



Referenz-Nr.: ARE 21-0738

Kontakt: Aude Ratia-Brasier, GB Richt-/Nutzungsplanung / Stv. FL, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 43, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/5

## Planungszone «Zentrum» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Schlieren**

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:1'250 zur Planungszone «Zentrum» vom 11. Juni 2021  
Unterlagen - Protokollauszug Stadtratsbeschluss vom 7. April 2021

### Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 7. April 2021 beantragt der Stadtrat Schlieren bei der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Zentrum» (Badenerstrasse 12 bis 22) für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Anlass und Begründung der Planungszone Die von der Planungszone tangierten Liegenschaften, Badenerstrasse 12 bis 22, bilden den nördlichen Abschluss der sogenannten «Grünen Mitte» im Zentrum der Stadt Schlieren. Aufgrund der Umlegung der Kantonsstrasse nach Norden, auf der neu auch das Trasse der Limmattalbahn verläuft, wird die «Grüne Mitte», die als wesentliches Element auch den Stadtpark umfasst, vergrössert. Das Ensemble Badenerstrasse 12 bis 22 bildet aufgrund ihrer Volumen einen gut lesbaren, klar umrissenen und identitätsbildenden Abschluss der zentralen Parkfläche, die das Zentrum von Schlieren auszeichnet.

Die Stadt Schlieren hat im Jahr 2005 ein Wettbewerbsverfahren für die Umgestaltung des Zentrums durchgeführt. Im Rahmen dieses Prozesses entstand die Idee der Verlegung der Badenerstrasse, welche eine Vergrösserung des Stadtparks und die Entwicklung einer offenen und attraktiven «Grünen Mitte» möglich macht. Seitdem wurde diese Kernidee von der Stadt konsequent weiterverfolgt. In den beiden Stadtentwicklungskonzepten (STEK I und II) wird auf die Wichtigkeit des Zentrums hingewiesen, wobei vor allem die Grün- und Erholungsflächen als identitätsbildend bezeichnet werden. Das STEK II wurde vom Stadtrat als verbindliches Instrument für die Stadtentwicklung verabschiedet, wodurch es für die Folgeplanungen zu berücksichtigen ist. Im STEK II werden den urbanen Grünräumen als auch den innerstädtischen Raumübergängen eine grosse Wichtigkeit beigemessen. Das STEK II bildet die Grundlage für den kommunalen Richtplan «Siedlung und Landschaft», der zurzeit teilrevidiert wird (Stand: Beratung der vorbereitenden Kommission zuhanden des Gemeindeparlaments weitgehend abgeschlossen). Mit dem kommunalen Richtplan werden die im STEK getroffenen Planungsinhalte behördenverbindlich umgesetzt.

Der Bereich «Grüne Mitte» wurde im Rahmen eines Testplanungsverfahrens fundierter untersucht. Die Ergebnisse daraus bilden die Grundlage für einen noch zu genehmigen-

den Masterplan «Grüne Mitte», in welchem die verschiedenen Massnahmen in der «Grünen Mitte» koordiniert werden. Ein besonderes Augenmerk muss dabei dem Randbereich der «Grünen Mitte» gelegt werden, da eine W4-Regelüberbauung an dieser Lage den städtebaulichen und freiräumlichen Anliegen nicht gerecht wird. Für das gesamte Gebiet Stadtzentrum – Bahnhofgebiet ist zudem ein Rahmenplan Zentrum in Erarbeitung, der als begleitende Grundlage für Planungs- und Bauvorhaben in diesem Gebiet dienen soll.

Für die Liegenschaft Badenerstrasse 20 liegt ein Baugesuch vor. Das Gebäude ist im kommunalen Inventar der Stadt aufgeführt (Kategorie Ensemble: Nr. 3; Kategorie Bauten: Nrn. 19 und 168; Kategorie Ortsbild: Nr. 2). Die durch das Provokationsbegehren ausgelöste Schutzabklärung ist noch nicht abgeschlossen. Die gemäss PBG vorgesehene Frist betreffend Entscheidungsfindung (§ 213 Abs. 3 PBG) wurde bis am 21. August 2021 verlängert. Aktuell sind die Liegenschaften Badenerstrasse 12 bis 22 einer Wohnzone zugewiesen. Ein Neubau der Liegenschaft Badenerstrasse 20 im Sinne eines zonenkonformen Regelbaus würde aufgrund der in der Regelbauweise möglichen Bauvolumen einen qualitativen Abschluss und Übergang der «Grünen Mitte» zur neuen Badenerstrasse verunmöglichen und im Widerspruch zu den Planungsabsichten und der in Änderung befindlichen Folgeplanungen der Stadt stehen. Die Idee des bewusst offen gehaltenen, weitläufigen und durchgängigen Areals, mit Sichtbezügen und mit vereinzelt, niedrigeren und im Volumen limitierten Bauten kann mit der Regelbauweise nicht umgesetzt werden. Auch würde die für den Ort wichtige identitätsstiftende Wirkung der historischen Bauten bei deren Abbruch verschwinden.

Aufgrund des Provokationsbegehrens erstellte die Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich ein Gutachten, welches darlegt, dass die Aufwertung des Areals «Grüne Mitte» in jedem Falle über planerische und planungsrechtliche Massnahmen und nicht über eine denkmalpflegerische Festsetzung des Gebäudes als kommunales Schutzobjekt erfolgen soll. Die Stadt Schlieren benötigt deshalb Zeit, um die notwendigen Planungsgrundlagen zu erarbeiten und die Ergebnisse in grundeigentümergebundene Planungsinstrumente umzusetzen.

Mit der Planungszone soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Geltungsbereichs gemäss Situationsplan der im Gange befindlichen Planung zur Aufwertung des Areals «Grüne Mitte» widersprechen.

## **Erwägungen**

### **A. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG). Voraussetzung der Anordnung einer Planungszone ist das öffentliche Interesse, manifestiert durch ein Planungsbedürfnis und die Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern sowie die Verhältnismässigkeit.

Die vom Stadtrat Schlieren dargelegte Planungsabsicht zur Konkretisierung und grundeigentümerverbindlichen Umsetzung der übergeordneten und langfristigen Stadtentwicklung mit der Aufwertung des Areals in der «Grünen Mitte» ist ersichtlich und das Planungsbedürfnis der Stadt Schlieren nachvollziehbar. Die weiterführende Planung des Gebiets «Zentrum» mit dem identitätsstiftenden, das Zentrum aufwertenden, grosszügigen Freiraum der «Grünen Mitte» ist von wesentlicher Bedeutung für die Stadtentwicklung. In der weiterführenden Planung gilt es nebst den Vorgaben der übergeordneten Instrumenten STEK, Richtplanung, Masterplanung «Grüne Mitte» und Rahmenplan Zentrum sicherzustellen. Das öffentliche Interesse ist somit nachgewiesen.

Der Geltungsbereich umfasst gemäss Situationsplan die Grundstücke Kat.-Nrn. 488, 498, 3787, 7961, 7966, 7968, 7970, 7984 und 9106 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 7955, 7958, 7960, 7978, 7980, 7982, 8075, 8077, 8440 und 9105. In Zusammenhang mit der Limmattalbahn sind im Gebiet der Planungszone Mutationen/Grenzbereinigungen in Erarbeitung, welche noch nicht vollzogen sind. Die Katasternummern beziehen sich also auf die alten, zum Zeitpunkt der Festsetzung der Planungszone aber noch aktuellen Grundstücksnummern.

Der Stadtrat Schlieren hat das gesamte Ensemble Badenerstrasse 12 -22 (Gebiet «Zentrum») in die Planungszone integriert, damit eine gesamtheitliche Lösung gefunden werden kann. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig. Die Planungszone umfasst lediglich die notwendige Fläche, welche zur Umsetzung der «Grünen Mitte» gebraucht wird, weshalb sie auch dem Kriterium der Verhältnismässigkeit entspricht.

Mit dem Ausscheiden einer Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um die Ergebnisse in grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente umzusetzen. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Festsetzung einer Planungszone gesichert werden.

Aus den genannten Gründen wird die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Zentrum» für drei Jahre als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Dem Antrag zur Festsetzung einer Planungszone kann entsprochen werden.

## **B. Ergebnis**

Der Antrag auf Festsetzung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung einer Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von drei Jahren ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Stadtrats Schlieren vom 7. April 2021 wird entsprochen und eine Planungszone im Gebiet «Zentrum» festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts-wirksam wäre. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Im Gebiet «Zentrum» (Stadt Schlieren) wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. 488, 498, 3787, 7961, 7966, 7968, 7970, 7984, und 9106 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 7955, 7958, 7960, 7978, 7980, 7982, 8075, 8077, 8440 und 9105 gemäss Situationsplan Mst. 1:1'250 vom 11. Juni 2021, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Stadtratsbeschluss vom 7. April 2021 und dem Situationsplan vom 11. Juni 2021 ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Stadt Schlieren, Abteilung Bau und Planung, Freiestrasse 6, 8952 Schlieren und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.

### **Hinweis**

Aufgrund der besonderen Lage gemäss Epidemienengesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) erfasst und sind im Internet einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
  - Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
  - der Stadt Schlieren den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
  - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Stadtratsbeschluss vom 7. April 2021 / Situationsplan vom 11. Juni 2021) aufzulegen;

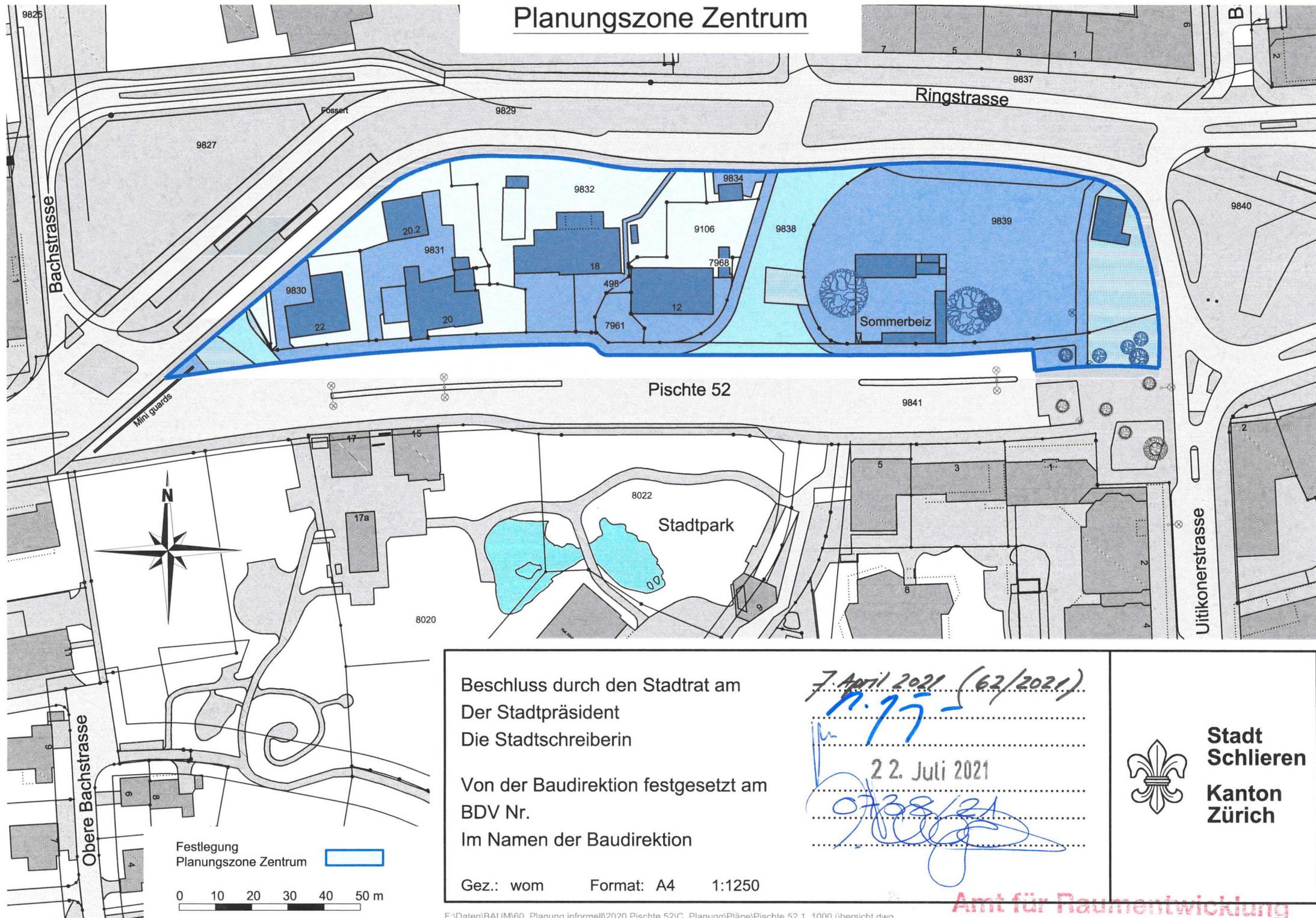


- die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Stadt Schlieren (unter Beilage von vier Plänen)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
  - Baurekursgericht des Kantons Zürich (unter Beilage von zwei Plänen)
  - Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 23. JULI 2021

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

# Planungszone Zentrum



Beschluss durch den Stadtrat am  
Der Stadtpräsident  
Die Stadtschreiberin  
Von der Baudirektion festgesetzt am  
BDV Nr.  
Im Namen der Baudirektion

*7. April 2021 (62/2021)*  
*M. J. J.*  
22. Juli 2021  
*0738/21*



Gez.: wom      Format: A4      1:1250

Amt für Raumentwicklung



**Protokollauszug  
7. Sitzung vom 7. April 2021**

**62/2021 6.0.4.2      Zentrumsplanung Schlieren  
Planungszone Badenerstrasse**

**1. Ausgangslage**

Die Liegenschaften Badenerstrasse 12 bis 22 bilden den nördlichen Abschluss der so genannten Grünen Mitte im Zentrum der Stadt. Durch die Umlegung der Kantonsstrasse nach Norden, auf der neu auch das Trasse der Limmattalbahn verläuft, wird diese wichtige Fläche, die als wesentliches Element auch den Stadtpark umfasst, vergrössert. Mit den Grundstücken Badenerstrasse 12 bis 22 grenzt die Grüne Mitte an die neu verlegte Staatsstrasse. Das Ensemble bildet einen gut lesbaren, klar umrissenen und identitätsbildenden Abschluss der zentralen Parkfläche, die das Zentrum von Schlieren auszeichnet.

Das Areal ist heute noch von der "alten" und der "neuen" Badenerstrasse eingefasst. Die Grundstücke liegen im westlichen Bereich in der Zone W4 (bebaute Parzellen Badenerstrasse 12 bis 22) und im östlichen Teil in der Zentrumszone Z 1.1, wo der so genannte Kulturplatz liegt, unmittelbar westlich angrenzend an den Stadtplatz.

Für die Liegenschaft Badenerstrasse 20, Assek.-Nr. 148, liegt ein Baugesuch vor. Das Gebäude ist im Inventar der Stadt aufgeführt (Kategorie Ensemble: Nr. 3; Kategorie Bauten: Nrn. 19 und 168; Kategorie Ortsbild: Nr. 2). Das Provokationsbegehren ist hängig. Die gemäss PBG vorgesehene Frist betreffend Entscheidungsfindung wurde bis am 21. August 2021 verlängert. Ein Gutachten der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich legt dar, dass die Aufwertung des Areals in jedem Falle über planerische und planungsrechtliche Massnahmen und nicht über eine denkmalpflegerische Festsetzung des Gebäudes als kommunales Schutzobjekt erfolgen soll. Diese Einschätzung der kantonalen Kommission teilt der Stadtrat. Daher sind die von der Kommission nach eingehender Beratung empfohlenen, planerischen und planungsrechtlichen Massnahmen zu berücksichtigen, um das Zentrum von Schlieren mit der Grünen Mitte umfassend und nachhaltig weiter zu entwickeln.

**2. Erwägungen**

**2.1. Entwicklungen / Herleitung**

Aktuell sind die bebauten Liegenschaften einer Wohnzone zugewiesen, in der auch mässig störendes Gewerbe zulässig ist. Ein Neubau im Sinne eines zonenkonformen Regelbaus würde dieser Lage und dem Umfeld im Zentrum in keiner Art und Weise gerecht. Ein adäquater Abschluss der Grünen Mitte zur neuen Badenerstrasse hin, würde so geradezu verunmöglicht. Die Kernidee des bewusst offen gehaltenen, weitläufigen und durchgängigen Areals, mit Sichtbezügen und mit vereinzelt, insbesondere historischen Bauten, die nicht weichen müssen und ihre identitätsstiftende Wirkung erzielen können, kann so nicht umgesetzt werden.

Ausgangslage für die Umgestaltung des Zentrums war 2005 ein Wettbewerbsverfahren, in das auch kantonale Stellen involviert waren. In diesem Zusammenhang wurde die Idee der Verlegung der Badenerstrasse geboren, welche eine Vergrösserung des Stadtparks und die Entwicklung einer offenen und attraktiven Grünen Mitte überhaupt erst möglich machte. Dieser Kerngedanke wurde von der Stadt seither konsequent weitergeführt.

Die beiden Stadtentwicklungskonzepte (STEK I und II) zeigen die Wichtigkeit des Zentrums auf. Dabei ist speziell auf die Grün- und Erholungsflächen im Zentrum hinzuweisen, welche insbesondere auch identitätsbildend sein sollen. Mit dem STEK II haben die urbanen Grünräume sowie die innerstädtischen Raumkanten und -übergänge eine noch höhere Bedeutung erhalten (vgl. dazu Gesamtplan des STEK II). Das STEK II wurde vom Stadtrat als verbindliches Instrument betreffend Stadtentwicklung verabschiedet und ist bei allen Planungsschritten zwingend zu beachten.

Durch das Instrument des Richtplans Siedlung und Landschaft (Stand: Beratung der vorberatenden Kommission zuhanden des Gemeindeparlaments weitgehend abgeschlossen) werden die im STEK gemachten Vorgaben behördenverbindlich. Aufgrund des Verfahrensstands ist diesbezüglich von einer Vorwirkung auszugehen.

Ein Testplanungsverfahren zur Grünen Mitte wurde bereits durchgeführt und abgeschlossen. Die Erkenntnisse daraus bilden die Grundlage für einen noch zu genehmigenden Masterplan, der die verschiedenen Massnahmen in der Grünen Mitte koordiniert. Die diesbezüglichen Ergebnisse sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt bekannt: Dem Randbereich der Grünen Mitte ist spezielle Beachtung zu schenken. Eine W4-Regelüberbauung an dieser Lage wird den städtebaulichen und freiräumlichen Anliegen in keiner Art und Weise gerecht.

Für das gesamte Gebiet Stadtzentrum – Bahnhofgebiet ist ein Rahmenplan Zentrum in Erarbeitung. Dieser wird die wegleitende Grundlage für Planungs- und Bauvorhaben in diesem Gebiet sein.

## **2.2. Rechtliches**

Gemäss § 346 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) können bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtricht- oder Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gang befindlichen Planung widersprechen. Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt und, soweit nötig, um zwei Jahre verlängert werden (Abs. 3). Dabei ist begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (Abs. 2 Satz 2).

In seinen Rechtswirkungen entspricht damit die kantonale rechtliche Planungszone gemäss § 346 PBG der im Bundesrecht vorgesehenen Planungszone nach Art. 27 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG), wonach innerhalb der Planungszone nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (VB.2006.00082, 22. März 2007, E. 5.1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz S. 125 f. und 711).

Der Erlass einer Planungszone führt zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Aufgrund dessen muss eine solche Zone auf gesetzlicher Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 26 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 36 BV). Wegen der erwähnten negativen Vorwirkung wird insbesondere verlangt, dass sie zeitlich mässig und durch triftige Gründe gerechtfertigt ist. Ausserdem darf sie zu keinen stossenden Rechtsungleichheiten und zu keinem Eingriff in wohlerworbene Rechte führen (BGr, 21. Mai 2010, 1C\_472/2009, E. 3.4; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich 2010, Rz. 351 mit Hinweisen). Die Planungszone dient der (einstweiligen) Sicherung der geplanten Nutzungsänderung, insbesondere der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, die nicht durch Vorhaben, die den Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden soll. Es muss ausgeschlossen werden, was immer die Planungsabsicht behindern könnte (Alexander Ruch, in: Heinz Aemisegger/Alfred Kuttler/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich etc. 2010, Art. 27 Rz. 21, mit Hinweisen). Voraussetzung der Anordnung der Planungszonen ist die Absicht der Behörden, eine bestehende planerische Ordnung abzuändern. In dieser begründeten Planungsabsicht besteht das öffentliche Interesse an der besagten Massnahme (vgl. BGE 113 Ia 362 E. 2.a; Ruch, Art. 27 Rz. 25 ff.). Die Planungszone muss ferner in einem Planungsbedürfnis begründet sein. Schliesslich darf die Planungszone nicht weitergehen, als es ihr Zweck erfordert. Insbesondere darf sie nicht die Wirkung eines strengen

Bauverbots haben, sondern es müssen Veränderungen möglich sein, welche die künftige Nutzungsplanung nicht erschweren. Denn es gilt nur die Vereitelung der beabsichtigten Planung zu verhindern (vgl. BGE 113 Ia 362 E. 2.a/cc und 2c; VB.2006.00082, 22. März 2007, E. 5.2; Ruch, Art. 27 Rz. 30 und 32).

An die Konkretetheit der Planungsabsicht ist kein strenger Massstab anzulegen; eine "einigermassen konkretisierte Absicht" genügt. Ziel ist es, die Entscheidungsfreiheit der Planungsorgane zu sichern. Dementsprechend dürfen die Anforderungen an den Erlass einer Planungszone nicht allzu hoch angesetzt werden. In der Regel wird eine Beschlussfassung des Gemeinwesens gefordert, aus der eine klar umrissene Willenserklärung auf Planänderung hervorgeht. Jedoch ist kein formell-rechtlicher Beschluss dafür notwendig (vgl. BGE 113 Ia 362 E. 2.a/bb; VB.2006.00082, 22. März 2007, E. 5.2; Ruch, Art. 27 Rz. 25 ff.). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist eine Planungszone im Hinblick auf die dahinterstehende Planungsabsicht nur aufzuheben, wenn diese offensichtlich rechtswidrig oder sinnlos ist (BGr, ZBI 1983, S. 542, 546 E. II.a).

### **3. Fazit**

Gestützt auf die vorhandenen Planungen im Zusammenhang mit der Grünen Mitte von Schlieren ist ein Gesuch der Stadt an die Baudirektion des Kantons Zürich um Erlass einer Planungszone verhältnismässig und zweckmässig. Aufgrund der langen Vorgeschichte, konsequent verfolgt mit den Instrumenten STEK, Richtplanung, Masterplanung Grüne Mitte und Rahmenplan Zentrum drängt sich die Absicherung dieser Planung auf.

Der Abriss des bestehenden Baukörpers an der Badenerstrasse 20 mit einem Neubau einer W4-Baute sowie allfällige weitere Bauvorhaben in diesem Gebiet nach heutiger BZO sind mit den Entwicklungsabsichten der Stadt nicht vereinbar. Eine Bebauung mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss würde alle bisherigen Planungsschritte weitgehend obsolet machen, da ein städtebaulich überzeugender Abschluss der Grünen Mitte ganz zentral ist für die Wahrnehmung und die Qualität der Parkflächen. Eine adäquate und qualitätsvolle Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Zentrum würde damit geradezu verunmöglicht.

#### **Der Stadtrat beschliesst:**

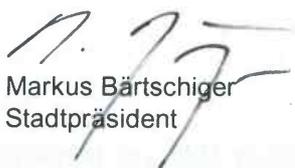
1. Der Baudirektion wird im Sinne der Erwägungen die Festsetzung einer Planungszone gemäss § 346 PBG für das Gebiet Badenerstrasse 12 bis 22 zwischen der alten und neuen Badenerstrasse beantragt. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzung soll die aufschiebende Wirkung entzogen werden.
2. Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, das laufende Baubewilligungsverfahren/Unterschutzstellungsverfahren betreffend Badenerstrasse 20 abzuschliessen und einen Vorschlag für eine neue Regelung des Perimeters zu erarbeiten.
3. Im Weiteren wird das Ressort Bau und Planung mit der Kommunikation und mit der Orientierung der betroffenen Grundeigentümer beauftragt. Sie soll nach vorheriger Konsultation der Baudirektion stattfinden.

4. Mitteilung an

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (einschreiben)
- Abteilungsleiter Bau und Planung
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
- Stadtplanerin
- Archiv

Status: zeitlich befristet nicht öffentlich

**Stadtrat Schlieren**

  
Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

  
Janine Bron  
Stadtschreiberin