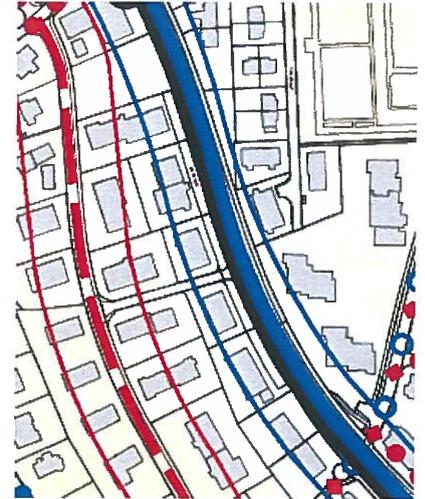
Zonenplan

Im Zonenplan der Gemeinde Thalwil ist entlang der Speerstrasse die dreigeschossigen Wohnzone W3 mit überlagernder Gewerbe erleichterung (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 %. Die dahinterliegende Bautiefe, welche an der Zufahrtsstrasse liegt – die Zufahrtsstrasse hat keinen eigenen Namen –, ist von der Gewerbe erleichterung nicht überlagert.



Kommunaler  
Richtplan, Teil-  
bereich Verkehr

Im kommunalen Richtplan, Teilbereich Verkehr, sind für die Speerstrasse und deren Zufahrt keine Festlegungen enthalten. Das heisst, diese weisen weder für den Langsam- noch für den motorisierten Verkehr wichtige kommunale Verbindungs- oder Sammelfunktion auf und dienen damit vornehmlich der Erschliessung der angrenzenden Grundstücke.



Ortsbauliche  
Funktion

Die Speerstrasse ist eine Privatstrasse und ist parzellen- respektive eingetumsrechtlich auf die fünf angrenzenden Grundstücke verteilt. Neben den Eigentümern sind auch die Liegenschaften Kat.-Nrn. 7623 und 7128 über die Speerstrasse erschlossen. Zudem wird sie von Besuchern der anstossenden Liegenschaften benutzt und dient auch für Fussgänger als Zugang zu den Liegenschaften. Die Strasse hat somit die Funktion einer Mischverkehrsfläche. Im Sinne des Gesetzes ist sie als öffentlich zu taxieren.

Eine offizielle Kehrmöglichkeit fehlt. Um zu kehren, muss jeweils eines der privaten Grundstücke in Anspruch genommen werden. Somit erfüllt die Strasse die Zugangsnormen 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 Speerstrasse weist beidseitig kein eigenes Trottoir auf. Fussgänger benützen das Trottoir an der Zürcherstrasse oder die Speerstrasse selbst als Zugang zu den Liegenschaften.

Die Zufahrt zur Speerstrasse ist als öffentliche Strasse ausparzelliert und ist im Besitz der Gemeinde. Sie hat eine Zubringerfunktion und wird auch von Fussgängern benutzt. Auch diese weist beidseitig kein eigenes Trottoir auf. Die an sie grenzenden Grundstücke sind jedoch hauptsächlich über die Berghalden- und die Speerstrasse erschlossen.

Ausbaubedarf

Wesentliche Änderungen der orts- und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind in absehbarer Zukunft keine zu erwarten. Die Speerstrasse und deren Zufahrt sind Wohnstrassen 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 den Strassen vorzunehmen.

Aus verkehrs- und ortsbaulicher Sicht werden die Speerstrasse und deren Zufahrt im heutigen Ausbaustand ihrer Funktion gerecht. Es bestehen somit keine Absichten, diese zu ergänzen oder auszubauen.

### 3. Festsetzung der Verkehrsbaulinie Speerstrasse und deren Zufahrt

Ziele	<p>Mit der Festlegung der Verkehrsbaulinien an der Speerstrasse und der Speerstrassenzufahrt werden folgende Ziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Raumsicherung: Sicherung der Speerstrasse in ihrer heutigen Funktion.</li><li>– Gestalterische und städtebauliche Ziele: Festsetzung eines für die Wohnqualität sowie die bauliche Nutzung der Grundstücke zweckmässigen Strassenabstands.</li><li>– Beseitigung der Planungs- und Rechtsunsicherheiten, die sich im Zusammenhang mit der Neufestlegung der kantonalen Verkehrsbaulinie an der Zürcherstrasse ergeben haben.</li><li>– Einheitliche 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.</li></ul>
Festlegung	<p>Da für die Speerstrasse 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.</p> <p>Aktuell weisen vier der fünf an die Speerstrasse grenzenden Gebäude einen Strassenabstand von ca. 4 m auf. Bei einem davon ragen Wintergärten in diese 4 m hinein. Das fünfte Gebäude hat einen Strassenabstand von 2.5 m, wobei das unterste Geschoss bis zu einem Strassenabstand von 4.5 m zurückversetzt ist. Für Baubewilligungen entlang der Speerstrasse wurde bisher die Verkehrsbaulinie der Kantonalen Zürcherstrasse herangezogen. Diese verläuft in einem Abstand von 1.5 m bis 2.5 m entlang der Speerstrasse.</p> <p>Künftig soll der Strassenabstand entlang der Speerstrasse aus gestalterischen Gründen einheitlich und aus wohngyienischen Aspekten mit einem Mindestabstand gegenüber der Speerstrasse 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 Strasseninfrastruktur notwendig ist und der reduzierte Abstand aufgrund der geringen Verkehrsbelastung für Sicherheit und Wohnhygiene unbedenklich erscheint.</p> <p>Im Norden und im Süden geht die Verkehrsbaulinie an den Parzellengrenzen mit jeweils einem Sprung in die kantonale Verkehrsbaulinie (VD Nr. 5049) über.</p> <p>Ergänzend zur Speerstrasse werden für die Zufahrt zur Speerstrasse, Parzellen mit den Kat.-Nrn. 6684 und 7627, Verkehrsbaulinien festgesetzt. Bisher galt an dieser der ordentliche Strassenabstand gemäss PBG von 6 m. Da für die Zufahrtsstrasse kein Ausbaubedarf besteht und die Verkehrsmengen sehr gering sind, wird auch hier zugunsten einer haushälterischen Bodennutzung ein reduzierter Strassenabstand festgelegt, welcher sich weitgehend am Bestand orientiert. Entlang der Zufahrt wird die Verkehrsbaulinie dementsprechend in einem Abstand von 5 m festgelegt.</p>
Auswirkungen	<p>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 werden von der neuen Verkehrsbaulinie an der Spperstrasse leicht durchschnitten. Diese haben jedoch im Sinne von § 101 PBG Bestandesgarantie und dürfen entsprechend dem bisherigen</p>

Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden.

Mit der Festlegung eines Strassenabstands von 4 m respektive 5 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 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 (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 Verkehrsbaulinien treten durch Publikation nach Erwirkung der Rechtskraft des Festsetzungs- und Genehmigungsbeschlusses in Kraft.

## Anhang A

### Grundeigentümergeverzeichnis

Kat.-Nr.	Grundeigentümer
7624	Gemeinnützige Baugenossenschaft Thalwil, Schwandelstrasse 30, 8800 Thalwil
6687	Migros-Pensionskasse, Wiesenstrasse 15, 8952 Schlieren
6685	Dref AG, Neuweg 12, 8125 Zollikerberg
6682	I. Wettstein-Geiss, Speerstrasse 3, 8800 Thalwil (Mitglied des Gesamteigentums, 3/6) R. Wettstein, Rosenstrasse 4b, 8800 Thalwil (Mitglied des Gesamteigentums, 1/6) A. Wettstein, Alte Landstrasse 198, 8800 Thalwil (Mitglied des Gesamteigentums, 1/6) D. Schneider-Wettstein, Angelstrasse 1, 8635 Dürnten (Mitglied des Gesamteigentums, 1/6)
7127	Pensionskasse der polit. Gemeinde Thalwil, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil
7626	Swisspower Energy AG, Bändliweg 20, 8048 Zürich
7628	August Weidmann Fürsorge-Stiftung, Seestrasse 95, 8800 Thalwil