



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0416

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

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Schlieren**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan «Alterszentrum» Mst. 1:2000 vom 7. Februar 2023
 - Kernzonenplan «Alterszentrum» Mst. 1:2000 vom 7. Februar 2023
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 7. Februar 2023
 - Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 7. Februar 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Stadt Schlieren plant auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 8121, 8463 und 9841 den Neubau des Alterszentrums, welches das bestehende Alterszentrum Sandbühl ersetzt. Die zentrale Lage soll ein selbstbestimmtes Leben auch im Alter ermöglichen. Ebenfalls sollen die Anforderungen des Raumordnungskonzepts erfüllt werden, wonach zentralörtliche und publikumsintensive Einrichtungen an sehr gut erschlossenen Lagen in die Siedlungsstruktur zu integrieren sind. Als neuer Baustein prägt das Alterszentrum die «Grüne Mitte». Das Grundstück Kat.-Nr. 8463 befindet sich im städtischen Eigentum und ist als strategische Landreserve für öffentliche Nutzungen vorgesehen. Heute wird die Freifläche u.a. als Spielplatz und für den Gartenbau genutzt. Als planerische Grundlagen für den Neubau des Alterszentrums wurden eine Standortevaluation und eine Testplanung nach SIA durchgeführt. Im Jahr 2019 folgte ein Wettbewerbsverfahren mit zehn Teams. Das Siegerprojekt wurde weiterentwickelt und gilt als Basis für den weiteren Prozess.

Für die Realisierung des geplanten Alterszentrums müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen angepasst werden. Dazu gehört die vorliegende Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans, die Aufhebung bzw. Festsetzung der Verkehrsbaulinien und die Gewässerraumfestlegung. Die Anpassungen betreffend Verkehrsbaulinien und Gewässerraumfestlegung erfolgen aufgrund der verschiedenen Zuständigkeiten in separaten, koordinierten Planungsprozessen.

Festsetzung

Der Gemeinderat Schlieren setzte mit Beschluss vom 24. Oktober 2022 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietikon vom 18. Januar 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Mai 2023 beantragt die Stadt Schlieren die Genehmigung der Vorlage. Mit Schreiben vom 14. Juni 2023 bestätigt die Stadt Schlieren, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Damit das Alterszentrum zonenkonform realisiert werden kann, werden die (Teil-)Grundstücke Kat.-Nrn. 8121, 8463, 7007 und 9841 mit einer Gesamtfläche von 5668 m² von einer Kernzone in eine Zone für öffentliche Bauten umgezont. Zudem muss der Kernzonenplan angepasst werden.

Die Badenerstrasse (Grundstück Kat.-Nr. 9841), eine ehemalige Hochleistungsstrasse (HLS), ist als Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone klassiert. Innerhalb des Teilabschnitts, welcher an die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 8121 und 8463 grenzt, sind bauliche Massnahmen für die klare Regelung der Zu- und Wegfahrt notwendig. Demzufolge werden rund 1227 m² einer Zone für öffentliche Bauten zugeordnet. Die übrigen Abschnitte der ehemaligen HLS werden in einer späteren Revision einer entsprechenden Nutzungszone zugeordnet.

Da die Nutzung des Alterszentrums primär als Wohnnutzung beurteilt wird und auch die betrieblichen Nutzungen wie Pflege, Gastronomie oder Ähnliches als nicht störend gelten, wird die Festlegung «mässig störendes Gewerbe zulässig» gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) aufgehoben.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 30. August 2021 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen. Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Schlieren mit Beschluss vom 24. Oktober 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Schlieren wird eingeladen



- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung und mit der Verfügung der Gewässerraumfestlegung koordiniert aufzulegen sowie sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufgelegt wird;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Stadt Schlieren (unter Beilage von vier Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 12. JULI 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision Nutzungsplanung «Alterszentrum»

Änderungsplan Zonenplan

1: 5'000

Entwurf | Vorprüfung | Öffentliche Auflage | Festsetzung | **GENEHMIGUNG**



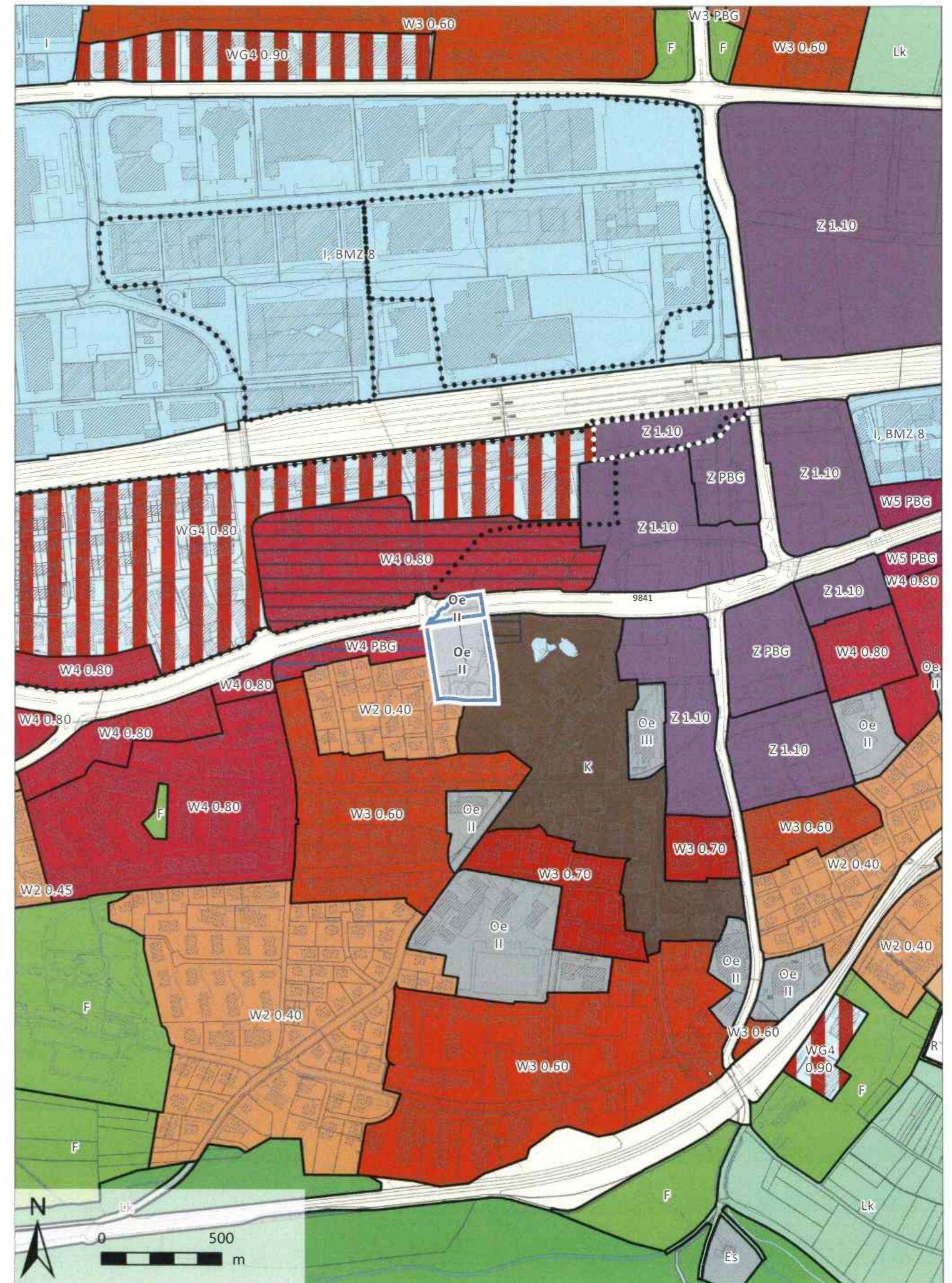
Bildquelle: www.map.geo.admin.ch

Vorprüfungsbericht vom	29. September 2021
Öffentliche Auflage von	18. Februar 2022 bis 19. April 2022
Beschluss durch den Stadtrat am	13. Juli 2022
Der Stadtpräsident / Die Stadtpräsidentin	
Der Stadtschreiber / Die Stadtschreiberin	
Festsetzung vom Gemeindeparlament am	24. Oktober 2022
Der Präsident / Die Präsidentin	
Der Sekretär / Die Sekretärin	
Von der Baudirektion genehmigt am	12. Juli 2023
BDV Nr.	KS-0416/23
Im Namen der Baudirektion	

Dokumentname: 23-02-07_Teilrev_Alterzen_Kernzonenplan_Plan.pdf
Erstellungsdatum: 07.02.2023
Druckdatum: 07.02.2023
Erstellt / Geprüft: AC / MM
Format: 297 * 420
Grundlage: AV-Daten: Februar 2021
Projekt: SLI.12

Festlegungen		Nutzungsziffer		Empfindlichkeitsstufen (ES)
	K		Kernzone	II
	Z	PBG	Zentrumszone	III
	Z	1.10	Zentrumszone	III
	W2	PBG	zweigeschossige Wohnzone	II
	W2	0.30	zweigeschossige Wohnzone	II
	W2	0.40	zweigeschossige Wohnzone	II
	W2	0.45	zweigeschossige Wohnzone	II
	W3	PBG	dreigeschossige Wohnzone	II
	W3	0.60	dreigeschossige Wohnzone	II
	W3	0.70	dreigeschossige Wohnzone	II
	W4	PBG	viergeschossige Wohnzone	II
	W4	0.80	viergeschossige Wohnzone	II
	W5	PBG	fünfgeschossige Wohnzone	II
	WG2	0.45	zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
	WG4	0.80	viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
	WG4	0.90	viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
	QE		Quartiererhaltungszone	II
	I	BMZ 8	fünfgeschossige Industriezone	IV
	Oe		Zone für öffentliche Bauten	ES siehe Plan
	E		Erholungszone	ES siehe Plan
	E _f		Erholungszone Familiengärten	
	E _s		Erholungszone Sport	
	F		Freihaltezone	ES siehe Plan
	R		Reservezone	ES siehe Plan
			Gestaltungsplanpflicht	
			mässig störendes Gewerbe zulässig	
			Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung	
Informationsinhalt				
			Beantragte Festlegungen	
			Gestaltungspläne bestehend	
			Gewässer	
			Wald	
			kantonale Landwirtschaftszone	

Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1'000, für die Waldabstandslinien gelten die entsprechenden Pläne 1:500.





Teilrevision Nutzungsplanung «Alterszentrum»

Änderungsplan Kernzonenplan

1: 1'000

Entwurf

Vorprüfung

Öffentliche Auflage

Festsetzung

GENEHMIGUNG



Bildquelle: www.map.geo.admin.ch

Vorprüfungsbericht vom	29. September 2021
Öffentliche Auflage von	18. Februar 2022 bis 19. April 2022
Beschluss durch den Stadtrat am	13. Juli 2022
Der Stadtpräsident / Die Stadtpräsidentin	<i>[Signature]</i>
Der Stadtschreiber / Die Stadtschreiberin	<i>[Signature]</i>
Festsetzung vom Gemeindeparlament am	24. Oktober 2022
Der Präsident / Die Präsidentin	<i>[Signature]</i>
Der Sekretär / Die Sekretärin	
Von der Baudirektion genehmigt am	12. Juli 2023
BDV Nr.	KS-0416/23
Im Namen der Baudirektion	<i>[Signature]</i>



Teilrevision Nutzungsplanung «Alterszentrum»

Teiländerung Zonen- und Kernzonenplan,
Aufhebung / Festsetzung Bau- und Niveaulinien und
Gewässerraumfestlegung

Bericht nach Art. 47 RPV



Bildquelle: GIS-ZH

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Manuel Peer, Monika Mennel

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Auftrag und Perimeter	6
1.3	Grundlagen	7
2	Verfahren	8
2.1	Koordination Gewässerraumfestlegung	8
2.2	Verfahrensablauf und Produkte	8
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
3.1	Kanton	11
3.2	Region	11
3.3	Stadt	12
3.4	Bau- und Niveaulinien	16
3.5	Weitere zentrale Sachthemen	17
4	Richtprojekt	19
5	Erläuterung Teilrevision Zonen- und Kernzonenplan	21
5.1	Teiländerung Zonenplan	21
5.2	Teiländerung Kernzonenplan	22
6	Erläuterung Teilrevision Bau- und Niveaulinien	24
6.1	Baulinien im Abschnitt Badenerstrasse bis Kirchgasse/Uitikonstrasse	24
6.2	Gemeindebaulinien im Abschnitt Obere Bachstrasse bis Kirchgasse	25
6.3	Bau- und Niveaulinie RRB Nr. 1951 / 1944	27
6.4	Umgang mit den Niveaubaulinien	28
7	Gewässerraumfestlegung nach § 15a HWSchV	29
8	Interessenabwägung	32
9	Ablauf	33
9.1	Kantonale Vorprüfung	33
9.2	Anhörung und öffentliche Auflage	33
9.3	Ablauf und Termine	33
10	Umgang mit den Anträgen und Einwendungen	35
10.1	Kantonale Vorprüfung	35
10.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	35
	Anhang	38

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Gegenstand

Die vorliegende Teilrevision betrifft den nordwestlichen Teil der Kernzone in Schlieren sowie den im Norden angrenzenden Abschnitt der ehemaligen Kantonsstrasse (Badenerstrasse). Das Gebiet liegt mitten im Siedlungsgebiet und am nordwestlichen Rand des Stadtparks Schlieren. Nördlich davon liegt die Wendeschleife der Limmattalbahn (Haltestelle *Geissweid*). Am westlichen Rand des Stadtparks verläuft der Dorfbach in einer unterirdischen Dolung.

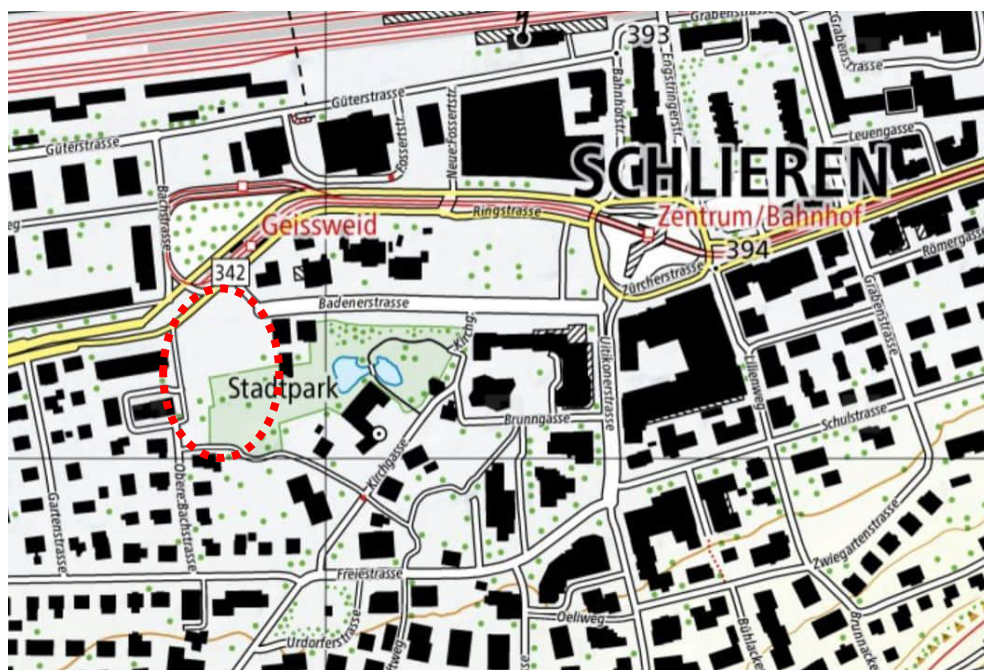


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Geokatalog (Quelle: swisstopo)

IST-Zustand

Die Stadt Schlieren ist Eigentümerin der Parzellen. Diese sind heute grösstenteils unbebaut. Auf der Parzelle Kat. Nr. 8463 befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Ausserdem finden sich hier mehrere Fusswege, welche zum Fusswegnetz des Stadtparks gehören. Die Nutzung des restlichen Teils der Parzellen beschränkt sich auf Grünland oder Gartenbau.

Bis zu einem Brandereignis im Jahr 2004 waren die Parzellen bebaut und wurden insbesondere im öffentlichen Interesse (Jugendhaus) genutzt. Die Parzellen dienen seither als strategische Landreserve für öffentliche Nutzungen. Mit der Realisierung eines Alterszentrums wird die Fläche künftig wieder im öffentlichen Interesse genutzt.



Abbildung 2 Luftbild von 1987 (Quelle: swisstopo)

Bisherige Planung zum Projekt
Alterszentrum

Die Stadt Schlieren plant auf den Parzellen Kat. Nrn. 8121, 8463 und 9841 den Neubau eines Alterszentrums. Dieses soll das bestehende Alterszentrum Sandbühl ersetzen. Der älteren Generation wird dadurch die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Leben im Siedlungszentrum geboten. Unter diesem Gesichtspunkt wurde eine umfassende Standortevaluation durchgeführt und der Stadtpark als richtigen Ort erkannt.

Zur Sicherstellung einer guten Einbettung des künftigen Alterszentrums am Rand des Stadtparks wurden im Jahr 2019 im Rahmen einer Testplanung nach SIA die Ziele und Herausforderungen zur Entwicklung des Stadtparks – «Grüne Mitte» – evaluiert und im Masterplan Grüne Mitte festgehalten (Stand Entwurf vom 26. Oktober 2020). Zudem wurde im Sommer 2019 ein SIA-geprüftes Wettbewerbsverfahren mit zehn Teams abgehalten. Das Projekt des Architekturbüros LiechtiGrafZumsteg zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro david&von arx konnte überzeugen und wurde weiterbearbeitet. Von Beginn weg wurden das Gebäude und die Umgebung des Alterszentrums auf die angestrebte Parknutzung abgestimmt. Zusätzlich hat ein partizipativer Prozess betreffend den Spielplatzersatz mit Einbezug der älteren Generation und der Jugend stattgefunden.

Umfang der Teilrevision

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung der geplanten Überbauung und Umgebungsgestaltung geschaffen. Dazu sind die folgenden Planungsschritte mit drei Teilplanungen nötig.

- Teiländerung Zonen- und Kernzonenplan
Die Parzellen im Planungssperimeter sind gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Kernzone zugeordnet respektive liegen in einer Nichtbauzone. Mit dem Bau und Betrieb eines Alterszentrums erfüllt die Stadt Schlieren eine öffentliche Aufgabe. Die Zuweisung der Parzellen zu einer Zone für öffentliche Bauten nach § 60 PBG ist zweckmässig. Ausserdem tangiert der Neubau eine nicht überbaubare Fläche gemäss Kernzonenplan.

- Aufhebung / Festsetzung Verkehrsbaulinien; Aufhebung Niveaulinien
 Die rechtskräftigen Verkehrsbaulinien im Abschnitt Badenerstrasse bis Obere Bachstrasse/Kirchgasse/Uitikonstrasse sollen (teilweise) aufgehoben und entlang der Oberen Bachstrasse neu festgesetzt werden. Die durch die vorliegende Planung tangierten Niveaulinien werden gesamthaft aufgehoben. Diese Baulinien dienen heute nicht mehr der Sicherung bestehender oder geplanter Strassen und können aufgehoben werden.
- Gewässerraumfestlegung nach §§ 15a – c und § 15h und i HWSchV
 Aufgrund des hohen Koordinationsbedarfs erfolgt die Gewässerraumausscheidung für den Abschnitt Dor-04 des Dorfbachs (Gemeinde-Gewässernummer 2.0) im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung «Alterszentrums». Der Entwurf zur Gewässerraumausscheidung nach dem vereinfachten Verfahren dient hierbei als Grundlage. Die beiden Verfahren werden aufeinander abgestimmt. Insbesondere wird die Abschnittsbildung aus der Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren herangezogen.

Das Verfahren zu den drei Planungen erfolgt parallel. Das Dossier zur Gewässerraumfestlegung nach HWSchV findet sich in der Beilage.

Koordinations-sitzung mit ARE und AWEL

Am 2. März 2021 hat eine Besprechung mit den zuständigen Fachplanerinnen des ARE ZH und des AWEL stattgefunden. Mit dieser Besprechung wurden die Anliegen und Interessen des ARE ZH und AWEL abgeholt.

1.2 Auftrag und Perimeter

Auftrag

Für die nachfolgend genannten (Teil-)Parzellen sind, in Abstimmung mit der auf kommunaler und übergeordneter Stufe angestrebten Entwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Alterszentrum zu schaffen.

Perimeter

Der Perimeter für die Teilrevision umfasst diejenige Fläche, welche für den Neubau des Alterszentrums, dessen Erschliessung sowie Umgebungsgestaltung benötigt wird. Innerhalb des Perimeters finden sich die (Teil-)Parzellen 8121, 8463, 7007 und 9841. Deren Gesamtfläche beträgt 6'895 m².

Parzellen Nr.	8121	8463	7007	9841
Fläche	2'057 m ²	3'552 m ²	59 m ²	1'227 m ²
Zonierung	Kernzone	Kernzone	Kernzone	Nichtbauzone

2 Verfahren

2.1 Koordination Gewässerraumfestlegung

Festlegung Gewässerraum im
Siedlungsgebiet Schlieren

Im Sommer 2019 hat die Stadt Schlieren die Arbeiten zur Festlegung des kommunalen Gewässerraums ausgelöst. Die Bearbeitung richtete sich nach dem vereinfachten Verfahren, beschrieben im Merkblatt «Festlegung des Gewässerraums» (AWEL, März 2017). Mit Schreiben des AWEL vom 8. Oktober 2020 wurden die Gemeinden mit erster und zweiter Priorität dazu aufgefordert, das Dossier zur Festlegung des Gewässerraums erst ab Ende des dritten Quartals 2021 (Gemeinden mit erster Priorität) respektive ab Ende 2021 (Gemeinden mit zweiter Priorität) einzureichen. Schlieren gehört zu den Gemeinden mit erster Priorität. Die Einreichung zur kantonalen Vorprüfung erfolgt daher frühestens ab dem dritten Quartal 2021.

Gewässerraumfestlegung im
nutzungsplanerischen
Verfahren nach PBG

Am westlichen Rand des Stadtparks verläuft der Dorfbach in einer unterirdischen Dolung. Gegen Süden wird der Bach unterhalb der Oberen Bachstrasse geführt, bevor er auf Höhe der Freiestrasse einen Knick nach Osten macht und weiter, eingedolt, das Siedlungsgebiet von Schlieren durchquert. Aufgrund der Verzögerung der Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren erfolgt die Festlegung des Gewässerraums im tangierten Abschnitt (Dor-04) im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Ein Uferstreifen gemäss den Übergangsbestimmungen der GSchV wird als nicht zweckmässig erachtet. Die Berücksichtigung des Uferstreifens hätte zur Folge, dass das Alterszentrums weit in den Grünraum des Stadtparks hineinragen und die Fläche des Begegnungsraums und der Baumbestand reduziert würden.

2.2 Verfahrensablauf und Produkte

Die Koordination der drei Teilplanungen zur Teilrevision Nutzungsplanung «Alterszentrum» ist in Abbildung 4 aufgezeigt.

Teiländerung Zonen- und
Kernzonenplan

Die Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans stellt das Leitverfahren der vorliegenden Planung dar. Diese erfolgt im nutzungsplanerischen Verfahren nach § 87a – § 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und umfasst die folgenden Unterlagen:

- Änderungsplan Zonenplan im Massstab 1:5'000
- Änderungsplan Kernzonenplan im Massstab 1:1'000
- Bericht nach Art. 47 RPV (vorliegend)

Bau- und Niveaulinien

Das vorliegende Verfahren zur Aufhebung und Festsetzung der Verkehrsbaulinien richtet sich nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PGB. Gemäss Gemeindeordnung der Stadt Schlieren erfolgt die Festsetzung von kommunalen Verkehrsbaulinien durch den Stadtrat. Neben dem Bericht nach Art. 47 RPV ist folgender Plan Bestandteil der Teilplanung:

- Verkehrsbaulinien, Abschnitt Badenerstrasse bis Obere Bachstrasse/Kirchgasse; Situationsplan im Massstab 1:1'000

Gewässerraumfestlegung

Das Verfahren zur Gewässerraumfestlegung im Rahmen der Teilrevision richtete sich nach §§ 15 a – 15 c und § 15 h und § 15 i HWSchV und ist im Merkblatt «Festlegung des Gewässerraums» des AWEL beschrieben. Hiernach kann die Stadt Schlieren als Planungsträgerin

der Baudirektion im nutzungsplanerischen Verfahren nach PBG beantragen, den Gewässerraum festzulegen (§ 15a HWSchV). Die Koordination der kantonalen Vorprüfung erfolgt durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE ZH). Die Teilplanung umfasst die folgenden Unterlagen:

- Plan im Massstab 1:500
- Technischer Bericht

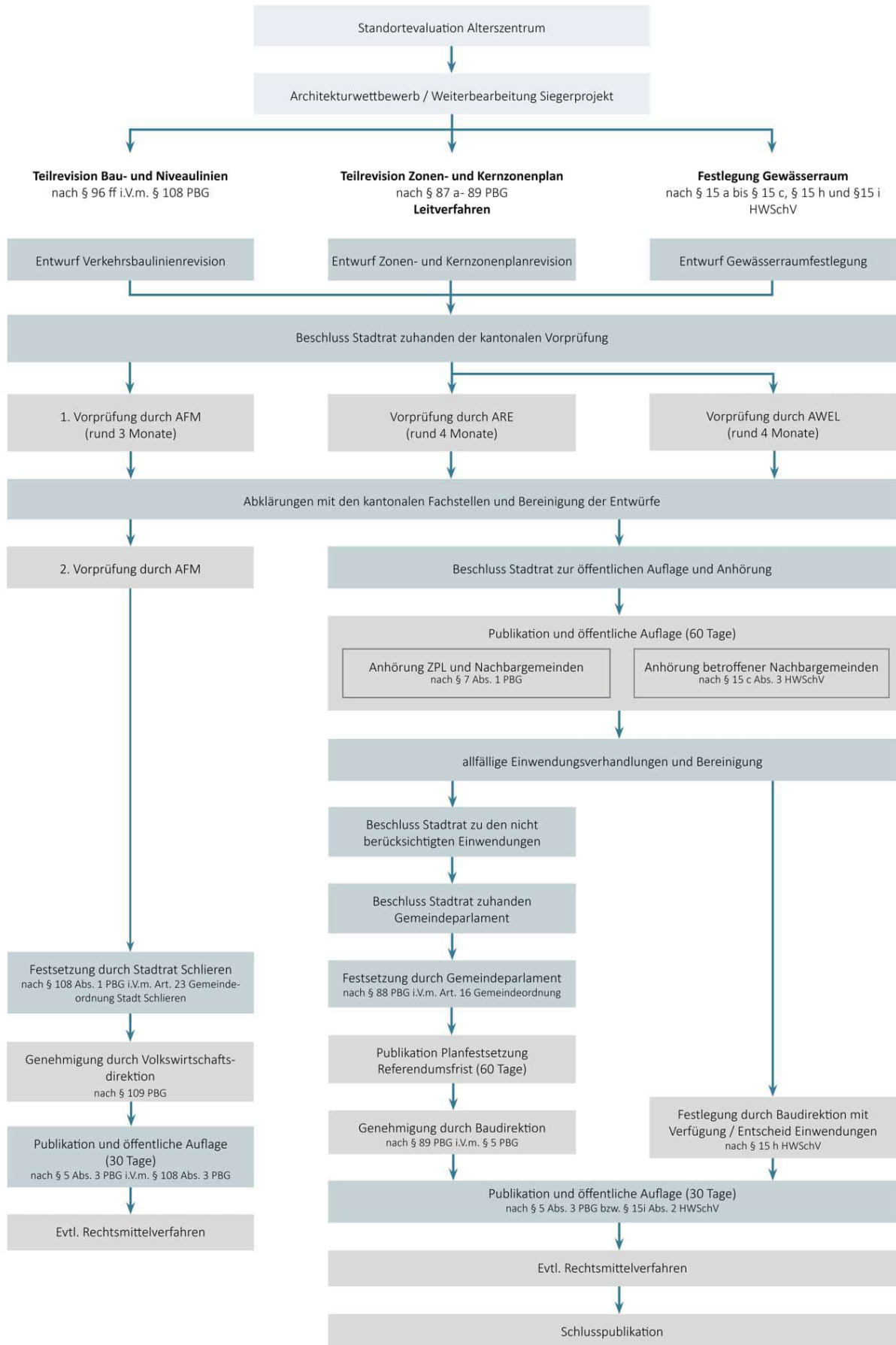


Abbildung 4: Verfahrensablauf mit Darstellung Koordination der drei Verfahren
 (eigene Darstellung)

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Kanton

Raumordnungskonzept
Kanton Zürich

Die Stadt Schlieren gehört gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (Stand 27. Oktober 2018) zur Stadtlandschaft Limmattal. Hier besteht ein beträchtliches Potenzial für urbane Wohnformen an hervorragend erschlossener Lage. Folgender Handlungsbedarf besteht für die Stadtlandschaften (nicht abschliessend):

- Zentralörtliche und publikumsintensive Einrichtungen an durch den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossenen Lagen in die Siedlungsstruktur integrieren
- Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicherstellen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen, beispielsweise entlang von Gewässern, schaffen, sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen

Kantonaler Richtplan Zürich

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet nördlich der Limmattalbahn bis Höhe Rohrstrasse als Zentrumsgebiet ausgeschieden. Diese eignen sich aufgrund ihrer Lage und ihrer Funktion als Siedlungsschwerpunkte für eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte sowie künftige bauliche Verdichtung. Das Zentrumsgebiet grenzt im Norden an den Planungserimeter.

Ausserdem wird im kantonalen Richtplan die Limmattalbahn als hochwertige Erschliessungsachse Altstetten – Schlieren – Dietikon – Killwangen festgehalten (Vorhaben). Der Bau der Limmattalbahn ist zwischen Altstetten bis Schlieren, Höhe Geissweid, bereits mehrheitlich abgeschlossen.

Umsetzung Mehrwertausgleich

Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Dieses schreibt den Kantonen vor, den Ausgleich von Planungsvor- und Nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde diese Vorgabe im Kanton Zürich umgesetzt. Das MAG und die MAV sind per 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Während der Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % auf Einzonungen erhebt, können Gemeinden eine kommunale Abgabe von 0 bis 40 % auf Mehrwerte von Um- und Aufzonungen erheben. Die Frist zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der BZO läuft bis zum 25. März 2025. Die Stadt Schlieren sieht einen Abgabesatz von 40% und eine Freifläche von 1'200 m² vor. Die Festsetzung der teilrevidierten BZO ist im Frühjahr 2022 vorgesehen.

3.2 Region

Regionaler Richtplan
Limmattal

Schlieren gilt als Subzentrum der Region Limmattal. Mit dem regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK) der Planungsregion Limmattal werden die kantonalen Handlungsräume hinsichtlich der angestrebten baulichen Dichte differenziert. Entlang der Limmattalbahn ist gemäss Regio-ROK ein Siedlungsband mit hoher Dichte anzustreben, welches mit

verschiedenen, querenden, siedlungsorientierten Freiräumen zu strukturieren ist. Die angestrebte Nutzungsdichte liegt bei 150 – 300 Einwohnende und Arbeitsplätzen pro Hektare.

Weiter sieht der regionale Richtplan Limmattal vor, dass identitätsstiftende Orte, wie die historischen Ortskerne, erhalten und allenfalls durch neue Attraktionen, die Identität stiften können, ergänzt werden sollen.

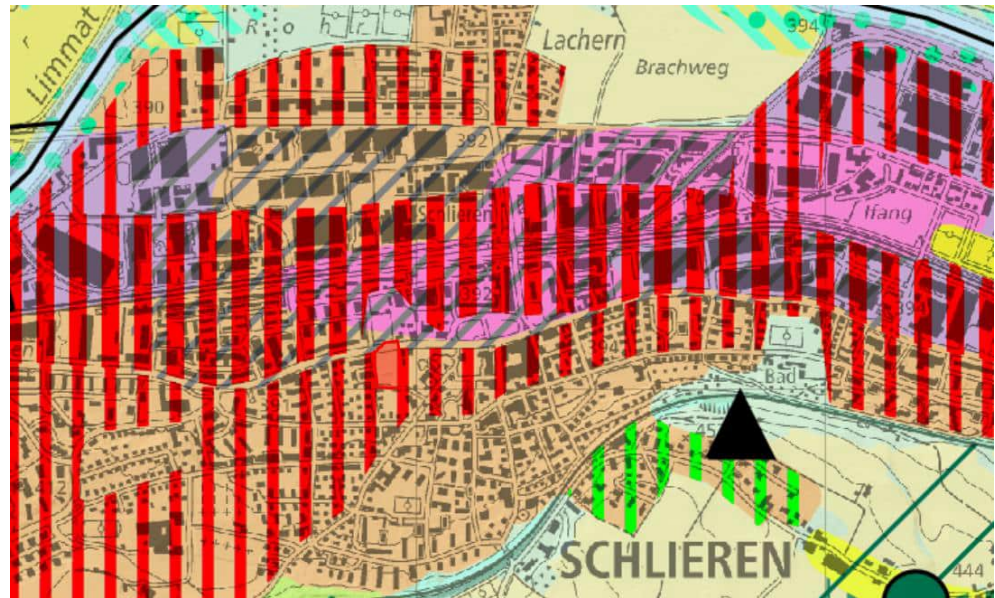


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Limmattal mit Planungspereimeter
(Quelle: GIS-ZH)

3.3 Stadt

Zonenplan

Die Parzellen Kat. Nrn. 8121, 8463 und 7007 liegen gemäss Zonenplan in der Kernzone. Im OEREB-Kataster ist die Badenerstrasse (Parzelle Kat. Nr. 9841) dem Zonentyp Hochleistungsstrasse (HLS) und somit einer Nichtbauzone zugeordnet. Entlang der alten Badenerstrasse ist die Nutzweise durch die Festlegung «mässig störendes Gewerbe zulässig» überlagert. Im Osten und Südosten schliesst die Kernzone an, im Südwesten, Westen und Norden Wohnzonen.

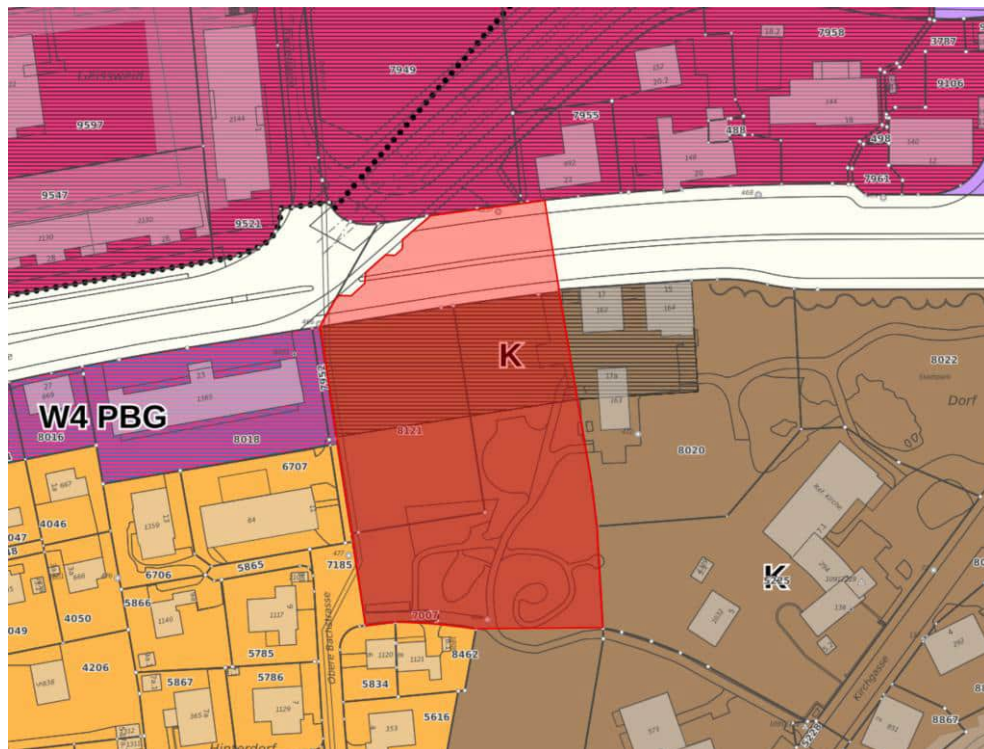


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem OEREB-Kataster mit Projektperimeter (Quelle: GIS-ZH)

Kernzonenplan

Entlang der südlichen Grenze des Planungsgebiets findet sich gemäss Kernzonenplan (RRB Nr. 2550 / 1986) eine «nicht überbaubare Fläche». Gemäss Art. 6 BZO Schlieren ist auf diesen Flächen die Erstellung von Gebäuden unzulässig. Ausgenommen sind besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG mit einer maximalen Grundfläche von 50 m².

Bau- und Zonenordnung

Die Bauordnung der Stadt Schlieren (BZO Schlieren) regelt in Art. 5 die Grundmasse für Neubauten. In der Kernzone gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.50 m. Bei Fassadenlängen von mehr als 12.00 m kommt ein Mehrlängenzuschlag von 1/3 der Mehrlänge zur Anwendung. Die Abstände sind entsprechend § 260 Abs. 2 PBG bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. In Art. 15 BZO Schlieren wird der Mehrlängenzuschlag weiter geregelt. Maximal erhöht sich der Grenzabstand auf 11 m. Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse. Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.¹

STEK II, Schlieren

Die Stadt Schlieren hat nach einer sorgfältigen Evaluation der ersten Phase der Stadtentwicklung im Jahr 2016 ein zweites Stadtentwicklungskonzept (STEK II) verabschiedet, welches sich mit der Aussage «dichter, aber qualitätsvoller und grüner» zusammenfassen lässt. Der Stadtpark wird im STEK II als der zentrale urbane Grünraum definiert, welcher erhalten, aufgewertet und für eine wachsende Bevölkerung erweitert werden soll. Dabei steht eine

¹ Gemäss § 14 BBV II ist bei Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden ein Gebäudeabstand von 10 m einzuhalten. Die Gemeinden können Ausnahmen vorsehen. In Gemeinden, die ihre BZO noch nicht harmonisiert haben, gilt die bis 28.2.2017 in Kraft stehende Fassung der BBV II.

gesamthafte und qualitätsvolle Gestaltung im Vordergrund. So ist im Zuge einer baulichen Entwicklung im Gebiet immer auch die Freiraumqualität zu verbessern.

Kommunaler Richtplan
Siedlung und Landschaft

Der Stadtpark Schlieren ist gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft Teil der Massnahme S/L1 (Entwicklung Stadtzentrum – Bahnhofgebiet). Dieses Gebiet ist als qualitativ hochwertiges und über die Stadt Schlieren ausstrahlendes Zentrum zu entwickeln. Die strassenbegleitende Bebauung und die öffentlichen Räume sind mit hoher Qualität zu gestalten. Verkehr, Siedlung und öffentlicher Raum sind dazu ganzheitlich zu betrachten. Die strassenbegleitende Bebauung soll verdichtet und ist insbesondere an den Haltestellen der Limmattalbahn mit besonderer Sorgfalt und gemeinsam mit dem öffentlichen Raum zu entwickeln.

Weiter wird für das Themengebiet Landschaft der Stadtpark als Teil der Massnahme L2 (Öffentlicher Freiraum im Siedlungsgebiet) als zentrale öffentliche Freifläche im Siedlungsgebiet ausgewiesen. Diese urbanen Freizeit- und Erholungsflächen sind mit einem angemessenen Angebot und hoher Qualität weiterzuentwickeln. Dabei sollen ökologische Belange und Möglichkeiten neuer Freizeit- und Erholungsnutzungen bestmöglich integriert werden.

Kommunaler Richtplan
Verkehr

Innerhalb des Planungsperrimeters finden sich drei Fusswegverbindungen, welche im kommunalen Richtplan Verkehr ausgewiesen werden: die beiden bestehenden Wege zwischen der Oberen Bachstrasse und der Kirchgasse beziehungsweise dem Ensemble Salzschrü so wie der Abschnitt der ehemaligen Kantonsstrasse (Badenerstrasse). Die Wege sind gemäss Richtplan als bestehende Fussgängerverbindungen und in der textlichen Ausführung als «Verbindung mit kommunaler Bedeutung» aufgeführt (Verbindung Stadtpark – Güterstrasse) respektive als Fussgängerbereich (Badenerstrasse).

Masterplan Grüne Mitte –
Übergeordnetes Ziel

Der Stadtpark erstreckt sich zwischen den beiden neuen Haltestellen der Limmattalbahn *Geissweid* und *Stadtplatz* und umfasst das Gebiet zwischen «neuer» Badenerstrasse im Norden, Uitikonerstrasse im Osten, Freiestrasse im Süden und oberer Bachstrasse im Westen. Da der Stadtpark einen zentralen Freiraum im Stadtgefüge bildet und erweitert werden soll, wurde im Jahr 2019 eine Testplanung durchgeführt und 2020 ein Masterplan für den erweiterten Stadtpark entwickelt. Mit dem sogenannten «Masterplan Grüne Mitte» wurde die Grundlage geschaffen, den historisch geprägten Stadtpark als lebendigen Begegnungsraum weiterzuentwickeln. Dadurch soll auch zu einem aktiven und vielfältigen Kultur- und Freizeitleben beigetragen werden.

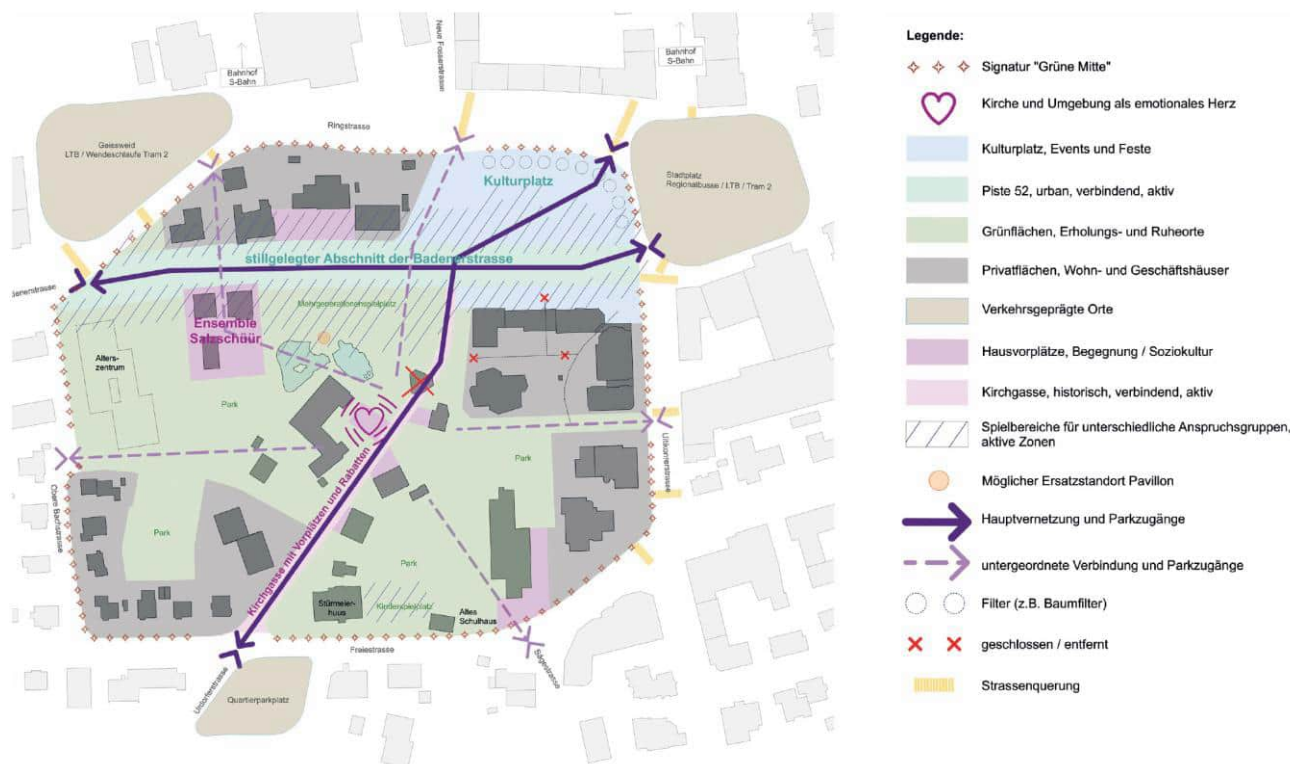


Abbildung 7 Masterplan Grüne Mitte, Stadt Schlieren (Entwurf vom 26. Oktober 2020)

Masterplan Grüne Mitte –
 Zielsetzung Pischte 52

Die «alte» Badenerstrasse wird im Masterplan Grüne Mitte als «Pischte 52» bezeichnet. Diese soll als Begegnungsraum aufgewertet und im Sinne einer klimangepassten Siedlungsentwicklung zu einem Teil des Parks umgestaltet werden. Der Raum ist als lebendiger Spiel- und Aktionsraum für unterschiedliche Alters- und Anspruchsgruppen zu entwickeln. Im Rahmen einer Testphase für Zwischennutzungen und eines landschaftsarchitektonischen Projektwettbewerbes wird die Gestaltung der Pischte 52 ermittelt.

Auch die Brache zwischen der Pischte 52 und der neuen Lage der Kantonsstrasse (Kulturplatz) soll in den Stadtpark integriert werden. Der stillgelegte Kantonsstrassenabschnitt der Badenerstrasse soll künftig noch als Zufahrtsweg für einige wenige bestehende Bauten (nördlich der ehemaligen Staatsstrasse) genutzt werden können. Die vorrangige Nutzung des ehemaligen Strassenabschnitts ist die öffentliche Parknutzung mit Begegnungsfunktion.

Soziokulturelle Nutzungen und Erschliessungsfunktion sollen sich überlagern und müssen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Temporäre Kleinbauten und Fahrnisbauten bleiben möglich, sofern sie dem Nutzungskonzept entsprechen.

Im Rahmen der fünfjährigen Testphase (2020 – 2025) werden derzeit die Nutzungsbedürfnisse an den Stadtpark evaluiert. Durch eine Zwischennutzung sollen sich diejenigen Nutzungen herauskristallisieren, welche die stillgelegte Kantonsstrasse und die angrenzenden Liegenschaften in einen lebendigen, kreativen Ort mit einzigartiger Ausstrahlung für eine sich verändernde Bevölkerung umzuwandeln vermögen.

In der anschliessenden Teilrevision wird – aufbauend auf den Erfahrungen der Testphase und dem Ergebnis des Landschaftsarchitekturwettbewerbs – die Bau- und Zonenordnung für die Parkerweiterung festgelegt.

Masterplan Grüne Mitte –
Zielsetzung an Alterszentrum

Das Alterszentrum ist als prägender neuer Baustein im Gefüge der «Grünen Mitte» auszubilden. Das Erdgeschoss und die Aussenlage sind gestalterisch in den Park zu integrieren. Die Privatisierung von Flächen ist zu vermeiden. Ausserdem sind Bezüge zum Ensemble Salzsüür und zum Kirchenensemble zu schaffen. Bewohnerinnen und Bewohnern des Alterszentrums soll ein Ort zur Verfügung gestellt werden, an dem man sich informell mit Parkbesuchenden treffen kann. Somit sind die Aussensitzplätze für das Alterszentrum zwingend im Osten, gegen den Stadtpark hin, anzuordnen.

3.4 Bau- und Niveaulinien

Staatsbaulinien

Entlang des ehemaligen Kantonsstrassenabschnitts (Badenerstrasse) verlaufen die folgenden rechtskräftige Staatsbaulinien:

- RRB Nr. 916 / 1900
- RRB Nr. 695 / 1949
- RRB Nr. 4063 / 1955

Die Badenerstrasse dient im tangierten Abschnitt nicht mehr als Kantonsstrasse (Hochleistungsstrasse) und ist seit 2021 im Besitz der Stadt Schlieren.

Gemeindebaulinien

Die im Südwesten angrenzende Obere Bachstrasse dient als Quartierstrasse und ist durch die kommunalen Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1951 / 1944 und RRB Nr. 3493 / 1948 gesichert. Im Nordosten schliesst eine weitere Gemeindebaulinie RRB Nr. 1093 / 1928 an. Diese diente vormals der Raumsicherung einer geplanten öffentlichen Quartierstrasse. Heute findet sich im Verkehrsbaulinienbereich ein Fussweg.



Abbildung 8 Verkehrsbaulinien im Planungsperimeter (Quelle: GIS-ZH)

3.5 Weitere zentrale Sachthemen

Lärm	<p>Im Norden des Planungsperimeters verläuft die Kantonsstrasse Badenerstrasse. Diese Anlage stellt eine Emissionsquelle (Strassenlärm) dar. Massgebend für die lärmrechtliche Beurteilung sind die Immissionsgrenzwerte (IGW).</p> <p>Die kantonale Lärmübersicht für Bauvorhaben, welche im GIS Browser des Kantons Zürich verfügbar ist, zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte innerhalb Planungsperimeter nicht überschritten sind.</p>
Chemierisikokataster	<p>Das Planungsgebiet liegt südlich der Kantonsstrasse, welche gemäss Chemierisikokataster eine regionale Verbindungsstrasse mit einem Konsultationsbereich von 0 m darstellt. Das Planungsgebiet liegt ausserhalb dieses Konsultationsbereichs.</p>
Grundwasser	<p>Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u über dem vielfältig genutzten Limmatgrundwasserstrom. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 388.0 m ü. M., in einem Gebiet mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m). Der höchste Grundwasserspiegel liegt zwischen 389.0 m ü. M. und 390 m ü. M.</p> <p>Neubauprojekte sind dem AWEL, Abteilung Gewässerschutz, Sektion Grundwasser, zur Prüfung und Bewilligung einzureichen. Bauten, welche unter dem höchsten Grundwasserspiegel bis zum mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, bedürfen einer wasserrechtlichen Bewilligung durch den Kanton. Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind auf das absolut notwendige Mass zu minimieren.</p>
Naturgefahren	<p>Innerhalb des Projektperimeters weist die kantonale Naturgefahrenkarte auf keine Gefährdung durch Hochwasser hin. Bei Hochwasser überbortet der Bach weiter oben beim Mülibach am Siedlungsrand oberhalb der SBB-Linie und läuft durch die SBB-Unterführung weiter in Richtung Norden entlang der Säge- und Uitikonerstrasse.</p> <p>Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (swisstopo) zeigt, dass eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss, also durch Niederschlagswasser, welches nicht versickert und über das offene Gelände abfließt, im Planungsperimeter vorliegt. Der Oberflächenabfluss verläuft über den Planungsperimeter in Richtung alte Badenerstrasse und Kantonsstrasse.</p> <p>Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Durch die vorgesehene bauliche Massnahme wird das Schadenpotenzial erhöht. Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.</p> <p>Handelt es sich um ein Sonderrisiko-Objekt gemäss dem Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser (AWEL, 2017), muss das Schutzziel EHQ (Extremhochwasser) geprüft werden. Mit dem Baugesuch ist dann ein Gebäudeschutznachweis einzureichen.</p>
Massnahmenplanung	<p>Im Jahr 2009 wurde ein Vorprojekt für ein Rückhaltebecken im Gebiet Chamb (Kat. Nr. 8879) erarbeitet. Mittels des Rückhaltebeckens sollen künftig die Hochwasserspitzen am Mülibach gedämpft werden. Das Vorprojekt wurde jedoch vom AWEL als ungenügend eingestuft (Protokoll Wiederaufnahmesitzung Vorprojekt mit AWEL, 22.04.2016). Die Arbeiten</p>

zum Rückhaltebecken Chamb wurden nun wieder aufgenommen. Derzeit liegt eine aktualisierte hydrologische Grundlage für den Mülibach vor (Januar 2019). Bei Vorliegen der aktualisierten Naturgefahrenkarte wird das Projekt Rückhaltebecken Chamb weiterbearbeitet.

ISOS	Die geplanten Gewässerraumfestlegung tangiert keinen Perimeter gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS).
IVS	Die Strassenabschnitte Uitikonerstrasse und Alte Uitikonerstrasse sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS) als historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung aufgeführt. Der Teilabschnitt Nr. 7.3 tangiert diese Strassenabschnitte nicht.
KOBI / Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung	Die geplante Gewässerraumfestlegung tangiert kein Objekt des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) oder ein Schutzobjekt.
Archäologische Zonen	<p>Der Planungsperimeter tangiert die archäologische Zone ZAG-ObvID 3255. Die archäologische Zone ist nicht im schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS) aufgeführt.</p> <p>Im Bereich von archäologischen Zonen ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. d PBG zu vermuten. Durch Bodeneingriffe kann das potenzielle Schutzobjekt unwiederbringlich zerstört werden. Konkrete Bauprojekte sind der Kantonsarchäologie zur Prüfung vorzulegen. Es empfiehlt sich zudem, so früh wie möglich mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen.</p>
Altlasten	Der Perimeter tangiert gemäss kantonalem Kataster der belasteten Standorte (KbS) keinen belasteten Standort.

4 Richtprojekt

Städtebauliche Situation

Der Neubau des Alterszentrums begrenzt die «grüne Mitte» an deren westlichem Rand und orientiert sich mit dem Haupteingang und einem grosszügigen Vorplatz zum Park. Entlang der gestaffelten Fassade öffnet sich der Park von der Strasse her räumlich in die Tiefe und bildet einen zusammenhängenden fließenden Grünraum mit vielfältigen Weg- und Blickbeziehungen. Westseitig knüpft der Baukörper an die angrenzende orthogonale Quartierstruktur an und erzeugt mit einem Fassadenrücksprung einen Zugangshof für die Wohnungen an der Oberen Bachstrasse. Bei der Wahl des Standorts wurde insbesondere darauf geachtet, den Neubau so weit wie möglich zurückzunehmen, sodass der zusammenhängende Grünraum des Stadtparks für die Öffentlichkeit so gross wie möglich bestehen bleibt.

Freiraumkonzept

Zwei Interventionen stärken die Idee der «grünen Mitte» als eines zusammenhängenden grünen Raumes: So gewährt zum einen die Setzung des zurückgestaffelten Neubaus am Parkrand die Durchlässigkeit des Grünraumes. Zum andern wird der heutige Stadtpark mit der Transformation der alten Badenerstrasse (Pischte 52) und darüber hinaus um die Fläche nördlich der Strasse vergrössert. Teile des ehemaligen Strassenraumes werden von baumbestandenen Grünflächen in Besitz genommen oder wandeln sich zu platzartigen Bereichen. Das Herz der «grünen Mitte» bleibt die Kirche mit Vorplatz. Die weiteren öffentlich genutzten Gebäude und das neue Alterszentrum werden in die Parkanlage eingebunden. Die vorhandenen Wege werden mit neuen Verbindungen zu einem dichten öffentlichen Wegenetz ausgebaut.

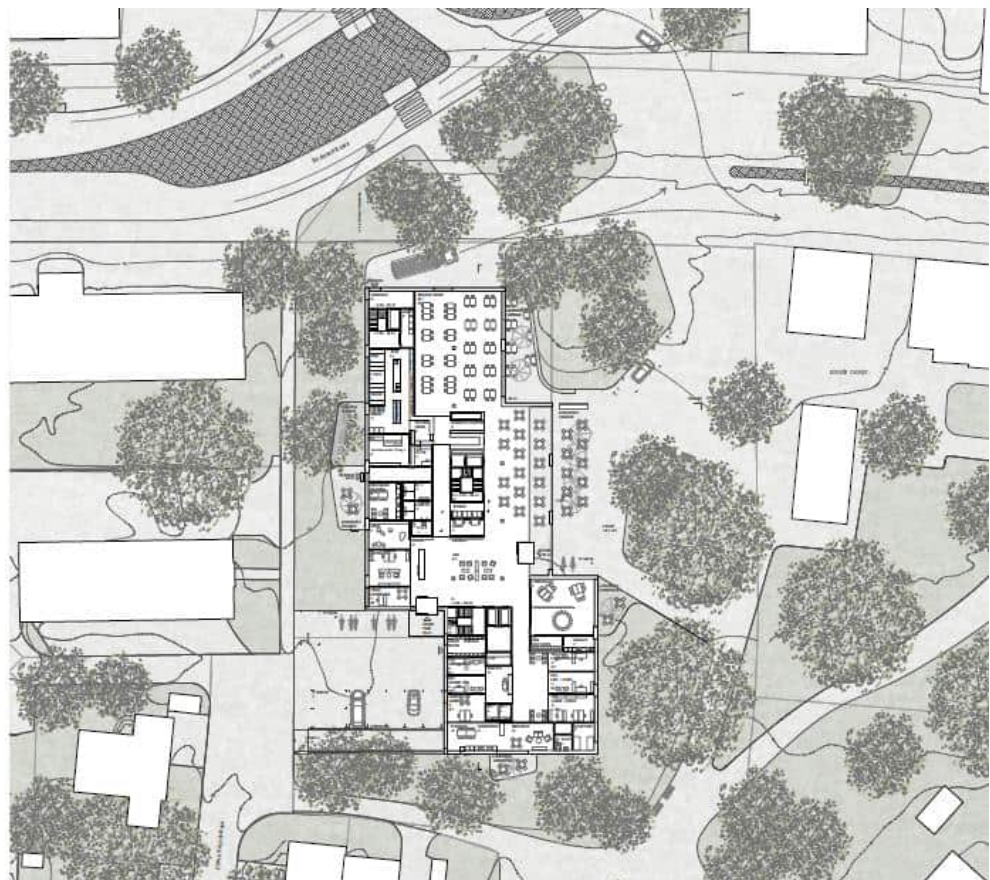


Abbildung 9 Überarbeitetes Siegerprojekt (Quelle: LiechtiGrafZumsteg und david&von arx, März 2020)

Erschliessung

Nach § 240 Abs. 3: PBG haben (Zitat) *Verkehrerschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen ... nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen.* Mit der Oberen Bachstrasse, welche das Grundstück Kat. Nr. 8121 direkt erschliesst, ist die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschliessung gegeben.

Um das bestehende Wohnquartier von zusätzlichem Fremdverkehr, wie Last- und Lieferwagen, zu entlasten, wurde im intensiven Austausch mit dem damaligen Amt für Verkehr ein Erschliessungskonzept ausgearbeitet. Das Erschliessungskonzept sieht eine Taxi-, Anlieferungs- und Arztzufahrt ab der Badenerstrasse (Kantonsstrasse, über die bereits erstellte Zufahrt zu den Bauernhäusern) zusammen mit der MIV-Zufahrt über die Obere Bachstrasse vor. Ende 2020 ersuchte die Bauherrschaft um einen Vorentscheid zum Erschliessungskonzept mit Wirkung gegenüber Dritten (§ 324 Abs. 2 PBG). Im Vorentscheid BVV 18-1122_P1 der kantonalen Baudirektion vom 21. Dezember 2020 werden die Anschlüsse und das Fahrregime als zweckmässig und das Erschliessungskonzept als vorbildlich beurteilt.

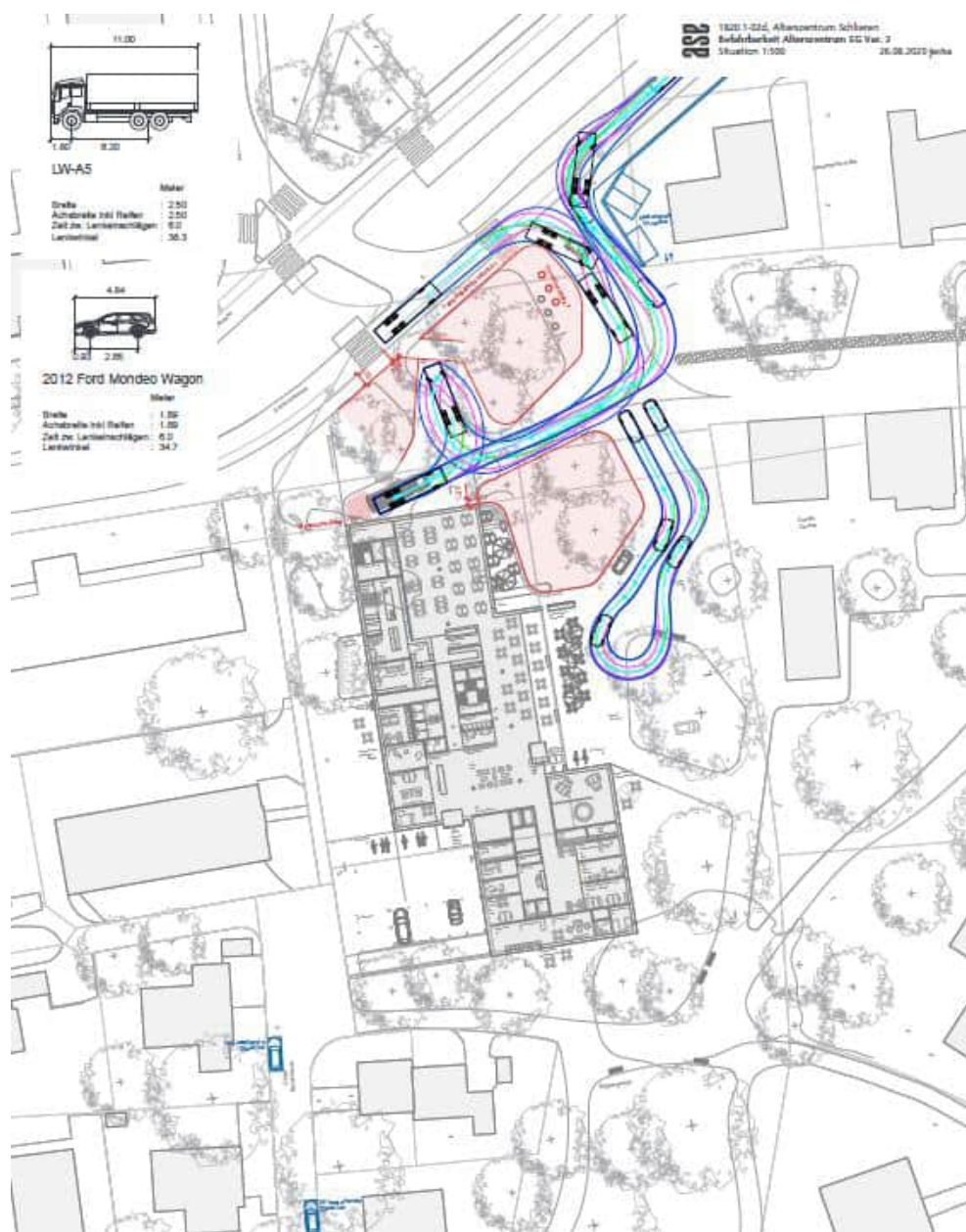


Abbildung 10 Befahrbarkeit für Anlieferung und Notfalldienste (Quelle: asa AG, 26. August 2020)

5 Erläuterung Teilrevision Zonen- und Kernzonenplan

5.1 Teiländerung Zonenplan

Einzonung in die Oe	<p>Entsprechend dem verbindlichen Vorentscheid der Baudirektion BVV 18-1122_P1 erfolgen Taxi-, Anlieferungs- und Arztzufahrten über die ehemalige Hochleistungsstrasse (Badenerstrasse, Kat. Nr. 9841). Der Teilabschnitt der HLS, welcher im Norden an die beiden Parzellen Kat. Nrn. 8121 und 8463 angrenzt, ist mittels baulicher Massnahmen und Signalisation so zu gestalten, dass die Zu- und Wegfahrt klar geregelt ist. Ausserdem sieht das Richtprojekt eine Bepflanzung auf Parzelle Kat. Nr. 9841 vor. Diese baulichen Massnahmen sind in der Nichtbauzone nicht zonenkonform; Die Bedingungen für eine Ausnahme nach Art. 24 RPG ist nicht gegeben. Daher erfolgt eine Einzonung von 1'227 m² von einer Nichtbauzone in die Zone für öffentliche Bauten.</p>
Planbeständigkeit	<p>Das heutige Strassenareal der ehemaligen Kantonsstrasse soll künftig der Erholungsnutzung dienen. Die bis ins Jahr 2025 laufende Testphase dient dazu, den künftigen Zonenzweck, die Nutzung und Gestaltung der Pischte 52 (alte Badenerstrasse) zu evaluieren. Darauf aufbauend erfolgt anschliessend die BZO-Teilrevision für die Parkerweiterung. Die Zonenzuweisung für den stillgelegten Abschnitt der Kantonsstrasse erfolgt somit frühestens ab dem Jahr 2025.</p>
Mehrwertausgleich	<p>Die vorliegende Planungsmassnahme der Einzonung fällt unter den kantonalen Mehrwertausgleich nach § 2 MAG, die Umzonung von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten unter den kommunalen Mehrwertausgleich nach § 19 MAG. Die Prüfung der Planungsmassnahme bezüglich des kantonalen Mehrwertausgleichs und die Beurteilung, ob eine Abgabe geschuldet wird oder nicht, liegt bei der zuständigen kantonalen Verfahrensstelle. Die Bemessung des Mehrwertes findet sich in den Anhängen A und B.</p> <p>Diese Mehrwertprognosen beinhalten die Werte sämtlicher vom kantonalen bzw. kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- Fr. (kantonaler Mehrwertausgleich) bzw. 100'000.- Fr. oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche (kommunaler Mehrwertausgleich) liegen.</p>
Umzonung in die Oe	<p>Im Sinne von § 60 PBG wird die Kernzone innerhalb Perimeter von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont. Die Fläche der Umzonung beträgt 5'668 m².</p>
Aufhebung überlagernde Festlegung innerhalb Perimeter	<p>Entlang des Strassenabschnitts der ehemaligen Kantonsstrasse ist die Kernzone in der ersten Bautiefe mit der Festlegung «mässig störendes Gewerbe zulässig» überlagert. Nach Art. 43 Abs. 1 lit. c. LSV gilt in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, die ES III. Das Alterszentrum ist primär als Wohnnutzung zu beurteilen. Die damit betrieblichen Nutzungen, wie Pflege, Gastronomie oder Ähnliches gelten als nicht störend. Gestützt auf die LSV wird die überlagernde Festlegung «mässig störendes Gewerbe zulässig» innerhalb des Perimeters aufgehoben.</p>

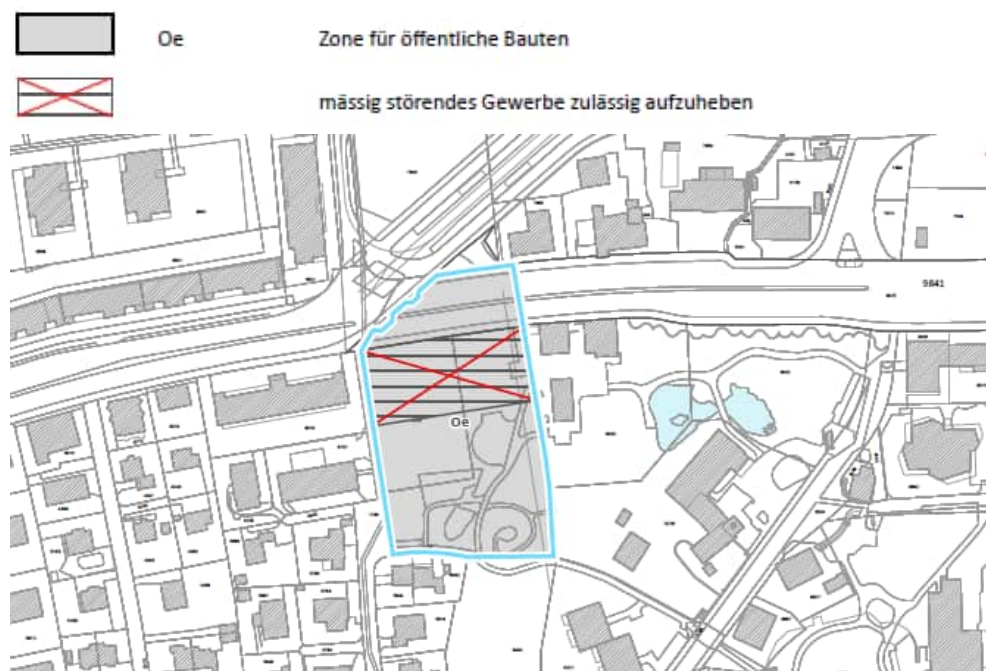


Abbildung 11 Änderung Zonenplan (eigene Darstellung)

Keine Anpassung an den
Zonenvorschriften

In der Zone für öffentliche Bauten gelten gemäss Art. 23 BZO die kantonal-rechtlichen Massvorschriften. Weiter sind in der Oe gegenüber privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden, angrenzenden Zone einzuhalten. Südwestlich grenzt die zweigeschossige Wohnzone W2 40, im Nordwesten die viergeschossige Wohnzone W4 PBG an. In beiden Zonen gilt ein minimaler Grundabstand von 5.00 m (Art. 14 BZO Schlieren). In der im Osten und Südosten angrenzenden Kernzone ist ein minimaler Grenzabstand von 3.50 m zu berücksichtigen. Bei einer Fassadenlänge von mehr als 12.00 m erhöht sich der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber auf 11.00 m (Art. 15 BZO).

Für unterirdische Gebäude kommt § 269 PBG zur Anwendung. Sie unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

5.2 Teiländerung Kernzonenplan

Anpassung Perimeter
Kernzone

Der Perimeter Kernzone ist anzupassen. Die Fläche, welche neu der Oe zugewiesen wird, ist nicht mehr im Perimeter Kernzone enthalten.

Im Rahmen der vorangegangenen Teilrevisionen des Kernzonenplans erfolgte keine Anpassung des Kernzonenperimeters. So wurde bei der Umzonung des Stadthauses in die Zone Oe (RRB Nr. 2384/1993) der Perimeter Kernzone beibehalten, sodass die Zone Oe innerhalb des Kernzonenperimeters liegt. Der Perimeter wird in diesem Abschnitt nicht angepasst und der Perimeterverlauf als Informationsinhalt aufgezeigt. Die Bereinigung des Kernzonenplans hat im Rahmen der Gesamtrevision zu erfolgen.

Aufhebung nicht überbaubare
Fläche innerhalb Perimeter

Mit der Umzonung von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten wird die überlagernde Nutzung «nicht überbaubare Fläche», welche sich in der Kernzone findet, aufgehoben.

Die nicht überbaubare Fläche ist am ehesten mit einer Freihaltezone vergleichbar. Diese dient gemäss § 61 PBG der Erholung für die Bevölkerung, bezweckt die Bewahrung von Natur- und Heimatschutzobjekten oder die Trennung und Gliederung der Bauzone. Im Stadtpark Schlieren dient die nicht überbaubare Fläche wohl in erster Linie der Erholungsnutzung.

Zu bedenken gilt, dass der Kernzonenplan in seinen Grundzügen aus dem Jahr 1986 stammt. Der nun vorliegende, zeitgemässe Masterplan Grüne Mitte definiert den Grünraum des Stadtparks als grosszügigen, vielfältigen Parkbereich. Gebäude und Anlagen haben sich in die Grünflächen, Erholungs- und Ruheorte einzuordnen und dienen dem Park als Kultur- und Begegnungsräume, welche den Ort bereichern. Lage und Stellung des geplanten Alterszentrums wurden auf die Ziele des Masterplans abgestimmt. In dem Sinne geht mit der Aufhebung eines Teils der nicht überbaubaren Fläche kein Verlust des Erholungsraums einher, sondern trägt zu einer durchdachten und zeitgemässen Neugestaltung des Stadtparks bei.

Anpassung der Baulinien
(Informationsinhalt)

Im Kernzonenplan werden die Baulinien als informativer Inhalt (nicht Bestandteil der Festlegungen) abgebildet. Parallel zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt eine Anpassung der Verkehrsbaulinien. Zuständig ist die Volkswirtschaftsdirektion. Nach Rücksprache mit dem ARE ZH werden im teilrevidierten Kernzonenplan die angepassten Baulinien dargestellt. Da die Baulinien lediglich als Informationsinhalt aufgeführt sind, ist die Festsetzung und Genehmigung des revidierten Kernzonenplans nicht abhängig von der Baulinienrevision. Die Genehmigung der Baulinien wird dabei antizipiert, da keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegen die Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien vorliegen.

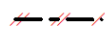


-  Perimeter Kernzone aufzuheben
-  Projektierte Linie Perimeter Kernzone
-  Nicht überbaubare Fläche aufzuheben



Abbildung 12 Änderung Kernzonenplan (eigene Darstellung)

6 Erläuterung Teilrevision Bau- und Niveaulinien

6.1 Baulinien im Abschnitt Badenerstrasse bis Kirchgasse/Uitikon- nerstrasse

Relevanz	Entlang des stillgelegten Abschnitts der Kantonsstrasse verlaufen die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 916 / 1900, RRB Nr. 695 / 1949 und RRB Nr. 4063 / 1955. Die Verkehrsbaulinien sind heute lediglich noch einseitig vorhanden und tangieren im westlichen Abschnitt den Planungsperimeter.
Ausgangslage	<p>Die Bau- und Niveaulinien dienten vormals der Raumsicherung für die Kantonsstrasse Badenerstrasse. Im Jahr 2007 erfolgte eine Verkehrsbaulinienrevision. Ziel der Vorlage war die Sicherung der geplanten Neuführung der Kantonsstrasse (Badenerstrasse) nördlich des Strassentrassees (Pischte 52). Ein Teil der Verkehrsbaulinien wurde im Rahmen der Revision aufgehoben. Die südlich der ehemaligen Kantonsstrasse verlaufenden Verkehrsbaulinien RRB Nr. 916 / 1900, RRB Nr. 695/1949 und RRB Nr. 4063 / 1955 blieben allerdings rechtskräftig.</p> <p>Der Abschnitt der alten Badenerstrasse wurde im Jahr 2021 durch die Stadt Schlieren erworben. Gemäss Auskunft des Amts für Mobilität ging mit diesem Eigentumswechsel die Zuständigkeit für die Bau- und Niveaulinien auf die Stadt Schlieren über.</p>
Teilweise ersatzlose Aufhebung der Staatsbaulinien	Der ursprüngliche Zweck der Bau- und Niveaulinien RRB Nr. 916 / 1900, RRB Nr. 695 / 1949 und RRB Nr. 4063 / 1955 ist mit der Verlegung der Kantonsstrasse und den Zielsetzungen für die Pischte 52 gemäss Masterplan Grüne Mitte nicht mehr gegeben. Die Bau- und Niveaulinien werden daher im Abschnitt Badenerstrasse bis Kirchgasse/Uitikonnerstrasse ersatzlos aufgehoben.

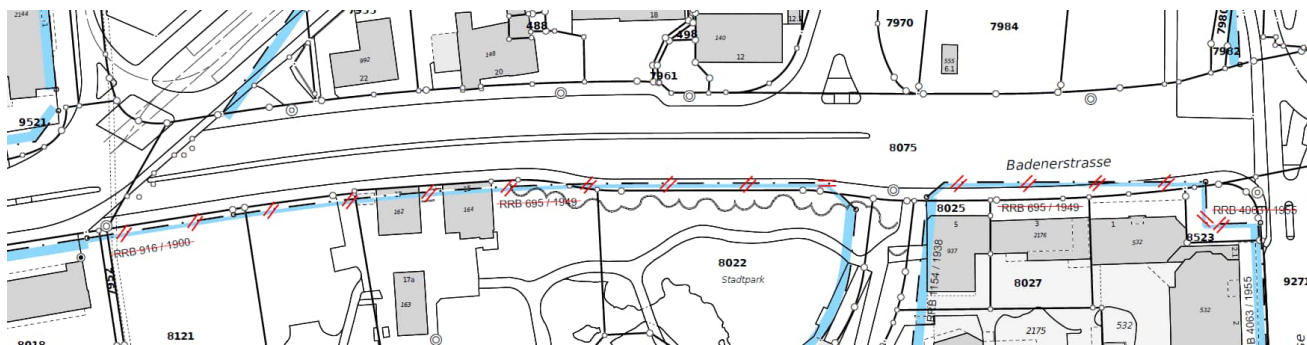


Abbildung 13 Ersatzlose Aufhebung der Staatsbaulinie entlang der alten Badenerstrasse (Quelle: Ausschnitt Situationsplan Verkehrsbaulinien, Acht Grad Ost AG)

6.2 Gemeindebaulinien im Abschnitt Obere Bachstrasse bis Kirchgasse

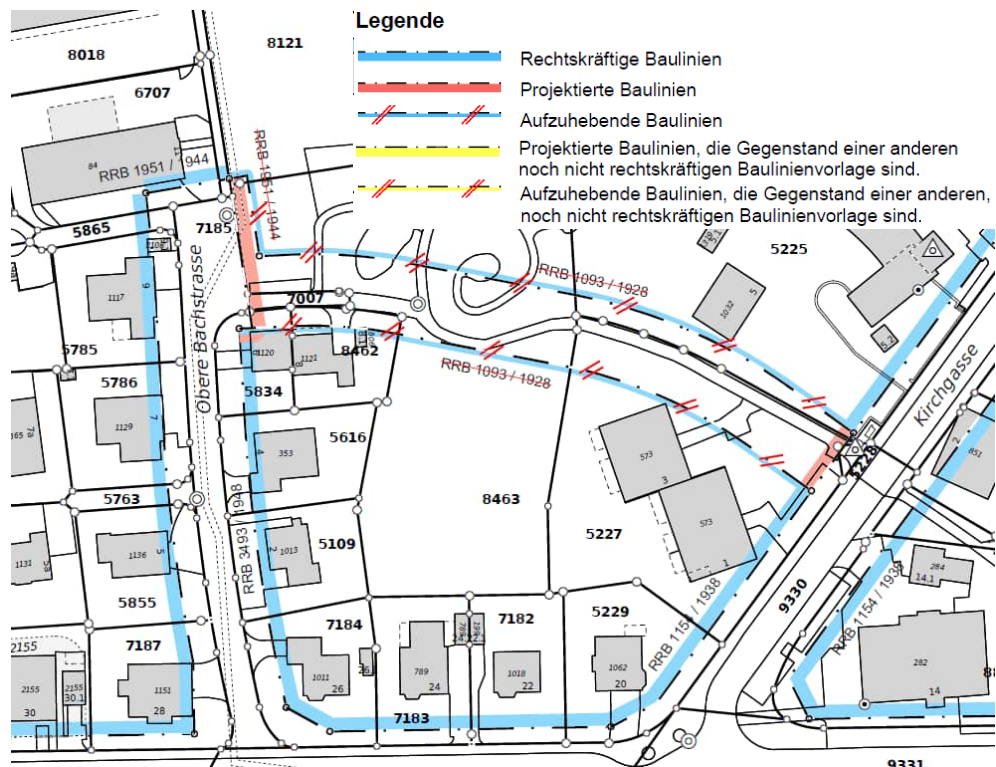
Ausgangslage

Die Bau- und Niveaulinie wurde im Jahr 1928 mit RRB Nr. 1093 genehmigt. Gemäss Regierungsratsbeschluss hat der Gemeinderat ursprünglich geplant, im Bereich der besagten Verkehrsbaulinie eine Quartierstrasse zu realisieren. Die «Vermehrung der Quartierstrasse zur Hauptstrasse» wurde vom Kanton zwar mit der Anmerkung «allgemein zu vermeiden» kommentiert. Aufgrund des Bestandes (Zitat: *bereits stark bebautes Wohngebiet*) und dem Planungsstand (Zitat: *für die Verteilung der aufgelaufenen Kosten klare Verhältnisse zu schaffen*) wurde die Vorlage dennoch durch den Regierungsrat genehmigt.

Ersatzlose Aufhebung der Gemeindebaulinie RRB Nr. 1093 / 1928

Mittlerweile ist diese Planung mit der Realisierung des Stadtparks um 1985 hinfällig geworden. Die Realisierung einer breiten Quartierstrasse durch den Stadtpark würde den Zielen des STEK II, dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft sowie Verkehr und des Masterplans Grüne Mitte widersprechen. Die Bau- und Niveaulinie RRB Nr. 1093 / 1928 wird mit der vorliegenden Planung daher ersatzlos aufgehoben. Dabei erfolgt eine Aufhebung und Neufestsetzung der Baulinie RRB Nr. 1093 / 1928 auf Parzelle Kat. Nr. 5834 für den kurzen Abschnitt bis zur Verkehrsbaulinie RRB Nr. 3493 / 1948. Die neu festgesetzte Baulinie auf Parzelle Kat. Nr. 5834 verläuft ab Schnittpunkt Neufestsetzung Baulinie entlang Wendehammer deckungsgleich mit der aufzuhebenden Baulinie RRB Nr. 1093 / 1928.

Die Verkehrsbaulinie RRB Nr. 1154 / 1938 wird geschlossen.



Abschnitt ist mit Kat. Nr. 7007 ausparzelliert. Es besteht ein Fahrwegrecht für Motorfahrzeuge zugunsten der Parzellen Kat. Nr. 5834 und 8462 (Obere Bachstrasse 6 + 8). Die restliche Wegführung befindet sich auf öffentlichem (Kat. Nrn. 8463 und 5228) respektive privatem Grund (Kat. Nr. 5227).

Öffentliches Fusswegrecht

Auf der Parzelle Kat. Nr. 5227 (Kirchgasse 1 + 3) ist gemäss Grundbuchauszug ein öffentliches Fusswegrecht zu Gunsten der Stadt Schlieren ausgewiesen.

Anwendung § 265 Abs. 1 PBG

Mit der Aufhebung der Bau- und Niveaulinie RRB Nr. 1093 / 1928 gilt zu klären, ob ein Wegabstand von 3.5 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG zur Anwendung kommt. Ein Wegabstand von 3.5 m ist zwingend nötig, da andernfalls lediglich der Grenzabstand von 3.5 m ab Parzellengrenze gemäss Art. 5 BZO geltend gemacht werden kann. Dies würde dazu führen, dass künftig unter Umständen eine Neubaute bis fast unmittelbar an den Weg gestellt werden könnte.

Wege auf Privatgrundstücken sind nach § 265 Abs. 1 PBG abstandspflichtig, wenn sie einen öffentlichen Charakter aufweisen. Der besagte Weg ist im kommunalen Richtplan Verkehr als bestehende Fussgängerverbindung und in der textlichen Ausführung als «Verbindung mit kommunaler Bedeutung» aufgeführt (Verbindung Stadtpark – Güterstrasse). Zudem wird im Grundbuchauszug zur Parzelle Kat. Nr. 5227 ein öffentliches Fusswegrecht zugunsten der Stadt Schlieren festgehalten.

Aus der Zusammenfassung zum Entscheid BRGE I Nrn. 0101-0102/2020 geht folgende Erläuterung zur Interpretation «öffentlicher Weg» hervor (Zitat): *Der Abstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG gilt nur gegenüber öffentlichen Wegen. Bei der Abgrenzung, ob ein Weg im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG öffentlich oder privat ist, kommt es nach – im Entscheid zusammengefasst – Rechtsprechung (auch und wesentlich) darauf an, ob die Öffentlichkeit zur Benützung eines in Frage stehenden Weges befugt ist.*

Das öffentliche Fusswegrecht zu Gunsten der Stadt, welches im Grundbuch vermerkt ist, sowie der Eintrag im kommunalen Verkehrsplan sind hinreichende Hinweise darauf, dass die Öffentlichkeit zur Benützung dieses Weges befugt ist. Somit sind die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse bzw. die Tatsache, dass sich ein Abschnitt auf dem privaten Grundstück Kat. Nr. 5227 befindet, unerheblich bei der Frage, ob mit der Aufhebung der Baulinie der Wegabstand von 3.5 m (oder ein allenfalls davon abweichender Abstand gemäss Regelung in der BZO) gesichert werden kann oder nicht. Bei der Aufhebung dieser Baulinie gilt somit der Wegabstand von 3.5 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG.

Abstandsregelung gegenüber
Kat. Nrn. 5834 und 8462

Die Parzellen Kat. Nrn. 5834 und 8462 (Obere Bachstrasse 6 + 8) grenzen an die Wegparzelle Kat. Nr. 7007. Diese ist Bestandteil des im kommunalen Richtplan Verkehr als bestehende Fussgängerverbindung ausgewiesenen Weges. Somit ist der Fussweg auf Kat. Nr. 8463 respektive der mit Parzelle Kat. Nr. 7007 ausparzellierte Weg ebenfalls als öffentlicher Weg einzustufen. Bei Wegfall der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 1093 / 1928 kommt für die Wohnbauten auf Kat. Nrn. 5834 und 8462 der Abstand von 3.5 m nach § 265 Abs. 1 PBG zum Tragen. Diese Auslegung wird auch durch Fritzsche, Bösch et al. (Seite 1058, Band 2) gestützt, wonach (Zitat) *über einen nicht durch Baulinien gesicherten Weg zum gegenüberliegenden Grundstück zwar der Grenzabstand, höchstens aber ein solcher von 6.5 m (3.5 m Wegabstand und 3 m Wegbreite) einzuhalten ist.*

Dienstbarkeit zum Quartierplanverfahren

Es besteht eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Kat. Nr. 5227 (Kirchgasse 1 + 3) betreffend eines alten Quartierplanverfahrens. Gemäss der öffentlichen Beurkundung vom 6. Januar 1938 wird die Eigentümerin von Kat. Nr. 5227 dazu aufgefordert, eine Revision des bestehenden Quartierplans Nr. 16 vom 8. Februar 1924 einzuleiten und die Kosten für die Planung zu tragen. Die Eigentümerin von Kat. Nr. 5225 (ref. Kirche) darf im Gegenzug keine Einsprache gegen die Grenzbereinigung erheben. Die Änderung der Quartierplangrenze ist nie vollzogen und mittlerweile hinfällig geworden. Die Dienstbarkeit ist zu löschen. Die Möglichkeit zur Aufhebung wurde durch die zuständige Person des ARE ZH, Franz Kistler, mit E-Mail vom 10. März 2021 bestätigt.

Verfahren nach § 96 ff i.V.m. § 108 PBG

Vor dem Hintergrund, dass die 1928 geplante Strasse nicht gebaut wurde und diese mit der Realisierung des Stadtparks gemäss den kommunalen Planungsinstrumenten (STEK II, Kommunale Richtpläne Siedlung und Landschaft sowie Verkehr; Masterplan Grüne Mitte) in Widerspruch steht, ist die vorliegende Revision als untergeordnet zu betrachten. Der Stadtrat Schlieren hat sich an seiner Sitzung vom 24. November 2021 dafür ausgesprochen, die teilweise Aufhebung und Neufestsetzung (Schliessung der durch die Aufhebung entstandenen Baulinienlücke entlang der Kirchgasse) der Baulinien RRB Nr. 1093 / 1928 ausnahmsweise und im Sinne einer blossen Bereinigung, nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PBG abzuwickeln. Die Vorlage wurde dem Amt für Mobilität zur Vorprüfung eingereicht.

6.3 Bau- und Niveaulinie RRB Nr. 1951 / 1944

Relevanz

Der Wendehammer, welcher den nördlichen Abschluss der Oberen Bachstrasse bildet, entspricht nicht den heutigen Normen (wie VSS-40052). Ein Wendehammer in diesem Bereich ist nicht erforderlich, da der Parkplatz des Alterszentrums für allfällige Wendemanöver beansprucht werden kann. Die Notwendigkeit für einen künftigen Ausbau des Wendehammers ist daher nicht gegeben.

Aufhebung und Neufestlegung der Gemeindebaulinie RRB Nr. 1951 / 1944

Die Bau- und Niveaulinie entlang der Oberen Bachstrasse RRB Nr. 1951 / 1944 wird teilweise aufgehoben und eine neu Verkehrsbaulinie entlang der Strassenparzelle festgesetzt. Diese dient lediglich der Sicherung der bestehenden Strasse und wird folglich abstandslos geführt bzw. setzt die aufzuhebende Baulinie RRB Nr. 1093 / 1928 fort. Die Verkehrsbaulinie RRB Nr. 1093 / 1928 kann so komplett ersatzlos aufgehoben werden. Einem Flickenteppich an verschiedenen Verkehrsbaulinien wird dadurch entgegengewirkt.

Im Rahmen des Baugesuchverfahrens gilt es Nachfolgendes zu berücksichtigen.

Beseitigungsrevers

Die drei in den Baulinienbereich ragenden Besucherparkplätze können im Baubewilligungsverfahren mit Beseitigungsrevers bewilligt werden. Es bedarf aber eines Nachweises, dass die Parkplätze ausserhalb des Baulinienbereichs angeordnet werden können.

Die Pflichtparkplätze des Familienzentrums (Badenerstrasse 17) und der Ludothek (Badenerstrasse 17a) müssen ersetzt werden. Diese befinden sich heute im Wendehammer (4 Parkplätze) und seitlich des Wegs auf Parzelle Kat. Nr. 7007 (2 Parkplätze). Mit den Baubewilligungen G-Nr. 2006/0006 und G.-Nr. 2006/0052 wurden fünf Pflichtparkplätze gefordert. Davon müssen mindestens drei Parkplätze ersetzt werden. Die Lage und Zugänglichkeit dieses Ersatzes ist bei der Erarbeitung des Baugesuchs für das Alterszentrum mit der Stadt Schlieren zu klären.

6.4 Umgang mit den Niveaubaulinien

Der Umgang mit den Niveaubaulinien erfolgt entsprechend den obigen Ausführungen wie folgt:

- Teilweise ersatzlose Aufhebung der Niveaubaulinie Nr. 916 / 1900
- Komplette ersatzlose Aufhebung der Niveaubaulinie RRB Nr. 695 / 1949
- Teilweise ersatzlose Aufhebung der Niveaubaulinie RRB Nr. 4063 / 1955
- Komplette ersatzlose Aufhebung der Niveaubaulinie RRB Nr. 1093 / 1928
- Teilweise ersatzlose Aufhebung der Niveaubaulinie RRB Nr. 1951 / 1944

Es sollen keine neuen Niveaubaulinien festgesetzt werden.

7 Gewässerraumfestlegung nach § 15a HWSchV

Dorfbach	Entlang dem westlichen Rand der Parzellen Kat. Nrn. 8121 und 8463 verläuft der Dorfbach. Dieser liegt ab Bahnlinie Altstetten – Urdorf bis zur Rietbachstrasse in einer Dolung, im nördlichen Abschnitt östlich des bestehenden Fusswegs (Parzelle Kat. Nr. 7952) und im südlichen Abschnitt unterhalb des Strassenareals der Oberen Bachstrasse. Mit der vorliegenden Planung erfolgt parallel die Festlegung des Gewässerraums im Abschnitt zwischen der alten Badenerstrasse und der Freiestrasse.
Minimaler Gewässerraum nach GSchV	Dazu wurde zunächst der minimale Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung (GSchV) berechnet. Für Fliessgewässer ausserhalb von Schutzgebieten, welche eine natürliche Gerinnesohlenbreite kleiner oder gleich 15 Metern aufweisen, erfolgt die Ausscheidung des minimalen Gewässerraums nach Art. 41a Abs. 2 GSchV. Der minimale Gewässerraum nach GschV beträgt 11 m.
Erhöhung Gewässerraum geprüft	<p>Im betrachteten Bachabschnitt besteht kein Hochwasserschutzdefizit. Für die Hochwasserschutzbetrachtung ist das Schutzziel HQ100 ausreichend. Eine Erhöhung des Gewässerraums von 11m ist nicht erforderlich.</p> <p>Auch bedarf es keiner Erhöhung des Gewässerraums für die Revitalisierung, den Natur- und Landschaftsschutz oder die Gewässernutzung.</p>
Drei Varianten geprüft	Im Sinne der ökologischen Aufwertung und des Erholungsnutzens hat die Stadt Schlieren eine Revitalisierung des Dorfbachs im Abschnitt Stadtpark geprüft. Dabei wurden drei verschiedenen Varianten mit unterschiedlichen Ausprägungen der Bachoffenlegungen untersucht. Für den Erholungsnutzen wurde die Variante 3 als beste Variante weiterverfolgt. In Variante 3 würde der Bach auf einer Länge von ca. 100 m geöffnet und über die Kirchgasse in eine Art «Strassenrinne» geführt und anschliessend im Stadtpark frei verlegt.
Rahmenbedingungen für eine Revitalisierung	<p>Bei der Überprüfung der Machbarkeit von Variante 3 wurden die folgenden Rahmenbedingungen festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">– Das Gewässer verläuft in einer 2 – 2.70 m tiefen Dole entlang des westlichen Rands von Parzelle Kat. Nr. 8121 und 8463 respektive unterhalb der Oberen Bachstrasse.– Gemäss Gefahrenkartierung Naturgefahren Limmattal geht die hydrologische Berechnung bei einem HQ100 von einem Hochwasserabfluss von 11.4 m³/s aus. Ein offenes Gewässer müsste auf diese Wassermenge ausgebaut werden (Sohlenbreite, Böschung).– Die bestehende Eindolung hat eine Kapazität von 4.5 – 5 m³/s.– Das Gefälle beträgt im Abschnitt Dor-04 lediglich 11.03 ‰.– Der Dorf-/Mülibach führt sehr stark schwankende Wassermengen. Während den Sommermonaten fallen nur sehr geringe Wassermengen an. Der Bach würde regelmässig trockenfallen.
Kommunale Abklärungen zum Revitalisierungsnutzen	Im Jahr 2006 wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine Offenlegung des Dorf-/Mülibachs im Abschnitt Sägestrasse geprüft. Die Bachöffnung sollte insbesondere der Aufwertung des Stadtbildes dienen sowie die vorhandene Hochwasserproblematik lösen. Bei der Variante Bachoffenlegung und Abführung des Hochwassers im offenen Bach wurde Folgendes festgehalten (Zitat aus der Machbarkeitsstudie Bachöffnung Mülibach Schlieren, Mai 2006):

*Die Führung des gesamten Wassers im offenen Bach hätte zur Folge, dass der Bach mit einem sehr grossen Querschnitt ausgebildet werden müsste. **Er würde sehr tief und die meiste Zeit im Jahr wäre der Wasserstand sehr gering, so dass er kaum als Gewässer in Erscheinung tritt, sondern eher als Graben.** Der Bach liesse sich kaum sinnvoll in eine Umgebungsgestaltung für das geplante Gebäude integrieren und gestalterisch inszenieren. Ein weiteres Problem stellt die sehr tief liegende Bachleitung dar. **Das Wasser müsste durch aufwändige technische Massnahmen oder bauliche Einrichtungen an die Oberfläche geholt werden. Diese Massnahmen stehen aber in keinem sinnvollen Kosten-Nutzen-Verhältnis.** Das Bachwasser müsste anschliessend wieder in die bestehende Bachleitung in der Badenerstrasse eingeleitet werden, die wiederum eine zu geringe Kapazität aufweist und es besteht **die Gefahr von Rückstauungen im offen geführten Bach.***

Die Variante zur Offenlegung des Bachabschnitts zwischen Sägestrasse bis Stadtpark wurde aufgrund eines unzureichenden Kosten-Nutzen-Verhältnisses damals als unverhältnismässig eingeschätzt und verworfen. Eine Bachoffenlegung wurde auch bereits im Gebiet Färbereich geprüft und verworfen. Sowohl die Investitionskosten wie auch die Unterhaltskosten für eine solche Bachgestaltung wurden damals im Verhältnis zum ökologischen und Erholungsnutzen als unverhältnismässig eingeschätzt.

Auch bei der Projektierung der Wendeschleife der Limmattalbahn wurde die Bachoffenlegung vom Kanton geprüft und verworfen.

Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen wird auf die Weiterverfolgung einer Revitalisierung des Dorfbachs im Abschnitt Stadtpark verzichtet.

Verzicht auf Reduktion des Gewässerraums

Der Gewässerabschnitt befindet sich im dicht überbauten Gebiet, womit eine Reduktion des Gewässerraums möglich ist. Aus Sicht des Hochwasserschutzes kann der Gewässerraum auf 9.1 m reduziert werden. Unabhängig vom Gewässerraum gilt für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen nach wie vor der Gewässerabstand nach § 21 Abs. 1 WWG. Demgemäss haben ober- und unterirdische Bauten und Anlagen gegenüber offenen und eingedolten öffentlichen Oberflächengewässern einen Abstand von 5 m einzuhalten.

Da das geplante Alterszentrum den Abstand nach § 21 WWG zu berücksichtigen vermag, würde eine Reduktion des minimalen Gewässerraums nicht zum übergeordneten Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen beitragen. Daher erfolgt keine Reduktion des Gewässerraums.

Standortgebundenheit Zufahrt

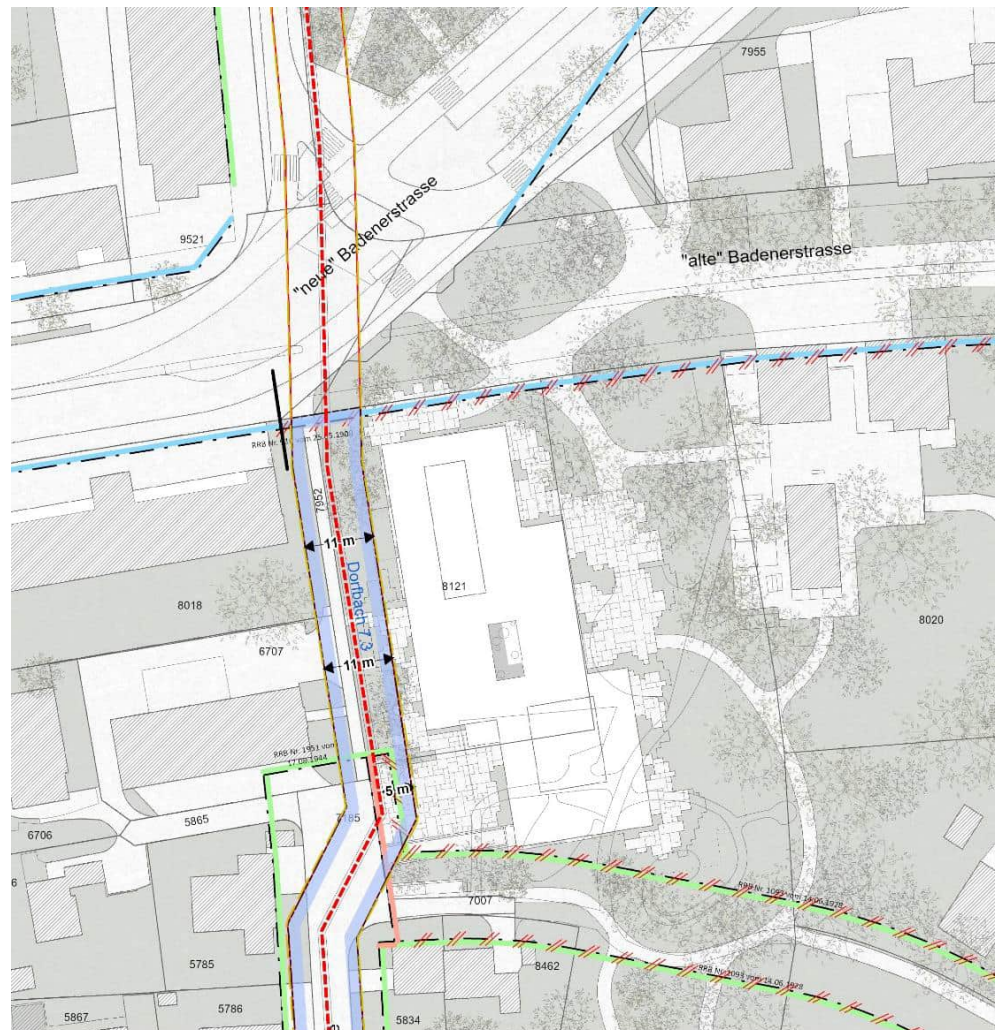
Neue Bauten und Anlagen sind im Gewässerraum grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie nachweislich im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Die geplante Hauptzufahrt zum Alterszentrum über die Obere Bachstrasse kommt innerhalb des Gewässerraums zu liegen. Die Erschliessung des Planungsperrimeters wurde vorgängig mit dem Amt für Mobilität (AFM) überprüft. Gemäss Vorentscheid AFM hat die Erschliessung für Bewohnerinnen und Bewohner, Besuchende und Angestellte von Südwesten über die Obere Bachstrasse zu erfolgen. Eine Erschliessung über die Kantonsstrasse ist lediglich für die Anlieferung und Notfalldienste zulässig.

Der Vorentscheid der Baudirektion zur Zufahrt spricht für eine Standortgebundenheit der Zufahrt über die Obere Bachstrasse. Dies insbesondere auch in Anbetracht, dass eine Ausdolung des Bachabschnitts nicht machbar ist.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt (inkl. Ersatz) der Dole ist gewährleistet. Zudem befindet sich die Dole im Bereich Obere Bachstrasse gemäss Zustandsauswertung in einem zufriedenstellenden Zustand (Z3).

Verhältnismässigkeit

Die bauliche Nutzung der betroffenen Parzellen bleibt weiterhin möglich. Die geplante öffentliche Nutzung kann unter Berücksichtigung der Standortgebundenheit der Zufahrt realisiert werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt das geplante Alterszentrum sowie den ausgedehnten Gewässerraum und die revidierten Verkehrsbaulinien.



Legende

-  projektierte Bau- und Niveaulinie
-  aufzuhebende Bau- und Niveaulinie / Gemeindebaulinie
-  aufzuhebende Bau- und Niveaulinie / Staatsbaulinie
-  kantonale Bau- und Niveaulinie / Staatsbaulinie
-  kommunale Bau- und Niveaulinie / Gemeindebaulinie
-  Gewässerraum
-  Bach eingedolt ohne eigene Parzelle
-  Minimaler Gewässerraum gemäss Art. 41a GSchV
-  Gewässerabstand 5m gemäss §21 Abs. 1 WWG

Abbildung 15 Lage der Bau- und Niveaulinien und des Gewässerraums im Richtprojekt (eigene Darstellung)

8 Interessenabwägung

Kantonale und regionale
Vorgaben

Der Planungsperimeter liegt im innerstädtischen Bereich von Schlieren. Die Siedlungsentwicklung nach innen findet unter Berücksichtigung des kantonalen Raumordnungskonzepts (Stadtlandschaft Limmattal) und des Regio-ROK (Gebiet mit hoher baulicher Dichte) hier am richtigen Ort statt.

Umsetzung der kommunalen
Entwicklungsabsichten

Mit dem STEK II, dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft und insbesondere dem Masterplan Grüne Mitte liegen die übergeordneten Grundlagen zur Beurteilung der Zweckmässigkeit der Planung vor. Die wesentlichen Aussagen aus diesen kommunalen Grundlagen sind die Folgenden:

- Der urbane Freizeit- und Erholungsraum Stadtpark ist mit einem angemessenen Angebot und hoher Qualität, insbesondere betreffend Freiraumqualität, weiterzuentwickeln.
- Das geplante Alterszentrum findet als neue prägende Baute im Gefüge der «Grünen Mitte» Platz. Es trägt aufgrund der Nutzung für Alterswohnungen und Umgebungsgestaltung zur Belebung des Stadtparks bei. Take-Away-Angebot und Cafeteria bieten Synergien mit soziokulturellen Angeboten der Stadt in der Badenerstrasse 15, 17 und 17a.

Die geplante Baute wird bewusst am westlichen Rand des Stadtparks platziert, sodass der Freiraum möglichst zusammenhängend erhalten bleibt und so den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen wird.

Mit der Realisierung eines Alterszentrums an zentraler Lage wird der älteren Generation künftig die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Leben im Zentrum ermöglicht. Im Rahmen einer umfassenden Standortevaluation wurde der Stadtpark daher als richtiger Standort erkannt.

Revitalisierungsnutzen
unzureichend

Gemäss der Revitalisierungsplanung des Kantons Zürich wird der Revitalisierungsnutzen beim Dorfbach im Teilabschnitt Nr. 7.3 aufgrund des geringen Aufwertungspotentials und ökologischen Potenzials, als gering eingestuft. Eine Bachoffenlegung wurde im Perimeter dennoch geprüft, jedoch aus den folgenden Gründen verworfen:

- Der Bach führt nur während den Sommermonaten in sehr geringem Umfang bis gar kein Wasser. Es wäre eine Zufütterung mit Frischwasser nötig.
- Ausserdem liegt der Dorfbach in einer tief liegenden Dolung (2 – 2.70 m Tiefe). Eine Umsetzung würde eine unbefriedigende Gestaltung erzeugen, da mit der Böschungseigung eine Zäsur im Stadtpark und im Stadtgefüge erzeugt würde.
- Eine Offenlegung des Gewässers bedeutet einen erheblichen Verlust an Durchlässigkeit und nutzbarer Freifläche für die Bevölkerung im Zentrum von Schlieren
- Die baulichen Massnahmen sowie der Unterhalt einer Revitalisierung wären mit einem grossen finanziellen Aufwand verbunden und würde der Erholungsfunktion nur unzureichend dienen.

9 Ablauf

9.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Stadtratsbeschluss vom 20. Mai 2021 wurde der Entwurf der Teilrevision gemäss § 87a PBG zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung freigegeben. Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) sowie des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) wurden mit Datum vom 29. September 2021 auf KatasterprozesseZH verfügbar gemacht. Der Vorprüfungsbericht des AWEL betreffend die Gewässerraumfestlegung datiert vom 14. Juli 2021. Mit Datum vom 7. September 2021 sowie 15. Februar 2022 wurden zudem die Vorprüfungsberichte des kantonalen Amtes für Mobilität (AFM) betreffend die Aufhebung und Festlegung der Bau- und Niveaulinien bereitgestellt.

9.2 Anhörung und öffentliche Auflage

Gemäss § 7 Abs. 2 PBG sind Änderungen der Nutzungspläne während 60 Tagen öffentlich aufzulegen und die nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 26. Januar 2022 den Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung «Alterszentrum», bestehend aus den beiden Teiländerungen Zonen- und Kernzonenplan und Gewässerraumfestlegung, zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung beschlossen. Die öffentliche Auflage fand vom 18. Februar 2022 bis 19. April 2022 statt.

9.3 Ablauf und Termine

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die folgenden Arbeitsschritte durchlaufen:

Zeitliche Abfolge

2019	Architekturwettbewerb
bis Oktober 2020	Überarbeitung Siegerprojekt
Januar – April 2021	Entwurf Teilrevision, Baulinienrevision und Gewässerraumfestlegung
20. Mai 2021	Verabschiedung der Unterlagen zuhanden der kantonalen Vorprüfung durch Stadtrat
Mai – September 2021	Kantonale Vorprüfung
Okt. 2021 – Jan. 2022	Überarbeitung Planungsunterlagen
Februar 2022	Baulinienrevision: 2. Vorprüfung
26. Jan. 2022	Teilrevision / Gewässerraumfestlegung: Verabschiedung der Unterlagen zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung durch Stadtrat
18. Feb. 2022 – 19. Apr. 2022	Teilrevision / Gewässerraumfestlegung: Anhörung und öffentliche Auflage
Mai – Juni 2022	Teilrevision / Gewässerraumfestlegung: Ergänzung der Planungsunterlagen + Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

13. Jul. 2022	Teilrevision: Verabschiedung der Unterlagen zuhanden vorbereitende Kommission und Gemeindeparlament durch Stadtrat
13. Jul. 2022	Baulinienrevision: Festsetzung durch Stadtrat
24. Okt. 2022	Teilrevision: Festsetzung durch Gemeindeparlament
28. Okt. – 26. Dez. 2022	Teilrevision: Referendumsfrist 60 Tage

10 Umgang mit den Anträgen und Einwendungen

10.1 Kantonale Vorprüfung

Würdigung ARE

Gemäss kantonalen Stellungnahme des ARE vom 29. September 2021 (ARE 21-0650) erfüllt die Vorlage aufgrund der Sicherung des Grünräume und der Sicherstellung einer guten Einbettung des künftigen Alterszentrums in die Umgebung die Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente.

Umgang mit den Anträgen des ARE

Die Anträge aus der kantonalen Stellungnahme vom 29. September 2021 wurden grösstenteils berücksichtigt und das Dossier entsprechend bereinigt. Die folgenden Anträge wurden nach Rücksprache mit der zuständigen Gebietsbetreuerin wie folgt umgesetzt:

Kernzonenplan

Der Perimeter der Kernzone wurde innerhalb Perimeter angepasst. Die Fläche, welche neu der Zone Oe zugewiesen wird, ist nicht mehr im Perimeter Kernzone enthalten. Da mit der Umzonung des Stadthauses in die Zone für öffentliche Baute (RRB Nr. 2384/1993) keine Anpassung des Perimeters der Kernzone erfolgte, wurde in diesem Abschnitt der ursprüngliche Perimeterverlauf gemäss RRB Nr. 2550/1986 übernommen (als Informationsinhalt). Die Bereinigung des Kernzonenplans hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu erfolgen.

Die Darstellung der rechtskräftigen Baulinien und die vorgeschriebenen Gebäudeprofile sind im bereinigten Situationsplan nun dargestellt. Die Aufhebung und Neufestsetzung der Baulinien wird im Kernzonenplan berücksichtigt.

Kantonale Stellungnahme AFM

Die erste kantonale Stellungnahme des AFM zur Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien datiert vom 7. September 2021 (AFM 21-0022_BLG). Auf Empfehlung des AFM wurden die bereinigten Unterlagen (Plan und Bericht nach Art. 47 RPV) zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 15. Februar 2022 (AFM 21-0022_BLG) folgte die zweite Stellungnahme. Die Anträge des AFM wurden gesamthaft berücksichtigt.

10.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Stellungnahme der ZPL

Die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) hat im Rahmen der Anhörung der nebengeordneten Planungsträger Stellung zur Planung genommen. Sie hat die Planungsvorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan Limmattal geprüft und wie folgt beurteilt:

«Mit dem vorliegenden Projekt sichert die Stadt Schlieren die bedarfsgerechte Betreuung ihrer älteren Bevölkerung und nimmt dadurch eine wichtige öffentliche Aufgabe wahr. Die Ausgestaltung des Projektes und die damit verbundenen Anpassungen an den planungsrechtlichen Vorgaben widersprechen in keiner Weise den regionalen Interessen.»

Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind zwei Einwendungen mit jeweils mehreren Anträgen eingegangen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wurde ein Bericht verfasst (vgl. Beilage) und wird nach § 7 Abs. 3 PBG gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Über Antrag 01.4 entscheidet die Baudirektion mit der Festlegung des Gewässerraums bzw. im Rahmen der Beurteilung des Baugesuchs durch das AWEL.

Berücksichtigte Einwendung Ein Einwender beantragte, dass der Bedarf nach städtischen Pflegebetten bzw. Wohnmöglichkeiten mit Pflege zu aktualisieren und aufzuzeigen sei. Die Stadt Schlieren ist diesem Antrag entgegengekommen und hat nachfolgenden Bedarfsnachweis erbracht:

Bedarfsnachweis für das geplante Vorhaben «Wohnen am Stadtpark»

Ausgangslage Gemäss dem Pflegegesetz und der Verordnung über die Pflegeversorgung gehören Wohnformen im Alter sowie die Pflege und Betreuung von älteren Menschen zu den Kernaufgaben einer funktionierenden Stadt. Dabei gilt der Grundsatz «ambulant vor stationär». Altersgerechter Wohnraum und zahlreiche Unterstützungsangebote leisten einen wesentlichen Beitrag dazu, dass Menschen länger selbstständig wohnen können. Erst wenn der Pflegebedarf einen hohen Grad erreicht hat, erfolgt der Eintritt in ein Pflegeheim.

Wohnen im Alter kennt verschiedene Formen. Das klassische Altersheim ist je länger je weniger gefragt. Der Grossteil der älter werdenden Bevölkerung zieht es vor, so lange als möglich autonom in den eigenen vier Wänden zu leben, schätzt aber auch punktuelle Unterstützung in nächster Nähe. Mit dem geplanten Neubau «Wohnen am Stadtpark» wird dieser Entwicklung Rechnung getragen und der Bevölkerung künftig ein städtischer, bezahlbarer, altersgerechter Wohnraum an zentraler Lage geboten.

Überprüfung der Bedarfsprognose 2015 Die Bedarfsprognose aus der Altersstrategie 2015 wurde geprüft. Die wesentlichen Erkenntnisse sind:

- Künftig wird die Einwohnerzahl des Kantons Zürich gemäss kantonalen Bevölkerungsprognose weiter wachsen und in 30 Jahren knapp die 2-Millionen Grenze erreichen.²
- Besonders für die Region Limmattal ist von einem starken Bevölkerungswachstum auszugehen. Ihre Bevölkerung wird bis 2050 um fast 40% wachsen.²
- In den nächsten 30 Jahren wird die Altersgruppe der über 65-Jährigen im Kanton Zürich prozentual am stärksten wachsen (+61%).² Für ältere Menschen wird daher mehr Pflegepersonal und altersgerechter Wohnraum benötigt.
- Die in der Altersstrategie 2015 (bis 2025 und 2035) prognostizierte Anzahl über 80-Jähriger ist tiefer als die aktuell prognostizierte Anzahl gemäss der kantonalen Bevölkerungserhebung, da die ältere Bevölkerung schneller gewachsen ist als 2015 prognostiziert. Dies zeigt die nachfolgende Tabelle:

Tabelle 1 Entwicklung der über 80-Jährigen in Schlieren (Quelle: «Trend ZH 2020», Statistisches Amt des Kantons Zürich)

Jahr	Prognose Altersstrategie 2015	Prognose gemäss «Trend ZH 2020» ³
	über 80-Jährige [Personen]	über 80-Jährige [Personen]
2025	830	933
2035	>1'000	1'105

² Quelle: Data Story «Bereit für die Zukunft», Statistisches Amt des Kantons Zürich

³ Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsprognose «Region Limmattal Zürich», Szenario «Trend ZH 2020»

Die Anzahl der Pflegebetten in Schlieren wird bis zum Jahr 2025 insgesamt reduziert (vgl. nachfolgende Tabelle). Dafür werden mit dem geplanten Neubau «Wohnen am Stadtpark» zusätzlich 60 altersgerechte Wohnungen bereitgestellt. Es werden also mehr Wohnungen als Pflegebetten geschaffen, was dem Anliegen der älteren Bevölkerung nach einem autonomen Leben Rechnung trägt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass einige alte Gebäude in Schlieren nicht mehr dem heutigen Wohnstandard entsprechen und in den nächsten Jahren einem Ersatzneubau weichen werden. Diese älteren Wohnungen sind oft auch durch ältere Personen belegt. Die Wohnungen im Neubau «Wohnen am Stadtpark» bieten diesen Einwohnerinnen und Einwohnern künftig einen altersgerechten (und nicht nur «behindertengerechten») Wohnraum in Zentrumsnähe.

Tabelle 2 Aktuelle Anzahl und künftige Anzahl an Pflegebetten in Schlieren (Quelle: Stadt Schlieren)

Einrichtung	Anzahl Pflegebetten im Jahr 2022	Anzahl Pflegebetten im Jahr 2025
Alterszentrum «Sandbühl»	84	0
Städtische Pflegewohnung Mühleacker	9	9
Städtische Pflegewohnung Bachstrasse	9	9
Städtische Pflegewohnung Giardino	9	9
Kontingent Spital Limmattal	25	50
Pflegeheim «Tertianum»	30	30
Pflege Wohnheim «Smaily»	11	31
Neubau «Wohnen am Stadtpark»	0	28
Total	177	166

Fazit 1

Die Gemeinden im Kanton Zürich sind verpflichtet, für ihre Einwohnerinnen und Einwohner ausreichend stationäre Pflegeheimplätze bereitzustellen. Dazu können sie eigene Einrichtungen betreiben oder andere Anbieter damit beauftragen. Städtische Alterswohnungen bieten in der Regel kostengünstigere Unterkünfte als private Einrichtungen. Dank des städtischen Alterszentrums finden alle Bevölkerungsschichten eine altersgerechte, bezahlbare und attraktive Unterkunft.

Fazit 2

Die erneute Prüfung des Bedarfs an Alterseinrichtungen hat bestätigt, dass der in der Altersstrategie 2015 prognostizierte Bedarf noch aktuell bzw. der künftige Bedarf sogar höher liegt als im Jahr 2015 prognostiziert. Die Schaffung eines Angebots an Pflegebetten und insbesondere an betreuten Alterswohnungen mit dem Neubau «Wohnen am Stadtpark» ist somit nach wie vor gerechtfertigt.

Anhang

A Summarische Übersicht Mehrwertprognose Kantonaler Mehrwertausgleich

B Summarische Übersicht Mehrwertprognose Kommunaler Mehrwertausgleich



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde

Schlieren



Mutationsnummer

0247-NP-0009-Alterszentrum

Projektname

Teilrevision Nutzungsplanung "Alterszentrum"

Datum (Export)

09.02.2022

Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 1

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 1

Mehrwert in Fr. 404'910

Bemerkungen kantonal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde

Schlieren



Mutationsnummer

0247-NP-0009-Alterszentrum

Projektname

Teilrevision Nutzungsplanung "Alterszentrum"

Datum (Export)

09.02.2022

Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 0

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 0

Mehrwert in Fr. -

Bemerkungen kommunal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.



Teilrevision Nutzungsplanung «Alterszentrum»

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Übersichtstabelle zur Behandlung der Einwendungen

Vorprüfungsbericht vom:	29. September 2021 und 14. Juli 2021
Öffentliche Auflage vom:	18. Februar 2022 bis 19. April 2022
Beschluss durch den Stadtrat am	13. Juli 2022
Der Stadtpräsident / Die Stadtpräsidentin
Der Stadtschreiber / Die Stadtschreiberin
Zustimmung des Gemeindeparlaments am	24. Oktober 2022
Der Präsident / die Präsidentin
Der Sekretär / die Sekretärin

n. 75-

W

P. Poccia

Hinweis zur Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans

Nach § 7 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird zusammen den Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung und dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 4 PBG i. V. m. § 5 Abs. 3 PBG).

Hinweis zur Gewässerraumfestlegung

Die Festlegung des Gewässerraums am Dorfbach, Abschnitt Dor-04, erfolgt vorliegend im nutzungsplanerischen Verfahren nach § 15 a bis § 15 c und § 15 i der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV). Nach § 15 h HWSchV legt die Baudirektion den Gewässerraum mit Verfügung fest. Über Einwendungen, welche die Gewässerraumfestlegung betreffen, entscheidet die Baudirektion mit der Festlegung. Die Gemeinde macht die Festlegung des Gewässerraums zusammen mit der Teilrevision der Nutzungsplanung und dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion öffentlich bekannt (§ 15 i Abs. 2 HWSchV) und legt die Unterlagen, zusammen mit dem Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen öffentlich auf (§ 15 i Abs. 1 HWSchV).

In Rücksprache mit dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) braucht es über die nicht berücksichtigten Einwendungen, welche die Gewässerraumfestlegung betreffen, keinen separaten Bericht. Im vorliegenden Bericht bedarf es aber eines Hinweises zu den Einwendungen, welche die Gewässerraumfestlegung betreffen.

Die folgende Einwendung betrifft nur die Gewässerraumfestlegung:

- Antrag Nr. 01.4.
Über Antrag 01.4 entscheidet die Baudirektion mit der Festlegung des Gewässerraums bzw. im Rahmen der Beurteilung des Baugesuchs durch das AWEL.

Die folgenden beiden Anträge betreffen indirekt auch die Gewässerraumfestlegung:

- Antrag Nr. 01.2
- Antrag Nr. 02.1

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Monika Mennel, Manuel Peer

Nr.	Antrag	Begründung zum Antrag	Entscheidung und Begründung mit Fazit
01.2	<p>a) «Hauptantrag: Diese Teilrevision sei bei der vollständigen Revision der Bau- und Zonenordnung zu berücksichtigen.»</p> <p>b) «Eventualantrag: Der Perimeter sei für einen Zonenplanänderung auf das vollständige Gebiet des Perimeters «Grüne Mitte» auszudehnen.»</p>	<p>(Es werden nur die wesentlichen Aussagen aus der Begründung wiedergegeben.)</p> <p>... «Am 24. Oktober 2018 hat John Daniels eine Motion eingereicht mit dem Auftrag die Bau- und Zonenordnung aus dem Jahre 1996 zu überarbeiten. Dem Stadtrat ist die Frist für eine Vorlage an das Parlament vom Parlament bis 30. April 2023 verlängert worden.... Gewünscht wird eine vollständig überarbeitete, zeitgemässe und an den kantonalen und den regionalen Richtplan angepasste Bau- und Zonenordnung über das ganze Stadtgebiet.» ...</p> <p>«Mit der Medienmitteilung vom 7. April 2022 haben die Stadt Schlieren und die Reformierte Kirchgemeinde Schlieren den Masterplan «Grüne Mitte» bekanntgemacht.... Da schon sehr konkrete Absichten für die Nutzung der «Grünen Mitte» bestehen, ersuchen wir den Stadtrat, den Perimeter einer Teilrevision zumindest auf das ganze Gebiet der «Grünen Mitte» auszudehnen. Damit soll nicht nur für die Grundstücke der Stadt Schlieren für das Alterszentrum Planungssicherheit geschaffen werden, sondern auch für das nähere Umfeld im Zentrum und insbesondere für die privaten Grundeigentümer und die reformierte Kirchgemeinde in diesem Gebiet.»</p>	<p>Entscheid: Antrag und Eventualantrag werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Der Antrag wird mit der Planungssicherheit für private bzw. institutionelle Grundeigentümerinnen begründet. Von der vorliegenden Planung sind einzig städtische Liegenschaften betroffen. Eine Planungsunsicherheit für private oder institutionelle Grundeigentümer liegt nicht vor.</p> <p>Der Stadtrat Schlieren hat die Arbeiten zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung mit Beschluss vom 8. April 2020 ausgelöst und trägt somit zur Erfüllung der Motion von John Daniels bei. (Evtl. kurz den groben zeitlichen Ablauf aufzuführen.). Derzeit liegt der vom Stadtrat Schlieren und der reformierten Kirchenpflege unterzeichnete Masterplan «Grüne Mitte» vor.</p> <p>Aufgrund der Standortwahl des Alterszentrums im Stadtpark, hat der Stadtrat Schlieren die Masterplanung «Grüne Mitte» ausgelöst. Dank dieser Planung konnte sichergestellt werden, dass sich das neue Alterszentrum optimal in den Stadtpark einbettet. Die ZPL prüfte nun zudem im Rahmen der Anhörung die Planung unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan. Die ZPL hält dazu in ihrer Stellungnahme Folgendes fest: «Mit dem vorliegenden Projekt sichert die Stadt Schlieren die bedarfsgerechte Betreuung ihrer älteren Bevölkerung und nimmt dadurch eine wichtige öffentliche Aufgabe wahr. Die Ausgestaltung des Projektes und die damit verbundenen Anpassungen an den planungsrechtlichen Vorgaben widersprechen in keiner Weise den regionalen Interessen.»</p> <p>Die Teilrevision «Alterszentrum» besteht aus drei unterschiedlichen Planungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Änderung des Zonen- und Kernzonenplans, – die Gewässerraumfestlegung im nutzungsplanerischen Verfahren und – die Revision der Verkehrsbaulinien. <p>Die Sachzusammenhänge wurden mit der vorliegenden Planung detailliert eruiert. Dies ermöglichte eine sorgfältige Interessenabwägung. Aufgrund der hohen Komplexität der Planung ist es daher auch sachgerecht, diese Planung separat zu behandeln. Das Gemeindeparlament Schlieren bewilligte im Jahr 2017 den Kredit für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau einer Alterseinrichtung beim Stadtpark. Über die Zukunft des Alterszentrums «Sandbühl» wurde mit der Volksabstimmung im Jahr 2019 mit dem Verkauf an den Spitalverband Limmattal entschieden. Mit der Volksabstimmung vom 29. November 2020 genehmigten auch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Verbandsgemeinden des Zweckverbands Spital Limmattal den Kauf. Es besteht also ein hohes, demokratisch legitimes öffentliches Interesse an einem zeitnahen Ersatz des Alterszentrums Sandbühl».</p> <p>Es besteht derzeit keine Planungsunsicherheit betreffend die Anliegen der Reformierte Kirche bezüglich der «Grünen Mitte». Durch die Entkopplung kann der Kirchgemeinde die nötige Zeit eingeräumt werden, um sich über ihre Entwicklungsabsichten Klarheit zu verschaffen.</p> <p>Der Einwand, dass Planungsvorhaben privater Grundeigentümer kurzfristig eine gewisse Planungsunsicherheit unterliegen, ist nachvollziehbar. Dies ist jedoch nicht der vorliegenden Planung geschuldet, sondern ein hinzunehmender Tatbestand, welcher sich bei jeder (Teil-)Revision ergibt.</p> <p>Fazit 1: Ein separates nutzungsplanerisches Verfahren für den Neubau des Alterszentrums ist aufgrund der hohen Komplexität der Planung sachgerecht.</p> <p>Fazit 2: Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Stadt Schlieren ist in Gange. Einer Einbettung der vorliegenden Planung in diese bzw. in eine Teilrevision «Grüne Mitte» würde lediglich mit einer Verzögerung der Planung zum Alterszentrum einhergehen, ohne einen Mehrwert für die restlichen Planungen zu schaffen. Für einen zeitnahen Ersatz des Alterszentrums «Sandbühl» besteht hingegen ein hohes öffentliches Interesse.</p>

Nr.	Antrag	Begründung zum Antrag	Entscheidung und Begründung mit Fazit
01.3	«Es sei beim Kanton Zürich ein Wiedererwägungsantrag auf die vollständige Erschliessung des Alterszentrums von der Badenerstrasse aus zu stellen.»	<p>(Es werden nur die wesentlichen Aussagen aus der Begründung wiedergegeben.)</p> <p>«Auf dem Teilstück Badenerstrasse, nachfolgend «alte» Badenerstrasse genannt, vom Stadt- platz bis zum Geissweidplatz wird die Stadt Schlieren eine Gemeindestrasse erstellen müs- sen, welche die Zufahrt zu den heute bestehenden und zukünftig dort stehenden Gebäuden sichert. ... Diese Gemeindestrasse soll beim Geissweidplatz in die Badenerstrasse eingeführt werden.</p> <p>Für die Verkehrserschliessung des Alterszentrums verweist der Stadtrat auf den Vorent- scheid der Baudirektion des Kantons Zürich vom 21. Dezember 2020, Dass die Stadt Schlieren eine vollständige Erschliessung des Alterszentrums über die «alte» Badenerstrasse beansprucht und der Kanton diese abgelehnt hat, ist aus dem Vorentscheid nicht ersicht- lich. Es ist daher zumindest fraglich, ob der Stadtrat alles für eine Erschliessung des Alters- zentrums ab der «alten Badenerstrasse» unternommen hat.» ...</p> <p>«Nach dem Programm zum Projektwettbewerb dürften aufgrund der Zugangsnormen über die Obere Bachstrasse rund 60 Wohneinheiten erschlossen werden. Zur Zeit bestehen an der Strasse 21 Wohnungen und mit den 60 Wohnungen (mit 40 Abstellplätzen) im Alters- zentrum ist die Zahl bereits überschritten. Da an der oberen Bachstrasse mehrheitlich ältere und kleinere Wohnhäuser stehen, ist damit zu rechnen, dass bei einem Ersatz der Häuser weitere Wohnungen (politisch auch gewünscht, da diese Grundstücke nahe bei der Limmattalbahn liegen) entstehen und damit kann die Strasse die Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt nicht mehr erfüllen.</p> <p>Im Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision wird bemerkt, dass das Grundstück Kat.Nr. 8121 über die Obere Bachstrasse zu erschliessen ist. Das Alterszentrum befindet sich aber nur zu einem Teil auf diesem Grundstück und geschätzt die Hälfte des Gebäudes befindet sich auf dem Grundstück Kat.Nr. 8463, das früher immer über die Badenerstrasse erschlossen wurde. Die Obere Bachstrasse wird daher für die Erschliessung einer Fläche von Kat.Nr. 8463 (ehemals Jugendhaus) genutzt, die über die Badenerstrasse hätte erschlossen werden sollen.</p> <p>Siehe dazu auch Antrag 4. Erfolgt die Erschliessung über die «alte» Badenerstrasse, werden auch keine Gewässerschutznormen strapaziert.</p> <p>Da eine neue Gemeindestrasse für alle Bauten entlang der «alten» Badenerstrasse erstellt werden muss, die beim Geissweidplatz in die «neue» Badenerstrasse einmündet, ist unter Berücksichtigung aller genannten Gründe nochmals beim Kanton Zürich um Bewilligung für eine vollständige Erschliessung des Alterszentrums über diese Strasse nachzusuchen. Eine direkte Zufahrt in die Kantonsstrasse entsteht dadurch nicht und der Verkehr des MIV aus dem Alterszentrum führt wohl zu keinen übermässigen Belastungen.»</p>	<p>Entscheidung: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Die Erschliessung wurde mehrfach mit dem Kanton besprochen. Ursprünglich forderten die kantonalen Fachstellen eine voll- ständige rückwärtige Erschliessung über die Obere Bachstrasse Die Gespräche führten schliesslich dazu, dass der Kanton von der vorliegenden Erschliessungslösung überzeugt werden konnte und schliesslich zugestimmt hat.</p> <p>Im Dezember 2021 fand zudem ein Treffen zwischen den Vertretenden der IG EAZ, der Stadt Schlieren und der zuständigen kantonalen Fachstelle statt. Der Kanton hat dabei klar erläutert, dass er einer vollständigen Erschliessung direkt ab der Baden- erstrasse nicht zustimmen kann / wird. Die Aufteilung des Verkehrs gemäss Vorentscheid stelle ein Entgegenkommen von Seite Kanton dar, da im Sinne von § 240 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) die Möglichkeit einer (vollständigen) rückwärtigen Erschliessung besteht.</p> <p>Gemäss dem Vorentscheid des AFM vom 21. Dezember 2020 wird das voraussichtliche Fahrtenaufkommen als verhältnismässig beurteilt. Der Vorentscheid ist rechtskräftig. Rekurs dagegen wurde nicht erhoben.</p> <p>Fazit: Dank den Verhandlungen mit den kantonalen Fachstellen konnte ein Entgegenkommen von Seite Kanton erwirkt werden, so dass zumindest teilweise über die Kantonsstrasse erschlossen werden darf. Ein Wiedererwägungsantrag wird kein weiteres Ent- gegenkommen bewirken.</p>
01.4	«Der gesetzliche Gewässerschutzab- stand gemäss Gewässerschutzverord- nung für eingedolte Gewässer von 11 Meter ist auch beim Alterszentrum Dorf einzuhalten und die in diesem Bereich liegenden Anlagen (wie Parkplätze usw.) sind wegzulassen.»	«Im Gewässerschutzraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Für Bauten und Anlagen im öf- fentlichen Interesse kann das Bauverbot gelockert werden. Ein derartiges Interesse ist nicht ausgewiesen. Mit einer Grundstückserschliessung über die «alte» Badenerstrasse (siehe An- trag 3) wird der Gewässerschutzraum nicht tangiert.»	<p>Entscheidung: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Die Gewässerraumfestlegung und die künftig zulässige Nutzung wurden frühzeitigen und im intensiven Austausch mit dem zu- ständigen kantonalen Amt, AWEL, detailliert abgeklärt. Das Projekt wird entsprechend durch das zuständige Architekturbüro derzeit bereinigt.</p> <p>Der Bericht nach Art. 47 RPV zeigt den Stand des Richtprojekts auf und wird nicht auf die weiteren Verfahrensstände, wie Vor- projekt und Bauprojekt angepasst. Das Bauprojekt wird der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auflage der Baueingabe zugänglich gemacht.</p>

Nr.	Antrag	Begründung zum Antrag	Entscheidung und Begründung mit Fazit
02.1	<p>«Die mit Publikation vom 18. Februar 2022 aufgelegte Teilrevision der Nutzungsplanung Alterszentrum sei abzubrechen und zur Abstimmung, Koordination und gemeinsamer Auflage mit allen im Entwicklungsgebiet der grünen Mitte und im Hinblick auf die im Zuge der erlassenen Planungszone (Badenerstrasse 12-22) geplanten Änderungen der Nutzungsplanung zurückzuweisen bzw. zurückzunehmen; Andernfalls wäre die beantragte Planungszone aufzuheben und von den entsprechenden angekündigten weiteren Nutzungsplanungsänderungen beim Masterplan grünen Mitte umgehend Abstand zu nehmen.»</p>	<p>... «Einer der wichtigsten Grundsätze des Koordinationsgebotes im Rahmen der Nutzungsplanung ist es, eine entsprechende inhaltliche Abstimmung allfälliger bevorstehenden geplanten Anpassungen der Nutzungsplanung vorzunehmen. Wenn in einer Gemeinde mehrere Anpassungen von Teilnutzungsplänen anstehen, sind diese aufeinander abzustimmen und auch gemeinsam aufzulegen. Dies gilt umso mehr, wenn diese in einem Zusammenhang zu einander stehen bzw. (wie vorliegend) alle das gleiche Entwicklungsgebiet betreffen.</p> <p>Es ist mit dem Koordinationsgebot nicht vereinbar, in einem Entwicklungsgebiet die Revision der Nutzungsplanung in einzelne Etappen aufzuteilen und die einzelnen Massnahmen der Bevölkerung bzw. der genehmigenden Behörde in 3 «Häppchen» vorzulegen. Dies stellt eine unzulässige «Salamitaktik» dar und ist nicht nur ein Verstoß gegen den Koordinationsgrundsatz, sondern auch gegen den Grundsatz der Planungsvollständigkeit. Denn die Planungspflicht einer Behörde hat sich auf das gesamte Planungsgebiet zu erstrecken (§ 46 PBG). Es ist unter dem Aspekt der Planungsvollständigkeit nicht zulässig, gewisse Bereiche von der Planung auszuklammern, genauso wenig, wie diese nicht koordiniert und gemeinsam aufzulegen (vgl. FRITSCHÉ/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 120).</p> <p>Mit Stadtratsbeschluss vom 7. April 2021 hat der Stadtrat Schlieren den Erlass einer Planungszone für das unmittelbar angrenzende Areal (Planungszone «Zentrum» vom 11. Juni 2021) erlassen, welche vom Kanton mit Verfügung vom 22. Juli 2021 verfügt worden ist. Dass gegen die Planungszone ein Rekursverfahren hängig ist, ändert nichts daran, dass der Stadtrat damit klargemacht hat, dass er die Nutzungsordnung auf den Grundstücken Badenerstrasse 12-22 in den kommenden zwei Jahren ändern will. Der Erlass der Planungszone wurde denn auch damit begründet, dass aufgrund des Masterplanes und der damit verbundenen Aufwertung der grünen Mitte, auf den betreffenden Grundstücken eine Bebauung nach der Regelbauweise nicht mehr zum Entwicklungskonzept und den planerischen Zielen passen würde.</p> <p>Im nun aufgelegten Teiländerung Zonen- und Kernzonenplan Alterszentrum ist die Aufhebung der einer im Kernzonenplan als nicht überbaubare Fläche festgelegten Fläche in die Zone für öffentliche Bauten vorgesehen. Damit soll eine im Stadtpark Schlieren für die Erholungsnutzung zugeordnete Fläche zum Baugebiet werden. Gleichzeitig soll aber mit dem Masterplan Grüne Mitte und den darin enthaltenen Teilrevisionen der Nutzungsplanung betreffend das Grundstück Badenerstrasse 20 eine Abzonung erfolgen.</p> <p>Die Auflage der Zonenplanänderung ist vor diesem Hintergrund treuwidrig, suggeriert der Stadtrat damit, dass er die privaten Grundstücke in der Zone W4 belassen will, obwohl er bereits Massnahmen eingeleitet hat, da eine Abzonung vorzunehmen.» ...</p> <p>«Entsprechend müssen alle auf dem Gebiet der grünen Mitte inkl. der Parzellen des Alterszentrums geplanten Änderungen der Nutzungsordnung und der Zonenpläne in einer einzigen gesamthaften Vorlage aufgelegt werden. Nur so kann überhaupt die Planung koordiniert und die Vollständigkeit der Planung garantiert werden.» ...</p> <p>«Im Planungsbericht und dem aufgelegten geänderten Zonenplan ist das Grundstück der Einwander denn auch eindeutig der W4 Zone zugeordnet. Damit wird bestätigt, dass dieses</p>	<p>Fazit: Die Gewässerschutzverordnung wird eingehalten. Dafür garantiert die kantonale Behörde im Rahmen der Genehmigung des parallellaufenden Verfahrens zur Festlegung des Gewässerraumes.</p>
			<p>Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
			<p>Begründung: Zweifelsohne bedarf es eine räumliche Abstimmung und Koordination des Alterszentrums mit der Entwicklung der «Grünen Mitte». Daher hat der Stadtrat Schlieren aufgrund der Standortwahl des Alterszentrums im Stadtpark, die Masterplanung «Grüne Mitte» ausgelöst. Im Masterplan «Grüne Mitte» werden die Ziele und Strategieansätze für die «Grünen Mitte» koordiniert. Dank dieser Planung konnte sichergestellt werden, dass sich das neue Alterszentrum optimal in den Stadtpark einbettet. Zudem wurde ein SIA-geprüftes Wettbewerbsverfahren mit zehn Teams durchgeführt. Dadurch wurde auf die qualitätsvolle städtebauliche Einbettung in die Umgebung (Freiraum und Architektur) ein Schwerpunkt gelegt. Dieses aufwändige Verfahren resultiert schliesslich in einer guten Einbettung des Alterszentrums, welches zu einer zeitgemässen Neugestaltung des Stadtparks beizutragen vermag.</p> <p>Art. 25a Abs. 1 RPG: «Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt.» Abs. 2 besagt u. a., dass die für die Koordination verantwortliche Behörde von allen beteiligten kantonalen und kommunalen Behörden umfassende Stellungnahmen zum Vorhaben einholt.</p> <p>Die Grundsätze der Koordination nach Art. 25a RPG bezweckt die umfassende (behördenübergreifende) Interessenabwägung. Auf kantonaler Ebene erfolgt die materielle und verfahrensmässige Koordination, inkl. der Gewässerraumfestlegung, durch das Amt für Raumentwicklung (ARE). Die umfassende Abwägung der verschiedenen Interessen wurden mit der kantonalen Vorprüfung überprüft. Das ARE beurteilt die Planung grundsätzlich als recht- und zweckmässig sowie angemessen. Für die materielle und formelle Koordination auf Stufe Bauprojekt ist die Baubehörde zuständig. Die Koordinationsgrundsätze nach Art. 25a RPG sind somit gewahrt.</p> <p>Grundsätzlich wird der Wunsch nach einer gesamtheitlichen Planung in der «Grünen Mitte» verstanden. Die Gründe für die Wahl einer separaten Planung sind technischer Natur. Die Teilrevision «Alterszentrum» besteht aus drei unterschiedlichen Planungen: Die Änderung des Zonen- und Kernzonenplans, die Gewässerraumfestlegung im nutzungsplanerischen Verfahren und die Revision der Verkehrsbaulinien. Die Sachzusammenhänge wurden mit der vorliegenden Planung detailliert eruiert. Dies ermöglichte eine sorgfältige Interessenabwägung. Aufgrund der hohen Komplexität der Planung war es daher sachgerecht, diese Planung separat zu behandeln.</p> <p>Das Gemeindeparlament Schlieren bewilligte im Jahr 2017 den Kredit für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau einer Alterseinrichtung beim Stadtpark. Über die Zukunft des Alterszentrums «Sandbühl» wurde mit der Volksabstimmung im Jahr 2019 mit dem Verkauf an den Spitalverband Limmattal entschieden. Mit der Volksabstimmung vom 29. November 2020 genehmigten auch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Verbandsgemeinden des Zweckverbands Spital Limmattal den Kauf. Es besteht also ein öffentliches Interesse an einem zeitnahen Ersatz des Alterszentrums Sandbühl».</p> <p>Weiter ist festzuhalten, dass die Planung zum Alterszentrum keine Sachzwänge für die Weiterentwicklung und Umsetzung des Masterplan «Grüne Mitte» schafft.</p> <p>§ 46 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) führt lediglich die Hauptinhalte der Bau- und Zonenordnung auf. Gemäss FRITSCHÉ/BÖSCH/WIPF/KUNZ, (Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 120) ist mit der Planungsvollständigkeit gemeint, dass die Ausscheidung von sogenannten «weissen Gebieten» oder «übrigen Gemeindegebieten» in einem Zonenplan nicht zulässig ist. Aus § 46 PBG lässt sich nicht ableiten, dass Teilrevisionen unzulässig sind.</p> <p>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). Durch das Provokationsbegehren wurde eine Schutzabklärung ausgelöst.</p>

Nr.	Antrag	Begründung zum Antrag	Entscheidung und Begründung mit Fazit
		<p>in dieser Zone belassen werden soll. Dies widerspricht aber der verfügbaren Planungszone, welche zum Anlass hat, dort eine Abzonung durchzuführen. Der Planungsbericht widerspricht den im Zusammenhang mit der Planungszone geäußerten Planungsabsichten des Stadtrates.</p> <p>Die Koordinationspflicht und der Grundsatz der Planungsvollständigkeit soll genau das verhindern, was der Stadtrat Schlieren mit der nun erfolgten Publikation tut, nämlich, dass bei der Festsetzung der Änderung der Nutzungsplanung über eine isolierte nur einen Teil eines von einer Entwicklung erfassten Gebietes entschieden werden muss bzw. kann und die anderen Fragen und Anpassungen erst in einem zweiten Schritt der Bevölkerung und dem Gemeindeparlament vorgelegt werden. Dies verunmöglicht einerseits die politische Willensbildung aber auch die Rechtsausübung der direkt Betroffenen sowie auch die richterliche Überprüfung der Rechtmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Planung. Denn die Bevölkerung und auch das Parlament, kann aus der Vorlage nicht entnehmen, dass der Stadtrat - entgegen den Aufgelegten Plänen - die privaten Grundstücke an der Badenerstrasse nicht in der Zone W4 belassen will. Die aufgelegten Pläne suggerieren ein falsches Bild. Genauso wie es unzulässig wäre, bei einer Umlegung einer Verkehrsführung von der Strasse A auf Strasse B zuerst der Bevölkerung und den Anwohnern nur die Vorlage für die Beruhigungsmassnahmen der Strasse A vorzulegen und diese erst in einem zweiten Schritt über die daraus folgenden Konsequenzen, sprich den Ausbau der Strasse B befinden zu lassen, widerspricht es den Planungsgrundsätzen, zuerst nur die Ein- bzw. Aufzonungen eines spezifischen Grundstückes der grünen Mitte der Bevölkerung und dem Parlament vorzulegen» ... «Entsprechend ist die aufgelegte isolierte Teilrevision zurückzunehmen und diese - nach erfolgter Koordination und Abstimmung - gesamthaft mit allen auf dem Entwicklungsgebiet der grünen Mitte vorgesehenen Änderungen bei der Nutzungsplanung aufzulegen. Andernfalls wäre von der Planungszone und den damit geplanten Nutzungsplanungsänderungen betreffend die privaten Grundstücke an der Badenerstrasse 12-22 umgehend Abstand zu nehmen und diese aufzuheben.»</p>	<p>Aus der Erwägung zur Planungszone (Verfügung Nr. 0738 vom 22. Juli 2021) geht unter anderem Folgendes hervor: «Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).» ... «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.» ... «Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen.»</p> <p>Teilrevisionen dürfen lediglich die Bau- und Zonenordnung innerhalb des Planungssperimeters neu regeln. Mit der vorliegenden Planung werden – entgegen den Aussagen in der Begründung – ausserhalb des Planungssperimeters keine Zonierungen «suggeriert», sondern lediglich die rechtsgültige Zonierung als Informationsinhalt dargestellt.</p> <p>Fazit 1: Die räumliche Abstimmung und Koordination der vorliegenden Planung mit dem Masterplan «Grüne Mitte» ist durch die Masterplanung sowie die kantonale Vorprüfung und regionale Anhörung im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt.</p> <p>Fazit 2 Ein separates nutzungsplanerisches Verfahren für den Neubau des Alterszentrums ist aufgrund der hohen Komplexität der Planung sachgerecht.</p> <p>Fazit 3: Eine Einbettung der vorliegenden Planung in eine Teilrevision «Grüne Mitte» würde lediglich mit einer Verzögerung der Planung zum Alterszentrum einhergehen, ohne einen Mehrwert für die restlichen Planungen zu schaffen. Für einen zeitnahen Ersatz des Alterszentrums «Sandbühl» besteht hingegen ein öffentliches Interesse.</p> <p>Fazit 4: Die Planungszone wurde erlassen, damit die Ziele und Strategieansätze des Masterplans «Grüne Mitte» im Rahmen einer (Teil-)Revision detailliert geprüft und sachgerecht umgesetzt werden können. Bauvorhaben und Vorkehrungen, welche dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen, sind auch in einer Planungszone genehmigungsfähig. Die vorliegende Planung ist abgestimmt auf die in Gange befindliche Planung in der «Grünen Mitte» und widerspricht dem Zweck der Planungszone nicht.</p> <p>Fazit 5: Die Aufhebung der Planungszone ist ein eigenständiges, separates Verfahren und kann nicht im Rahmen dieser Planung erfolgen.</p>
02.2	«Es sei auf die geplante Einzonung der Parzelle Nr. 9841 von 1'227 m ² von einer Nichtbauzone in die Zone für öffentliche Bauten zu verzichten.»	<p>«Diese Einzonung ist nicht zu rechtfertigen, führt dies dazu, dass der grünen Mitte wertvoller Freiraum verloren geht, welcher dann - wie dem Masterplan grünen Mitte entnommen werden kann - auf Kosten privater Grundstücke, welche aktuelle in der Zone W4 liegen, wiederhergestellt werden muss. Es ist unter dem Lichte der Verhältnismässigkeit aber auch der Eigentumsgarantie nicht vereinbar, dass die öffentliche Hand eine als Freifläche gewidmete Nichtbauzone der Bauzone für öffentliche Bauten zuweisen will und dann den so verlorenen Freiraum über Eingriffe in die Eigentumsgarantie privater Grundeigentümer und mittels Abzonung in eine Kernzone wiederherstellen will.</p> <p>Mit der Nichtbauzone auf Parzelle 9841 verfügt die Stadt über eine der grünen Mitte zugewiesene Freifläche. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese Fläche aufgehoben werden soll, läuft eine solche Aufhebung und Zuweisung ins Baugebiet für ein massives Gebäude den im Masterplan der grünen Mitte festgehaltenen Zielen zuwider. Der Stadtrat handelt sehr widersprüchlich, wenn er gemäss Masterplan grünen Mitte für die privaten - der</p>	<p>Entscheidung: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Gemäss ÖREB-Kataster, abrufbar unter maps.zh.ch, ist die Nichtbauzone nicht vorwiegend einer Freifläche gewidmet, sondern der ehemaligen Hochleistungsstrasse (HLS). Diese Widmung ist jedoch aufgrund der Verlegung der Hochleistungsstrasse gegen Norden nicht mehr gegeben.</p> <p>Die Einzonung in eine Zone für öffentliche Bauten Oe ist erforderlich, da die gemäss Richtprojekt vorgesehenen baulichen Massnahmen (Erschliessungsfläche und Aussenraumgestaltung) in einer Nichtbauzone nicht zonenkonform und die Bedingungen für eine Ausnahme nach Art. 24 RPG nicht gegeben sind. Aus diesem Grund wird für die planungsrechtlich gesicherte Erschliessung der privaten Grundstücke auch eine Einzonung nötig.</p> <p>Aus dem Planungsbericht nach Art. 47 RVP geht hervor, dass auf Parzelle Kat. Nr. 9841 keine grösseren Gebäude vorgesehen sind. Die Aussage, dass mit der Nichtbauzone auf Parzelle Kat. Nr. 9841 die Stadt über einen wertvollen Freiraum verfügt, ist, dank des Landkaufs durch die Stadt, tatsächlich möglich. Mit dem Freiwerden des ehemaligen Strassenstücks entsteht zusätzlicher Freiraum, welcher künftig aufgewertet wird. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die Fläche einzont wird (vgl. dazu auch § 46 PBG). Private Grundeigentümerinnen müssen dazu keinen Freiraum für den öffentlichen Freiraum der «Grünen Mitte» hergeben.</p>

Nr.	Antrag	Begründung zum Antrag	Entscheidung und Begründung mit Fazit
		Wohnzone 4 - zugewiesenen Grundstücke aufgrund der Schaffung von Freiraum und Durchlässigkeit Abzonungen bzw. Umzonungen in Kernzonengebiet plant, gleichzeitig aber die angrenzenden Freiflächen, die ihn städtischem Eigentum stehen, zu Baugebiet zuweisen will.»	<p>Fazit 1: Die Parzelle Kat. Nr. 9841 muss zwingend eingezont werden.</p> <p>Fazit 2: Die Aussage, dass durch eine Einzonung von Parzelle Kat. Nr. 9841 wertvoller Freiraum verloren geht, ist falsch. Erst durch eine Einzonung ist eine Aufwertung der heute vollständig versiegelten Freifläche möglich.</p> <p>Fazit 3: Die Argumentation, dass der Stadtrat den Freiraum von Privaten zurückgewinnen will, ist weder stichhaltig noch nachvollziehbar.</p>
02.3	«Es sei auf die geplante Umzonung der Parzellen Nr. 8121, Nr. 8463, Nr. 7007 und Nr. 9841 des Perimeters von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten zu verzichten.»	<p>«Auch diese Umzonung ist abzulehnen. Die Planungsbehörde nimmt bei der Begründung der Umzonung ausschliesslich auf den Masterplan grüne Mitte Bezug. Die damit verbundenen Anpassungen der Nutzungsplanung wurden aber noch nicht aufgelegt. Entsprechend kann die Umzonung gar nicht beschlossen werden, bevor die entsprechenden im Masterplan Grünen Mitte vorgeschlagenen Massnahmen von den zuständigen Instanzen beschlossen worden sind.</p> <p>Zudem ist es schlichtweg widersprüchlich und nicht nachvollziehbar, wenn der Stadtrat einerseits mit der nun aufgelegten Teilrevision die Kernzone verkleinern und mittels Zuweisung zur ZöB und einer darauf geplanten massiven Überbauung für ein Alterszentrum massiv Freiräume und einen wichtigen Teil der grünen Mitte überbauen will, gleichzeitig aber auf den daneben liegenden privaten Grundstücken eine Planungszone beantragt hat, um dort eine angeblich durch die Interessen der grünen Mitte benötigte Reduktion der Gebäudehöhe und auch er baulichen Nutzung der Parzellen im Rahmen einer weiteren Teilrevision umzusetzen.</p> <p>Der Stadtrat will mit der ersten Vorlage Freiraum und einen Teil der grünen Mitte zu seinen Gunsten und wirtschaftlichen Interessen zerstören, und die so verlorene Freifläche und Kernzone danach zu Lasten der privaten Grundstücke wieder zurückzuholen.</p> <p>Die Lage und auch die Stellung des geplanten Alterszentrums sowie auch die dem Richtprojekt zu entnehmende Dimensionen des sechsgeschossigen Baus laufen diametral den Zielen des Masterplans Grünen Mitte entgegen, welche einen grosszügigen, vielfältigen Parkbereich vorsieht und vorschreibt, dass sich Gebäude und Anlagen in die Grünflächen, Erholungs- und Ruheorte einzuordnen und dem Park als Kultur- und Begegnungsräume zu dienen haben.</p> <p>Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, weshalb auf den von der nun erlassenen Planungszone betroffenen Grundstücke eine Überbauung nach der geltenden Ordnung W4 nicht mit den Zielen der grünen Mitte vereinbar sein soll, aber gleichzeitig einen grossen Teil der bereits bestehenden Kernzone in eine Zone öB aufgezont werden soll, um dort ein grosses 6-geschossiges Alterszentrum mit Wohnungen zu erstellen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb einerseits ein 4 geschossiger Bau auf den Grundstücken der Einwender den Abschluss der grünen Mitte verhindern soll, wenn gleich daneben der Stadtrat ein 6 geschossiges Alterszentrum plant und dafür sogar die bestehende Kernzone und Freihalteflächen opfert.</p> <p>Entsprechend ist auch diese Umzonung unverhältnismässig und sachlich mit den Zielen der grünen Mitte nicht zu begründen und somit darauf zu verzichten.»</p>	<p>Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Auf Parzelle Kat. Nr. 9841 erfolgt keine Umzonung, sondern eine Einzonung.</p> <p>Der Masterplan «Grüne Mitte» ist ein exekutives Planungsinstrument und wurde vom Stadtrat als verwaltungsanweisendes Instrument am 30. März 2022 verabschiedet. Teilrevisionen in diesem Gebiet werden dadurch nicht ausgeschlossen. Die nachfolgende Aussage aus der Begründung ist nicht nachvollziehbar: «Entsprechend kann die Umzonung gar nicht beschlossen werden, bevor die entsprechenden im Masterplan Grünen Mitte vorgeschlagenen Massnahmen von den zuständigen Instanzen beschlossen worden sind.»</p> <p>Sollte mit den «vorgeschlagenen Massnahmen» die Revision der Bau- und Zonenordnung gemeint sein, widerspricht diese dem Antrag 1 mit dazugehöriger Begründung, wonach die Revision der Nutzungsplanung zur «Grünen Mitte» gesamthaft erfolgen soll. Ansonsten vgl. fachliche Beurteilung unter 02.1.</p> <p>Es sei erneut darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung keinen Einfluss auf die nachfolgende bzw. laufende Revision der Bau- und Zonenordnung, welche unter anderem die Liegenschaften Badenerstrasse 12 – 22 berücksichtigen, hat. Mit der vorliegenden Planung geht der Stadtrat dem öffentlichen Interesse nach, für seine Einwohnerinnen und Einwohner ausreichend stationäre Pflegeheimplätze bereitzustellen. Ein Ersatz des bestehenden Alterszentrums Sandbühl ist notwendig. Mit der Realisierung eines Alterszentrums an zentraler Lage wird der älteren Generation künftig die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Leben im Zentrum ermöglicht. Im Rahmen einer umfassenden Standortevaluation wurde der Stadtpark daher als richtiger Standort erkannt. Die geplante Baute wird bewusst am westlichen Rand des Stadtparks platziert, sodass der Freiraum möglichst zusammenhängend erhalten bleibt und so den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen wird.</p> <p>Fazit 1: Die räumliche Abstimmung und Koordination der vorliegenden Planung mit dem Masterplan «Grüne Mitte» ist durch die Masterplanung sowie die kantonale Vorprüfung und regionale Anhörung im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt.</p> <p>Fazit 2: Ein separates nutzungsplanerisches Verfahren für den Neubau des Alterszentrums ist aufgrund der hohen Komplexität der Planung sachgerecht.</p> <p>Fazit 3: Eine Einbettung der vorliegenden Planung in eine Teilrevision «Grüne Mitte» würde lediglich mit einer Verzögerung der Planung zum Alterszentrum einhergehen, ohne einen Mehrwert für die restlichen Planungen zu generieren. Für einen zeitnahen Ersatz des Alterszentrums «Sandbühl» besteht hingegen ein öffentliches Interesse.</p> <p>Fazit 4: Das Argumentation, dass der Stadtrat den Freiraum von privaten zurückgewinnen will, ist weder stichhaltig noch nachvollziehbar.</p>

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 09.02.2024
Öffentlich einsehbar bis: 09.02.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002193

Publizierende Stelle
Stadt Schlieren - Bau und Planung, Freiestrasse 6, 8952 Schlieren

Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Nutzungsplanung "Alterszentrum", Teiländerung Zonen- und Kernzonenplan, kommunale Festsetzung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8952 Schlieren

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision besteht aus der Teiländerung des Zonen- und Kernzonenplans. Die Stadt Schlieren ersuchte zudem im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung um die Festlegung des Gewässerraums entlang des Dorfbachs, öffentliches Gewässer Nr. 2145.

Das Gemeindeparlament Schlieren hat an seiner Sitzung vom 24. Oktober 2022 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans, bestehend aus dem Änderungsplan Zonenplan und dem Änderungsplan Kernzonenplan, wird festgesetzt.
2. Dem Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird zugestimmt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. KS-0416 / 23 vom 12. Juli 2023 die Teilrevision Nutzungsplanung "Alterszentrum" genehmigt und mit Verfügung vom 29. Juni 2023 den Gewässerraum festgelegt.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-0416/23

Beschluss-/Verfügungsdatum: 12.07.2023

Angaben zur Auflage:

Die Unterlagen liegen ab dem 9. Februar 2024 während 30 Tagen während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf der Stadtverwaltung, Freiestrasse 6, Büro 204, auf (§ 5 Abs. 3 PBG).

Ergänzende rechtliche Hinweise:

Die Genehmigung wird am Tag der Publikation rechtsverbindlich.

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 10.03.2024

Kontaktstelle:

Stadt Schlieren - Bau und Planung

Freiestrasse 6

8952 Schlieren