



Gemeinde Thalwil

Thalwil
BZO-Revision
Beurteilung Art. 24 USG

LÄRMBEURTEILUNG

Bisher: Nicht zonierte Fläche NZ
Neu: Wald 14

Bisher: Nicht zonierte Fläche NZ
Neu: Wald 17

Bisher: Wohnzone W3
Neu: Dreigeschossige Wohnzone mit
Gewerbebelegung WG3 8

Bisher: Gestaltungsplanpflicht
Neu: 6

Bisher: Gestaltungsplanpflicht
Neu: 5

Bisher: Dreigeschossige Wohnzone mit
Gewerbebelegung WG3
Neu: Quartierhaltungzone QEZ 18

Bisher: Gebiet mit Sonderbauvorschriften
Neu: 1

Bisher: Perimeter Reduktion
Neu: Pflichtparkplätze

Bisher: -
Neu: Gestaltungsplanpflicht

Bisher: Kernzone KA
Neu: Dreigeschossige Wohnzone
Gewerbebelegung WG3

Bisher: Wohnzone W2
Neu: Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen OE

Bisher: Wohnzone W2, Wohnzone
Gewerbebelegung WG2
Neu: mässig störendes Gewerbe
Quartierhaltungzone QE2

Bisher: Nicht zonierte Fläche NZ
Neu: Erholungszone E 11

Bisher: Gebiet mit Sonderbauvorschriften
Neu: 4

Bisher: Gewerbezone G
Neu: Wohnzone mit Gewerbebelegung
WG5 mit Gestaltungsplanpflicht 3

Bisher: Nicht zonierte Fläche NZ
Neu: Erholungszone E 12

Bisher: Nicht zonierte Fläche NZ
Neu: Freizeitzone F 13

Bisher: Wohnzone mit Gewerbebelegung
am Seeufer WG5
Neu: Zweigeschossige Wohnzone
Gewerbebelegung WG2

Versionsverzeichnis

Version	Datum	Beschreibung	Bemerkung	Freigabe			
				Sachbearbeitung		Koreferat	
				Durch	Visum	Durch	Visum
1.0	12.5.2026	Beilage zu Erläuterungsbericht BZO-Revision		Andreas Suter		Monika Suter	

Auftraggeber

Gemeinde Thalwil
DLZ Planung, Bau und Werke
Dorfstrasse 10
8800 Thalwil

Planer BZO / Mitarbeit Abschnitt 6

Suter • von Känel • Wild
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

1 Situation

Die Gemeinde Thalwil revidiert die Bau- und Zonenordnung (BZO). Mit Rücksicht auf das bestehende Ortsbild soll eine massvolle, qualitative Entwicklung ermöglicht und Spielraum für künftige Veränderungen gesichert werden.

Am 17. März 2026 hat der Gemeinderat die revidierte BZO zu Handen der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 verabschiedet.

2 Lärmrechtliche Beurteilung

2.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die Beurteilung sind das Umweltschutzgesetz (USG) und die Lärmschutz-Verordnung (LSV).

Massgebend sind die Anforderungen an Bauzonen (Art. 24 USG).

2.2 Bauzonen

In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 2 USG).

Die massgebenden Belastungsgrenzwerte können durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden (Art. 29 Abs. 1 LSV).

Bleiben die IGW trotz dieser Massnahmen überschritten, können gemäss Art. 24 Abs. 3 USG Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn:

- a. daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- b. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- c. Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

3 Analyse Art. 24 Abs. 2 USG

Bei der vorliegenden BZO-Revision handelt es sich um eine Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 24 Abs. 2 USG.

Dies trifft dann zu, wenn die Gemeinde im Rahmen der BZO-Revision bewusst zusätzlichen Wohnraum schaffen will. Falls Änderungen in den Zonenvorschriften «nebenbei» zu zusätzlichem Wohnraum führen können – beispielsweise durch Mehrlängen o.ä. – fallen diese nicht unter Art. 24 Abs. 2 USG.

4 Grundlagen

Zu untersuchen sind alle Zonen entlang von Lärm erzeugenden Achsen, an denen «zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll».

4.1 BZO-Revision

Sonderbauvorschriften (SBV) der Zonen W3, WG3 und WG4

Art. 42 der BZO besagt: «Um den Fortbestand bestehender Bauten zu erleichtern, dürfen bestehende Bauten in ihren äusseren Abmessungen erweitert und vergrössert sowie um- und ausgebaut werden.» Damit wird hier bewusst die Grundlage für «zusätzlichen Wohnraum» in bestehenden Wohnzonen geschaffen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Erweiterungen und Vergrösserungen aus wirtschaftlichen und bestandestechnischen Gründen weitestgehend nach oben, also in Form von Aufstockungen, erfolgen. Erweiterungen und Vergrösserungen zur Seite, also in Form von Anbauten, können vernachlässigt werden.

Die maximalen Lärmbelastungen bei Gebäuden in Strassennähe befinden sich im EG. Mit jedem höheren Geschoss nehmen die Belastungen um ca. 0.75 dB ab. Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen, welche sich vier oder mehr Geschosse über dem EG befinden, ca. 3 dB tiefer als die Belastungen im EG.

Sind die IGW bei den bestehenden Bauten also nur gering (< 3 dB) überschritten, kann davon ausgegangen werden, dass sich in diesen Bereichen keine IGW-Überschreitungen ergeben.

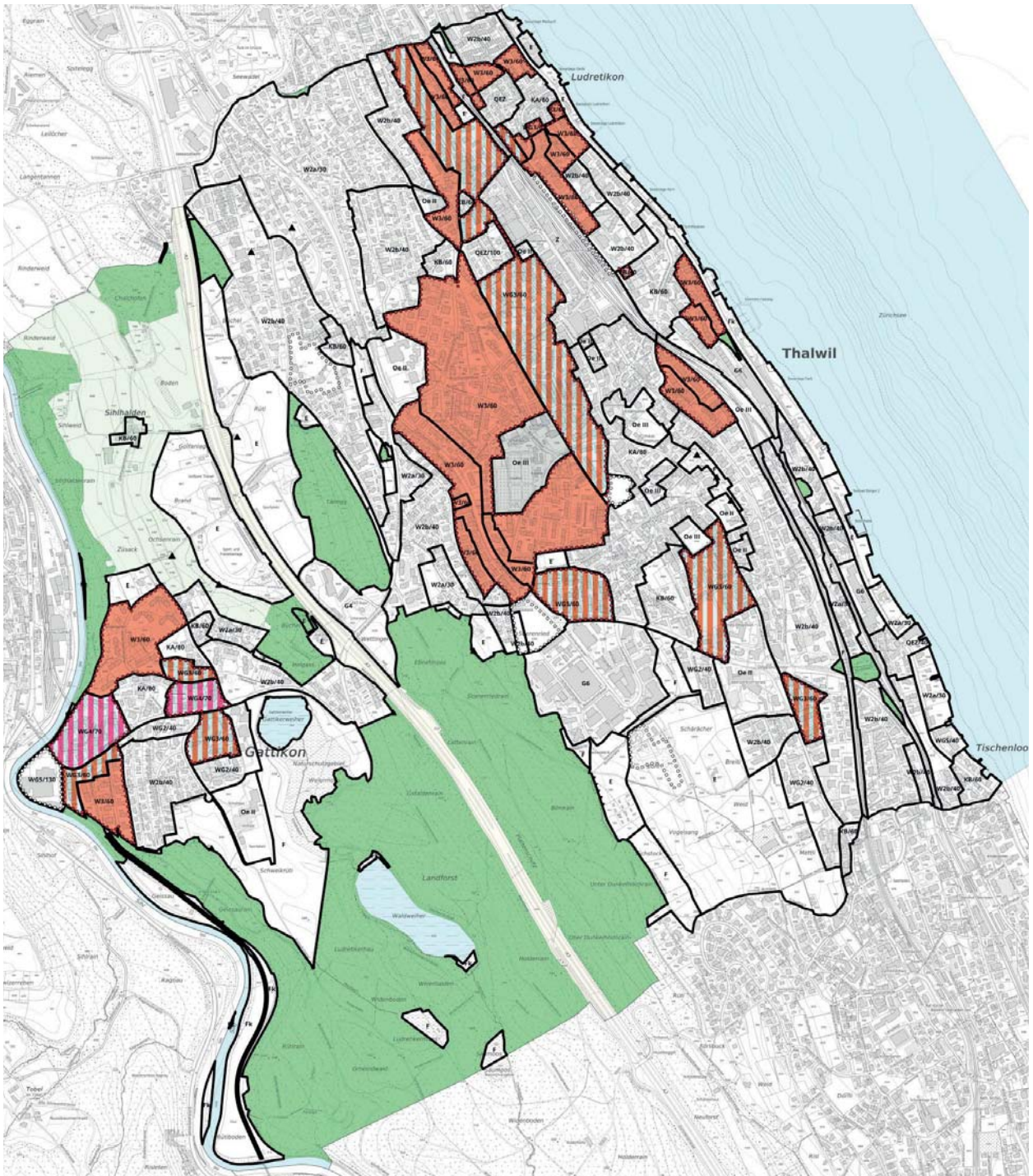
Alle W3-, WG3- und WG4-Zonen sind im Rahmen der BZO-Revision zu überprüfen.

Wohn- und Gewerbezone Gattikon

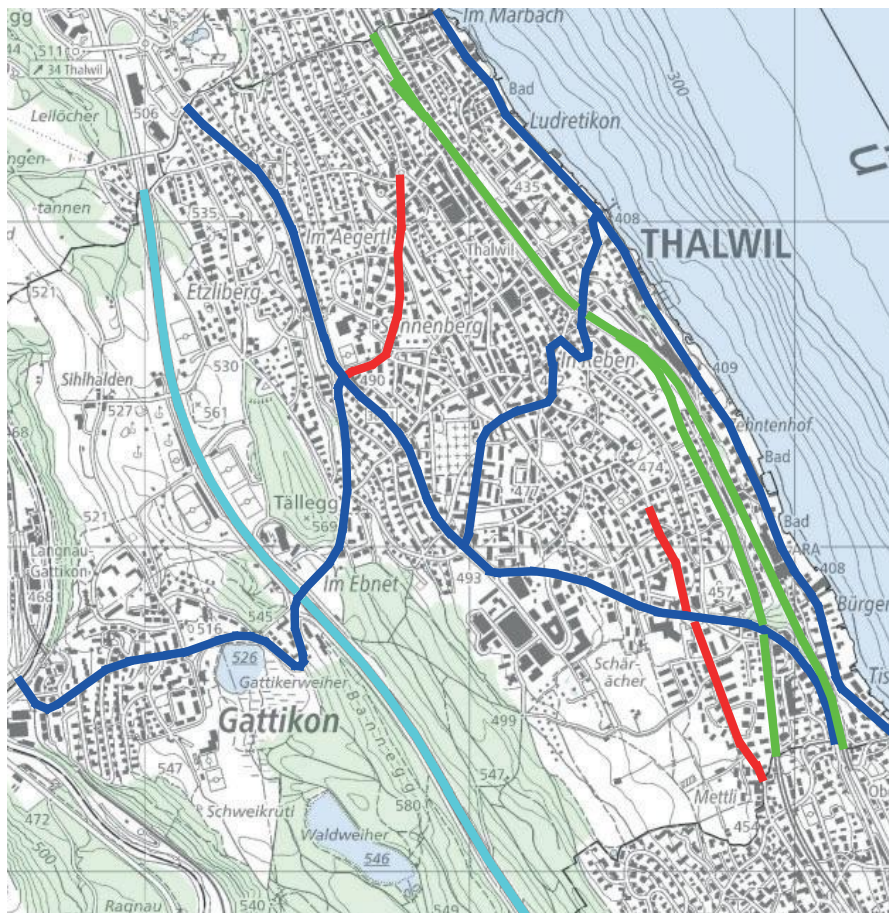
Die heutige Gewerbezone Gattikon wird in eine WG5 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Damit wird zwar auch hier «zusätzlicher Wohnraum» ermöglicht, die Einhaltung der IGW muss aber im GP geregelt werden.

Die WG5-Zone ist im Rahmen der BZO-Revision nicht zu überprüfen.

Der folgende Plan zeigt alle betroffenen Zonen:



4.2 Lärmbelastungen



Alle potenziellen Lärmquellen sind im Plan dargestellt.

- Nationalstrasse N3 (hellblau)
- Staatsstrassen (dunkelblau)
- Kommunalstrassen (rot)¹
- Eisenbahn (grün)

5 Analyse

5.1 Nationalstrasse

Die Nationalstrasse N3 kann für die weitere Betrachtung ausser Acht gelassen werden, da hier keine Zonen angrenzen, in denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll.

Nationalstrassen sind in der BZO-Revision nicht zu überprüfen.

¹ Die Analyse der Kommunalstrassen ist im Anhang 1 dargestellt.

5.2 Staatsstrassen

Bei den Staatsstrassen gibt der Anhang 2 diejenigen Bereiche an, in denen «Lärmabklärungen notwendig» sind². Zudem sind in Anhang 3 die bestehenden Strassenbaulinien dargestellt³.

Aufgrund dieser Grundlagen können die Achsen wie folgt analysiert werden (Detailbeurteilungen im Anhang 4):

Achse	Abschnitte, in denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll	ES	IGW-Überschreitung	Massnahmen
Mühlebachstrasse / Albisstrasse	Bahnunterführung – Kirchbodenstrasse Wiesenstrasse – Zürcherstrasse	II / III	ES II: Unwahrscheinlich («Lärmübersicht für Bauvorhaben» überschreitet zwar «Strassenbaulinien», aber im Bereich der Aufstockungen sind keine IGW-Überschreitungen zu erwarten). ES III: Nicht möglich («Lärmübersicht für Bauvorhaben» liegt innerhalb der «Strassenbaulinien»).	Nein
Seestrasse	Seestrasse 109 – Unterer Gütschliweg Seestrasse 151 – Hintere Augustinergasse Seestrasse 175 – Kronenbergstrasse	III	Unwahrscheinlich («Lärmübersicht für Bauvorhaben» überschreitet zwar «Strassenbaulinien», aber im Bereich der Aufstockungen sind keine IGW-Überschreitungen zu erwarten).	Nein
Sonnenbergstrasse (kantonaler Teil) / Gattikonstrasse	Zürcherstrasse – Sonnenbergstrasse 59 Sihlhaldenstrasse – Sternenhofweg Gattikonstrasse 110 – Gemeindegrenze Langnau am Albis	III	Unwahrscheinlich («Lärmübersicht für Bauvorhaben» überschreitet zwar «Strassenbaulinien», aber im Bereich der Aufstockungen sind keine IGW-Überschreitungen zu erwarten).	Nein
Tischenloostrasse / Zürcherstrasse	Häuserstrasse – Alte Landstrasse Asylstrasse – Südstrasse Gewerbestrasse – Sonnenbergstrasse	II / III	Abschnitt Albisstrasse – Sonnenbergstrasse: Sicher («Lärmübersicht für Bauvorhaben» überschreitet «Strassenbaulinien» deutlich). Restliche Abschnitte: Unwahrscheinlich («Lärmübersicht für Bauvorhaben» überschreitet zwar «Strassenbaulinien», aber im Bereich der Aufstockungen sind keine IGW-Überschreitungen zu erwarten).	Teilweise

Die Überprüfung der Staatsstrassen ergibt einen Handlungsbedarf an der Zürcherstrasse (Abschnitt Albisstrasse – Sonnenbergstrasse).

5.3 Kommunalstrassen

Im LSP Kommunalstrassen Thalwil 2016 wiesen 100 Gebäude IGW-Überschreitungen durch die Kommunalstrassen auf (Anhang 1; rote, gelbe und grüne Gebäude).

Eine Neuberechnung mit sonRAOD18 und ohne Planungszuschlag führte dazu, dass nur noch die roten und gelben Gebäude über dem IGW liegen.

Die gelben Gebäude liegen in Bereichen, in denen seither T30 eingeführt worden ist, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die IGW eingehalten sind.

2 Quelle: Geoportal Kanton Zürich, Lärmübersicht für Bauvorhaben (Stand: 28. April 2026; Anmerkung: Die orange markierten Flächen werden periodisch nachgeführt und sind nicht rechtsverbindlich. In diesen Bereichen sind «Lärmabklärungen bei Bauvorhaben notwendig». Sie berücksichtigen ausschliesslich die Emissionen der Strassen und rechnen diese in Abständen um. Allfällige Reduktionen durch bestehende Bebauungen und/oder Terrainkannten o.ä. bleiben unberücksichtigt).

3 Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, ÖREB-Kataster (Stand: 28. April 2026).

IGW-Überschreitungen ergeben sich somit nur noch bei den rot dargestellten Gebäuden an den Achsen Alte Landstrasse (Gemeindegrenze Oberrieden – Alte Landstrasse 64 (Beginn T30)) und Sonnenbergstrasse (kommunaler Teil).

Diese können wie folgt analysiert werden:

Achse	Abschnitte, in denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll	ES	IGW-Überschreitung	Massnahmen
Alte Landstrasse (Gemeindegrenze Oberrieden – Alte Landstrasse 64 (Beginn T30))	Alte Landstrasse 32 – Tischenloostrasse Alte Landstrasse 59 – Alte Landstrasse 64	III	Nicht möglich (Keine Objekte mit IGW-Überschreitung gemäss LSP 2016).	Nein
Sonnenbergstrasse (kommunaler Teil)	Alte Landstrasse – Zürcherstrasse	II / III	ES II: Unwahrscheinlich (Im LSP 2016 Objekte mit IGW-Überschreitungen, aber im Bereich der Aufstockungen sind keine IGW-Überschreitungen zu erwarten). ES III: Nicht möglich (Keine Objekte mit IGW-Überschreitung gemäss LSP 2016).	Nein

Die Überprüfung der Kommunalstrassen ergibt keinen Handlungsbedarf.

5.4 Eisenbahn

Die Emissionen der massgebenden Eisenbahnabschnitte wurden dem Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen des Bundesamtes für Verkehr (BAV) entnommen. Hierbei sind grundsätzlich die festgelegten Emissionen zu verwenden.

Liegen die festgelegten Emissionen allerdings um mehr als 3 dB höher als die tatsächlichen Emissionen, kann gemäss BAV für die Beurteilung von den tatsächlichen Emissionen +3 dB ausgegangen werden.

Die Analyse ist wie folgt:

Achse	Abschnitte, in denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll	ES	IGW-Überschreitung	Massnahmen
Nördlich Bahnhof (Linie 720 (ZH Langstrasse – Thalwil – Ziegelbrücke))	Gemeindegrenze Rüschlikon – Bahnhofstrasse 24	II / III	ES II: Nicht möglich (Maximale Emissionen betragen 69.2 dB(A) am Tag und 61.1 dB(A) in der Nacht; damit sind die IGW der ES II in einem Abstand von 12.9 m zur Achse eingehalten und es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben). ES III: Teilweise (Maximale Emissionen betragen 73.2 dB(A) am Tag und 69.5 dB(A) in der Nacht; damit sind die IGW der ES III in einem Abstand von 28.2 m zur Achse eingehalten und es ergeben sich IGW-Überschreitungen im Abschnitt Ludretikonstrasse – Bahnhofstrasse 27).	Ja
Südlich Bahnhof (Linien 660 (Thalwil – Zug – Fluhmühle) und 720 (ZH Langstrasse – Thalwil – Ziegelbrücke))	Mühlebachstrasse – In Reben 16	II / III	ES II: Nicht möglich (Maximale Emissionen betragen energetisch addiert 75.0 dB(A) am Tag und 66.5 dB(A) in der Nacht; damit sind die IGW der ES II in einem Abstand von 44.7 m zur Achse eingehalten und es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben). ES III: Nicht möglich (Maximale Emissionen betragen energetisch addiert 75.0 dB(A) am Tag und 66.5 dB(A) in der Nacht; damit sind die IGW der ES III in einem Abstand von 14.1 m zur Achse eingehalten und es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben).	Nein

Die Überprüfung der Eisenbahnlinien ergibt einen Handlungsbedarf im Abschnitt Ludretikonstrasse – Bahnhofstrasse 27.

5.5 Fazit



Gemäss der vorstehenden Analyse führen die Emissionen der dargestellten Achsen zu IGW-Überschreitungen. Diese können mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen nicht behoben werden.

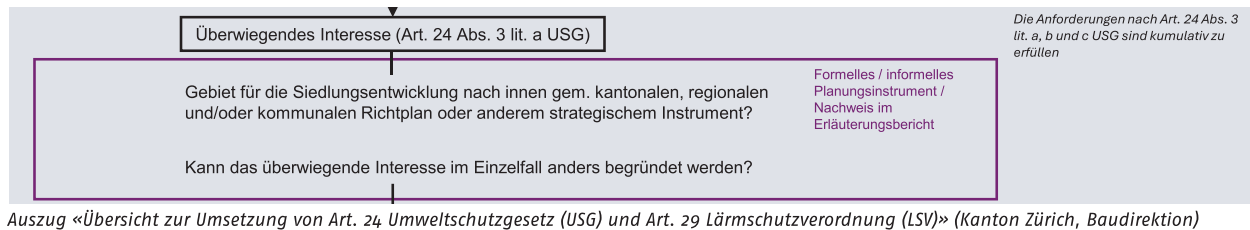
Die BZO-Revision darf beschlossen werden, wenn:

- daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

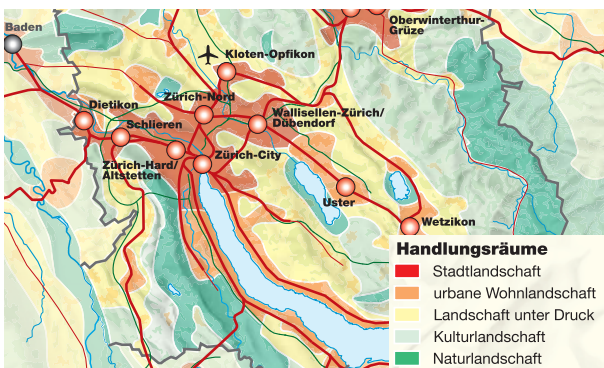
6 Nachweis nach Art. 24 Abs. 3 USG

6.1 Überwiegendes Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen (lit. a)

Zur Beurteilung des überwiegenden Interesses an der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. a USG werden nachfolgend die relevanten übergeordneten Planungsinstrumente auf Kantons-, Regional- und Kommunalebene herangezogen.



Kantonaler Richtplan, regionaler Richtplan Zimmerberg und kommunaler Richtplan



Gemeinde Thalwil im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» (Kantonaler Richtplan, 2024)

Der kantonale Richtplan definiert eine klare Wachstumsstrategie: Mindestens 80 % des Bevölkerungswachstums sollen in den Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften stattfinden. Diese Konzentration verfolgt das Ziel, bestehende Infrastrukturen effizient zu nutzen, Verkehrswege kurz zu halten und den Landschaftsverbrauch zu minimieren. Thalwil ist Teil dieser urbanen Wohnlandschaft und übernimmt innerhalb dieser kantonalen Entwicklungslogik eine wichtige Funktion als gut erschlossene Seegemeinde im metropolitanen Einflussbereich von Zürich.

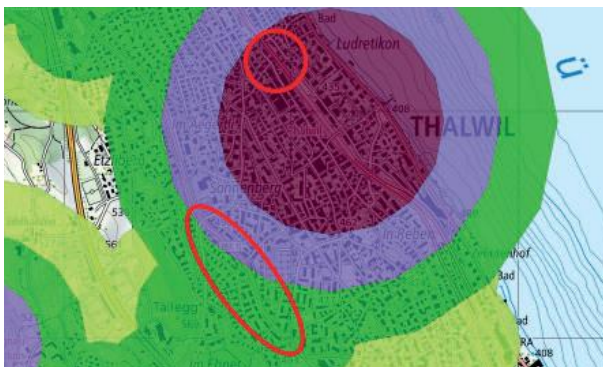
Der regionale Richtplan Zimmerberg präzisiert die kantonalen Vorgaben für die Region und konkretisiert die Entwicklungsschwerpunkte innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Region Zimmerberg verfolgt das Ziel, das Bevölkerungswachstum bis 2030 auf rund 135 000 EinwohnerInnen und die Beschäftigtenzahl auf rund 53 000 Personen zu erhöhen. Gleichzeitig soll die Nutzungsdichte von heute 78 auf künftig 84 EinwohnerInnen und Beschäftigte pro Hektar überbaute Bauzone gesteigert werden (vgl. Kap. 2.1.1 regionaler Richtplan). Diese Entwicklung basiert explizit auf Innenverdichtung und einer intensiveren Nutzung bereits erschlossener Siedlungsflächen.

Der regionale Richtplan hält ausdrücklich fest, dass die bauliche Nachverdichtung insbesondere in bahnhofsnahe Gebieten zu fördern ist. Gerade dort bestehen die besten Voraussetzungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung aufgrund der hohen Erreichbarkeit und der vorhandenen Infrastruktur.

Der kommunale Richtplan konkretisiert diese übergeordneten Entwicklungsziele auf Gemeindeebene und verankert die Siedlungsentwicklung nach innen als zentrales raumplanerisches Handlungsprinzip. Für die vorliegend betrachteten Gebiete entlang der Bahnlinie sowie entlang der Zürcherstrasse sind die bestehenden Wohnzonen W3 bzw. WG3 Teil jener Siedlungsbereiche,

in welchen die Gemeinde gezielt Erneuerungs- und Verdichtungspotenziale aktivieren will. Der kommunale Richtplan hält ausdrücklich fest, dass die Bauzonkapazitäten im Bestand besser auszuschöpfen und geeignete Transformationsgebiete weiterzuentwickeln sind. Gleichzeitig wird betont, dass Verdichtung stets mit qualitativen Anforderungen an Städtebau, Freiraum und Wohnumfeld zu verknüpfen ist. Die vorgesehenen SBV zur Aufwertung und Verdichtung stehen damit in direkter Übereinstimmung mit den kommunalen Entwicklungszielen und konkretisieren die angestrebte qualitätsvolle Innenentwicklung auf lokaler Ebene.

Erschliessungsgüte



- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

ÖV-Güteklassen, Gemeinde Thalwil (Quelle: map.geo.admin.ch)

Die beiden Gebiete mit Überschreitungen der IGW entlang der Bahnlinie (Abschnitt Ludretikonstrasse – Bahnhofstrasse 27) sowie entlang der Zürcherstrasse (Abschnitt Albisstrasse – Sonnenbergstrasse) befinden sich innerhalb des funktionalen Verdichtungsraums von Thalwil und überlagern sich mit denjenigen Bereichen, welche gemäss regionalem Richtplan prioritär weiterentwickelt werden sollen. Beide Räume weisen gemäss der ÖV-Güteklassenkarte eine hohe bis mittlere Erschliessungsqualität (ÖV-Güteklassen A bis C) auf. Damit erfüllen sie die zentralen raumplanerischen Voraussetzungen einer siedlungsstrukturell erwünschten Innenentwicklung: zentrale Lage, hohe Erreichbarkeit, bestehende Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

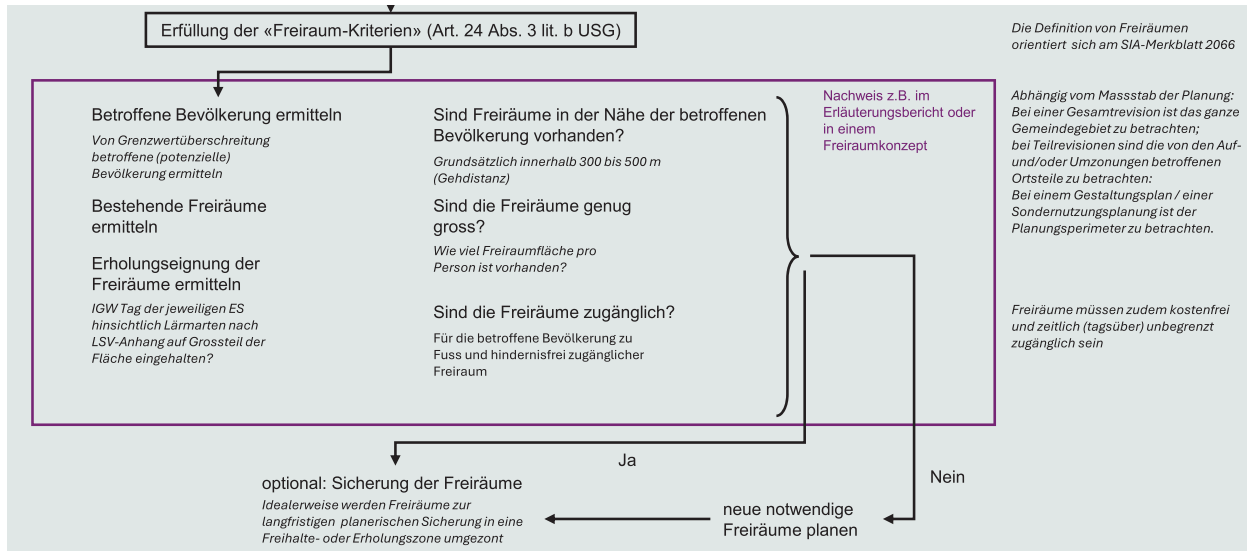
Aus raumplanerischer Sicht handelt es sich bei den beiden Gebieten mit möglicher Überschreitung der IGW um typische Verdichtungsräume, bei denen erhöhte Lärmimmissionen systembedingt auftreten können, weil leistungsfähige Verkehrsinfrastrukturen und hohe Erreichbarkeit räumlich zusammenfallen.

Aufgrund der kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplanfestlegungen besteht in beiden Gebieten ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Grundvoraussetzung nach Art. 24 Abs. 3 lit. a USG ist erfüllt.

6.2 Ausreichende Freiraumversorgung (lit. b)

In den Gebieten mit möglicher IGW-Überschreitung ist die Freiraumversorgung nach Art. 24 Abs. 3 lit. b USG von besonderer Bedeutung: Sie bildet das ausgleichende Element zwischen siedlungsstrukturell erwünschter Verdichtung und immissionsschutzrechtlicher Belastung.



Auszug «Übersicht zur Umsetzung von Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV)» (Kanton Zürich, Baudirektion)

Vor diesem Hintergrund ist die Freiraumversorgung (Nähe, Grösse, Qualität und Zugänglichkeit) gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. b USG als integraler Bestandteil der Gesamtinteressenabwägung zu analysieren. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob innerhalb des relevanten Gehdistanzradius von 300 bis 500 m ausreichende und funktional geeignete Freiräume für die betroffene Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Die nachfolgend bezeichneten Gebiete mit möglicher Überschreitung der IGW werden im Folgenden einer vertieften Analyse unterzogen.

- Gebiet 1: Bahnlinie, Abschnitt Ludretikonerstrasse – Bahnhofstrasse 27
- Gebiet 2: Zürcherstrasse, Abschnitt Albisstrasse – Sonnenbergstrasse

Gebiet 1

Potenziell zusätzliche Bevölkerung bei Anwendung der SBV nach Art. 42 BZO

Das Gebiet entlang der Bahnlinie befindet sich innerhalb eines bereits weitgehend überbauten Wohngebiets mit Gewerbebeerblichung (WG3) in Zentrumsnähe von Thalwil.

Mit den SBV wird im Rahmen der laufenden Nutzungsplanungsrevision ein zusätzliches Entwicklungspotenzial für die Siedlungserneuerung geschaffen. Gegenüber der Regelbauweise erhöht sich die zulässige Brutto-Ausnutzungsziffer von 100 % auf 120 % (vgl. Art. 42 Abs. 3 lit. c BZO), womit ein zusätzliches Nutzungspotenzial von 20 % geschaffen wird. Dieses darf im Rahmen der SBV jedoch nur beansprucht werden, wenn das Bauvorhaben spezifische Anforderungen erfüllt. Dazu zählt beispielsweise, dass die bestehende Bausubstanz nicht abgebrochen werden darf, sondern erneuert und erweitert werden muss.

Den jeweiligen Grundeigentümerschaften steht es frei, Bauvorhaben nach Regelbauweise oder unter Anwendung der SBV zu realisieren. Das zusätzliche Nutzungspotenzial stellt somit ein theoretisches Entwicklungspotenzial dar und ist nicht mit einer automatischen oder flächendeckenden Aufzonung gleichzusetzen.

Ausgehend von einer Gesamtfläche des betrachteten Gebiets von rund 6210 m² ergibt sich bei vollständiger Ausschöpfung der zusätzlichen Ausnützungsreserve ein theoretisches Potenzial von rund 1242 m² zusätzlicher Geschossfläche. Unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Wohnflächenbedarfs von 50 m² pro EinwohnerIn entspricht dies einem zusätzlichen Bevölkerungspotenzial von rund 25 Personen.

Aus raumplanerischer Sicht ist dieses Potenzial als moderate innere Verdichtung zu qualifizieren. Die mögliche Bevölkerungszunahme bleibt im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsstruktur überschaubar und entspricht dem übergeordneten raumplanerischen Ziel, das künftige Wachstum primär innerhalb des bestehenden Baugebiets aufzunehmen, bestehende Infrastrukturen effizient zu nutzen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu stärken.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die effektive Bevölkerungszunahme von der konkreten Erneuerungsdynamik des Gebäudebestands sowie den individuellen Entwicklungsentscheiden der Grundeigentümerschaften abhängt.

Freiraumversorgung im Radius von 300–500 m



Innerhalb des 300-Meter-Radius bestehen bereits mehrere siedlungsnahen Freiraumangebote in Form von Spielplätzen, Parkanlagen sowie schulischen Freiflächen mit ergänzender Aufenthalts- und Erholungsfunktion. Im erweiterten Einzugsbereich von 500 m kommen zusätzliche Freihalte- und Erholungszonen hinzu, welche grössere zusammenhängende Freiraumstrukturen für die quartierbezogene und siedlungsübergreifende Erholung bereitstellen. Von besonderer Bedeutung sind dabei die siedlungsnahen Grünräume im westlichen und östlichen Umfeld

des Perimeters sowie die linearen Freiraumstrukturen entlang des Seeufers, welche als wichtige landschaftliche und erholungsbezogene Qualitäten in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet wirken.

Das Gebiet 1 entlang der Bahnlinie erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Das durch die SBV ermöglichte zusätzliche Bevölkerungspotenzial von rund 25 Personen ist moderat und siedlungsstrukturell verträglich. Gleichzeitig ist die Freiraumversorgung im relevanten Einzugsbereich von 300 bis 500 m durch siedlungsnahen und übergeordneten Erholungsräume grundsätzlich gewährleistet. Insgesamt können die Freiraumkriterien gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. b USG aus raumplanerischer Sicht als erfüllt beurteilt werden.

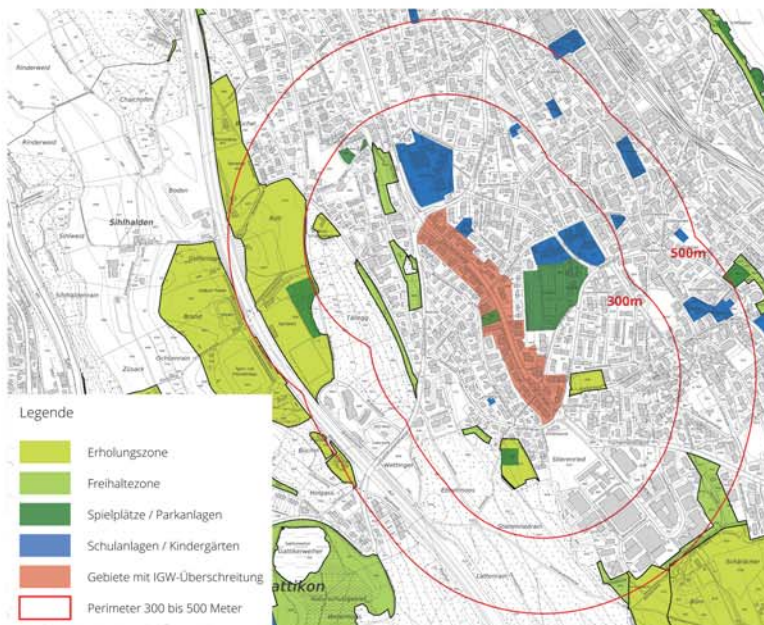
Gebiet 2

Potenziell zusätzliche Bevölkerung bei Anwendung der SBV nach Art. 42 BZO

Mit den SBV wird auch im Gebiet 2 im Rahmen der laufenden Nutzungsplanungsrevision ein zusätzliches Entwicklungspotenzial für die Siedlungserneuerung geschaffen, wobei ebenfalls ein zusätzliches Nutzungspotenzial von 20 % ermöglicht wird (vgl. Art. 42 Abs. 3 lit. c BZO).

Ausgehend von einer Gesamtfläche des betrachteten Gebiets von rund 42 867 m² ergibt sich bei vollständiger Ausschöpfung der zusätzlichen Ausnutzungsreserve ein theoretisches Potenzial von rund 8573 m² zusätzlicher Geschossfläche. Bei Annahme eines durchschnittlichen Wohnflächenbedarfs von 50 m² pro EinwohnerIn ergibt sich daraus ein theoretisches Potenzial für rund 171 zusätzliche Personen.

Freiraumversorgung im Radius von 300–500 m



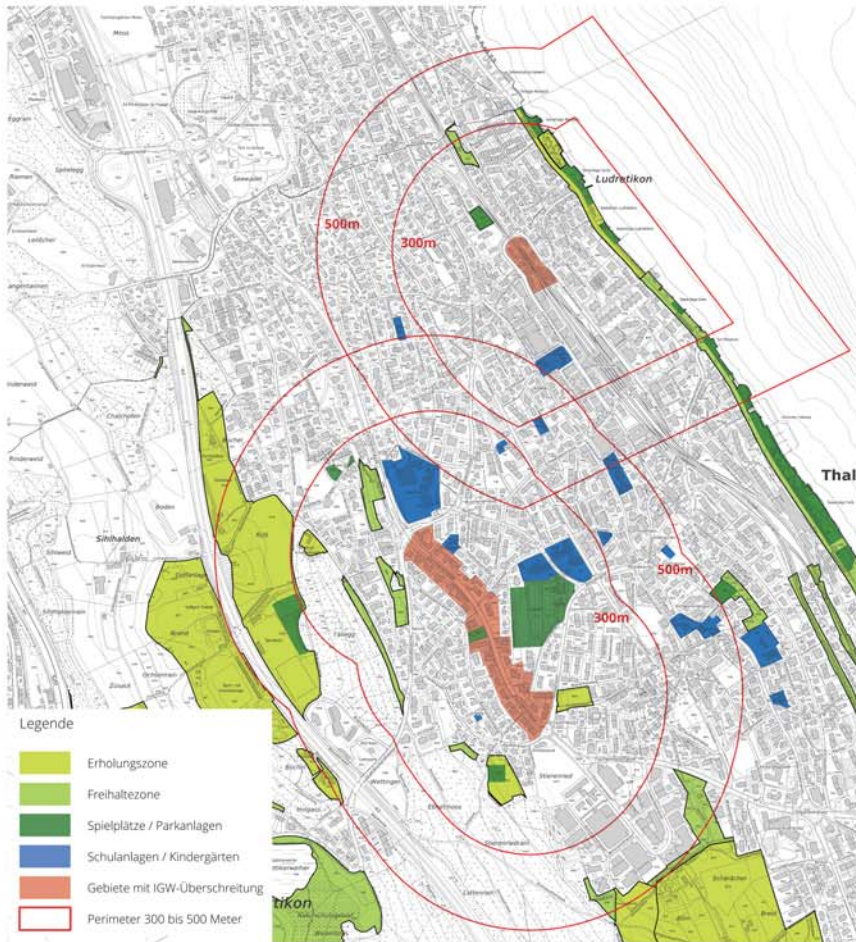
Innerhalb des 300-Meter-Radius bestehen mehrere quartiersnahe Freiraumangebote, insbesondere Spielplätze, kleinere Parkanlagen sowie schulische Freiflächen mit ergänzender Aufenthalts- und Bewegungsfunktion. Diese übernehmen eine wichtige Funktion für die wohnungsnahen Alltagsnutzung und ermöglichen insbesondere kurzfristige Aufenthalts- und Erholungsnutzungen im unmittelbaren Wohnumfeld. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe sind diese Freiräume für die betroffene Bevölkerung grundsätzlich gut und in kurzer Gehdistanz erreichbar.

Im erweiterten Einzugsbereich von 500 m treten zusätzliche grössere Freihalte- und Erholungszonen hinzu, welche aufgrund ihrer Flächengrösse und räumlichen Ausdehnung ein

erweitertes Erholungspotenzial bieten und über die quartierbezogene Nutzung hinaus auch siedlungsübergreifende Erholungsfunktionen übernehmen. Insbesondere im südlichen und nordwestlichen Umfeld des Perimeters befinden sich grössere zusammenhängende Freiraumkörper, welche aufgrund ihrer Dimensionierung und räumlichen Kontinuität eine wesentliche Entlastungsfunktion für das Quartier übernehmen.

Im Gebiet 2 steht dem zusätzlichen Bevölkerungspotenzial von rund 171 Personen innerhalb des massgeblichen Einzugsbereichs von 300 bis 500 m ein differenziertes und funktional abgestuftes Freiraumangebot mit quartiersnahen sowie grösseren siedlungsübergreifenden Erholungsräumen gegenüber. Die vorhandenen Freiräume sind räumlich gut erreichbar und weisen grundsätzlich ausreichende Kapazitäten auf, um die zusätzliche potenzielle Bevölkerungsentwicklung aufzunehmen. Insgesamt können die Freiraum-Kriterien gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. b USG ebenfalls im Grundsatz als erfüllt beurteilt werden.

Ergänzend ist in beiden Gebieten zu berücksichtigen, dass bei einer baulichen Entwicklung unter Anwendung der SBV nicht nur ein höheres Nutzungspotenzial ermöglicht wird, sondern gleichzeitig erhöhte qualitative Anforderungen an die Freiraumgestaltung gelten.



Dadurch wird sichergestellt, dass auch im Zuge der baulichen Verdichtung ein substanzieller Anteil an unversiegelten und begrünten Freiräumen auf den Baugrundstücken erhalten bleibt bzw. neu geschaffen werden. Dies trägt wesentlich zur Sicherung der Wohn- und Freiraumqualität sowie zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung im Sinne einer qualitätsvollen Innenverdichtung bei.

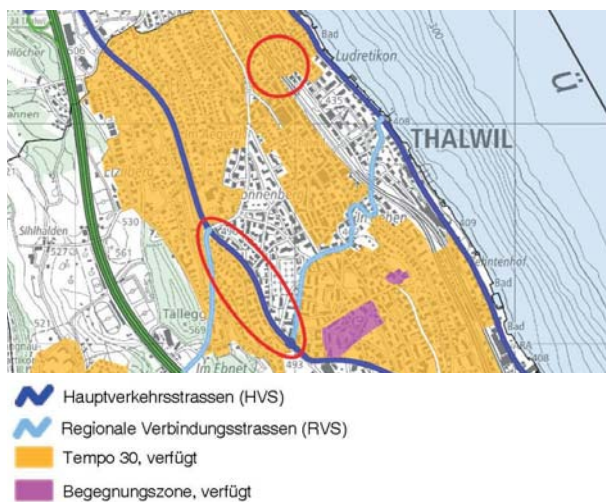
6.3 Massnahmen für eine angemessene Wohnqualität (lit. c)

Im Rahmen der Beurteilung nach Art. 24 Abs. 3 lit. c USG ist zu prüfen, ob zusätzliche Massnahmen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohnqualität erforderlich und verhältnismässig sind.

Massnahmen für eine akustisch angemessene Wohnqualität (Art. 24 Abs. 3 lit. c USG)	Instrument / Dokumentation	Bemerkung
Stufengerechte Festlegung von Massnahmen an Strassenverkehrsanlagen zur Begrenzung der Emissionen Folgende Massnahmen sind zu prüfen und nach Möglichkeit festzusetzen: – Lärmarmer Belag – Geschwindigkeitsreduktion (z.B. nur nachts) – Fahrverbote & verkehrsfreie Zeiten – verkehrsplanerische Massnahmen – ...	Z.B. Festlegung in übergeordneten Instrumenten (z.B. Festlegung in komm. Richtplan) / Verfügung des Strassenbauprojekts / Vorschrift in Planungsinstrument / ...	An Kantonsstrassen: Quellenmassnahmen umgesetzt oder geplant? Anfrage an: tba.quellenmassnahmen@bd.zh.ch
Stufengerechte Festlegung von Massnahmen an Gebäuden und deren Umgebung zur Minderung der Störung des Wohlbefindens Folgende Massnahmen sind zu prüfen und nach Möglichkeit festzusetzen: – Nutzungsanordnung (z.B. gewerbliche Erdgeschossnutzung) – Stellung von Gebäuden – hoher Anteil begrünter Flächen – vielfältige Boden- und Fassadenmaterialien – ...	Vorschriften in Planungsinstrument	Hinweis: Synergien mit Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung nutzen (§ 238a PBG)

Auszug «Übersicht zur Umsetzung von Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV)» (Kanton Zürich, Baudirektion)

Für das Gebiet 1 ist festzuhalten, dass sich dieses innerhalb eines bereits verkehrsberuhigten Umfelds mit Tempo 30 befindet und das durch die SBV ermöglichte zusätzliche Bevölkerungspotenzial mit rund 25 Personen vergleichsweise gering ausfällt. Zudem handelt es sich um ein theoretisches Entwicklungspotenzial, dessen Ausschöpfung nicht verpflichtend ist. Es liegt



Tempo 30, Gemeinde Thalwil (Quelle: geo.zh.ch)

im Ermessen der jeweiligen Grundeigentümerschaft, ein Bauvorhaben entweder nach den Vorgaben der Regelbauweise oder unter Anwendung der SBV zu realisieren. Die effektive Inanspruchnahme des zusätzlichen Nutzungspotenzials ist somit von den konkreten Entwicklungsentscheiden im Einzelfall abhängig.

Für das Gebiet 2 ist zu berücksichtigen, dass die Zürcherstrasse als kantonale Hauptverkehrsstrasse in der Zuständigkeit des Kantons als Anlagehalter liegt und bereits lärmsaniert wurde. Weitere emissionsmindernde Massnahmen am Strassenkörper sind derzeit weder vorgesehen noch im kommunalen Zuständigkeitsbereich steuerbar. Innerhalb des angrenzenden Quartiers bestehen zudem bereits verkehrsberuhigte Bereiche mit Tempo 30, wodurch die quartierinterne Verkehrsbelastung reduziert wird.

Gebäudebezogene Massnahmen wie eine veränderte Nutzungsanordnung (z.B. gewerbliche Erdgeschossnutzung) oder eine alternative Stellung der Gebäude sind im vorliegenden Kontext nur eingeschränkt umsetzbar, da die

bauliche Entwicklung gemäss Art. 42 BZO im Rahmen der Siedlungserneuerung an die bestehende Gebäudestruktur anknüpfen und diese in ihren wesentlichen räumlichen Grundzügen erhalten werden soll. Demgegenüber werden qualitative Anforderungen an das Wohnumfeld und die Freiraumgestaltung über die SBV sichergestellt, insbesondere durch die erhöhten Anforderungen an die Freiraumgestaltung gemäss Art. 42 Abs. 5 BZO.

Die bauliche Realisierung gemäss SBV ist nicht verpflichtend, da alternativ weiterhin eine Realisierung nach Regelbauweise möglich bleibt. Zudem wurden die massgebenden Emissionsquellen bereits lärmsaniert, im nahen Umfeld gilt überwiegend Tempo 30, und die qualitativen Anforderungen an Wohnumfeld und Freiraum werden bereits im Rahmen der SBV sichergestellt. Weitergehende Massnahmen im Sinne von Art. 24 Abs. 3 lit. c USG sind daher auf Stufe Nutzungsplanung nicht festzulegen.

7 Fazit

Im Rahmen der BZO-Revision in Thalwil wird mit SBV zusätzlicher Wohnraum ermöglicht. Dabei ergeben sich teilweise IGW-Überschreitungen.

Die Voraussetzungen gemäss Art. 24 Abs. 3 USG sind für die als kritisch angesehenen Gebiete mit Überschreitungen der IGW entlang der Bahnlinie (Abschnitt Ludretikonstrasse – Bahnhofstrasse 27) sowie entlang der Zürcherstrasse (Abschnitt Albisstrasse – Sonnenbergstrasse) gegeben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in anderen Abschnitten im Bereich der möglichen Erweiterungsbauten IGW-Überschreitungen ergeben.

Diese sind jedoch punktuell und gering, zudem gelten die Ausführungen im Abschnitt 6 sinngemäss auch für diese Gebiete. Detaillierte Abklärungen im Rahmen der BZO-Revision sind nicht stufengerecht.

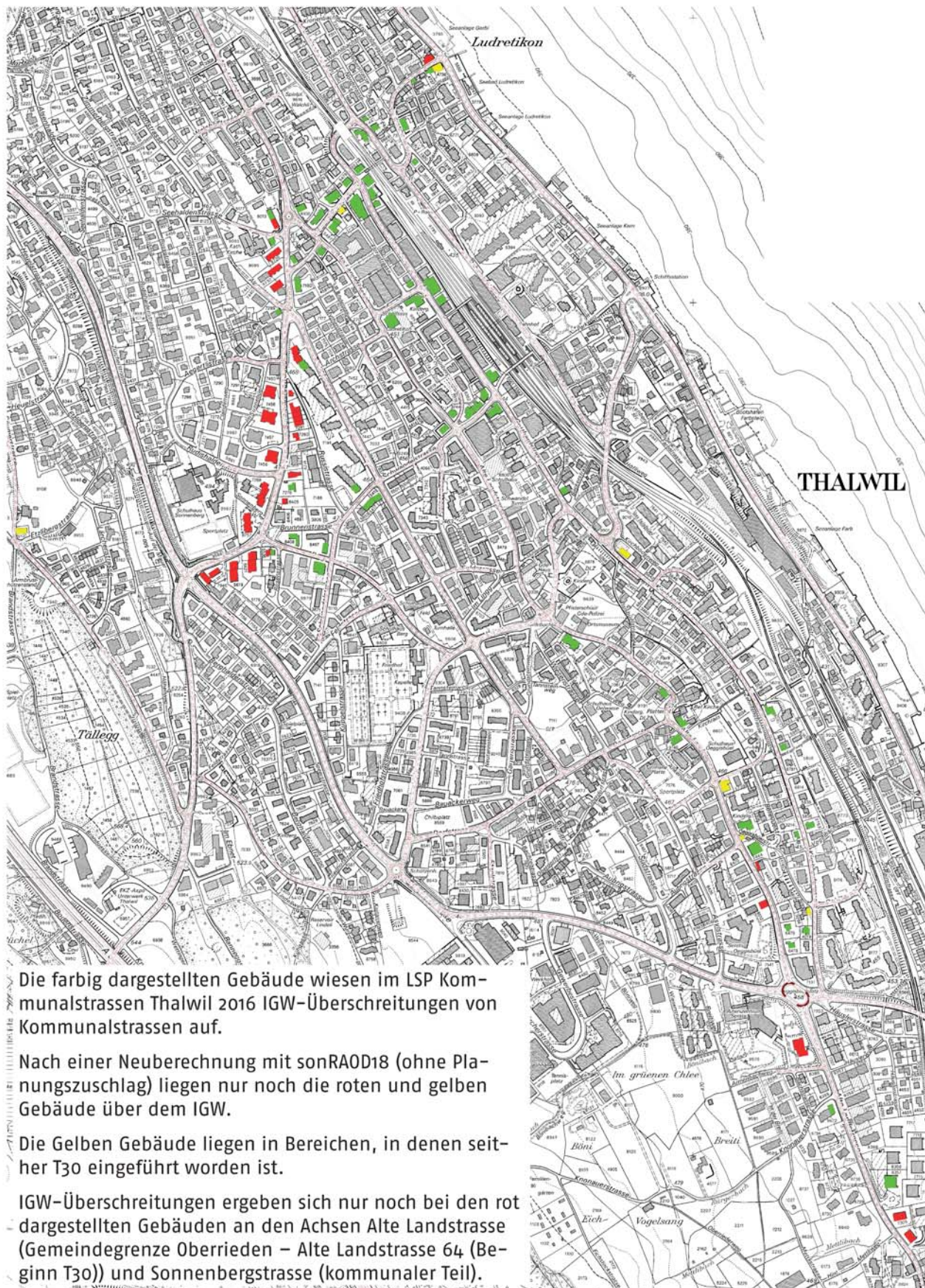
Thalwil, 12. Mai 2026

Ingenieurbüro Andreas Suter

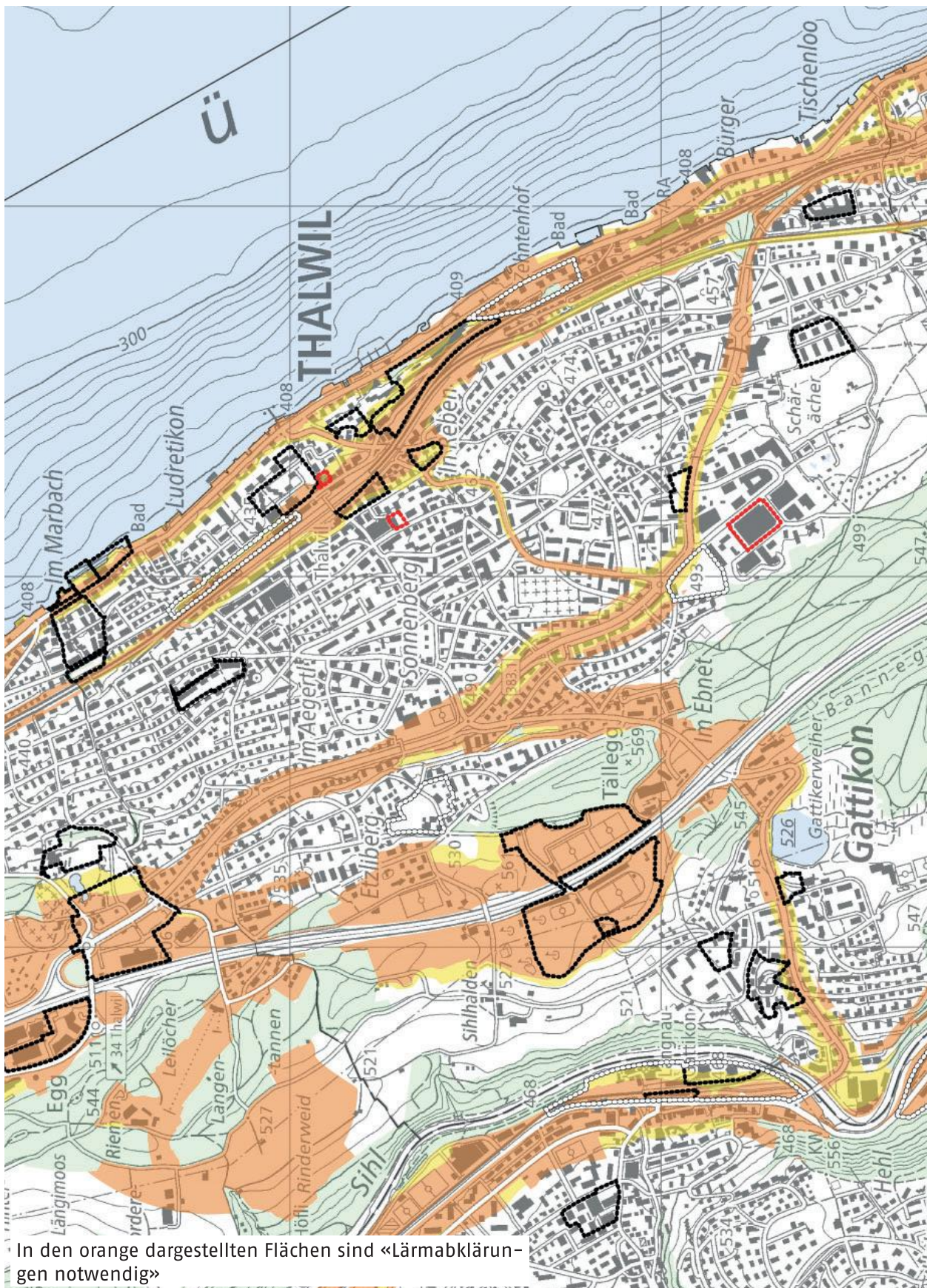


Andreas Suter

Anhang 1: Analyse Kommunalstrassen



Anhang 2: Lärmübersicht für Bauvorhaben (Geoportal Kanton Zürich, 28. April 2026)



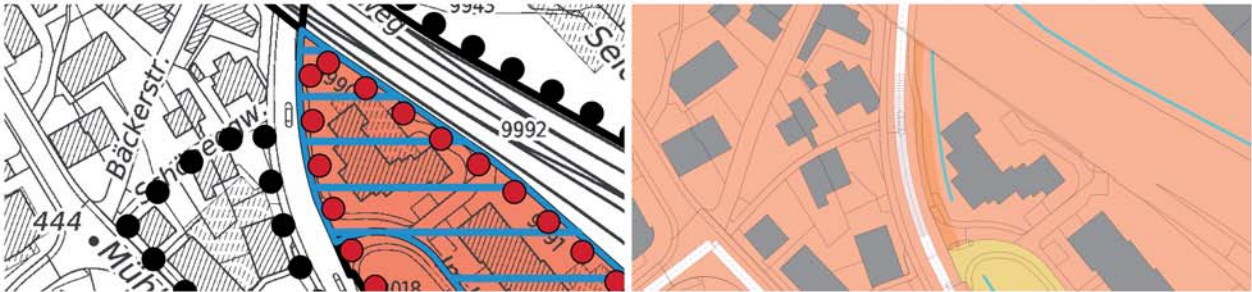
Anhang 3: Strassenbaulinien (GIS-Browser, 28. April 2026)



Anhang 4: Detailbeurteilungen

Mühlebachstrasse / Albisstrasse

Bahnunterführung – Im Isisbüel



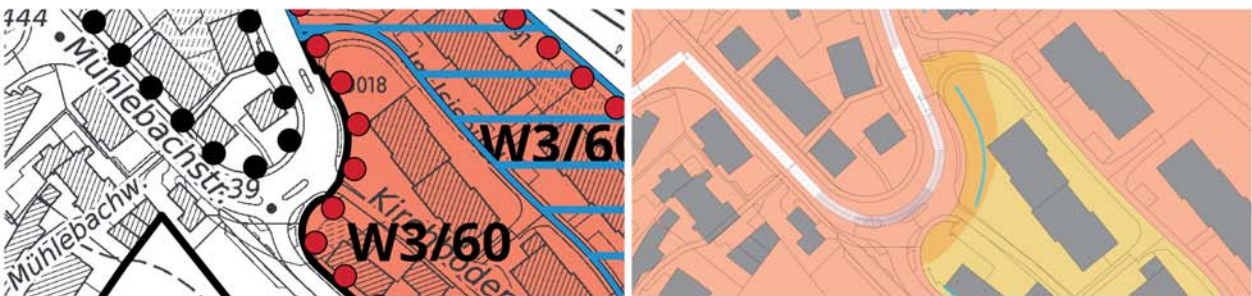
Vorgesehen: SBV W3 (Wohnzone mit Lärmvorbelastung)

ES: III

Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Im Isisbüel – Kirchbodenstrasse



Vorgesehen: SBV W3

ES: II

Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 1 dB überschritten.

Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Wiesenstrasse – Tödistrasse



Vorgesehen: SBV WG3

ES: III

Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Tödistrasse – Bauackerweg 19



Vorgesehen: SBV W3

ES: II

Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 2-3 dB überschritten.

Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Albisstrasse 38 – Zürcherstrasse



Vorgesehen: SBV W3 (Wohnzone mit Lärmvorbelastung) / WG3

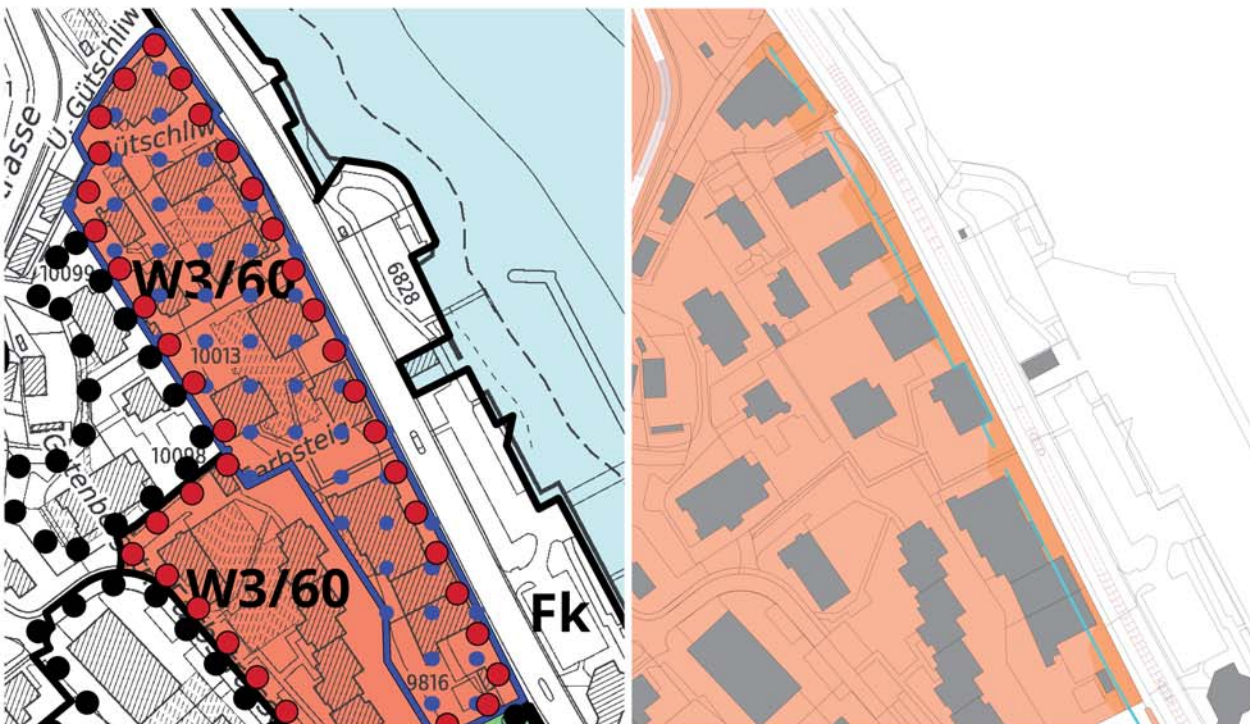
ES: III

Beurteilung: Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Seestrasse

Seestrasse 109 – Unterer Gütschliweg



Vorgesehen: SBV W3 (mässig störendes Gewerbe zulässig)

ES: III

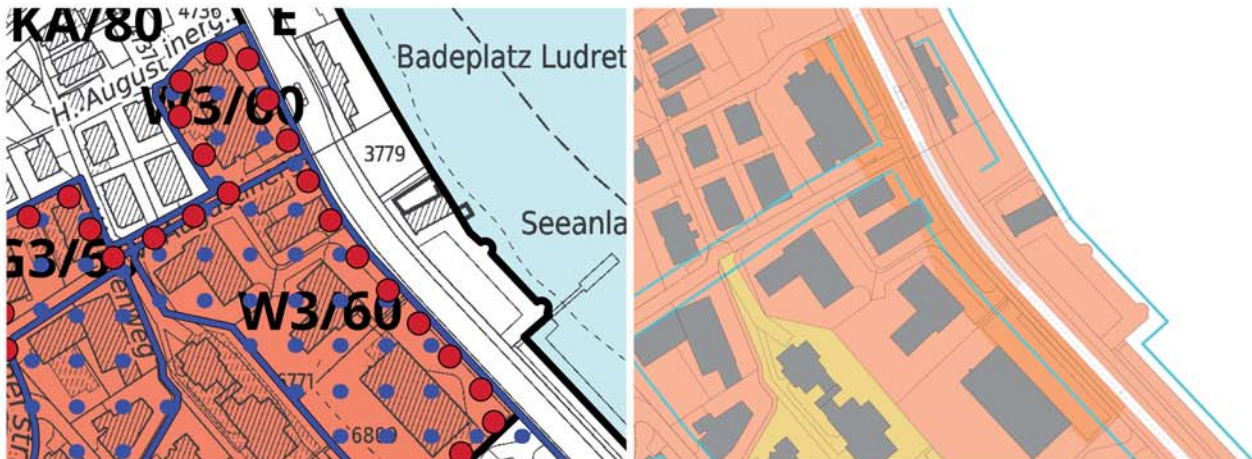
Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 2-3 dB überschritten.

Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Seestrasse 151 – Hintere Augustinergasse



Vorgesehen: SBV W3 (mässig störendes Gewerbe zulässig)

ES: III

Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 2-3 dB überschritten.

Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Seestrasse 175 – Kronenbergstrasse



Vorgesehen: SBV W3 (mässig störendes Gewerbe zulässig)

ES: III

Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 3 dB überschritten.

Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Sonnenbergstrasse (kantonaler Teil) / Gattikonerstrasse

Zürcherstrasse – Sonnenbergstrasse 59



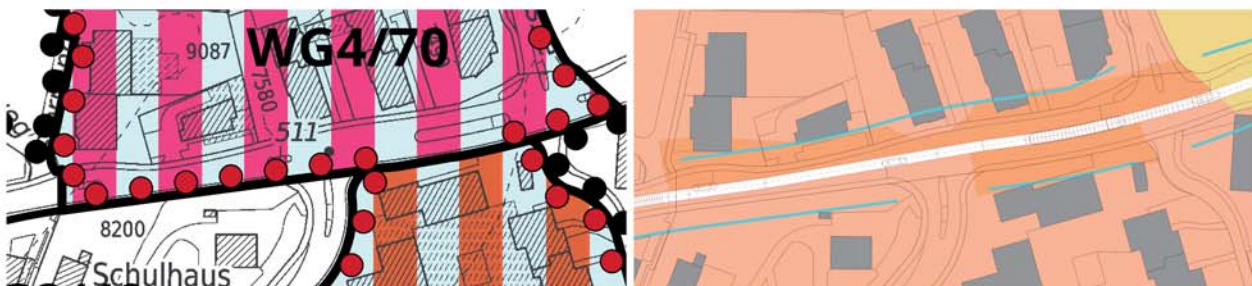
Vorgesehen: SBV W3 (mässig störendes Gewerbe zulässig)

ES: III

Beurteilung: Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Sihlhaldenstrasse – Sternenhofweg



Vorgesehen: SBV WG3 / WG4

ES: III

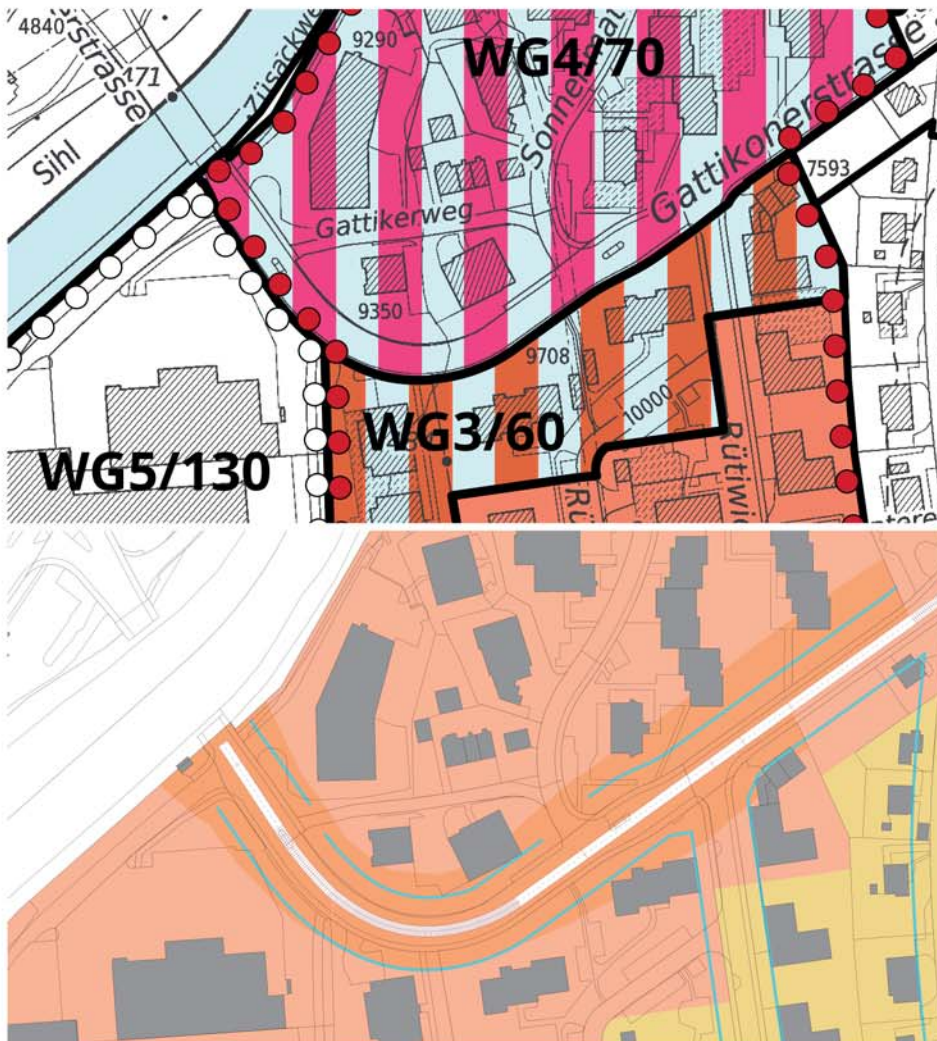
Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 1-2 dB überschritten.

Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Gattikonstrasse 110 – Gemeindegrenze Langnau am Albis



a) Vorgesehen: SBV WG3 / WG4

ES: III

Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 2–3 dB überschritten.

Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

b) Vorgesehen: WG5 mit Gestaltungsplanpflicht (bisher: G)

ES: III

Beurteilung: Die Einhaltung der IGW kann im GP geregelt werden.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Tischenloostrasse / Zürcherstrasse

Häuslerstrasse – Alte Landstrasse



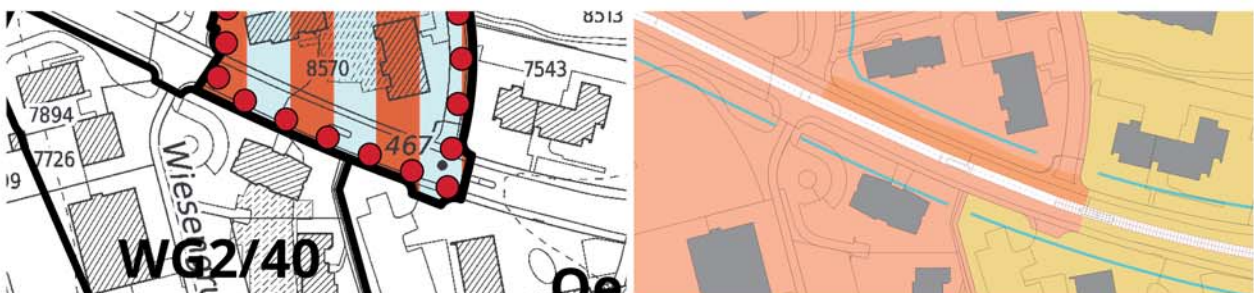
Vorgesehen: SBV WG3

ES: III

Beurteilung: Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Asylstrasse – Südstrasse



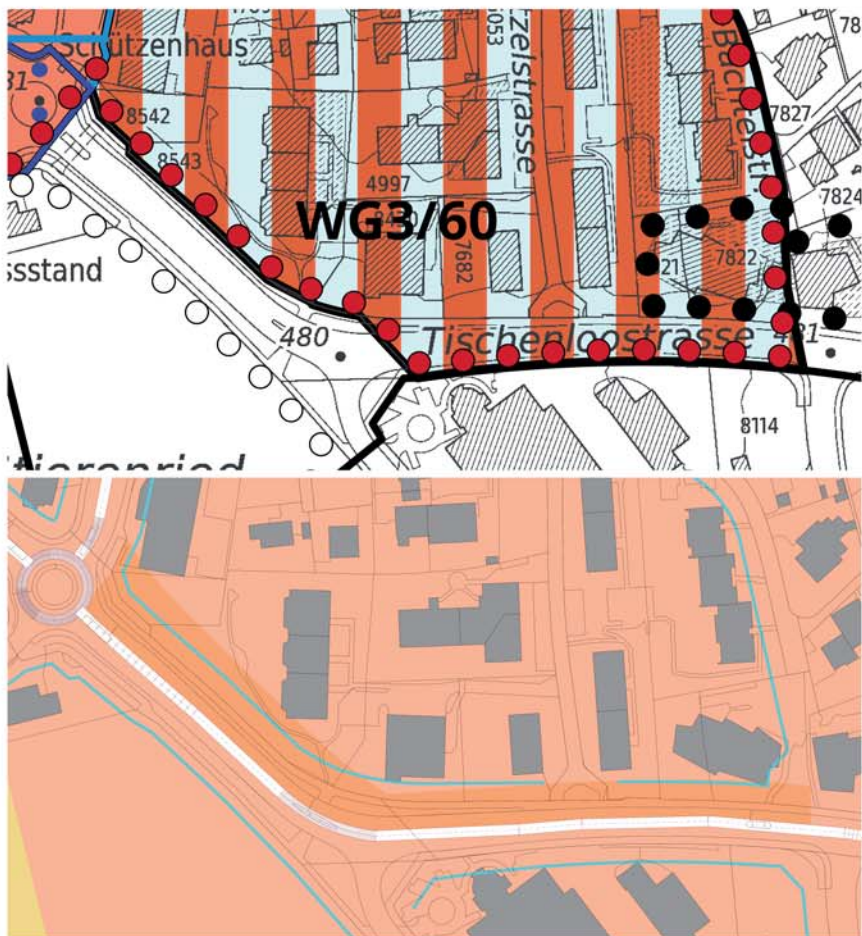
Vorgesehen: SBV WG3

ES: III

Beurteilung: Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Gewerbestrasse – Albisstrasse



Vorgesehen: SBV WG3

ES: III

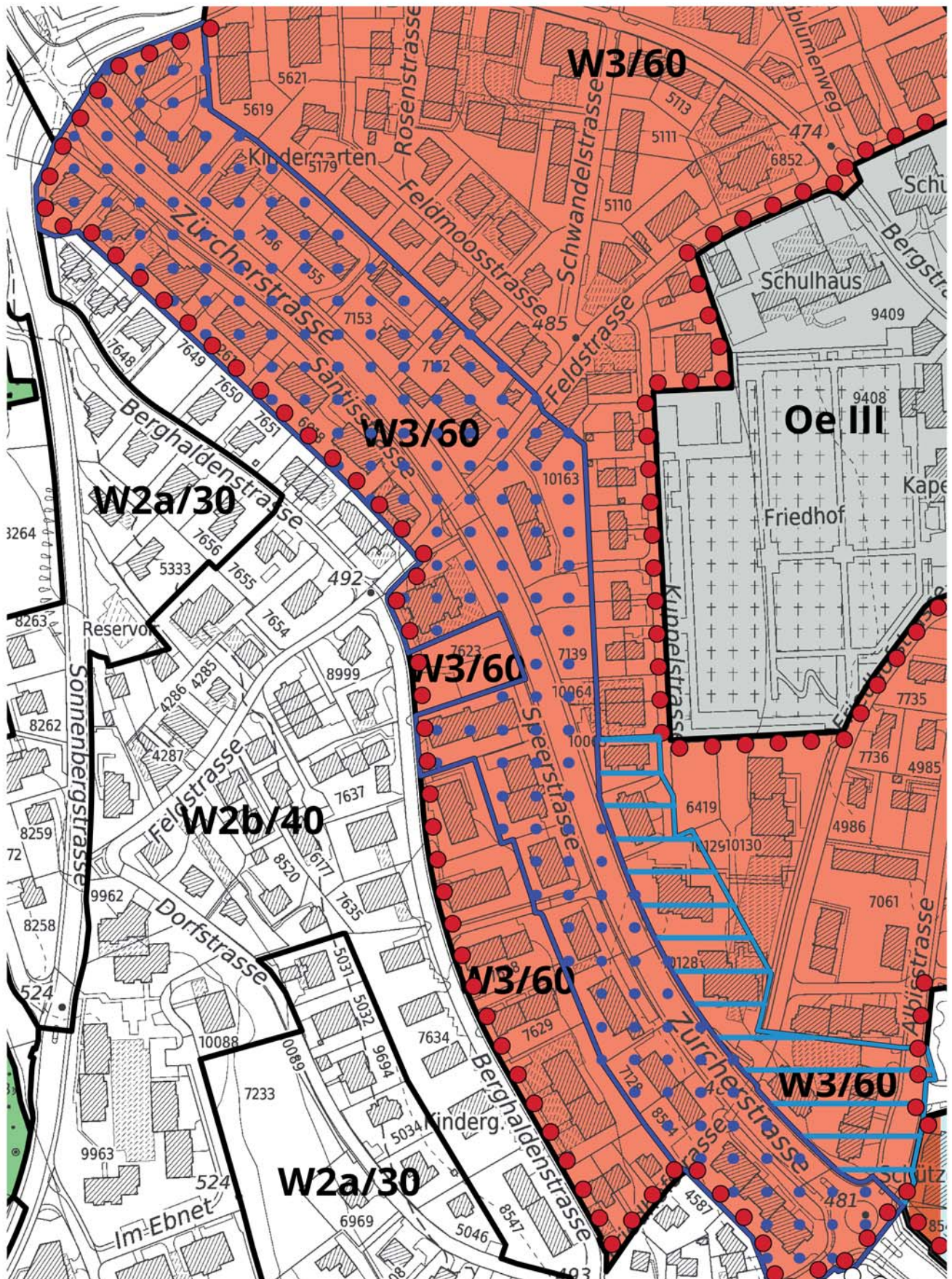
Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 1 dB überschritten.

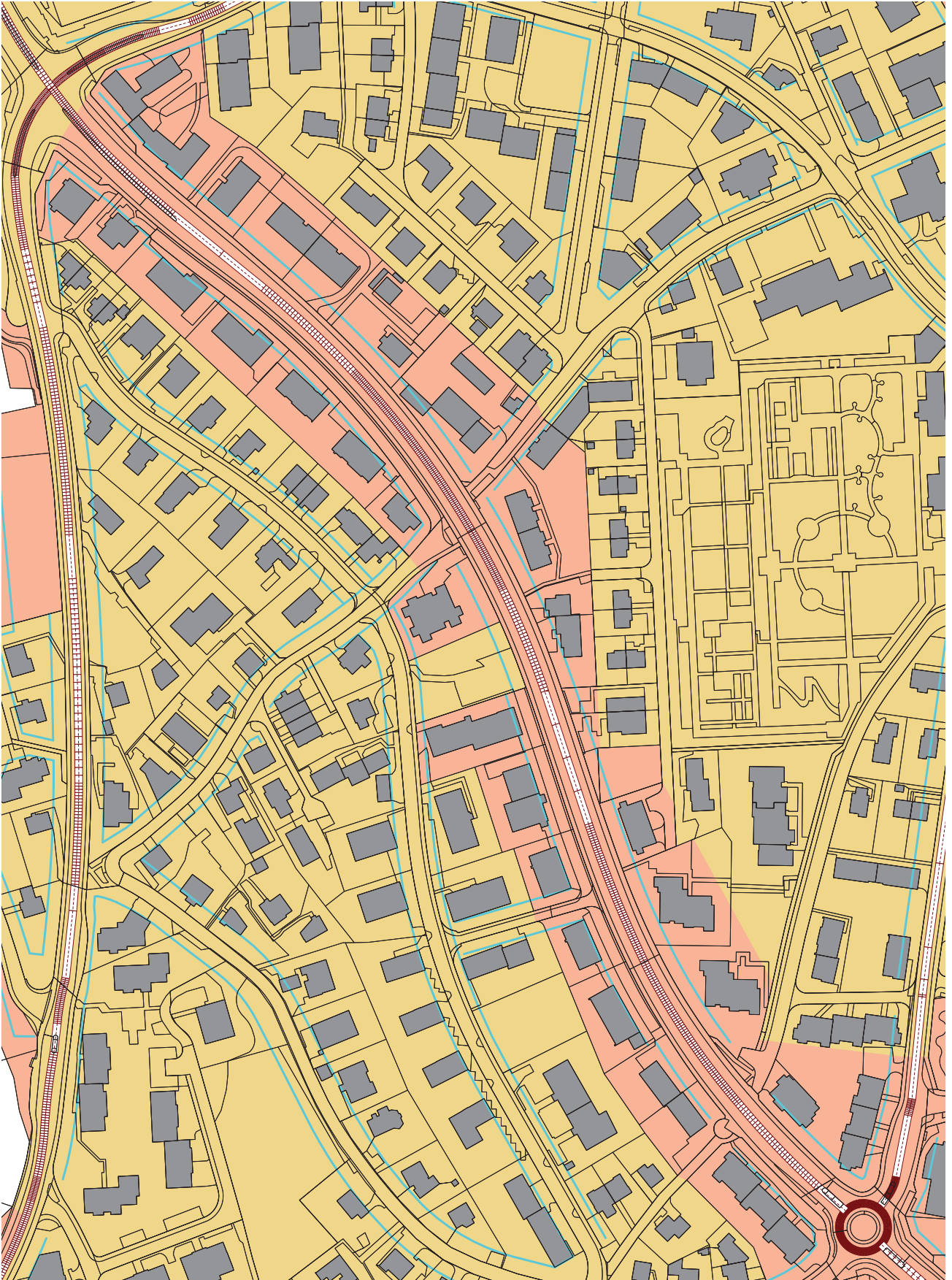
Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Albisstrasse – Sonnenbergstrasse

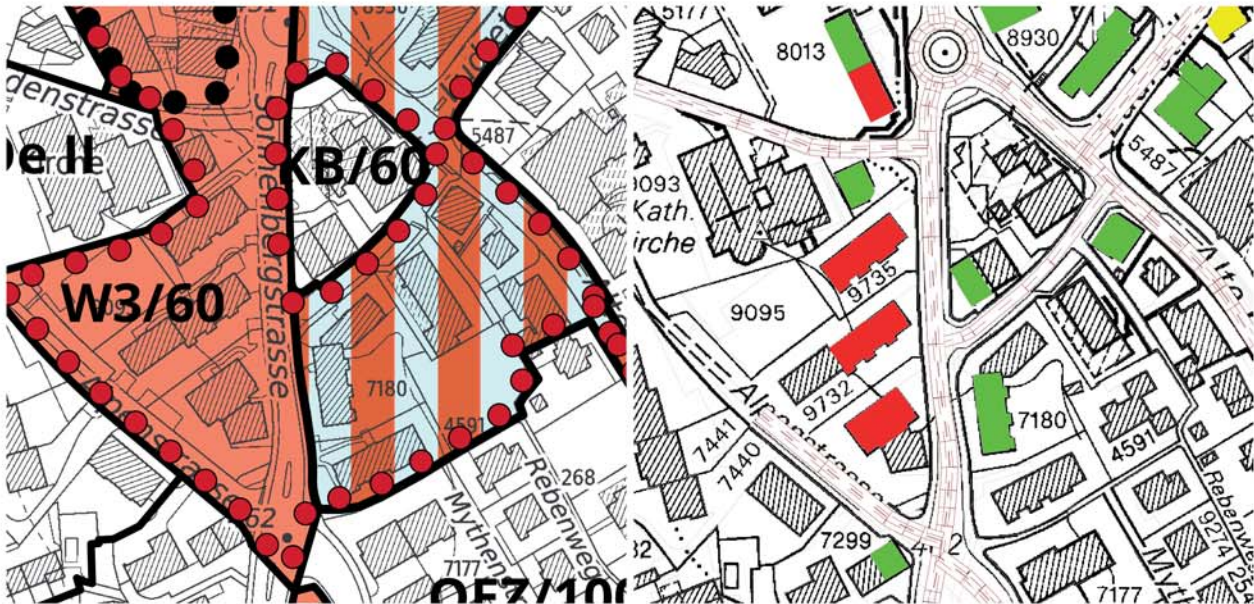






Sonnenbergstrasse (kommunaler Teil)

Alte Landstrasse – Tödistrasse



a) Vorgesehen: SBV W3

ES: II

Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 2–3 dB überschritten.

Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

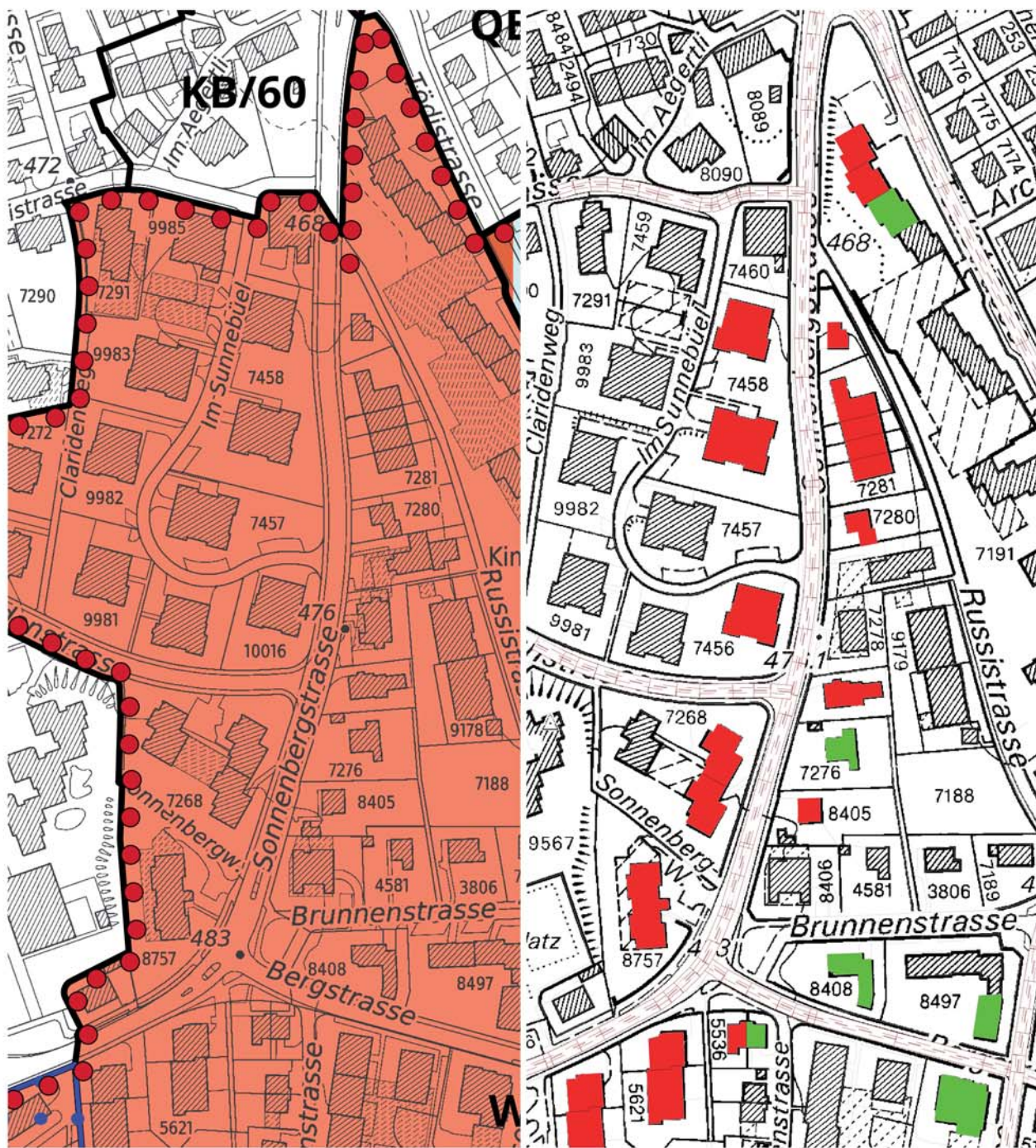
b) Vorgesehen: SBV WG3

ES: III

Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten ergeben sich keine IGW-Überschreitungen.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Tödistrasse – Sonnenbergstrasse 51



a) Vorgesehen: SBV W3 (Abschnitt Tödistrasse – Bergstrasse)

ES: II

Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 2–3 dB überschritten¹.

¹ Nur Emissionen der Kommunalstrasse.

Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

b) Vorgesehen: SBV W3 (Bergstrasse – Sonnenbergstrasse 51)

ES: II

Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 2-3 dB überschritten².

Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Sonnenbergstrasse 57 – Zürcherstrasse (links)



Vorgesehen: SBV W3 (Wohnzone mit Lärmvorbelastung)

ES: III

Beurteilung: Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 2-3 dB überschritten.

Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben.

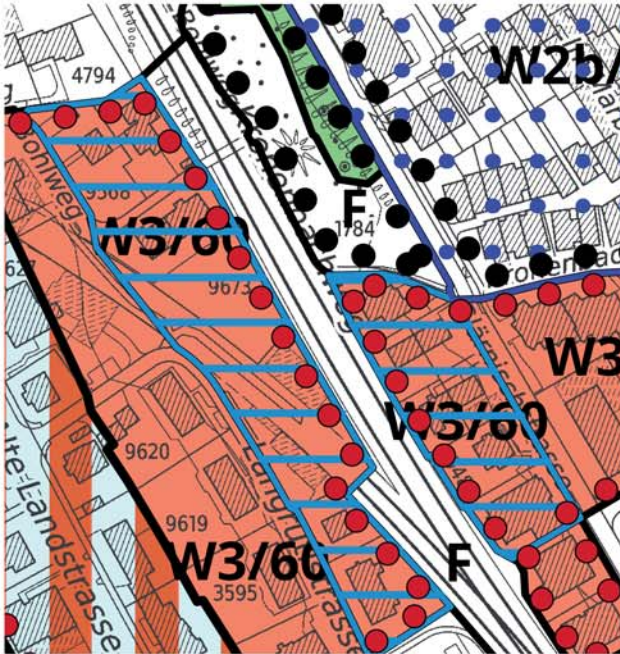
Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

² Nur Emissionen der Kommunalstrasse. In Kombination mit den Emissionen der Zürcherstrasse ergeben sich IGW-Überschreitungen, die aber bei der Achse Zürcherstrasse abgehandelt werden.

Linien 660 (Thalwil – Zug – Fluhmühle) und 720 (ZH Langstrasse – Thalwil – Ziegelbrücke)

Gemeindegrenze Rüschlikon – Glärnischstrasse 11



Vorgesehen: SBV W3 (Wohnzone mit Lärmvorbelastung)

ES: III

Beurteilung: Die massgebenden Emissionen liegen im betreffenden Abschnitt maximal bei 69.2 dB(A) am Tag und 62.4 dB(A) in der Nacht³.

Damit sind die IGW der ES III in einem Abstand von 5.5 m⁴ zur Achse eingehalten.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

Glärnischstrasse 9 – Glärnischstrasse 7



Vorgesehen: SBV W3

ES: II

Beurteilung: Die massgebenden Emissionen liegen im betreffenden Abschnitt maximal bei 69.2 dB(A) am Tag und 61.1 dB(A) in der Nacht.

Damit sind die IGW der ES II in einem Abstand von 12.9 m zur Achse eingehalten.

Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW um maximal ca. 1 dB überschritten.

Die Belastungen sind im Bereich der Aufstockungen ca. 3 dB tiefer als die maximal ausgewiesenen Belastungen.

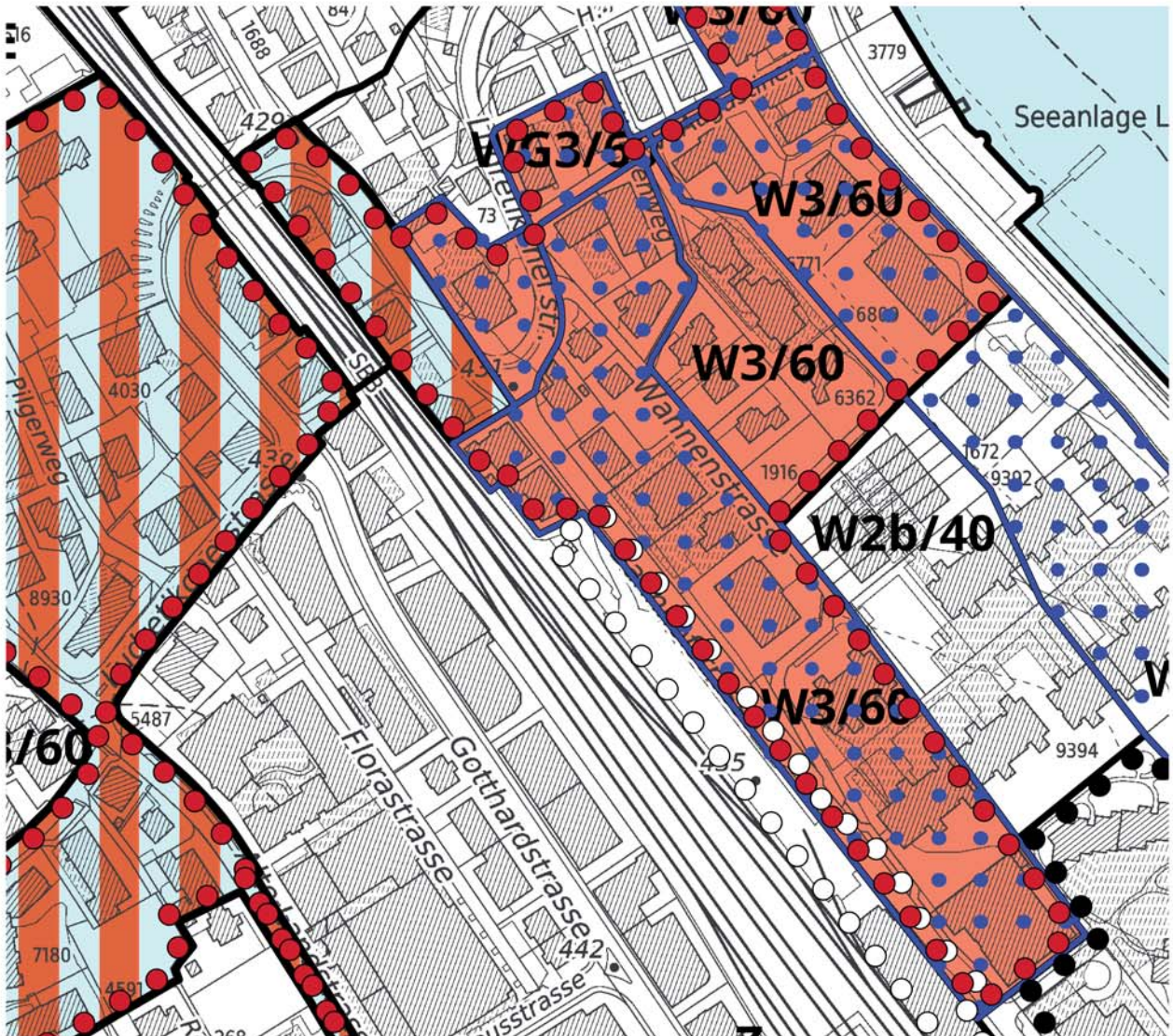
Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit: Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.

³ Festgelegte oder tatsächliche Emissionen (gemäss Schreiben BAV vom 12. Juni 2024)

⁴ Erforderlicher Abstand = $10^{(\text{benötigte Reduktion}/10)}$

Glärnischstrasse 5 – Bahnhofstrasse 24



Vorgesehen: SBV W3 (mässig störendes Gewerbe zulässig) / WG3

ES: III

Beurteilung: Die massgebenden Emissionen liegen maximal bei ...

- 69.2 dB(A) am Tag und 63.1 dB(A) in der Nacht bis zur Unterführung Ludretikonstrasse.

Damit sind die IGW der ES III in einem Abstand von 6.5 m zur Achse eingehalten.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

- 73.2 dB(A) am Tag und 69.5 dB(A) in der Nacht von der Unterführung Ludretikonstrasse bis Bahnhofstrasse 27.

Damit sind die IGW der ES III in einem Abstand von 28.2 m zur Achse eingehalten.

Im Bereich der bestehenden Bauten sind die IGW deutlich überschritten.

Es können sich IGW-Überschreitungen ergeben.

- 73.2 dB(A) am Tag und 69.5 dB(A) in der Nacht von der Bahnhofstrasse 27 bis zur Bahnhofstrasse 24.

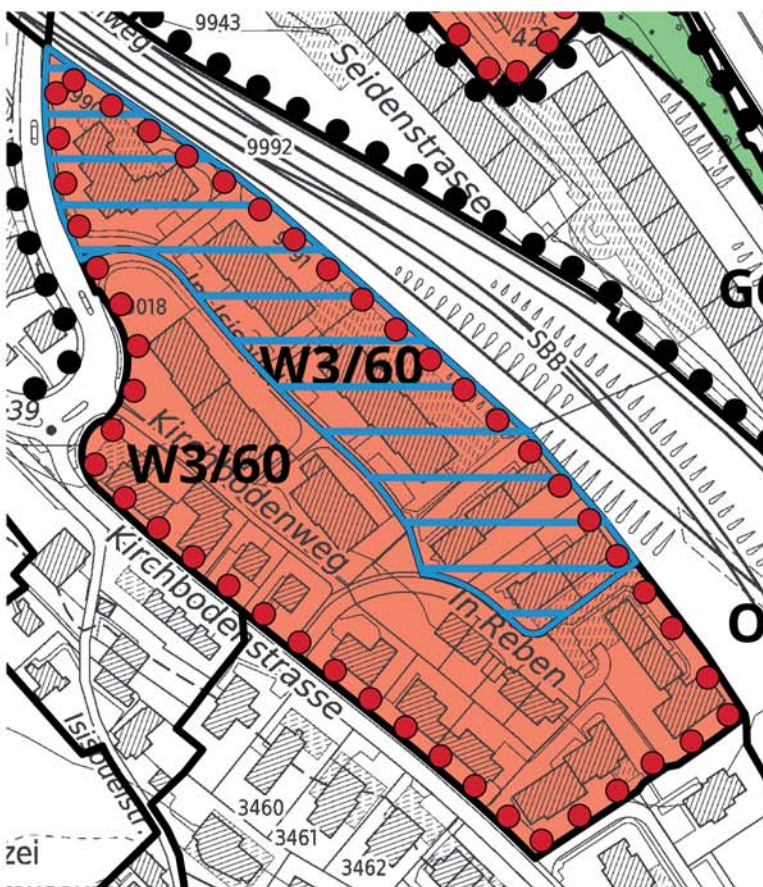
Damit sind die IGW der ES III in einem Abstand von 28.2 m zur Achse eingehalten.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit:

Von der Unterführung Ludretikonerstrasse bis Bahnhofstrasse 27 sind auf Stufe BZO-Revision Massnahmen zu treffen oder es sind Erleichterungen nach Art. 24 Abs. 3 USG in Anspruch zu nehmen.

Mühlebachstrasse – In Reben 16



Vorgesehen: SBV W3 (mässig störendes Gewerbe zulässig) / W3

ES: III / II

Beurteilung: Die massgebenden Emissionen liegen maximal bei ...

- 69.4 dB(A) am Tag und 57.9 dB(A) in der Nacht bei der Linie 660.
- 73.6 dB(A) am Tag und 65.8 dB(A) in der Nacht bei der Linie 720.
- Energetisch addiert ergeben sich 75.0 dB(A) am Tag und 66.5 dB(A) in der Nacht.

Damit sind die IGW der ES III in einem Abstand von 14.1 m zur Achse eingehalten.

Damit sind die IGW der ES II in einem Abstand von 44.7 m zur Achse eingehalten.

Es können sich keine IGW-Überschreitungen ergeben.

Fazit:

Es sind auf Stufe BZO-Revision keine Massnahmen zu treffen.