



Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien Teilrevision Alterszentrum Genehmigung

Gemeinde **Schlieren**

Lage - Badenerstrasse / Obere-Bachstrasse / Kirchgasse / Stadtpark

Massgebende - Beschluss Nr. 158 des Stadtrates Schlieren vom 13. Juli 2022
Unterlagen - Verkehrsbaulinienplan 1:1000 vom 13. Dezember 2021
- Erläuterungsbericht vom 7. Februar 2023

Zuständigkeit Über die vorbehaltlose Genehmigung von kommunalen Bau- und Niveaulinien entscheidet das Amt für Mobilität im Namen der Volkswirtschaftsdirektion (§ 38 Abs. 4 OG RR [LS 172.1] i.V.m. § 20 und Anhang 2 OV VD [LS 172.110.4]).

Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss Der Stadtrat Schlieren hat mit Beschluss Nr. 158 vom 13. Juli 2022 die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 695/1949 und RRB Nr. 4063/1955 teilweise ersatzlos aufgehoben und die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1093/1928 und RRB Nr. 1951/1944 teilweise aufgehoben und neu festgesetzt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Im nordwestlichen Bereich des Stadtparks plant die Stadt Schlieren den Neubau eines Alterszentrums. Mit der vorliegenden Revision sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung der Überbauung samt Umgebungsgestaltung geschaffen werden.

Die Baulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 695/1949 und RRB Nr. 4063/1955 dienten der Raumsicherung der ehemaligen kantonalen Badenerstrasse. Nach der Realisierung des neuen Abschnittes der Badenerstrasse zwischen der Oberen Bach- und der Utikonstrasse, wurde im Jahr 2021 der Strassenabschnitt, über den früher die Kantonsstrasse geführt wurde, durch die Stadt Schlieren erworben. Dieser soll als Begegnungsraum aufgewertet und im Sinne einer klimangepassten Siedlungsentwicklung zu einem Teil des Parks umgestaltet werden. Die Verkehrsbaulinien sollen daher in diesem Bereich ersatzlos aufgehoben werden.

Die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1093/1928 sollten gemäss den Quartierplan Nr. 16 unter anderem den Neubau einer Verbindungsstrasse zwischen der Oberen Bachstrasse und der Kirchgasse rechtlich sichern. Mittlerweile ist diese Planung mit der Realisierung des Stadtparks hinfällig geworden. Die Realisierung einer breiten Quartierstrasse durch den Stadtpark



steht mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts II, dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft sowie Verkehr und des Masterplans Grüne Mitte im Widerspruch.

Die Verkehrsbaulinien sollen daher in diesem Bereich ersatzlos aufgehoben werden. Die aus der Aufhebung sich ergebenden Baulinienlücken werden entlang der Kirchgasse mit der Festsetzung einer neuen Baulinie und entlang der Oberen Bachstrasse mit der Aufhebung und Neufestsetzung der Baulinie RRB Nr. 1951/1944, geschlossen.

Die Niveaulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 1951/1944 und RRB Nr. 4063/1955 werden teilweise, die Niveaulinien RRB Nr. 1093/1928 und RRB Nr. 695/1949 vollständig ersatzlos aufgehoben.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

Gemäss § 23 Ziff. 1 der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Schlieren vom 4. März 2018 ist für die Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien der Stadtrat zuständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage An der Badenerstrasse, der Oberen Bachstrasse, der Kirchgasse und im Stadtpark sollen die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 695/1949 und RRB Nr. 4063/1955 teilweise ersatzlos aufgehoben und die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1093/1928 und RRB Nr. 1951/1944 teilweise aufgehoben und neu festgesetzt werden.

Ergebnis der Prüfung Mit der Verschiebung der Badenerstrasse wurde der Verkehr über die «alte Badenerstrasse» auf dem Abschnitt zwischen der Bachstrasse und der Uitikonerstrasse, stillgelegt. Der ehemalige Strassenraum soll der Erholung dienen und den Stadtpark erweitern. Die Baulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 695/1949 und RRB Nr. 4063/1955, die ursprünglich den Strassenraum in diesem Abschnitt gesichert haben, sind daher obsolet geworden. Einer Aufhebung dieser Baulinien steht nichts entgegen.

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG, LS 700.1) sieht zwei Möglichkeiten von Planungs- bzw. Festsetzungsverfahren vor, bei welchen Baulinien festgelegt oder aufgehoben werden können: nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PBG sowie im Rahmen eines Quartierplanverfahrens gestützt auf § 125 PBG. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Teilaufhebung der Baulinien RRB Nr. 1093/1928 hat sich der Stadtrat Schlieren für die vorliegende Baulinienrevision entschieden, das Verfahren nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PBG durchzuführen.

An den Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1093/1928, Abschnitt Obere Bachstrasse bis Kirchgasse, besteht kein öffentliches Interesse mehr. Mit der Aufhebung der Baulinien bleibt der Weg mit den herkömmlichen Weg- und Grenzabständen nach Planungs- und Baugesetz sowie den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Schlieren weiterhin genügend rechtlich gesichert.

Die Neufestsetzung einer Baulinie entlang der Kirchgasse ist von untergeordneter Bedeutung und dient der Schliessung der aus der Aufhebung der Baulinien RRB Nr. 1093/1928 sich ergebenden Baulinienlücke.

Die ebenfalls aus der Aufhebung stammende Baulinienlücke entlang der Oberen Bachstrasse befindet sich im Bereich des Wendehammers, welcher den nördlichen Abschluss der Oberen Bachstrasse bildet. Dieser Wendehammer wird künftig nicht mehr erforderlich sein, da der öffentliche Parkplatz des geplanten Alterszentrums für allfällige Wendemanöver beansprucht werden kann. Mit der Aufhebung und Neufestsetzung der Baulinien RRB Nr. 1093/1928 und RRB Nr. 1951/1944 wird der Strassenraum weiterhin genügend rechtlich gesichert.

C. Hinweise zur Umsetzung

Keine Hinweise.

D. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen. Sie kann somit genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentcheid zusammen mit den geprüften Akten zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.

Im Namen der Volkswirtschaftsdirektion wird verfügt:

- I. Die am 13. Juli 2022 vom Stadtrat Schlieren beschlossene teilweise ersatzlose Aufhebung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 1951/1944, RRB Nr. 695/1949 und RRB Nr. 4063/1955, die teilweise Aufhebung und die Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1093/1928 und RRB Nr. 1951/1944 sowie die Schliessung der Baulinienlücke entlang der Kirchgasse werden gemäss den eingereichten Akten genehmigt. Die Niveaulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 1951/1944 und RRB Nr. 4063/1955 werden teilweise, die Niveaulinien RRB Nr. 1093/1928 und RRB Nr. 695/1949 vollständig ersatzlos aufgehoben.
- II. Der Stadtrat Schlieren wird eingeladen:
 - Dispositiv Ziff. I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung gemäss § 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG zu veröffentlichen und aufzulegen sowie diese Verfügung den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.
 - Die Nachführung der Verkehrsbaulinien in den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu veranlassen.
 - Nach Rechtskraft des genehmigten Beschlusses dem Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien, 8090 Zürich, den Beleg der Publikation inkl. Rechtskraftbescheinigung zuzustellen.



III. Mitteilung an:

- Stadtrat Schlieren inkl.
 - 4x Beschluss Nr. 158 des Stadtrates Schlieren vom 13. Juli 2022
 - 4x Verkehrsbaulinienplan 1:1000 vom 13. Dezember 2021
 - 4x Erläuterungsbericht vom 7. Februar 2023
 - 4x Gemeindeordnung vom 4. März 2018

- Verfügungskopie an Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien.

Amt für Mobilität

Markus Traber, Amtschef

Kanton Zürich

Stadt Schlieren

Verkehrsbaulinien

Teilrevision Alterszentrum

Abschnitt Badener- bis Obere Bachstrasse/Kirchgasse/Uitikonstrasse

Situation 1:1000


Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Zürich Nr. _____ vom _____

Vom Stadtrat der Stadt Schlieren festgesetzt


Beschluss Nr. 158 vom 13. Juli 2022

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:



Markus Bartschiger




Janine Bron

Von der Volkswirtschaftsdirektion genehmigt

Verfügung Nr. 8514 vom 30. Juni 2023

Für die Volkswirtschaftsdirektion:



Ilaria Ghezzi

Verfasser Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren

Plan Nr.

Bearbeiter:

Datum Druck

Grundlagendaten

1

CSh

13.12.2021

Freigabe:

Grunddatensatz der
amtlichen Vermessung,
Nachgeführt bis 09.08.2021,
© Amtliche Vermessung

Kanton Zürich
Stadt Schlieren

Verkehrsbaulinien
Teilrevision Alterszentrum
Abschnitt Badener- bis Obere Bachstrasse/Kirchgasse/Utikonstrasse

Situation 1:1000

Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Zürich Nr. vom

Vom Stadtrat der Stadt Schlieren festgesetzt
Beschluss Nr. 158 vom 13. Juli 2022

Der Stadtpräsident: Die Stadtschreiberin:

Markus Bärtschiger Janine Bron

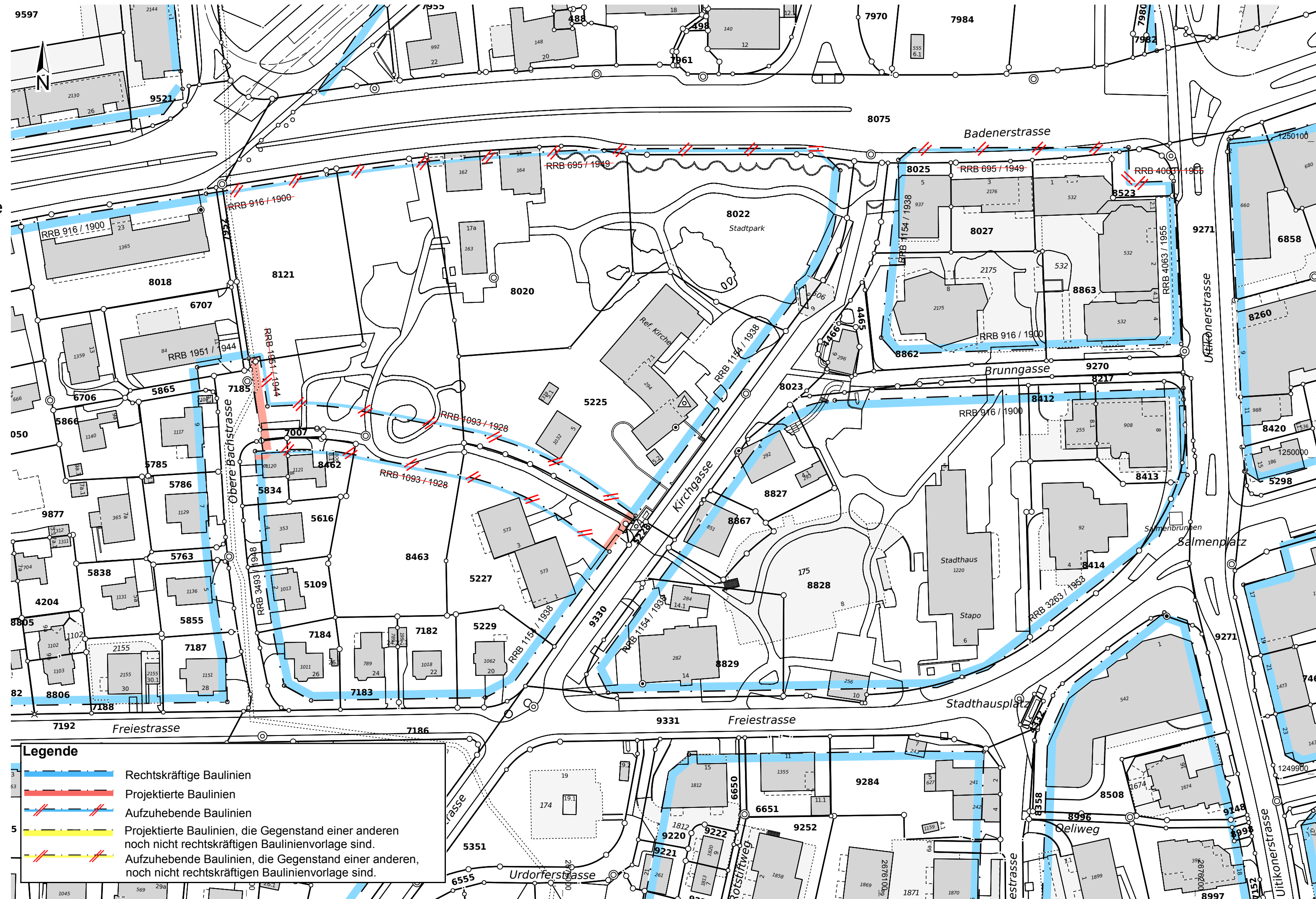
Von der Volkswirtschaftsdirektion genehmigt
Verfügung Nr. vom

Für die Volkswirtschaftsdirektion:

Ilaria Ghezzi

Verfasser Acht Grad Ost AG, Wagstrasse 6, 8952 Schlieren

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Grundlagendaten
1	CSh	13.12.2021	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 09.08.2021, © Amtliche Vermessung
	Freigabe:		





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.

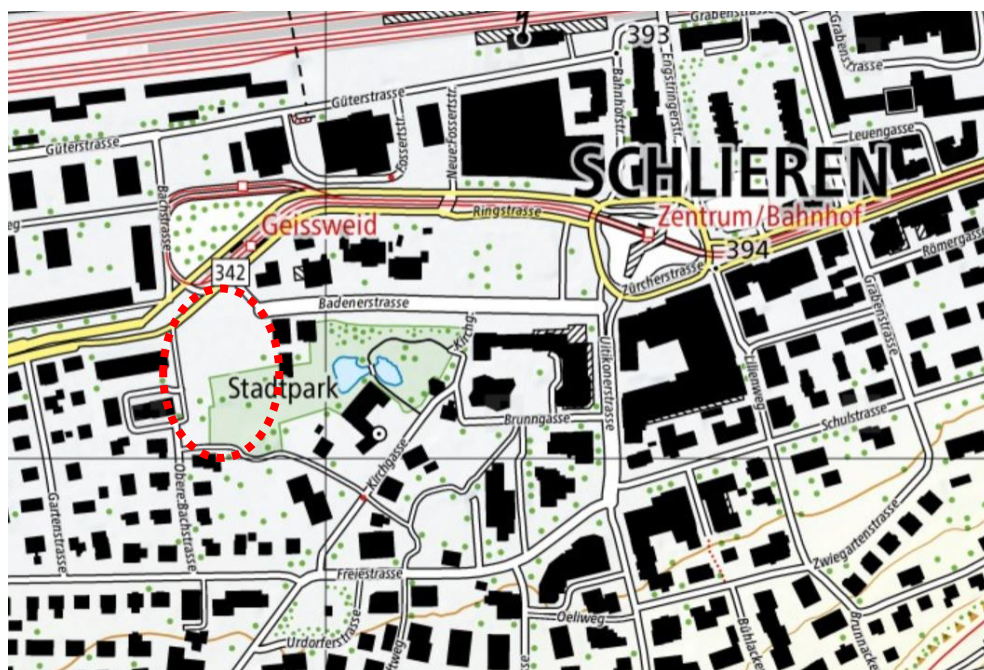


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Geokatalog (Quelle: swisstopo)

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

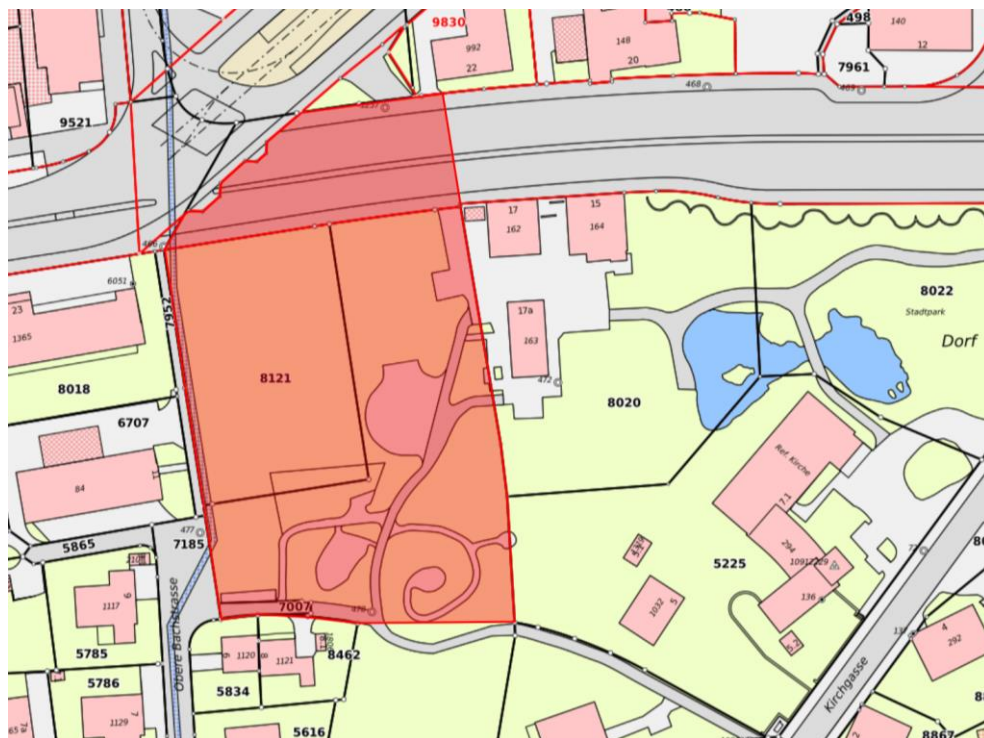


Abbildung 3 AV-Daten (Quelle: GIS-ZH)

1.3 Grundlagen

Für die vorliegende Planung wurden die folgenden Grundlagen herangezogen:

- Gewässerschutzverordnung (GSchV), vom 28. Okt. 1998 (Stand am 1. Jan. 2021), SR 814.201
- Lärmschutz-Verordnung (LSV), vom 15. Dez. 1986 (Stand am 7. Mai 2019), SR 814.41
- Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV), vom 14. Okt. 1992
- Kantonaler Richtplan Zürich, genehmigt durch Bund am 29. Apr. 2015 (Stand Okt. '19)
- Gefahrenkarte Kanton Zürich, BDV Nr. 1879 vom 6. Okt. 2010
- Regionaler Richtplan Limmattal, ZPL, RRB Nr. 925 vom 4. Okt. 2017
- Kernzonenplan, Stadt Schlieren, RRB Nr. 2550 vom 23. Jul. 1986
- Bauordnung, Stadt Schlieren, RRB Nr. 881 vom 16. Sept. 1996
- Zonenplan, Stadt Schlieren, BDV Nr. 669 vom 27. Jun. 2002 (Stand vom Dez. 2007)
- Neuauflage des Stadtentwicklungskonzepts (STEK II), Stadt Schlieren, Schlussbericht vom Jun. 2016
- Kommunalen Richtplan Verkehr, Stadt Schlieren, BDV Nr. 1987 vom 26. Jul. 2017
- Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft, Stadt Schlieren, Stand vom 23. Apr. 2018 (Entwurf)
- Masterplan Grüne Mitte, Stadt Schlieren, Stand vom 26. Okt. 2020 (Entwurf)
- Wohnen und Pflegen am Bach, Schlieren, Dossier Überarbeitung Wettbewerb, Liechti-GrafZumsteg und david&von arx März 2020
- Fritzsche, Christoph, Bösch, Peter, Wipf, Thomas, Kunz, Daniel; Zürcher Planungs- und Baurecht: Band 1 (Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz) / Band 2 (Bau- und Umweltrecht); Verlag Wädenswil: Stutz Medien AG, 2019

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 1:2'000
- Änderungsplan Kernzonenplan im Massstab 1:2'000
- 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

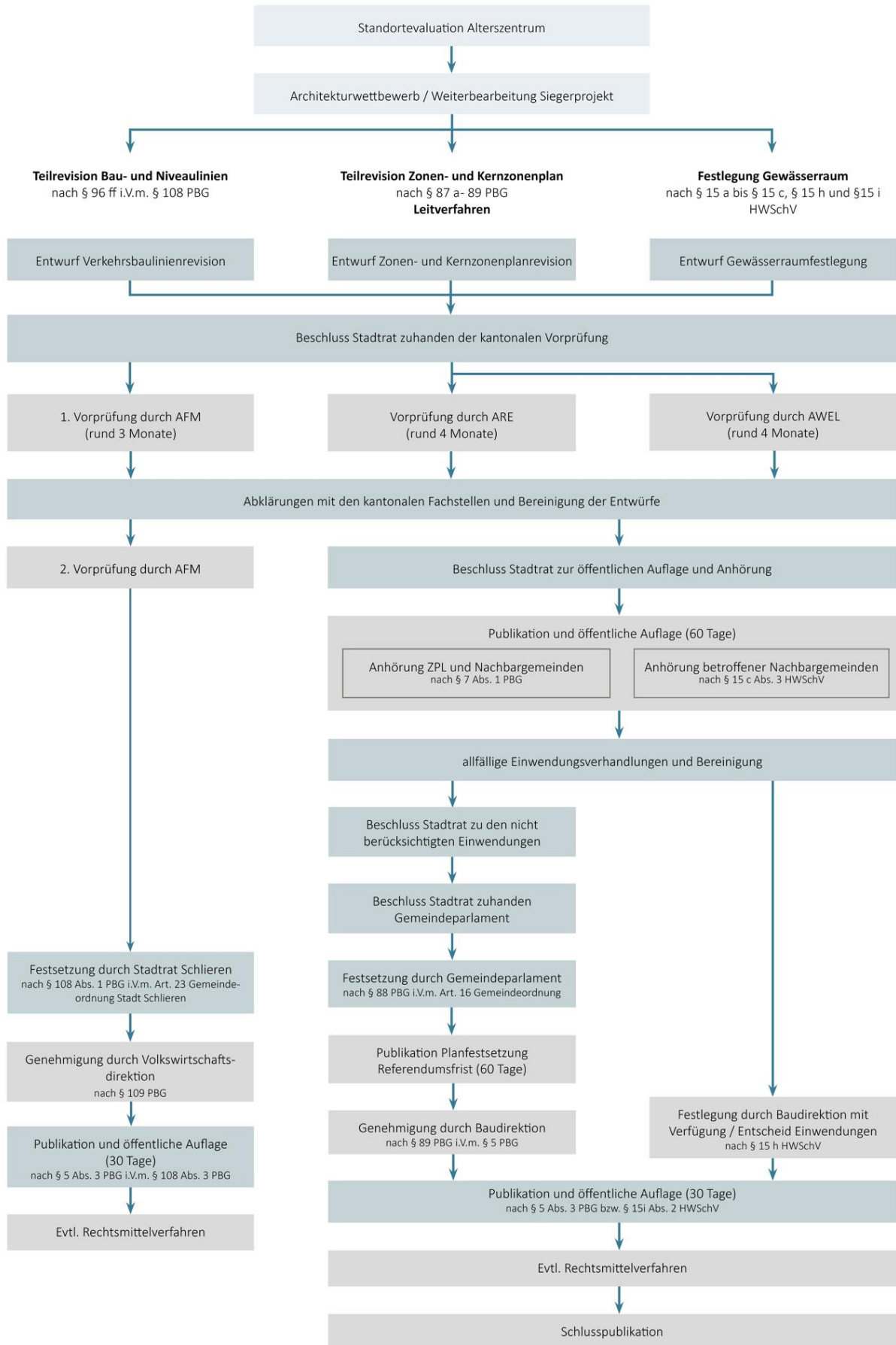


Abbildung 4: Verfahrensablauf mit Darstellung Koordination der drei Verfahren
 (eigene Darstellung)

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.

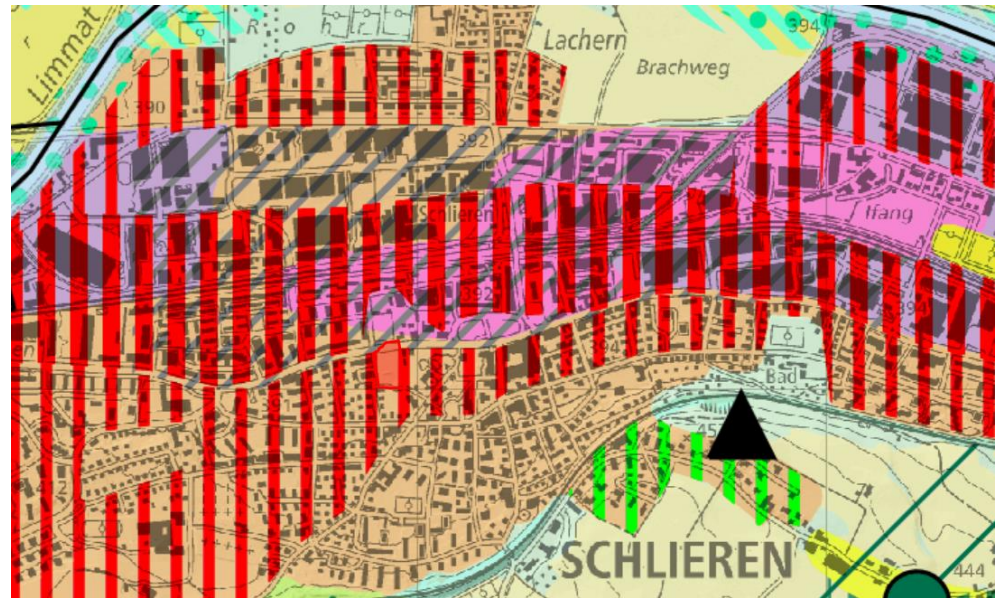


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Limmattal mit Planungsperimeter
(Quelle: GIS-ZH)

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.

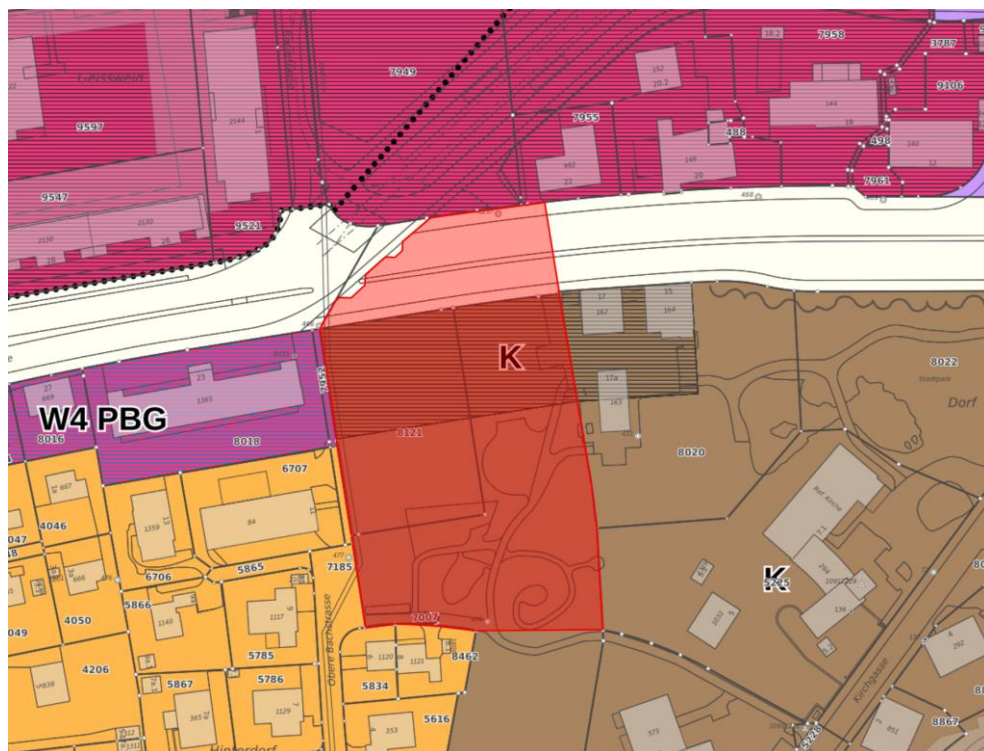


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem OEREB-Kataster mit Projektperimeter (Quelle: GIS-ZH)

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.

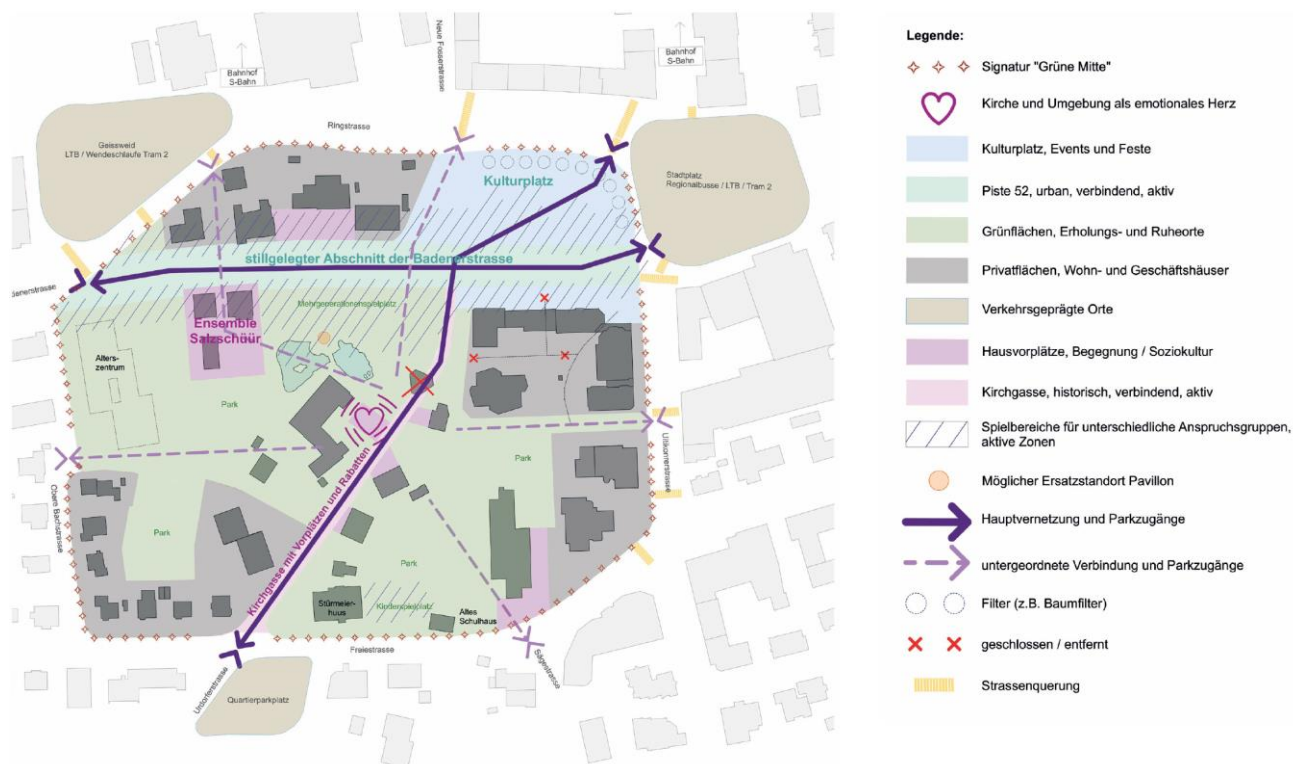


Abbildung 7 Masterplan Grüne Mitte, Stadt Schlieren (Entwurf vom 26. Oktober 2020)

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 Salzschür 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_w 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.

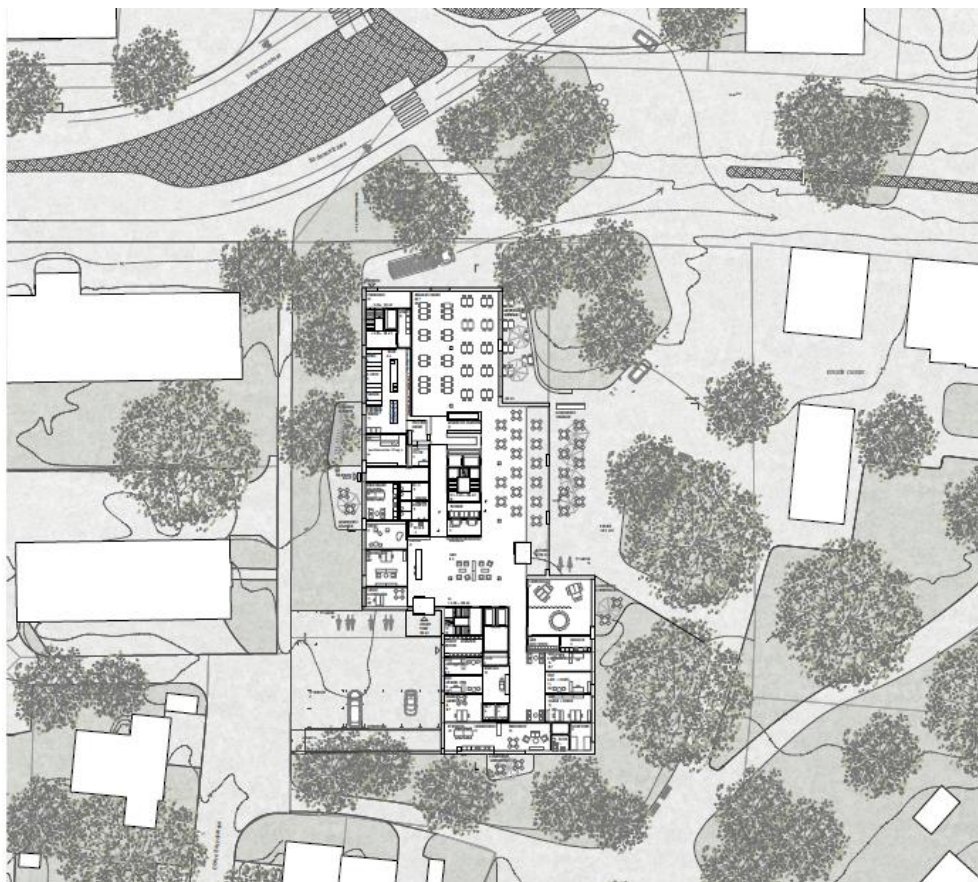


Abbildung 9 Überarbeitetes Siegerprojekt (Quelle: LiechtiGrafZumsteg und david&von arx, März 2020)

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.

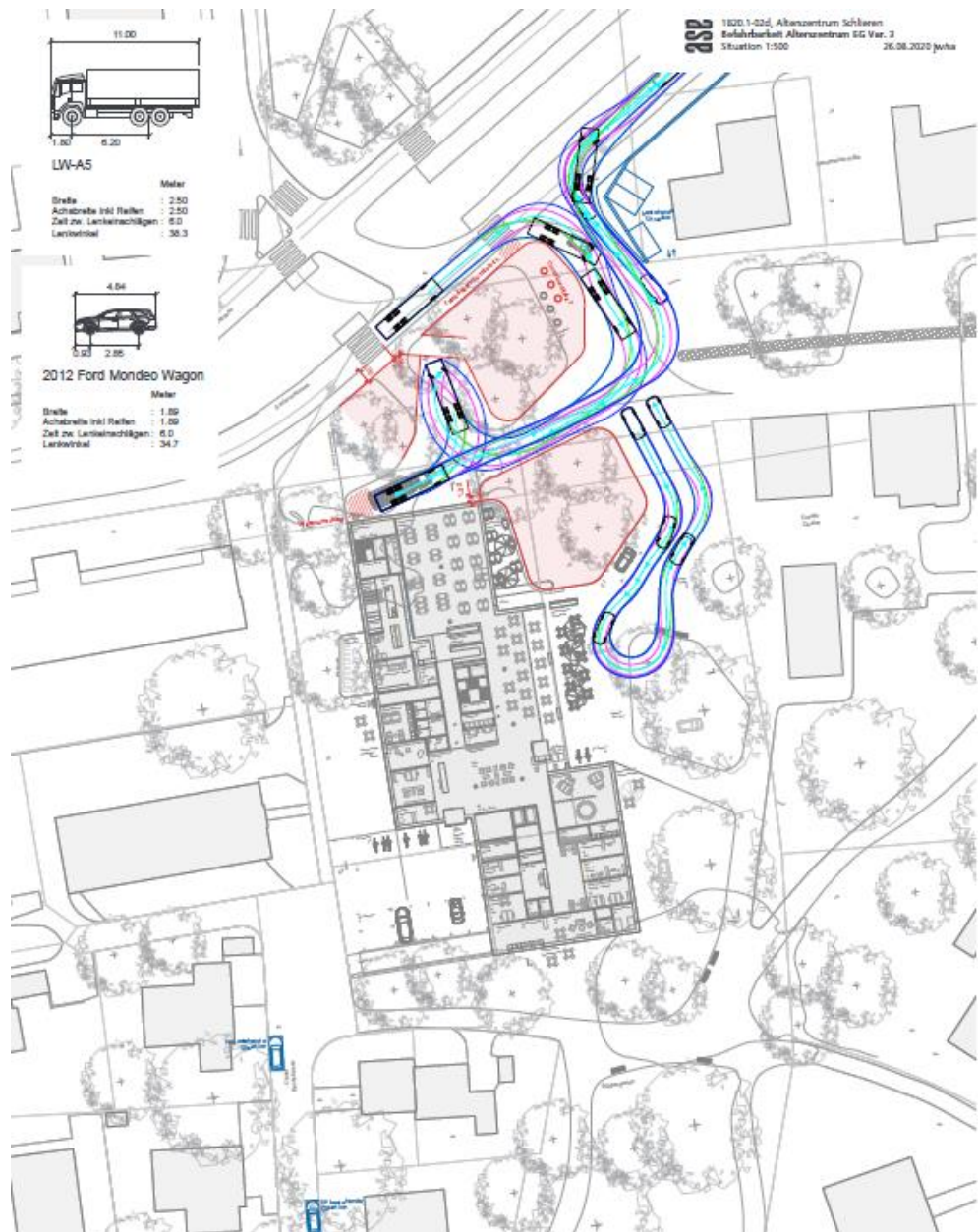


Abbildung 10 Befahrbarkeit für Anlieferung und Notfalldienste (Quelle: asa AG, 26. August 2020)

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>

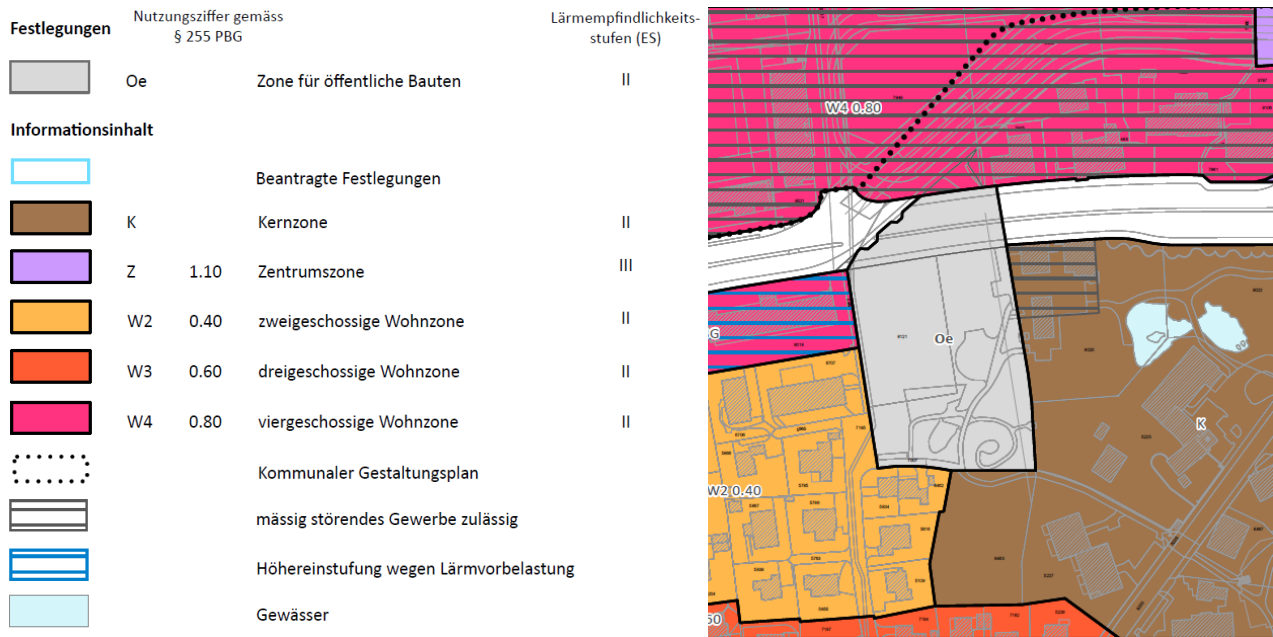


Abbildung 11 Teilrevidierter Zonenplan (eigene Darstellung)

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.

Festlegungen



Perimeter Kernzone aufzuheben



Projektierte Linie Perimeter Kernzone

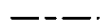


Nicht überbaubare Fläche aufzuheben

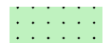
Informationsinhalt



Beantragte Festlegung



Perimeter Kernzone



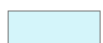
Nicht überbaubare Fläche



Rechtskräftige Baulinie



Vorgeschriebenes Gebäudeprofil



Gewässer

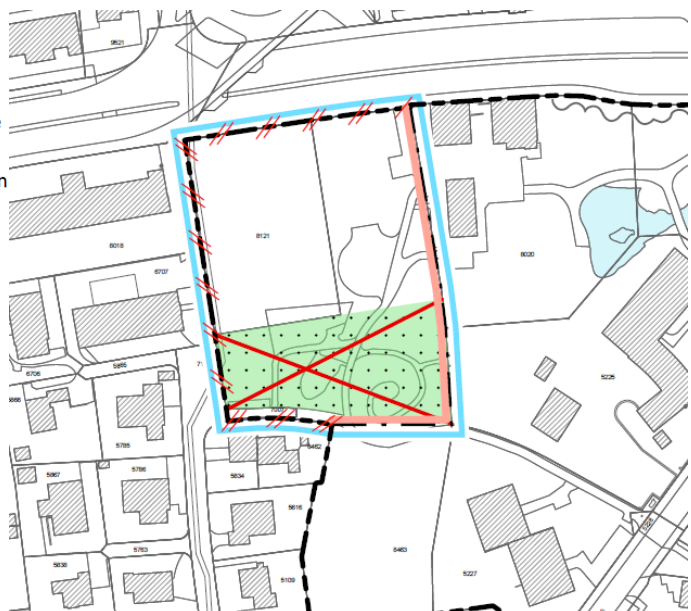


Abbildung 12 Teiländerung Kernzonenplan (eigene Darstellung)

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.

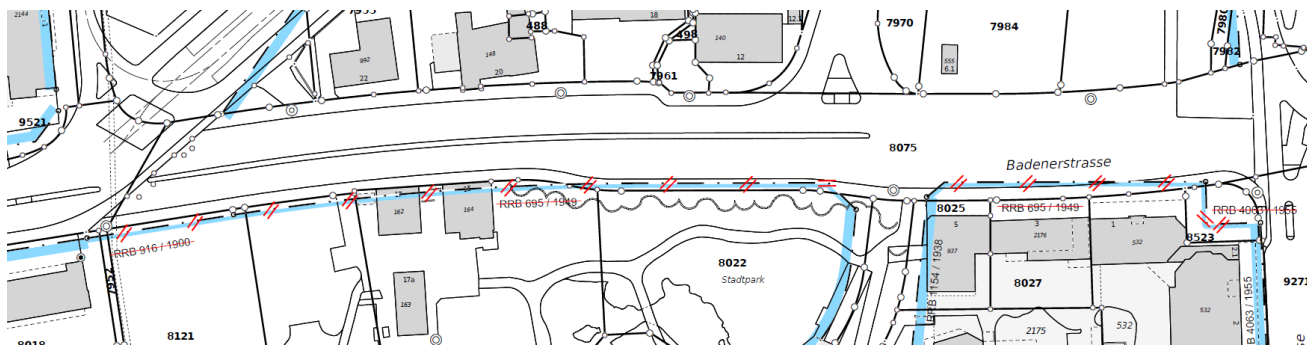


Abbildung 13 Ersatzlose Aufhebung der Staatsbaulinie entlang der alten Badenerstrasse (Quelle: Ausschnitt Situationsplan Verkehrsbaulinien, Acht Grad Ost AG)

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.

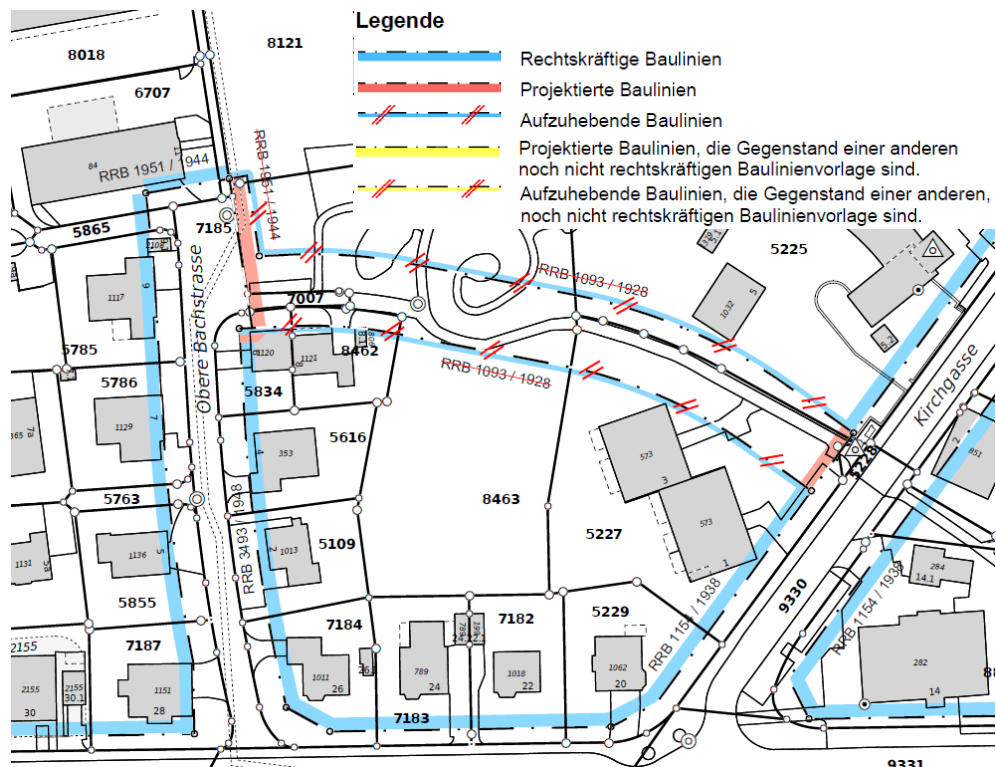


Abbildung 14 Ersatzlose Aufhebung der Gemeindebaulinie RRB Nr. 1093 / 1928 und teilweise Aufhebung und Neufestsetzung Gemeindebaulinie RRB Nr. 1951 / 1944 (Quelle: Ausschnitt Situationsplan Verkehrsbaulinien, Acht Grad Ost AG)

Fussweg bleibt bestehen

Im Baulinienbereich verläuft ein öffentlicher Fussweg, der im kommunalen Verkehrsrichtplan festgelegt ist. Dieser ist heute grösstenteils nicht ausparzelliert. Lediglich ein kurzer

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 zusammengefasster – 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

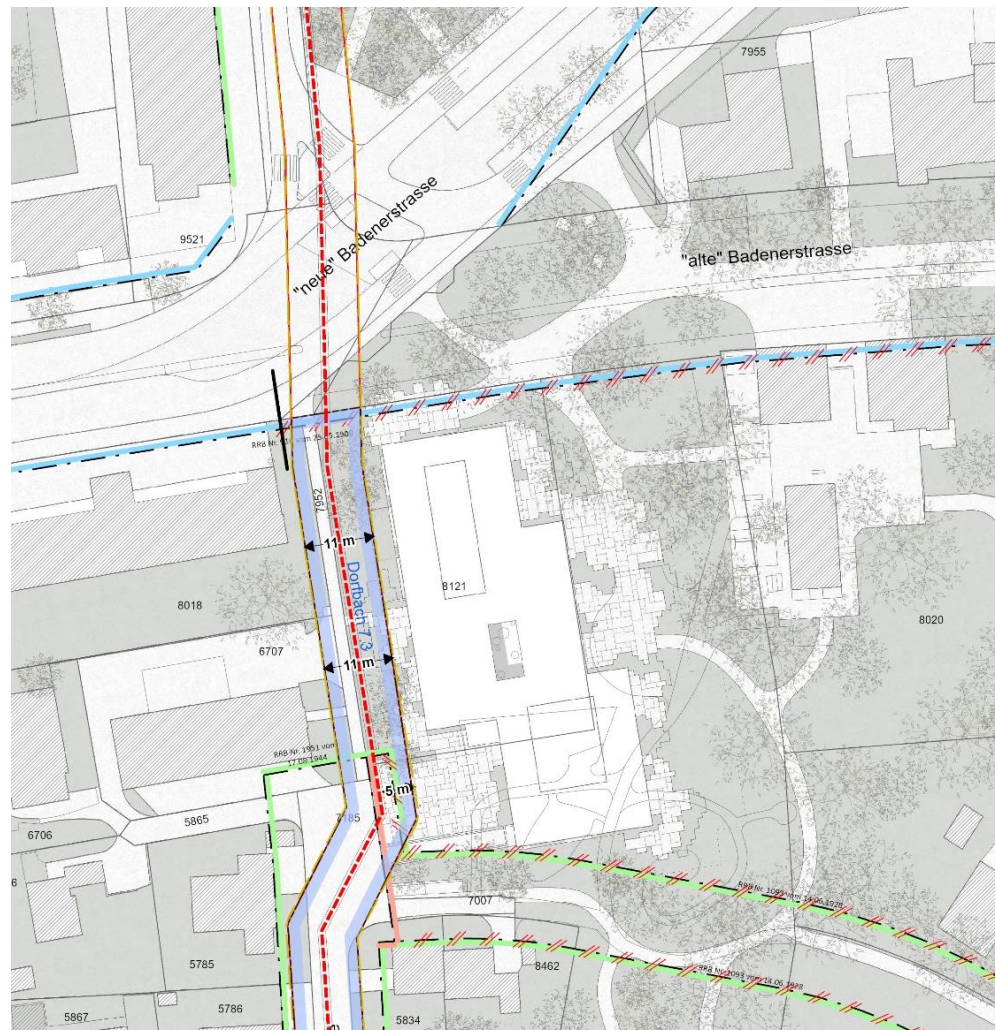
Neue Bauten und Anlagen sind im Gewässerraum grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie nachweislich im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Die geplante Hauptzufahrt zum Alterszentrum über die Obere Bachstrasse kommt innerhalb des Gewässerraums zu liegen. Die Erschliessung des 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.



Eingang 09. Feb. 2024

- Bauvorstand
 Leiter B+P
 Leiter TB

Bausekretär

*mit Kopie ins
Desrio
Altkadaster*

*est.
weil*

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 18.08.2023
Öffentlich einsehbar bis: 18.08.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001952

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

Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung "Alterszentrum", kommunale Festsetzung, Genehmigung

Betrifft: 8952 Schlieren

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Mit Verfügung Nr. 8514 vom 30. Juni 2023 hat die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich die mit Beschluss Nr. 158/2022 vom 13. Juli 2022 vom Stadtrat Schlieren beschlossene Aufhebung und Neufestsetzung verschiedener Baulinien im nordwestlichen Bereich des Stadtparks genehmigt:

Die am 13. Juli 2022 vom Stadtrat Schlieren beschlossene teilweise ersatzlose Aufhebung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 1951/1944, RRB Nr. 695/1949 und RRB Nr. 4063/1955, die teilweise Aufhebung und die Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1093/1928 und RRB Nr. 1951/1944 sowie die Schliessung der Baulinienlücke entlang der Kirchgasse werden gemäss den eingereichten Akten genehmigt. Die Niveaulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 1951/1944 und RRB Nr. 4063/1955 werden teilweise, die Niveaulinien RRB Nr. 1093/1928 und RRB Nr. 695/1949 vollständig ersatzlos aufgehoben.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 8514/23

Beschluss-/Verfügungsdatum: 30.06.2023

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:
Baurekursgericht Kanton Zürich

Angaben zur Auflage:

Die Unterlagen liegen ab dem 18. August 2023 während 30 Tagen während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf der Stadtverwaltung, Freiestrasse 6, Büro 204, auf (§ 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG).

Ergänzende rechtliche Hinweise:

Gegen den Festsetzungsbeschluss des Stadtrates sowie gegen den Genehmigungsentscheid der Volkswirtschaftsdirektion kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden (§§ 329 ff. PBG).

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 17.09.2023

Kontaktstelle:

Stadt Schlieren - Bau und Planung
Freiestrasse 6
8952 Schlieren

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Baurekursgericht kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Zürich, 08. Feb. 2024 Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlei:



Publiziert in der Limmattaler Zeitung am 18. August 2023

Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung «Alterszentrum», kommunale Festsetzung, Genehmigung

Mit Verfügung Nr. 8514 vom 30. Juni 2023 hat die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich die mit Beschluss Nr. 158/2022 vom 13. Juli 2022 vom Stadtrat Schlieren beschlossene Aufhebung und Neufestsetzung verschiedener Baulinien im nordwestlichen Bereich des Stadtparks genehmigt:

Die am 13. Juli 2022 vom Stadtrat Schlieren beschlossene teilweise ersatzlose Aufhebung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 1951/1944, RRB Nr. 695/1949 und RRB Nr. 4063/1955, die teilweise Aufhebung und die Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1093/1928 und RRB Nr. 1951/1944 sowie die Schliessung der Baulinienlücke entlang der Kirchgasse werden gemäss den eingereichten Akten genehmigt. Die Niveaulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 1951/1944 und RRB Nr. 4063/1955 werden teilweise, die Niveaulinien RRB Nr. 1093/1928 und RRB Nr. 695/1949 vollständig ersatzlos aufgehoben.

Auflage:

Die Unterlagen liegen ab dem 18. August 2023 während 30 Tagen während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf der Stadtverwaltung, Freiestrasse 6, Büro 204, auf (§ 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG).

Rechtsmittel:

Gegen den Festsetzungsbeschluss des Stadtrates sowie gegen den Genehmigungsentscheid der Volkswirtschaftsdirektion kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden (§§ 329 ff. PBG).

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Bau und Planung
Schlieren, 18. August 2023



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 09.02.2024
Öffentlich einsehbar bis: 09.02.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002195

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

Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung "Alterszentrum", kommunale Festsetzung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8952 Schlieren

Angaben zum Inhalt:

Mit Verfügung Nr. 8514 vom 30. Juni 2023 hat die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich die mit Beschluss Nr. 158/2022 vom 13. Juli 2022 vom Stadtrat Schlieren beschlossene Aufhebung und Neufestsetzung verschiedener Baulinien im nordwestlichen Bereich des Stadtparks genehmigt:

Die am 13. Juli 2022 vom Stadtrat Schlieren beschlossene teilweise ersatzlose Aufhebung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 1951/1944, RRB Nr. 695/1949 und RRB Nr. 4063/1955, die teilweise Aufhebung und die Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1093/1928 und RRB Nr. 1951/1944 sowie die Schliessung der Baulinienlücke entlang der Kirchgasse werden gemäss den eingereichten Akten genehmigt. Die Niveaulinien RRB Nr. 916/1900, RRB Nr. 1951/1944 und RRB Nr. 4063/1955 werden teilweise, die Niveaulinien RRB Nr. 1093/1928 und RRB Nr. 695/1949 vollständig ersatzlos aufgehoben.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 8514/23

Beschluss-/Verfügungsdatum: 30.06.2023

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