



Protokollauszug
2. Sitzung vom 26. Januar 2022

**20/2022 6.0.4.1 Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Alterszentrum
Öffentliche Auflage**

1. Ausgangslage

Die Stadt plant am nordwestlichen Rand des Stadtparks den Neubau eines Alterszentrums. Dieses soll das noch bis 2026 bestehende Alterszentrum Sandbühl ersetzen. Der älteren Generation wird dadurch die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Leben im Siedlungszentrum geboten. 2019 wurde ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit zehn Teams durchgeführt, welchen Liechti Graf Zumsteg Architekten AG zusammen mit david&vonarx Landschaftsarchitekten GmbH für sich entscheiden konnten. Dieses Siegerprojekt wurde ausgearbeitet und bildet sowohl für den zu beantragenden Baukredit als auch für die notwendigen planungsrechtlichen Anpassungen die Basis.

Für die Parzellen Kat. Nrn. 8121, 8463, 7007 und einen Teil von 9841 sind, in Abstimmung mit der auf kommunaler und übergeordneter Stufe angestrebten Entwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Alterszentrum zu schaffen. Die Gesamtfläche des Perimeters beträgt 6'895 m².

2. Bestandteile der Teilrevision Nutzungsplanung "Alterszentrum"

Mit der Teilrevision Nutzungsplanung "Alterszentrum" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Überbauung samt Umgebungsgestaltung und Erschliessung geschaffen. Die derzeitigen Rahmenbedingungen machen drei Teilplanungen nötig, welche gemäss den gesetzlichen Grundlagen unterschiedlichen Verfahrensabläufen unterliegen:

Teilrevision Zonen- und Kernzonenplan

Die Parzellen im Planungssperimeter liegen gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung in der Kernzone sowie in einer Nichtbauzone (Teilstück ehemalige Badenerstrasse). 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 daher zweckmässig. Ausserdem tangiert der Neubau eine nicht überbaubare Fläche gemäss Kernzonenplan, worauf ebenfalls zu reagieren ist.

Gewässerraumfestlegung

Im Westen des Perimeters verläuft der eingedolte Dorfbach. Aufgrund des hohen Koordinationsbedarfs erfolgt die Gewässerraumausscheidung im betroffenen Abschnitt im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung "Alterszentrum".

Aufhebung und Festsetzung der Bau- und Niveaulinien

Die rechtskräftigen Verkehrsbaulinien im Abschnitt Badenerstrasse bis Obere Bachstrasse/Kirchgasse/Utikonstrasse sollen ganz oder 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.

Das Verfahren zu den drei Teilplanungen erfolgt auf Empfehlung der Baudirektion parallel und koordiniert. Die Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans stellt dabei das Leitverfahren dar.

3. Unterschiedliche Verfahrensabläufe für die drei Teilplanungen

Die drei Teilplanungen unterliegen gemäss den gesetzlichen Grundlagen unterschiedlichen Verfahrensabläufen (siehe Darstellung der Verfahrensabläufe auf Seite 10 des Planungsberichts). Nur die ersten beiden Teilplanungen unterstehen der öffentlichen Auflage nach § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und sind damit dem Einwendungsverfahren zugänglich. Die dritte Teilplanung untersteht der öffentlichen Auflage nach § 5 Abs. 3 PBG und ist damit nach der Genehmigung direkt dem Rechtsmittelverfahren zugänglich.

Das Verfahren zur **Teiländerung des Zonen- und Kernzonenplans** richtet sich nach § 7 sowie § 87a–§ 89 PBG. Gemäss Gemeindeordnung der Stadt Schlieren (GO) ist das Gemeindeparlament für die Festsetzung zuständig. Gemäss § 7 Abs. 2 PBG ist diese Teilplanung vor der Festsetzung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Während dieser Zeit kann sich jedermann beim Stadtrat zum Planinhalt äussern (Einwendungsverfahren).

Die Teilplanung umfasst die folgenden Unterlagen:

- Änderungsplan Zonenplan im Massstab 1:2'000
- Änderungsplan Kernzonenplan im Massstab 1:2'000
- Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (Planungsbericht)

Das Verfahren zur **Gewässerraumfestlegung** im Rahmen der Teilrevision richtet sich nach § 15a – c und § 15h und i der Hochwasserschutzverordnung (HWSchV) und ist im Merkblatt "Festlegung des Gewässerraums" des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) beschrieben. Hiernach kann die Stadt Schlieren als Planungsträgerin der Baudirektion im Rahmen von nutzungsplanerischen Verfahren gemäss § 87a – § 89 PBG beantragen, den Gewässerraum nach Art. 41 a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) festzulegen (§ 15a HWSchV). Da der Gewässerraum in nutzungsplanerischen Verfahren festgelegt wird, ist auch diese Teilplanung gemäss § 7 Abs. 2 PBG vor der Festlegung durch die Baudirektion während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Während dieser Zeit kann sich jedermann beim Stadtrat zum Planinhalt äussern (Einwendungsverfahren).

Die Teilplanung umfasst neben dem Planungsbericht die folgenden Unterlagen:

- Plan Gewässerraumfestlegung im Massstab 1:500
- Technischer Bericht zur Gewässerraumfestlegung

Das Verfahren zur **Aufhebung und Festsetzung der Bau- und Niveaulinien** richtet sich nach § 5 PBG und § 96 ff. i.V.m. § 108 PGB. Gemäss GO erfolgt die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien durch den Stadtrat. Danach erfolgt nach § 109 PGB die Genehmigung durch die Volkswirtschaftsdirktion und nach § 5 Abs. 3 PBG i.V.m. § 108 Abs. 3 PBG die öffentliche Auflage und schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer mit Rechtsmittel. Daher ist diese Teilplanung nicht Teil der öffentlichen Auflage und es sind keine Einwendungen dazu möglich.

4. Verhältnis zur gesamthaften Gewässerraumfestlegung

2019 hat die Stadt Schlieren eine Vorlage zur Festlegung des kommunalen Gewässerraums erarbeitet. Der Entwurf konnte nicht zur Vorprüfung eingereicht werden, da das AWEL mit Kreisschreiben vom 8. Oktober 2020 mitteilte, dass die Vorgaben zur Methodik bis Frühjahr 2021 überarbeitet werden. Mit Kreisschreiben vom 6. April 2021 teilte das AWEL mit, dass die neue Methodik vorliege. Die Gewässerraumausscheidung für den Abschnitt Dor-04 des Dorfbachs (Gemeinde-Gewässernummer 2.0), welche für die Planung des Alterszentrums relevant ist, wurde nach den neuen Vorgaben erarbeitet. Der erwähnte Entwurf zur gesamthaften Gewässerraumfestlegung über das gesamte Siedlungsgebiet diente als massgebliche Grundlage. Die beiden Verfahren zur Gewässerraumausscheidung wurden aufeinander abgestimmt.

5. Vorprüfung

Aufgrund der Unsicherheit bezüglich der Methodik bei der Gewässerraumfestlegung wurde die kantonale Vorprüfung vor der öffentlichen Auflage vorgenommen. Das Dossier wurde dem Kanton am 25. Mai 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Per 29. September 2021 lag die intern abgestimmte kantonale Vorprüfung vor.

Die Koordination der kantonalen Vorprüfung erfolgte durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE). Einbezogen waren das Amt für Mobilität (AfM) und das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL).

Die Vorlage wurde bereits gemäss den Hinweisen aus der Vorprüfung überarbeitet. Im Hinblick auf die Gewässerraumfestlegung wurde die Vorlage in mehreren Besprechungen, insbesondere mit dem AWEL, eng abgestimmt.

6. Weitere Voraussetzungen für das geplante Alterszentrum

- 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. Ende 2020 ersuchte die Stadt um einen Vorentscheid zum Erschliessungskonzept mit Wirkung gegenüber Dritten (§ 324 Abs. 2 PBG). Im rechtskräftigen 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.
- Der Baukredit für das Alterszentrum unterliegt dem Volksentscheid. Die Weisung an das Gemeindeparlament erfolgt voraussichtlich am 9. Februar 2022. Das Ja des Stimmvolks zum Baukredit bildet die Voraussetzung für das Eintreten des Gemeindeparlaments auf die planungsrechtlichen Anpassungen, denn nur wenn der Baukredit angenommen wird, ist es sinnvoll, die massgeschneiderten planungsrechtlichen Anpassungen vorzunehmen.
- Mit der Teilrevision Nutzungsplanung "Alterszentrum", bestehend aus den drei Teilplanungen, werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das geplante Alterszentrum geschaffen. Auf dieser Grundlage wird das Baugesuch zu prüfen sein.

7. Weiteres Vorgehen

Nach der Überarbeitung aufgrund der zu berücksichtigenden Einwendungen wird die Vorlage zuhanden des Gemeindeparlaments verabschiedet. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gemäss § 7 Abs. 3-4 PBG ein Bericht verfasst.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung "Alterszentrum", bestehend aus den beiden Teilländerungen Zonen- und Kernzonenplan und Gewässerraumfestlegung, wird zuhanden der öffentlichen Auflage von 60 Tagen gemäss § 7 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.
2. Die Abteilung Bau und Planung wird beauftragt, die Auflage zu publizieren und die nebengeordneten Planungsträger zur Anhörung einzuladen.

3. Mitteilung an
- Planar AG, Monika Mennel, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Stadtplanerin
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin