

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00463 vom 30. Oktober 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-10-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00463

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00463 du 30 octobre 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00463 del 30 ottobre 2025

Regeste

Erschliessung; keine Bausperre durch angebliche Quartierplanbedürftigkeit (E. 3). Gestaltung des Attikageschosses (E. 4). Lärmschutzrechtliche Bewilligung (E. 5): Das Grundstück liegt in der Empfindlichkeitsstufe II und ist durch Strassenlärm belastet. Die Immissionsgrenzwerte werden bei Maximalbelastungen von 64 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht am Tag um maximal 4 dB und in der Nacht um maximal 7 dB überschritten. Von den geplanten sieben Wohneinheiten sind fünf von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen (E. 5.2). Prüfung, ob hinsichtlich des Bauprojekts sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 22 Abs. 2 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind (E. 5.4). Vorliegend handelt es sich insbesondere bei den Überschreitungen in der Nacht um bis zu 7 dB(A) bei fünf lärmempfindlichen Räumen bzw. fünf betroffenen Wohnungen um beachtliche Immissionsgrenzwertüberschreitungen. Im Falle einer starken Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist bei der Prüfung der Schutzmassnahmen eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich. Die Begründungsdichte des Lärmgutachtens ist im Hinblick auf die nicht unwesentlichen Immissionsgrenzwertüberschreitungen nicht ausreichend hoch. Es sind zwar zahlreiche Massnahmen geprüft worden. Es ist jedoch erforderlich, weitergehende Massnahmen zu prüfen, um dem Lärmschutz angemessen Rechnung zu tragen (E. 5.4.5). Davon, dass vorliegend alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen ergriffen wurden bzw. zumindest geprüft und ausreichend begründet verworfen wurden, ist nicht auszugehen, und es wurde entsprechend der Nachweis einer hinreichenden Prüfung der möglichen Lärmschutzmassnahmen im Sinn von Art. 22. Abs. 2 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV nicht erbracht (E. 5.4.6). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (BZO) in der Wohnzone W2 und befindet sich an einer Hanglage. Der Beschwerdegegner plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten und einer Tiefgarage anstelle des bestehenden Einfamilienhauses an der F-Strasse 02. Im Westen stösst das Baugrundstück an die F-Strasse und an die G-Strasse, welche in erstere

mündet. Im Südwesten grenzt das Baugrundstück an die Freihaltezone und im Süden an ein Waldgebiet. Ansonsten ist die Bauparzelle von überbauten Grundstücken derselben Zone umgeben. Bergseitig grenzt das Baugrundstück an die Parzelle der Beschwerdeführerin, welche ihrerseits im Nordosten an den H-Weg anschliesst.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin beantragt, es sei gegebenenfalls durch das Verwaltungsgericht ein Augenschein vorzunehmen. Der Beschwerdegegner 1 und die Hochbaukommission Thalwil beantragen, es sei auf einen Augenschein durch das Verwaltungsgericht zu verzichten. Nach § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Die Anordnung eines Augenscheins steht im pflichtgemässen Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1). Dies ist vorliegend der Fall. Die Vorinstanz hat am 27. März 2024 im Beisein der Parteien einen Augenschein durchgeführt und diesen mittels aussagekräftiger Fotografien dokumentiert. Damit und mit den übrigen Verfahrensakten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt. Ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht erübrigt sich.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, es sei einerseits umstritten, ob ihre eigene Parzelle Kat.-Nr. 03 durch den H-Weg ausreichend erschlossen sei. Falls dies nicht zutreffe, stelle sich andererseits die Frage, ob das Bauvorhaben des privaten Beschwerdegegners die fehlende Erschliessung der erwähnten Parzelle im Sinne von § 234 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) negativ präjudiziere (Beschwerde Ziff. II.4) bzw. ob für das [erg.: geplante] Terrassenhaus der Beschwerdeführerin eine Erschliessung über das Baugrundstück an der F-Strasse erfolgen müsse (Beschwerde Ziff. II.2.e). Die Beschwerdeführerin lässt geltend machen, ihr Grundstück sei hinsichtlich einer von ihr geplanten Überbauung mit fünf Wohnungen im Hangbereich nicht ausreichend erschlossen. Eine Erschliessung für die geplante Überbauung über den H-Weg sei nur durch einen Abbruch bestehender Gebäude möglich, was mit einem Quartierplan festzulegen wäre (Beschwerde Ziff. II.6.a). Die Baubewilligungsbehörde sei nicht zuständig, vorfrageweise darüber zu entscheiden, welcher Erschliessungsmöglichkeit der Vorzug gegeben werde. Nur wenn zweifelsfrei feststehen würde, dass die Parzelle des privaten Beschwerdegegners nicht in den erforderlichen Quartierplan einbezogen werden dürfe (was hier nicht zutreffe), könnte deren Baureife bejaht werden (Beschwerde Ziff. II.6.k). Weitaus einfacher als die Erschliessung über den H-Weg wäre es, die Zufahrt von der F-Strasse her über das Grundstück des privaten Beschwerdegegners anzulegen. Der geplante Neubau verhindere jedoch eine Zufahrt auf das Grundstück der Beschwerdeführerin im nördlichen Bereich (Beschwerde Ziff. II.6.a ff.). Auch "unter abwasser- und wassermässigen Gesichtspunkten"

sei die Bauparzelle zur Erschliessung der noch unbebauten Baufläche im Hang [auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin] erforderlich. Diesbezüglich hätten die Vorinstanzen keine Abklärungen vorgenommen (Beschwerde Ziff. II.6.g).

E. 3.2.1

Die Ausführungen betreffend die (mangelhafte) Erschliessung bezieht die Beschwerdeführerin grösstenteils auf ihr eigenes Grundstück und auf das von ihr angeblich geplante Bauvorhaben. Sie macht sinngemäss geltend, die Baubewilligung sei zu verweigern, da ein Quartierplanverfahren durchzuführen sei und das Baugrundstück in das Einzugsgebiet fallen würde.

E. 3.2.2

Eine Baubewilligung ist gemäss § 320 PBG zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der ausführenden Verfügungen dazu entspricht. Gemäss § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte, planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Zwar handelt es sich bei einem Quartierplan durchaus um eine planungsrechtliche Festlegung; indes fehlt diese vorliegend mit der zutreffenden Auffassung der Vorinstanz nicht etwa im Sinne von § 234 PBG. Die Grundstücke zwischen dem H-Weg, der F-Strasse und der Waldlinie sind nach heutigem Ausbaustand rechtsgenügend erschlossen und überbaut. Allfällige Ausnutzungsreserven oder Abparzellierungen im Rahmen (angedachter) privater Bautätigkeiten führen bei dieser Ausgangslage nicht zu einer Quartierplanbedürftigkeit, die dem Bauvorhaben des privaten Beschwerdegegners vorliegend als Bausperre im Sinne von § 234 PBG entgegengehalten werden könnte (zutreffend angefochtener Entscheid, E. 6.2). Das Präjudizierungsverbot will nach dem Wortlaut von § 234 PBG eine noch fehlende Planung sichern. Anvisiert ist damit eine ausstehende Neuordnung, die aufgrund einer Änderung des übergeordneten Rechts zwingend erfolgen muss. Eine solche ist vorliegend nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht, zumal die Gemeinde Thalwil wie alle Gemeinden im Kanton Zürich über eine an das PBG angepasste BZO verfügt (vgl. auch Markus Lanter/Peter Bösch in: Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 918; BEZ 2012 Nr. 38). Die Rüge mangelnder Baureife infolge fehlender Quartierplanung ist unbegründet

E. 3.2.3

Ob das Grundstück der Beschwerdeführerin hinsichtlich eines allfällig geplanten Bauprojekts ausreichend erschlossen ist und weitere damit zusammenhängende Fragen wie beispielsweise jene einer ausreichenden Notzufahrt (vgl. Beschwerde Ziff. II.4.f), sind über die vorherigen Ausführungen in E. 3.2.2 hinaus nicht weiter Teil des Streitgegenstands des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, weshalb sich weitere Ausführungen dazu erübrigen (vgl. so auch VGr, 24. Oktober 2024, VB.2024.00096, E. 6.2).

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin rügt weiter eine Verletzung der Dachgestaltungsvorschriften gemäss Art. 25 Abs. 3 BZO in Verbindung mit § 292 PBG. Bei der Gestaltung von Dachgeschossen sei einerseits die 75%-Geschossflächenregelung gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO einzuhalten. Andererseits dürfe das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten und müsse eine gute Einordnung erreichen. Die auskragende Terrasse sowie die unerlaubten Abweichungen von der Drittelsregelung verunklärten

unzulässigerweise die Ebene des Attikageschosses. Es trete deshalb sowohl auf der Tal- als auch auf der Hangseite als Vollgeschoss in Erscheinung und erreiche keine gute bzw. befriedigende Einordnung. Da kein zulässiges Dach-, sondern vielmehr ein Vollgeschoss vorliege, werde auch die zulässige Anzahl an Vollgeschossen überschritten (Beschwerde Ziff. II.8).

E. 4.2

Das Baurekursgericht erwog, Attikageschosse dürften in Abweichung zu § 292 PBG und in Anwendung von § 25 Abs. 2 BZO frei angeordnet werden, soweit sie nicht als Vollgeschoss in Erscheinung träten und eine gute Einordnung erreicht werde. Vorliegend sei die hypothetische Dachprofilinie von 45° sowie die Drittelsregelung gemäss § 292 PBG nicht massgeblich, zumal die Gemeinde Thalwil eine abweichende kommunale Vorschrift erlassen habe. Die Bestimmung gemäss Art. 25 Abs. 3 BZO, wonach an die Drittelsregelung gemäss § 292 PBG überdies gewisse Dachelemente nicht angerechnet würden, sei in diesem Zusammenhang zu lesen. Die kommunale Vorschrift von Art. 25 BZO stelle somit eine Lockerung gegenüber der kantonalen Drittelsregelung gemäss § 292 PBG dar (angefochtener Entscheid E. 7.3, u. a. mit Hinweis auf VGr, 30. August 2018, VB.2018.00240, E. 6.2). Das Attikageschoss werde vorliegend an sämtlichen vier Fassadenseiten in unterschiedlichem Ausmass zurückversetzt, womit die erforderliche Erkennbarkeit der Ebene als Dachgeschoss gewährleistet sei. Die Rücksprünge des Attikageschosses im Umfang von 43,90 m bei einer Länge von insgesamt 73,15 m stünden dem Eindruck eines Vollgeschosses entgegen. Dabei sei die optisch massgebliche Fassadenflucht den Wintergärten vorgelagert, sodass die strassenseitige Trauffassade im Attikageschoss vollständig zurückversetzt erscheine. Das Attikageschoss ordne sich gut ein, zumal es wohlproportioniert sei und sich in die vorgefundene, heterogene Dachlandschaft gut einfüge. Die gewählte Dachgestaltung wirke in sich ruhig und stimmig, da die Vor- und Rücksprünge symmetrisch angeordnet seien. Die besagte kommunale Norm sei somit eingehalten (angefochtener Entscheid, E. 7.3).

E. 4.3

Was die Beschwerdeführerin gegen die Erwägungen des Baurekursgerichts vorbringt, verfährt nicht. Die Vorgaben für Attikageschosse gemäss Art. 25 BZO sind eingehalten (vgl. zu den Voraussetzungen VGr, 30. August 2018, VB.2018.00240, E. 6.1 sowie Wegleitung zu Art. 25 BZO / Anhang zur Bau- und Zonenordnung). Es kann im Übrigen auf die zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts verwiesen werden (angefochtener Entscheid, E. 7.3; § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG).

E. 4.4

Die Beschwerdeführerin wendet ein, das geplante Gebäude sei auf der Hangseite zu hoch (Beschwerde Ziff. II.8.b). Sie stellt im Zusammenhang mit der zulässigen Gebäudehöhe infrage, von welchem Terrain bei der Bewilligung des projektierten Bauvorhabens auszugehen ist (Beschwerde Ziff. II.7.d). Diesbezüglich kann gestützt auf § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG wiederum auf die detaillierten Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden, welche ohne Weiteres nachvollziehbar sind (vgl. angefochtener Entscheid, E. 8.4.4). Art. 3 Abs. 1 BZO bestimmt für die Wohnzone W2 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m. Die Messweise der Gebäudehöhe wird in § 278■280 PBG (in der bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung; vgl. Wegleitung zu Art. 3 BZO / Anhang zur Bau- und Zonenordnung) geregelt. Gemessen wird die

zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet (§ 280 Abs. 1 PBG). Die von der Beschwerdeführerin erwähnte Höhe auf der Hangseite von 8,22 m ergibt sich wohl aus dem Plan "Ansichten". Dabei ist zu erkennen, dass diese von der Beschwerdeführerin angeführte Höhe nicht vom gewachsenen Terrain gemessen wurde. Bei einer Messweise ab dem gewachsenen Terrain misst die Gebäudehöhe sowohl ab der Balkonbrüstung als auch ab dem Flachdach weniger als 7,5 m. Die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich somit, wie der private Beschwerdegegner zu Recht geltend macht, ohne Weiteres aus den Plänen des Bauprojekts. Die Einwände der Beschwerdeführerin sind somit unbegründet.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, das Bauprojekt sei aus lärmschutzrechtlichen Gründen nicht bewilligungsfähig. Sie macht geltend, mit einer nicht störenden Gewerbenutzung ■ anstelle von Wohnnutzung ■ wäre der Zonenzugehörigkeit und der inneren Verdichtung Rechnung getragen (Beschwerde Ziff. II.9.a). Die Immissionsgrenzwertüberschreitungen seien massiv und wesentlich. Es sei nicht ersichtlich, dass alle in Frage kommenden Varianten baulicher und gestalterischer Lärmschutzmassnahmen evaluiert und soweit verhältnismässig in das Bauprojekt eingebracht worden seien (Beschwerde Ziff. II.9.b).

E. 5.2

Das Baugrundstück liegt wie erwähnt in der Wohnzone W2 und befindet sich an einer Hanglage. Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 1'870 m sowie eine überbaubare Grundfläche von 1'340,10 m auf. Aufgrund seiner Lage an der westlich verlaufenden F-Strasse ist es durch Strassenlärm belastet. Das Grundstück liegt in der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) mit den Immissionsgrenzwerten 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Gemäss dem Lärmgutachten vom 11. Juli 2023 werden die Immissionsgrenzwerte an der zur F-Strasse hin gerichteten Fassade und an einem Teil der nördlich gelegenen Fassade bei Maximalbelastungen von 64 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht am Tag um maximal 4 dB und in der Nacht um maximal 7 dB überschritten. Von den geplanten sieben Wohneinheiten sind fünf von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen: Untergeschoss: Überschreitungen an einem Fenster einer Wohnung nachts höchstens bis zu 1 dB(A) (51 dB (A)) Erdgeschoss: Überschreitungen an insgesamt sieben Fenstern zweier Wohnungen nachts zwischen 1 und 6 dB(A) (51 bis 56 dB (A)) Obergeschoss: Überschreitungen an insgesamt sieben Fenstern zweier Wohnungen nachts zwischen 3 und 7 dB(A) (53 bis 57 dB (A)) Dachgeschoss: keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte.

E. 5.3

Gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG) dürfen Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, in lärmbelasteten Gebieten grundsätzlich nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Abs. 1) oder wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) nennt als mögliche Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte die Anordnung der lärmempfindlichen Räume

auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. a) sowie bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b). Als bauliche Massnahmen kommen insbesondere Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg des Schalls in Betracht wie beispielsweise Lärmschutzwände oder -dämme. Gestalterische Massnahmen betreffen insbesondere Massnahmen an der Bauweise des lärmempfindlichen Gebäudes, die sich positiv auf dessen Lärmbelastung auswirkten. Infrage kommen neben einer optimalen Grundrissgestaltung (beispielsweise abgewinkelte Fassaden, ruhige Innenhöfe oder Erker) auch eine sich positiv auswirkende Anordnung lärmunempfindlicher Räume zur Lärmquelle (BGr, 24. April 2025, 1C_234/2023, E. 3). Können die Immissionsgrenzwerte trotz dieser Massnahmen nicht eingehalten werden, darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV). Gemäss Art. 39 Abs. 1 LSV werden die Lärmimmissionen bei Gebäuden in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt. Lärmempfindliche Räume sind dabei Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume (Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV). Der Nachweis einer hinreichenden Prüfung der möglichen Lärmschutzmassnahmen obliegt der Bauherrschaft. Diese hat nachvollziehbar darzulegen, weshalb welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen worden sind (BGr, 24. April 2025, 1C_234/2023, E. 3, mit Hinweis auf BGr, 11. Juni 2024, 1C_697/2021, E. 5.3 und 6. Dezember 2021, 1C_275/2020, E. 2.4.3).

E. 5.4.1

Zu prüfen ist demnach zunächst, ob hinsichtlich des vorliegenden Bauprojekts sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 22 Abs. 2 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind.

E. 5.4.2

Aus dem angefochtenen Urteil geht hervor, die Setzung des Baukörpers sowie die Gebäudeform seien weitgehend durch die Form der Bauparzelle, die zu beachtende Waldabstandslinie von 30 m sowie die Hanglage vorgegeben. Es bestehe somit kein erheblicher Spielraum und der Lärmquelle zugewandte Bauteile seien unvermeidbar. Dem Lärmgutachten zufolge seien die Schlafräume allesamt ■ mit Ausnahme eines Schlafzimmers im 1. Untergeschoss, bei welchem die Immissionsgrenzwerte eingehalten seien ■ lärmabgewandt angeordnet worden. Alle Zimmer verfügten über ein rückwärtiges oder seitliches Fenster, welches ein lärmabgewandtes Belüften unter dem Grenzwert ermögliche. Die über dem Grenzwert belasteten Fenster dienten der ausreichenden Belichtung und seien aus Gründen des Städtebaus wichtig. Eine alternative Grundrissgestaltung wäre vorliegend der Wohn- und Siedlungsqualität abträglich und biete sich somit nicht an. Das Baurekursgericht erwog weiter, aus Lärmschutzgründen sehe das Bauvorhaben an der lärmzugewandten Fassade Wintergärten sowie auf der Nordseite Erker vor. Die Baudirektion habe mittels Nebenbestimmung sichergestellt, dass diese Wintergärten nicht als Wohnraum genutzt würden. Eine lärmempfindliche Nutzung werde damit ausgeschlossen. Um als lärmwirksame Massnahme gelten zu können, müssten Wintergärten schallabsorbierend sein, was ebenfalls mittels Nebenbestimmung sichergestellt worden sei. Das Lärmgutachten ermittle für die hinter den Wintergärten liegenden Fenster eine durch erstere erreichte lärmreduzierende Wirkung von 2,50 dB(A) im Erdgeschoss sowie 3,50 dB(A) im Obergeschoss. Die Erker in den beiden Vollgeschossen hätten sodann eine Lärmhinderniswirkung und gewährleisteten eine

lärmabgewandte Lüftung der Wohnzimmer. Das Wohn- bzw. Esszimmer der Wohnung im Untergeschoss weise in der Nacht eine Grenzwertüberschreitung von 1 dB(A) auf. In den vier Wohnungen des Erd- bzw. Obergeschosses zeigten die Wohn- bzw. Essbereiche ■ unter Berücksichtigung der lärmreduzierenden Wirkung der Wintergärten ■ nur noch punktuell an den exponierten Gebäudeecken Überschreitungen von 4 bis 6 dB(A). Von einer wesentlichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, welche der Erteilung einer Ausnahmegewilligung generell entgegenstehen würde, sei vorliegend nicht auszugehen. Auch von gesundheitsschädigendem Lärm könne nicht die Rede sein, zumal in lärmvorbelasteten Gebieten der ES II eine hypothetische Höhereinstufung in die ES III grundsätzlich zulässig sei. Diesfalls wären die Immissionsgrenzwerte am Tag eingehalten und in der Nacht nur noch um 1 dB(A) überschritten (angefochtener Entscheid, E. 11.4.4).

E. 5.4.3

Dem Lärmgutachten und weiteren Unterlagen kann zudem Folgendes entnommen werden: Betreffend die geplante Anordnung des Baukörpers im Zusammenhang mit dem Lärmschutz wird ausgeführt, eine bessere Lösung mit mehr lärmabgewandten Fassaden und ruhigen Aussenwänden könne im Rahmen einer leicht veränderten Stellung des Gebäudekörpers nicht erreicht werden. Ebenso biete sich bei der gemäss BZO vorgegebenen Ausnutzung der Bauparzelle kein Spielraum für eine aus Sicht des Lärmschutzes besser geeignete Gebäudeform. Lärmexponierte Fassadenteile seien unvermeidlich. Der geplante Ersatzneubau sei ca. 12 m von der Achse der F-Strasse entfernt. Zur Einhaltung der Grenzwerte müsste das Gebäude ca. 50 m von der Strasse abgerückt werden, was nicht möglich sei. Entsprechend den Auflagen gemäss der Gesamtverfügung vom 20. Juli 2023 wurden im Vergleich zum ersten Lärmgutachten Verbesserungen hinsichtlich der Wintergärten vorgenommen: Die strassenseitigen Wintergärten würden mit einer 1 m hohen schalldichten Brüstung und schallabsorbierenden Untersichten versehen. Die auf dem Baugrundstück entlang der F-Strasse bestehende Mauer werde durch ein an der Rückseite befestigtes Stahlband auf eine Höhe von 1,5 m über den Gehweg angehoben. Das Stahlband als Lärmschutzmassnahme werde zudem an weiteren Stellen im Vorgartenbereich angebracht. Mit der geringfügigen Erhöhung der bestehenden Mauer entlang der Strasse seien die Möglichkeiten betreffend Lärmschutzhindernisse ausgereizt. Folgende weitere Massnahmen werden im Lärmgutachten erwähnt, aber aus unterschiedlichen Gründen als nicht sinnvoll oder als nicht zulässig erachtet: absorbierende Fassaden, vorgehängte Fassadenelemente, eine mechanische Belüftung sowie transparente Fassadenbauteile.

E. 5.4.4

Das Baurekursgericht erwog zu Recht, dass mässig störende Gewerbebetriebe in der vorliegend einschlägigen Wohnzone W2 nicht zulässig sind (vgl. dazu Art. 5 Abs. 1 und Art. 31 Abs. 2 BZO e contrario). Betreffend die nicht störende Gewerbebenutzung führt es aus, reine Wohnzonen seien gemäss § 52 Abs. 1 PBG in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Zuzustimmen ist dem Baurekursgericht, wenn es ausführt, mit Blick auf die Zonenzugehörigkeit, das Interesse an innerer Verdichtung und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an zentralen Lagen würden Arbeitsräume vorliegend nicht als zweckmässige Lösung erscheinen (angefochtener Entscheid, E. 11.4.4). Entsprechend wurde bereits im Lärmgutachten festgehalten, dass es weder zweckmässig noch raumplanerisch sinnvoll wäre, wenn die Bauherrschaft zugunsten des Lärmschutzes einen Gewerbeanteil realisieren müsste. Dies gilt insbesondere aufgrund der Tatsache, dass sich

das Quartier aus grösseren Mehrfamilienhäusern und kleineren Einfamilienhäusern (vgl. angefochtener Entscheid E. 8.4.3) zusammensetzt und somit vordergründig als Wohnquartier gilt.

E. 5.4.5

Vorliegend sind die Immissionsgrenzwerte am Tag maximal um 4 dB(A) und in der Nacht maximal um 7 dB(A) überschritten (vgl. E. 5.2 hiervor). Dabei handelt es sich insbesondere bei den Überschreitungen in der Nacht um bis zu 7 dB(A) bei fünf lärmempfindlichen Räumen bzw. fünf betroffenen Wohnungen um beachtliche Immissionsgrenzwertüberschreitungen. Im Falle einer starken Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist bei der Prüfung der Schutzmassnahmen eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich (BGr, 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 5.2). Das Baurekursgericht führt zwar im Hinblick auf das projektierte Bauvorhaben zu Recht die Form der Bauparzelle, die zu beachtende Bauabstandslinie sowie die Hanglage als lärmschutzrechtlich limitierende Faktoren an. Dass diesbezüglich jedoch kein Spielraum mehr besteht, gewisse Verbesserungen auszuschöpfen, wird weder im angefochtenen Entscheid noch im Lärmgutachten ausreichend dargetan. Weiter sind zwar sicherlich in der hangseitigen Anordnung der Schlafräume, den geplanten Erkern und den Schallschutzmassnahmen bei den Wintergärten sinnvolle und notwendige Schutzmassnahmen zu sehen. Die Begründungsdichte des Lärmgutachtens ist jedoch im Hinblick auf die nicht unwesentlichen Immissionsgrenzwertüberschreitungen nicht ausreichend hoch. Es sind zwar zahlreiche Massnahmen geprüft worden. Es ist jedoch erforderlich, weitergehende Massnahmen zu prüfen, um dem Lärmschutz angemessen Rechnung zu tragen: Es erschliesst sich insbesondere nicht, inwiefern die Grundrisse nicht weiter optimiert werden konnten, sodass weniger lärmempfindliche Räume durch die Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen wären. Der private Beschwerdegegner begründet die komplett strassenseitige Anordnung der Wohnräume mit Argumenten der Wohnhygiene. Das Baurekursgericht begründet die Unmöglichkeit einer alternativen Grundrissgestaltung lediglich mit einer Minderung der Wohn- und Siedlungsqualität, was beides nicht ausreicht. Betreffend eine andere, weniger dem Strassenlärm ausgesetzte Platzierung von Wohnräumen wäre durch den Bauherr konkret aufzuzeigen, weshalb sie nicht möglich wäre und deshalb verworfen wird. Es geht zusätzlich aus dem Lärmgutachten oder den weiteren Plänen nicht hervor, inwiefern es nicht möglich gewesen wäre, das Gebäude weiter von der Strasse abzurücken bzw. allenfalls auch etwas zu verkleinern. Zwar ist der Handlungsspielraum durch die Hanglage, angrenzende Grundstücke und den einzuhaltenden Waldabstand wie erwähnt begrenzt, es ist aber zu erwarten, dass bereits eine gering höhere Distanz zur Achse der F-Strasse dazu führen würde, dass beispielsweise die Fenster hinter den lärmoptimierten Wintergärten ohne Immissionsgrenzwertüberschreitungen auskommen würden. Davon ist insbesondere im Obergeschoss auszugehen, wo sich durch die Schallschutzmassnahmen in den Wintergärten bei den rückwärtigen Fenstern eine lärmreduzierende Wirkung von 3,5 dB(A) ergibt. Die diesbezüglichen Auflagen betreffend die Wintergärten der Gesamtverfügung vom 20. Juli 2023 wurden nur im verlangten Minimum umgesetzt. Wieso die Erhöhung der schalldichten Brüstung auf 1,2 m lediglich "aus gestalterischen Gründen" verworfen wurde, kann nicht nachvollzogen werden. Schliesslich würde die weitere Erhöhung um 20 cm gemäss dem Lärmgutachten in einer Verbesserung von einem weiteren dB(A) resultieren; das heisst, im Obergeschoss wäre bei den hinter den Wintergärten liegenden Fenstern eine Lärmreduktion von 4,5 dB(A) erreicht, womit der Grenzwert nachts fast eingehalten

werden könnte. Jede mögliche Reduktion der Lärmimmissionen ist relevant (vgl. zur dB(A)-Skala als logarithmische Skala, welche Potenzzahlen wiedergibt, sodass die Schallintensität bei beispielsweise 3dB(A) bereits verdoppelt wird: BGr, 24. April 2025, 1C_234/2023, E. 3.3.4 mit Hinweis auf BGr, 6. Dezember 2021, 1C_275/2020, E. 2.4.2). Des Weiteren fehlen Ausführungen zur Prüfung einer allfälligen (weiteren) Erhöhung der bestehenden Mauer zur F-Strasse und ob diesbezüglich mit Verbesserungen zu rechnen wäre. Bei Gartenmauern und Einfriedungen längs Strassen und Wegen gilt zwar eine maximale Höhe von 1,40 m ab Belag. Sofern sie aber dem Lärmschutz dienen, dürfen sie höher gestaltet werden (vgl. Wegleitung zu Art. 27 und 28 BZO / Anhang zur Bau- und Zonenordnung). Es widerspricht zudem dem Lärmgutachten, wenn das Baurekursgericht erwägt, die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von 4 bis 6 dB(A) (richtig: 7 dB(A) in den Wohn- bzw. Essbereichen der vier Wohnungen des Erd- bzw. Obergeschosses zeigten sich ■ unter Berücksichtigung der lärmreduzierenden Wirkung der Wintergärten ■ nur noch punktuell an den exponierten Gebäudeecken. Die Lärmschutzmassnahmen bei den Wintergärten führen jeweils nur bei einem Fenster pro Wohnung zu Verbesserungen, ansonsten liegen an der gesamten übrigen Fassade ■ und nicht nur an den Gebäudeecken ■ mindestens nachts Immissionsgrenzwertüberschreitungen vor. Ob bzw. wie viel das Stahlband, welches im Vorgartenbereich an verschiedenen Stellen angebracht werden soll, in Bezug auf die Lärmimmissionen bringt, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Schliesslich ist zu den Ausführungen des Baurekursgerichts, wonach alle Zimmer über ein Fenster verfügten, welches ein lärmabgewandtes Belüften unter dem Grenzwert ermögliche, zu erwähnen, dass die frühere flexible Praxis, wonach die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nur an einem, vom Lärm abgewandten Fenster pro Raum verlangt wurde ("Lüftungsfenster"), nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht genügt (BGE 142 II 100 E. 4, 145 II 189 E. 8.1; VGr, 2. Dezember 2021, VB.2020.00463, E. 5.1; Beatrice Wagner Pfeifer, Umweltrecht – Allgemeine Grundlagen, Zürich/St. Gallen 2017, S. 206 f., mit Hinweisen).

E. 5.4.6

Davon, dass vorliegend alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen ergriffen wurden bzw. zumindest geprüft und ausreichend begründet verworfen wurden, ist nicht auszugehen, und es wurde entsprechend der Nachweis einer hinreichenden Prüfung der möglichen Lärmschutzmassnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 2 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV nicht erbracht.

E. 6.1

Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 4. Juni 2024, der Beschluss der Hochbaukommission Thalwil vom 28. September 2023 sowie die Verfügung der Baudirektion vom 20. Juli 2023 sind aufzuheben. Die Angelegenheit ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekursverfahren an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

E. 6.2

Bei diesem Ausgang des Verfahrens kann das beschwerdeführerische Protokollberichtigungsbegehren als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden.

E. 6.3

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerschaft je zu einem Drittel aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht der Bauherrschaft bei

diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist sie zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdeführerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 und Abs. 3 VRG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.