

Sitzung vom 30. Mai 2016

Beschluss-Nr. 198/2016  
Geschäfts-Nr. 2016-509**I Zürcher Museums-Bahn ZMB - Verlängerung bestehender Lok- und Wagenremise, Assek.Nr. 2038, Kat.Nr. 11330, Alte Sihltalstrasse 27, Sihlwald**05 Baupolizei  
05.03.00 Baurechtliche Entscheide

Baugesuchs-Nr. 15/167

Mit Eingabe vom 10. Dezember 2015 ersuchte die Zürcher Museums-Bahn ZMB, Rämistrasse 7, 8024 Zürich, um Erteilung der baurechtlichen Bewilligung für die Verlängerung der bestehenden Lok- und Wagenremise beim Gebäude Assek.Nr. 2038 auf dem Grundstück Kat.Nr. 11330 an der Alte Sihltalstrasse 27, 8135 Sihlwald. Eigentümerin dieses Grundstückes ist Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU, Wolframplatz 21, 8045 Zürich. Sie hat das Baugesuch mitunterzeichnet.

Dem Gesuch lagen ursprünglich folgende Planunterlagen des Projektverfassers Werner Hauri, Dipl. Architekt HTL/STV, Tannerstrasse 68, 5000 Aarau, zu Grunde:

Situation, Katasterplan	1:500, dat. 11. November 2015
Grundriss und Querschnitt	1:100, dat. 11. November 2015
Südwest, Südost, Nordostfassade	1:100, dat. 11. November 2015

Das Projekt wurde am 17. Dezember 2015 vorgeprüft sowie am 10. Dezember 2015 der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung vom 5. Februar 2016 des Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abteilung Wasserbau, hat ergeben, dass die eingereichten Unterlagen für eine abschliessende Beurteilung nicht ausreichen. Insbesondere sind die Verlegung des Fusswegs mittel Querprofilen sowie die Anpassungsabsichten im Bereich der Ufervegetation darzustellen.

Am 7. März wurde das überarbeitete Bauprojekt neu eingereicht. Dem Gesuch liegen folgende Planunterlagen des Projektverfassers Werner Hauri, Dipl. Architekt HTL/STV, Tannerstrasse 68, 5000 Aarau, zu Grunde:

Situation, Katasterplan	1:500, dat. 11. November 2015
Grundriss und Querschnitt	1:100, dat. 11. November 2015
Südwest, Südost, Nordostfassade	1:100, dat. 11. November 2015
Situation, Katasterplan	1:500, dat. 4. März 2016
Querprofile Sihlufer	1:100, dat. 4. März 2016
Fotos Uferbereich Sihl	1:100, dat. 4. März 2016

Das Bauvorhaben wurde am 8. Januar 2016 mit einer Frist von 20 Tagen, d.h. bis am 27. Januar 2016, publiziert. Die Bauprofile wurden fristgerecht erstellt, vom Bauamt kontrolliert und als in Ordnung befunden. Innerhalb der Ausschreibungsfrist gingen keine Gesuche um Zustellung des baurechtlichen Entscheides ein.

Das Grundstück Kat.Nr. 11330 liegt gemäss geltender Nutzungsplanung in der Landwirtschaftszone, d.h. ausserhalb der Bauzone, und gilt sowohl planungsrechtlich als auch verkehrs-, versorgungs- und entwässerungstechnisch als hinreichend erschlossen. Das anfallende Meteorwasser versickert auf dem Grundstück. Schmutzwasser



fällt nicht an. Über eine allfällig erforderliche Verstärkung der Zuleitungen für Wasser, elektrische Energie oder Gas hat die Bauherrschaft direkt mit den Gemeindewerken zu verhandeln.

Für das Bauprojekt sind folgende kantonale Beurteilungen gemäss Anhang der Bauverfahrensverordnung (BVV) erforderlich:

- a. Lage in der Landwirtschaftszone
- b. Im Bereich einer überkommunalen Schutzanordnung
- c. Im Gewässerraum / Im Hochwassergefahrenbereich
- d. Im Bereich eines Heimatschutzobjektes (Denkmalpflege)

Mit Bewilligung Nr. BVV 15-2676 vom 25. April 2016 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Bewilligung mit Auflagen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im Gefahrenbereich des Eisenbahnbetriebsgebietes der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU. Die Bauarbeiten sind deshalb mit der SZU zu koordinieren.

Das Bauvorhaben entspricht in seiner äusseren Erscheinungsform den in § 238 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) umschriebenen Anforderungen an die ortsbauliche und landschaftliche Einordnung von Bauten und Anlagen.

Mit dem Projekt wird die Grundstücksgrenze vom Grundstück Kat.Nr. 11329, Grundeigentümer ist die Grün Stadt Zürich, Beatenplatz 1, 8001 Zürich, Baurechtsnehmerin ist die Stiftung Wildnispark Zürich, Alte Sihltalstrasse 38, 8135 Sihlwald, überstellt. Gemäss Schreiben vom 18. November 2015 von der ZMB Zürcher Museums-Bahn möchte die Bauherrschaft zuerst abklären, ob für das Projekt die erforderliche gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung erteilt wird. Das Überbaurecht, welches von der Geschäftsleitung der Stiftung Wildnispark Zürich in Aussicht gestellt wurde, soll anschliessend nachgereicht werden. Vor Baufreigabe ist dem Bauamt das erforderliche Überbaurecht zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Mit dem Projekt werden sämtliche massgebenden baupolizeilichen Vorschriften eingehalten. Der Erteilung der baurechtlichen Bewilligung steht somit nichts entgegen.

Der Gemeinderat,

auf Antrag der Baukommission vom 10. Februar 2016,

beschliesst:

1. Der Gesuchstellerin, Zürcher Museums-Bahn ZMB, Rämistrasse 7, 8024 Zürich, wird die baurechtliche Bewilligung für die Verlängerung der bestehenden Lok- und Wagenremise beim Gebäude Assek.Nr. 2038 auf dem Grundstück Kat.Nr. 11330 an der Alte Sihltalstrasse 27, 8135 Sihlwald, gemäss den eingereichten Projektunterlagen mit folgenden Auflagen und Vorbehalten erteilt.
  - 1.1 Die Bewilligung Nr. BVV 15-2676 vom 25. April 2016 der Baudirektion des Kantons Zürich ist Bestandteil des Bewilligungsverfahrens. Die darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten.



## 2. Auflagen

2.1 Die Anschlussbewilligungen für Wasser, elektrische Energie oder Gas hat die Bauherrschaft direkt bei den Gemeindewerken einzuholen.

### 2.2 Feuerpolizeiliche Auflagen

- Innerhalb der Nutzungseinheit Lok- und Wagenremise, sind maximal 35 m Fluchtweglänge zulässig.
- Die neue Aussen- bzw. Notausgangstüre in der Remisen-Verlängerung, muss eine lichte Breite von mindestens 90 cm aufweisen.
- Türen in Fluchtwegen bzw. die Aussen-/ Notausgangstüren in dieser Lok- und Wagenremise, müssen sich von innen jederzeit ohne Fremde Hilfsmittel (wie z.B. Schlüssel) rasch öffnen lassen.
- Elektrische Anlagen sind gemäss der Niederspannungs-Installationsnorm (NIN) SEV 1000 auszuführen.
- Fluchtwege bzw. sämtliche Aussen-/ Notausgangstüren in dieser Lok- und Wagenremise direkt ins Freie, sind mit nachleuchtenden (fluoreszierend) grünen Rettungszeichen zu kennzeichnen.
- Die Rettungszeichen müssen eine Kantenlänge von mindestens 15 cm aufweisen und sind nach der Ziffer 3.1.4 der VKF-Brandschutzrichtlinie „Kennzeichnung von Fluchtwegen - Sicherheitsbeleuchtung - Sicherheitsstromversorgung“ zu bemessen ([http://www.praever.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/17-15\\_web.pdf](http://www.praever.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/17-15_web.pdf)).
- Das Blitzschutzsystem ist den neuen Verhältnissen anzupassen.
- Für die technische Ausführung des Blitzschutzsystems gelten die Leitsätze für Blitzschutzsysteme (SNR 464022).
- Vor der Eindeckung der Erdungen bzw. vor dem Einbetonieren von Fundamentern ist das Blitzschutzsystem durch den Blitzschutzaufseher auf ihre fachgerechte Ausführung zu überprüfen oder in Absprache mit diesem mit Bildmaterial zu dokumentieren.
- Der Anlageersteller hat dem Blitzschutzaufseher der GVZ (Felix Keller, c/o Spenglerei Zimmerberg, Alemannenweg 8, 8803 Rüschlikon, Tel. 044 724 32 40, Natel 079 430 24 19, E-Mail: [blitzschutz@zimmerberg-ag.ch](mailto:blitzschutz@zimmerberg-ag.ch)) das fertig erstellte Blitzschutzsystem schriftlich zur Abnahme zu melden (Meldeformular auf GVZ-Webseite [www.gvz.ch](http://www.gvz.ch) 'Brandschutz' Formulare 'Blitzschutzwesen').
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Weisung der GVZ „Blitzschutzsysteme“ vom 1. Januar 2015, insbesondere diejenigen der Ziffer 6.1 (<http://www.gvz.ch/Feuerpolizei/LinkClick.aspx?fileticket=cL1%2fQib%2fy6E%3d&tabid=819&language=de-CH>).

2.3 Die allgemeinen Auflagen und Bestimmungen gemäss Beiblatt A gelten als integrierende Bestandteile dieser Baubewilligung.

2.4 Im Interesse einer verbesserten Retention von Meteorwasser sind die neuen oberirdischen Verkehrsflächen mit sickerfähigen Belägen wie Rasengittersteine oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.


2.5 Es sind für das Dach und die Fassaden die gleichen Materialien wie bei der bestehenden Remise zu verwenden.

- 2.6 Vor Baufreigabe muss dem Bauamt ein detaillierter Bauinstallationsplan inkl. Baustellenzufahrt, Baustellenentwässerung, Bauschutttrennung sowie die Parkierung während der Bauzeit zur Prüfung und Genehmigung eingereicht werden. Eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Alte Sihltalstrasse kann nur in Ausnahmefällen zugelassen werden. Die genauen Bedingungen sind mit dem Leiter des Strasseninspektorats abzusprechen. Die Beanspruchung von öffentlichem Grund zu Installations- und Lagerzwecken ist zu entschädigen.
- 2.7 Vor Baufreigabe ist zusammen mit dem Tiefbauamt Horgen eine detaillierte Zustandsaufnahme der Alte Sihltalstrasse im Bereich des Grundstücks zu erstellen.
- 2.8 Mit dem Projekt wird die Grundstücksgrenze vom Grundstück Kat.Nr. 11329 überstellt. Vor Baufreigabe ist dem Bauamt das erforderliche Überbaurecht zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
- 2.9 Das Bauvorhaben liegt im Gefahrenbereich des Eisenbahnbetriebsgebietes der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU. Die Bauarbeiten sind deshalb mit der SZU zu koordinieren.
- 2.10 Vor Baufreigabe müssen dem Bauamt folgende Unterlagen eingereicht werden bzw. die Genehmigung folgender Projekte durch den Gemeinderat muss vorliegen:
  - der in Disp. 2.6 verlangte detaillierte Bauinstallationsplan;
  - die in Disp. 2.7 verlangte Zustandsaufnahme der Alte Sihltalstrasse;
  - das in Disp. 2.8 verlangte Überbaurecht;
  - der schriftliche Nachweis über den Abschluss der progressiven Gebäudeversicherung;
3. Die Gebühren und Auslagen der Gemeinde werden wie folgt festgesetzt:
  - 3.1 Die Gebühr für die administrative Bearbeitung des Baugesuches einschliesslich der erforderlichen Baukontrollen beträgt gemäss den mit GRB 34/1995 festgesetzten Gebührenansätzen **Fr. 2'900**. Dieser Betrag wird mit einer Frist von 30 Tagen ab Zustellung der Rechnung wie folgt zur Zahlung fällig:
    - 1/2 bei Zustellung der Baubewilligung
    - 1/2 bei der Schluss- / Bezugsabnahme.
  - 3.2 Die Gebühr für die Anpassung des amtlichen Vermessungswerkes beträgt gemäss den mit GRB 34/1995 festgesetzten Gebührenansätzen **Fr. 800.00** (exkl. MwSt.). Dieser Betrag ist nach der Schluss- / Bezugsabnahme mit einer Frist von 30 Tagen ab Zustellung der Rechnung zur Zahlung fällig.
  - 3.3 Die Anpassung des amtlichen Vermessungswerkes sowie das Einmessen des Schnurgerüstes hat durch das Vermessungsamt der Gemeinde Horgen (044 7284437) zu erfolgen.



4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Zürcher Museums-Bahn ZMB, Rämistrasse 7, Postfach 510, 8024 Zürich, unter Beilage eines genehmigten Plansatzes, der Bewilligung Nr. BVV BVV 15-2676 vom 25. April 2016 der Baudirektion Kanton Zürich, der Anmeldeformulare für die Rohbauabnahme und Bezugsbereitschaft, der Anmeldeformulare für die progressive Gebäudeversicherung, der Gebührenrechnungen sowie des Beiblattes A, eingeschrieben
  - Werner Hauri, Dipl. Architekt HTL/STV, Tannerstrasse 68, 5000 Aarau, unter Beilage eines genehmigten Plansatzes, der Bewilligung Nr. BVV BVV 15-2676 vom 25. April 2016 der Baudirektion Kanton Zürich, der Anmeldeformulare für die Rohbauabnahme und Bezugsbereitschaft, der Anmeldeformulare für die progressive Gebäudeversicherung sowie des Beiblattes A
  - Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU, Wolframplatz 21, 8045 Zürich, unter Beilage des Beiblattes A, zur Kenntnisnahme
  - Grün Stadt Zürich, Beatenplatz 1, 8001 Zürich, unter Beilage des Beiblattes A, zur Kenntnisnahme
  - Stiftung Wildnispark Zürich, Alte Sihltalstrasse 38, 8135 Sihlwald, unter Beilage des Beiblattes A, zur Kenntnisnahme
  - Baudirektion Kanton Zürich, Generalsekretariat, Leitstelle für Baubewilligungen, 8090 Zürich, LS-Nr. 15-2676, zur Kenntnisnahme
  - Tiefbauamt
  - Bautechniker

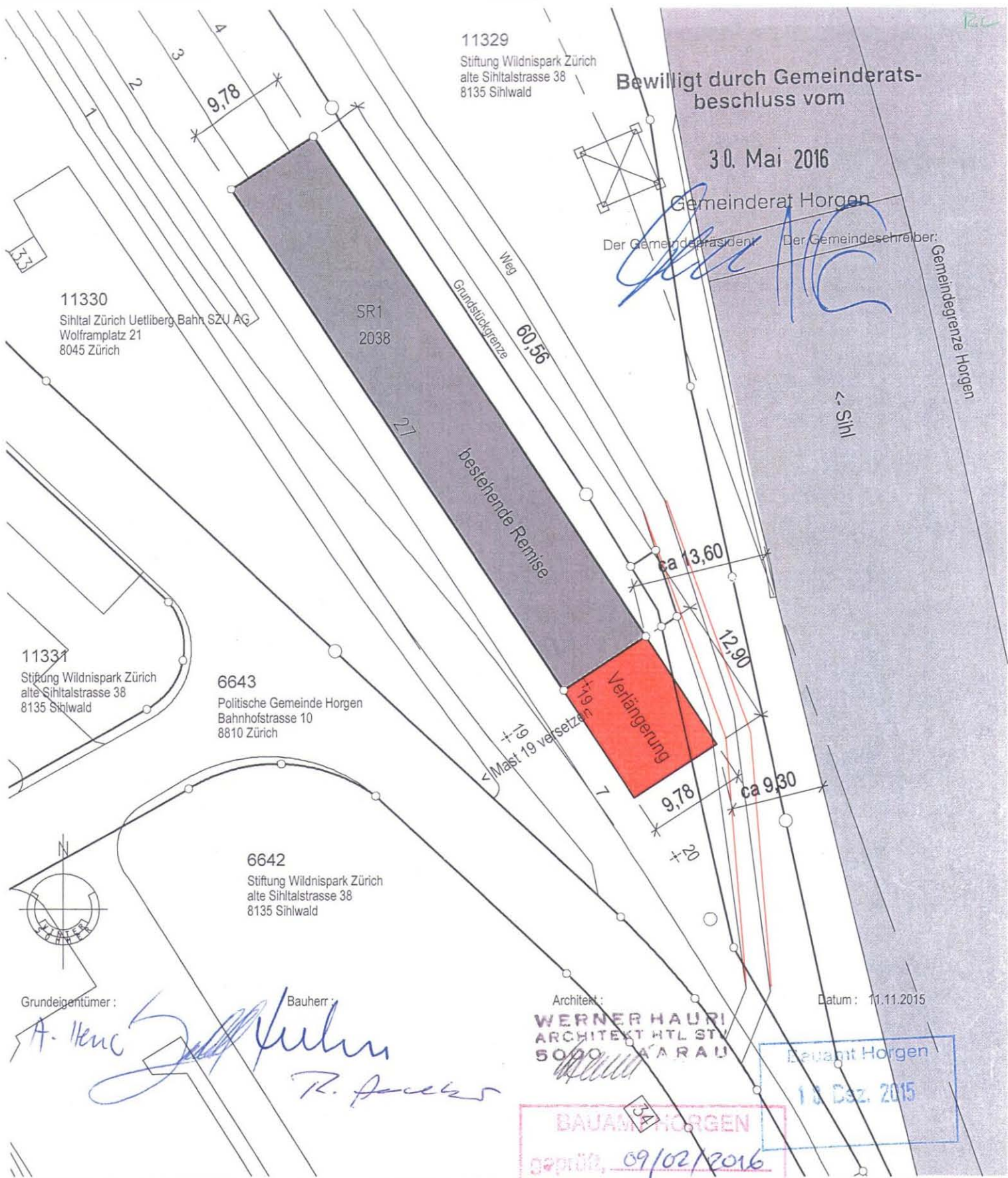
Gemeinderat

  
Theo Leuthold  
Gemeindepräsident

  
Felix Oberhänsli  
Gemeindeschreiber

versandt:  
jb





11329  
Stiftung Wildnispark Zürich  
alte Sihltalstrasse 38  
8135 Sihlwald

Bewilligt durch Gemeinderats-  
beschluss vom  
30. Mai 2016

Gemeinderat Horgen

Der Gemeinderatspräsident: [Signature]  
Der Gemeindeschreiber: [Signature]

11330  
Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG  
Wolframplatz 21  
8045 Zürich

SR1  
2038

Weg  
Grundstücksgrenze  
60.56

Gemeindegrenze Horgen  
-> Sihl

11331  
Stiftung Wildnispark Zürich  
alte Sihltalstrasse 38  
8135 Sihlwald

6643  
Politische Gemeinde Horgen  
Bahnhofstrasse 10  
8810 Zürich

bestehende Remise

Verlängerung  
+19  
+20

+19  
-> Mast 19 versetzt

6642  
Stiftung Wildnispark Zürich  
alte Sihltalstrasse 38  
8135 Sihlwald

Grundeigentümer:

Bauherr:

Architekt:  
WERNER HAURI  
ARCHITEKT HTL/STV  
5000 AARAU

Datum: 11.11.2015

Bauamt Horgen  
18. Dez. 2015

BAUAMT HÖRGEN  
geprüft, 09/02/2016

<b>ZMB-SW-V</b>	a = 09.11.2015 / ja	[Signature]	MST.	1 : 500
	Zürcher Museums-Bahn ZMB Rämistrasse 7 8024 Zürich Verlängerung Wagenremise Alte Sihltalstrasse 27 SZU-Station Sihlwald 8135 Sihlwald		GR.	A4
Gesuch Vorentscheid			GEZ.	ja
Situation Station Sihlwald (Areal ZMB)			DAT.	21.12.2013
WERNER HAURI, DIPL. ARCHITEKT HTL/STV, TANNERSTRASSE 68, 5000 AARAU TELEFON 062 824 52 53 TELEFAX 062 824 52 56 NATEL 079 376 94 32 E-Mail hauriaarau@bluewin.ch			KTR.	
			<b>143 / 61a</b>	