



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Text

Vorprüfungsbericht vom	1. November 2018
Öffentliche Auflage vom	11. Mai 2018 bis 13. Juli 2018
Beschluss durch den Stadtrat am	03. Juli 2019
Der Präsident / Die Präsidentin
Die Schreiberin / Der Schreiber
Festsetzung vom Gemeindeparlament am	07. Juni 2021
Der Präsident / Die Präsidentin
Der Sekretär / Die Sekretärin
Von der Baudirektion genehmigt am
BDV Nr.
Im Namen der Baudirektion

Impressum

Auftraggeberin:

Stadt Schlieren, vertreten durch
Abteilung Bau und Planung,
Referenzperson: Barbara Meyer

**Inhaltliche Konzeption, Beratung und
Bearbeitung:**

Dr. Markus Nollert,
bureau für RAUMENTWICKLUNG, Zürich

Dr. Felix Günther,
Architekt und Planer, Lugano

Inhalt

I.	DER TEILRICHTPLAN SIEDLUNG UND LANDSCHAFT	5
1.	Anlass	6
2.	Ziele	6
3.	Aufbau	7
II.	GRUNDLAGEN	9
1.	Ausgangslage	10
1.1	Regionaler Rahmen	10
1.2	Historische Entwicklung	10
1.3	Stadtgefüge	12
1.4	Entwicklungsdynamik und Transformation des Siedlungsbestands	12
1.5	Zukünftige Entwicklung und Bauzonenreserven	14
1.6	Qualität	15
2.	Formelle Rahmenbedingungen	19
2.1	Übergeordnete Planungen	19
2.2	Kommunale Planungen	21
2.3	Beziehung des kommunalen Richtplans zum regionalen Richtplan und zur Nutzungsplanung	22
3.	Erläuterung des Stadtentwicklungskonzepts 2016 (STEK)	23
3.1	Strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung	23
3.2	Wesentliche, den kommunalen Richtplan prägende Handlungsfelder des STEK	25
3.3	Neue Erkenntnisse für die Aufstellung des Richtplans	29
III.	RICHTPLANINHALT	33
1.	Ziele der Stadtentwicklung	34
2.	Schwerpunkte der integrierten Siedlungs- und Freiraumentwicklung	35
3.	Siedlung	40
3.1	Transformation und Verdichtung des Siedlungsgebiets	40
3.2	Qualifizierung des Siedlungsgebiets	46
4.	Landschaft	48
5.	Zusammenarbeit	53
IV.	ÜBERSICHT MASSNAHMEN	55
1.	Gesamtübersicht und Zeithorizonte	56
2.	Priorisierung	57
3.	Weiteres Vorgehen	58
V.	RICHTPLANKARTEN	59

I. DER TEILRICHTPLAN SIEDLUNG UND LANDSCHAFT

1. ANLASS

Die Stadt Schlieren hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Das Stadtbild hat sich rasant verändert. In grosser Streubreite stösst im Stadtgebiet von Schlieren inzwischen grossstädtische Architektur hart auf kleinteilige bauliche Strukturen des letzten Jahrhunderts. Damit werden die Spielräume für die rasche Entwicklung von Neuem deutlich eingeschränkt. Darum gilt es nun Entwicklungsspielräume und Reserven zu erkunden und diese mit Bedacht, d.h. schrittweise und haushälterisch zu mobilisieren.

Mit der Limmattalbahn wird sich auch das Mobilitätsangebot des Limmattals verändern. Damit ergeben sich auch neue Impulse für stadträumliche Verbesserungen. Eine zentrale Frage ist hierbei, ob diese Aufgabe mit der inzwischen routinemässigen baulichen Verdichtung und Transformation „Areal für Areal“ allein zu bewältigen ist, oder etwa grössere Anstrengungen notwendig werden.

Die Stadt Schlieren hat angesichts der rasanten Dynamik beschlossen, innezuhalten und das Stadtentwicklungskonzept (STEK) von 2005 einer ausführlichen Analyse und Erfolgskontrolle zu unterziehen. Für die Neuauflage des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Schlieren wurde vereinbart, simultan auf den drei Massstabsebenen Talraum, Stadtgebiet und Quartiere zu arbeiten, sowie die integrierte Planung von Städtebau, Verkehr und Landschaft vorzunehmen. Ziel des Stadtentwicklungskonzepts war es, Leitplanken für ein schrittweises Vorgehen bei Planung und Umsetzung des anstehenden Programmes zu setzen und Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung einzubringen.

Mit der Neuauflage des Stadtentwicklungskonzepts von 2016 hat der Stadtrat die konzeptionellen Grundlagen für die raumrelevanten Entscheidungen der nächsten 10-25 Jahre festgelegt. Nachdem in den letzten 10 Jahren die Zentrumsentwicklung und die Limmattalbahn im Fokus standen und freigewordene Industrieareale zur Aufnahme des Siedlungswachstums genutzt werden konnten, befasst sich die Neuauflage mit der qualitätsvollen Weiterentwicklung und Vernetzung bestehender Quartiere, Verkehrsträger und Naherholungsräume.

Das Stadtentwicklungskonzept 2016 wurde gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeitet und durch den Stadtrat genehmigt. Es bildet die Basis für den vorliegenden kommunalen Teilrichtplan Siedlung und Landschaft. Dieser setzt die Erkenntnisse des Stadtentwicklungskonzepts zusammen mit dem 2017 genehmigten Teilrichtplan Verkehr behördenverbindlich fest.

2. ZIELE

Der kommunale Richtplan ist das strategische Koordinations- und Führungsinstrument der Stadt Schlieren für alle raumwirksamen Entscheidungen. Er ermöglicht Politik und Verwaltung, die kommenden Aufgaben der Stadtentwicklung zu strukturieren und diese im Lichte der fortschreitenden Dynamik zu priorisieren.

Grundlage bildet die Stadtidee von 2014, die das Leitbild und die Regierungsschwerpunkte für die Legislaturperiode 2014-2018 formuliert. Dieses postuliert Schlieren als attraktive Wohn-, Arbeits- und Begegnungsstadt. Dazu betreibt Schlieren eine vorausschauende Planung der räumlichen Entwicklung und gestaltet ein attraktives Zentrum. Schlieren bekennt sich zudem zu einer zukunftsgerichteten, bevölkerungs- und wirtschaftsverträglichen Verkehrspolitik, trägt der Landschaft und Umwelt Sorge und fördert qualitativ hochstehendes Bauen.

Die Ziele des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft sind:

- Die behördenverbindliche Festlegung der wichtigsten Erkenntnisse des Stadtentwicklungskonzepts
- Präzisierung der Vorgaben des regionalen Richtplans
- Vorbereitung geplanter Änderungen des Siedlungsgebiets

- Anträge an die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans (Gegenstromprinzip)
- Grundlagen für Revisionen der Bauordnung und des Zonenplans

3. AUFBAU

Der Teilrichtplan ist in vier Themenfelder gegliedert. Diese umfassen die zukünftig bedeutsamen Massnahmen, mit denen sich die Stadt Schlieren beschäftigen muss.

- Das Themenfeld „Siedlung“ beinhaltet die Massnahmen zur Transformation und Verdichtung, sowie zur Qualifizierung des Siedlungsgebiets.
- Das Themenfeld „Landschaft“ beinhaltet die Entwicklung der beiden grossen Landschaftsräume Limmatbogen und Schlieremer Berg, die Qualifizierung der öffentlichen Freiräume sowie die Themen der Verknüpfung von Freiräumen, Land- und Forstwirtschaft, Gewässer und Stadtökologie.
- Den beiden Themenfeldern Siedlung und Landschaft vorangestellt sind die „Schwerpunkte der integrierten Siedlungs- und Freiraumentwicklung“. Diese Schwerpunkte werden als sieben Massnahmen beschrieben, die sowohl Städtebau und Siedlungsentwicklung als auch öffentlichen Raum und Landschaft betreffen und daher integriert zu behandeln sind.
- Das Themenfeld „Zusammenarbeit“ betrachtet diejenigen Massnahmen, welche gemeinsam mit den Nachbargemeinden Dietikon, Ober- und Unterengstringen, Urdorf und Zürich angegangen werden müssen.

Die im vorliegenden Richtplantext beschriebenen Massnahmen werden nach der Festsetzung gemäss den Prioritäten in Kap. IV in Form von Massnahmenblättern konkretisiert. Dies geschieht, um die vordringlichen Aufgaben priorisieren zu können und um die Anpassungsfähigkeit der einzelnen Massnahmen zu erhalten. Jedes Massnahmenblatt hat Aufgabendefinitionen und Ziele, betroffene Gebiete und konkrete Handlungsanweisungen sowie die notwendigen Koordinationshinweise zu enthalten.

II. GRUNDLAGEN

1. AUSGANGSLAGE

1.1 REGIONALER RAHMEN

Das Limmattal ist mit den auf Hochleistung ausgerichteten Bahntrassen, National- und Kantonsstrassen gleichzeitig bedeutsamster Zugangskorridor zur Metropolregion Zürich sowie Lebensraum für ca. 200'000 Einwohner. Die Raumplanung spricht im Zusammenhang mit dem Transitraum Limmattal von einem „Raum von nationaler Bedeutung“. Als „Portal“ dieses Raumes zählt der Zürcher Hauptbahnhof mit knapp 3.000 Zugfahrten und weit über 400.000 Fahrgästen pro Tag zu den grössten Bahnhöfen Europas. Sollte, wie erwartet, die Zahl der etwa 200.000 Einwohner in den nächsten Jahrzehnten auf 270.000 - 300.000 Einwohner ansteigen, wird sich der einst beschauliche Talraum immer mehr in ein kompaktes, städtisch organisiertes Gefüge verwandeln. Die Organisation dieses besonderen linearen Raumes ist eine der anspruchsvollsten, aber auch faszinierendsten Aufgaben der räumlichen Planung in der Schweiz.

Zur Entwicklung dieses Gesamttraums wurde 2013 mit dem Prozess „PeRL“ (Perspektive Raumentwicklung Limmattal) eine Ideenkonkurrenz durchgeführt. Eine der wesentlichen Erkenntnisse bestand darin, die Entwicklung des Tals in den Teilbereichen Zürich-Altstetten/Schlieren, Dietikon/Spreitenbach/Killwangen sowie Baden-Wettingen zu koordinieren. Diese Teilräume sollen künftig ihren jeweils unterschiedlichen Charakteristika entsprechend weiterentwickelt werden. Generell bleiben aber sowohl Konkurrenz, Kommunikation als auch die teilweise Kooperation von Gemeinden des Tals gleichermaßen wirksam. Dies fördert die besonders hohe Agilität des Limmattals.

Sowohl das grün-blaue Band der Limmat mit seinen noch bestehenden Freiräumen als auch die zahlreichen technischen und verkehrlichen Infrastrukturtrassen schneiden heute raumgreifende Bänder und Inseln in den Boden des Tales. In Querrichtung hierzu verstreben sich knapp 60 Brücken, Stege und Stauwerke, was durch die grossen Zäsuren von Flussraum und Bahntrasse begründet ist. Im Zusammenwirken dieses gitterartigen Geflechtes bildet sich - technisch gesprochen - das Grundgerüst des Siedlungsraumes Limmattal ab. Dieses Gerüst ist heute mit seinem enormen Wert das zentrale und unwiederbringliche Erbe des Talraumes. Dies gilt es künftig intelligent zu bewirtschaften und weiterzuführen.

Bei der fortschreitenden Entwicklung des Limmattals ist daher das Thema der Nutzungsmischung und die damit mögliche Entflechtung der Pendlerströme bedeutsam, wenn man den Infarkt der Verkehrsdrehscheibe Zürich HB abwenden will. Der 2015 beschlossene Bau der Limmattalbahn ist beispielsweise ein untrügliches Indiz für die urbane Transformation des Limmattals, welches damit über ein weiteres Angebot an zeitgemässer Mobilität verfügt. Ein entscheidender Beitrag des Projekts Limmattalbahn könnte darin bestehen, als Feinverteiler die Attraktivität für die Ansiedlung von weiteren Arbeitsplätzen im Tal zu stärken.

1.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die von Altarmen der Limmat durchzogene Sumpflandschaft des Talbodens erlaubte anfangs nur die Besiedlung entlang der unteren Hanglagen des Limmattals. Erst die Begrädigung der Limmat erlaubte deren Nutzung als Energieträger und Verkehrsachse. Vor allem aber förderten die trockengelegten Sumpfgebiete als ebenes und billiges Bauland die Entwicklung der Industrie. Die weitere Siedlungsentwicklung an den Kreuzungspunkten der Landstrassen, in der Nähe der Brücken und später um die Bahnhöfe, haben zu einer kettenartigen Besiedelung des Talraums geführt. Die Kantone Zürich und Aargau teilen sich heute etwa hälftig das Dutzend immer enger zusammenrückender Gemeinden des sich stetig entwickelnden Limmattals. Von der hohen Erschliessungsgunst profitiert neben den Wirtschaftsstandorten Zürich und Baden auch der gesamte Metropolitanraum.

Schlieren ist einer dieser historischen Kreuzungspunkte zwischen den alten Verkehrswe-

gen längs des Tals und den vorhandenen Brücken und Übergängen über die Limmat. In seiner über 1000-jährigen Geschichte finden sich in Schlieren daher Meilensteine und Veränderungen, die für die Gemeinden links der Limmat typisch sind. Mit der Eröffnung der Spanisch-Brötlibahn 1847 wurde Schlieren eine der ersten Schweizer Gemeinden mit Bahnanschluss. Die Limmatkorrekturen von 1879 und 1912 ebneten den Boden für eine rasche Industrialisierung, die mit der Eröffnung der Leimfabrik Geistlich 1868 eher zögerlich begonnen hatte. Die für die Entwicklung der Industrie vorgesehen Einzonungen erwiesen sich im nachhinein aber als zu gross und wurden nie vollständig gefüllt. Daher war nördlich der Gleise noch um das Jahr 2000 herum eine Mischung aus industrieller, Lager- und landwirtschaftlicher Nutzung zu beobachten. Zwei weitere Meilensteine sind im Zuge heutiger und zukünftiger Entwicklung von Bedeutung: 1956 wurde der Trambetrieb auf dem letzten Teilabschnitt der Limmattal-Strassenbahn eingestellt, welche Schlieren mit Zürich, Dietikon und Weinigen verband. Und 1969-1974 wurde die Zürcher-/Badenerstrasse auf vier Fahrspuren erweitert, was den Abbruch eines grossen Teiles des alten Dorfkentrums zur Folge hatte.

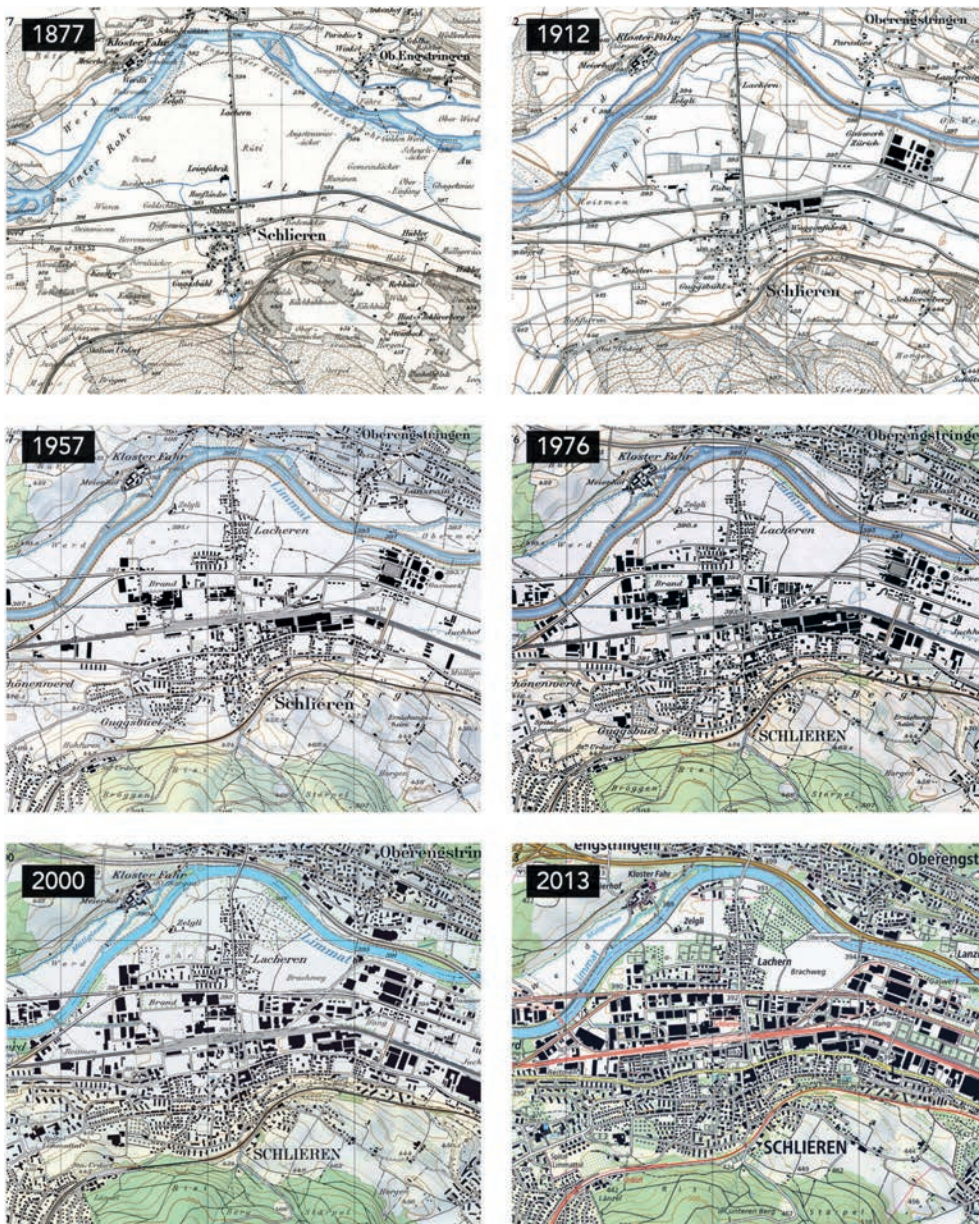


Abb. 1: Stadträumliche Entwicklung Schlierens von 1910-2016, Zeitschritte: 1877, 1912, 1957, 1976, 2000, 2013; Quelle: Swisstopo

1.3 STADTGEFÜGE

Für das Gefüge der Stadt Schlieren wirken die grünen Hangrücken des Schlieremer Bergs und des Gubrist raumbegrenzend. Die beiden Bahntrassen, die Zürcher-/Badenerstrasse und die Bernstrasse schneiden heute den Körper der Stadt in fünf parallele Stadtschichten. Eine Nord-Süd-Achse, gebildet aus Engstringerstrasse und Uitikonerstrasse, fädelt die fünf Stadtschichten auf und bildet das funktionale Rückgrat der Stadt in Querrichtung des Talraumes. Die damit abgebildete Kreuzform stellt das Koordinatensystem des Schlieremer Stadtraumes dar. Die bauliche Körnung dieser einzelnen Schichten zeigt, von Süden nach Norden betrachtet, deutlich den fortschreitenden Wandel der Stadt auf:

- An die peripher verlaufenden oberen S-Bahn-Trasse nach Zug legt sich das Naherholungsgebiet Schlieremer Berg. Dieser besondere Landschaftsraum ist heute mit fünf Bahnquerungen für Fussgänger- und Veloverkehr gut an den Siedlungskörper angebunden.
- Zwischen dieser Trasse und der Zürcher-/Badenerstrasse sind genossenschaftliche Siedlungen und kleinteilige private Wohnformen als für das Tal typische aufgelockerte Siedlungsmuster teppichartig ausgebreitet. In dieser „Stadtschicht“ liegen heute die wesentlichen Zeitdokumente der Stadtgeschichte mit ihrem für die Stadt so bedeutsamen sozialen „Humus“.
- Im sich nördlich anschliessenden Raum zwischen der Zürcher-/Badenerstrasse und der Bahntrasse reiht sich eine bunte Schicht aus Industrie- und Gewerbebauten auf. Im westlichen Bereich entsteht derzeit ein breites Spektrum an Wohnformen mittlerer Dichte.
- Der bandartige Raum zwischen Bahntrasse und Bernstrasse weist derzeit die markantesten Veränderungen des Stadtraums und des Stadtbildes auf: Gewerbliche Nutzungen, aber auch Wohnen in grossen Einheiten und hoher Dichte (2.2) legen sich um den Rietpark.
- Die Bernstrasse markiert die heutige „Peripherie“ nach Norden hin und lässt hinter einem dünnen strassenbegleitenden und gemischt genutzten Bebauungsband nur erahnen, welche grünen Schätze sich zur Limmat hin verbergen. Dieser Raum bildet den nördlichen Gegenpol zum Schlieremer Berg im Süden.

Dieses Stadtgefüge bestimmt die zukünftige räumliche Entwicklung Schlierens auch weiterhin. Mit der Verlagerung des Durchgangsverkehrs von der Zürcher-/Badenerstrasse auf die Bernstrasse und dem Bau der Limmattalbahn wird eines der trennenden Elemente der letzten 50 Jahre aufgehoben, wodurch ein stärkeres Zusammenwachsen der beiden zentralen Stadtschichten südlich der Gleise möglich wird. Ebenso besteht aber die Herausforderung, die Bernstrasse nicht zu einem ähnlichen einschneidenden Hindernis werden zu lassen, wie dies die Zürcher-/Badenerstrasse war.

1.4 ENTWICKLUNGSDYNAMIK UND TRANSFORMATION DES SIEDLUNGSBESTANDS

In der Kette des Siedlungsgefüges Limmattal sieht sich Schlieren als erster Nachbar der Stadt Zürich einer hohen dynamischen Entwicklung ausgesetzt. Mit dem Stadtentwicklungskonzept von 2005 konnte die erste Welle dieser Dynamik aufgefangen und das Wachstum bzw. der teilweise Umbau der Stadt gelenkt werden.

Dieser Transformationsprozess vom Industriestandort zu einer modernen Stadt für Wohnen, Dienstleistung, Forschung und Technologie hat erst begonnen und wird laut der „Beurteilung Räumliche Entwicklung 2005 - 2013“ des Büros Planpartner „noch einige Jahre andauern“. Er ist charakterisiert durch eine gemischte Entwicklung von „Brown- und Greenfields“, also Industriebrachen und benachbarte bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Industriezone und zielte auf eine Umstrukturierung von reinen Industrie- zu Mischgebieten.

Die anhaltende Dynamik betrifft in Zukunft nicht mehr allein die freigewordenen Industrieareale, sondern zunehmend auch die bestehenden Wohngebiete. Diese Verdichtung im Bestand ist wesentlich kleinräumiger und bedarf einer behutsamen Planung und Begleitung.

Beispielsweise ist bestehenden Massstabssprüngen, die mit dem bisherigen Transformationsprozess einhergegangen sind, mit geeigneten Massnahmen zu begegnen. „Ansatzpunkte sind beispielsweise die Stärkung von Identifikationsräumen (damit die Vertrautheit mit den räumlichen Situationen wieder zunimmt) und die Gestaltung des Stadtbilds“, wie die Evaluation des Stadtentwicklungsprozesses 2014 aufzeigt.

Diese Aufgaben sind eng an städtebauliche Überlegungen und Gelegenheiten gebunden. Daher ging es bei der Formulierung des zweiten Stadtentwicklungskonzepts darum, Schlieren als Stadtraum mit seinen spezifischen Eigenheiten wahrzunehmen und dementsprechend zu behandeln.

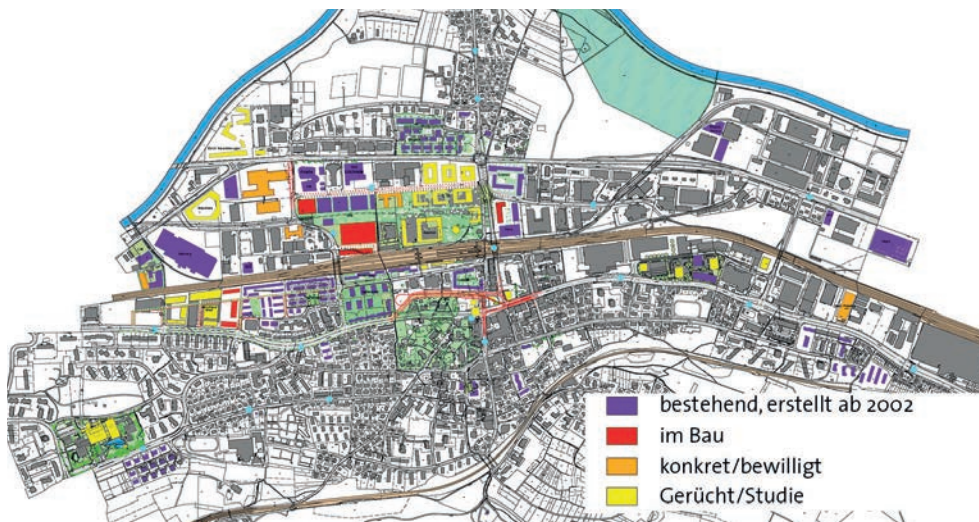


Abb. 2: Raumbewertung Stadt Schlieren, Siedlungsentwicklung von 2002-2013

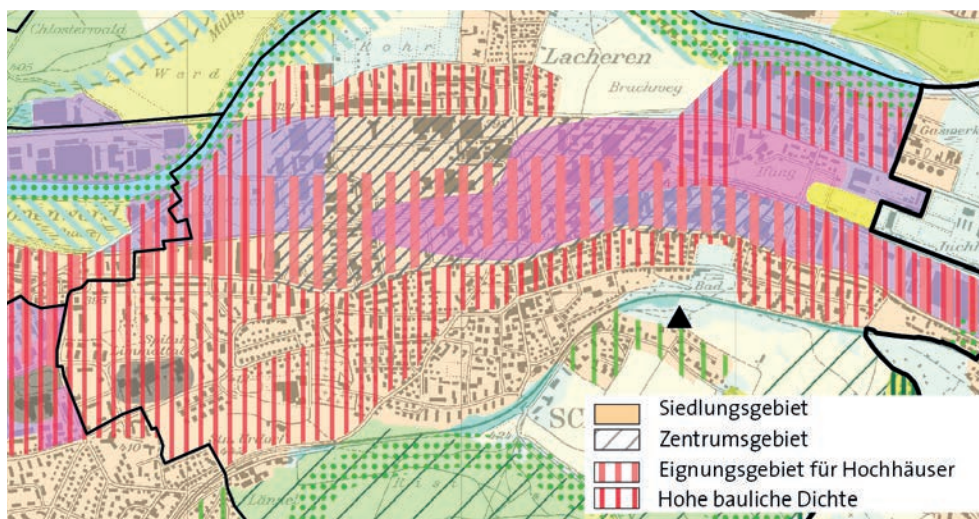


Abb. 3: Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft der Zürcher Planungsgruppe Limmattal, November 2016

1.5 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG UND BAUZONENRESERVEN

Eine Steigerung der Dichte muss mit einer Steigerung der Qualität einhergehen, wenn Schlieren den Transformations- und Urbanisierungsprozess in funktionsfähige und lebenswerte Bahnen lenken will. Die anhaltende Dynamik und der Umgang mit kantonalen Vorgaben sind daher wichtige Aufgabenfelder, denen sich die Stadt zukünftig widmen muss.

Laut regionalem Richtplan muss die Stadt Schlieren bis 2030 damit rechnen, auf 21'500 Einwohner und 17'000 Beschäftigte zu wachsen. Dies entspricht einem Einwohnerwachstum von 3'600 oder 17% und einem Beschäftigtenwachstum von 1'400 oder 9% gegenüber 2014, und stellt damit die Grundlage für die formelle Planung dar.

Im rechtskräftigen regionalen Richtplan wurden daher grosse Bereiche südlich der Bahn als Gebiete mit „hoher baulicher Dichte“ festgeschrieben (siehe Abb. 3). In diesen Gebieten soll nach den kantonalen Vorgaben durch Transformation eine Dichte von 1.1 angestrebt werden, was teilweise eine Verdoppelung oder sogar eine Verdreifachung der heutigen Dichte zur Folge haben würde. Schätzt man die Kapazität dieser Vorgabe ab, könnte Raum für 8'000 – 10'000 Einwohner und 3'500 – 4'500 Beschäftigte geschaffen werden.

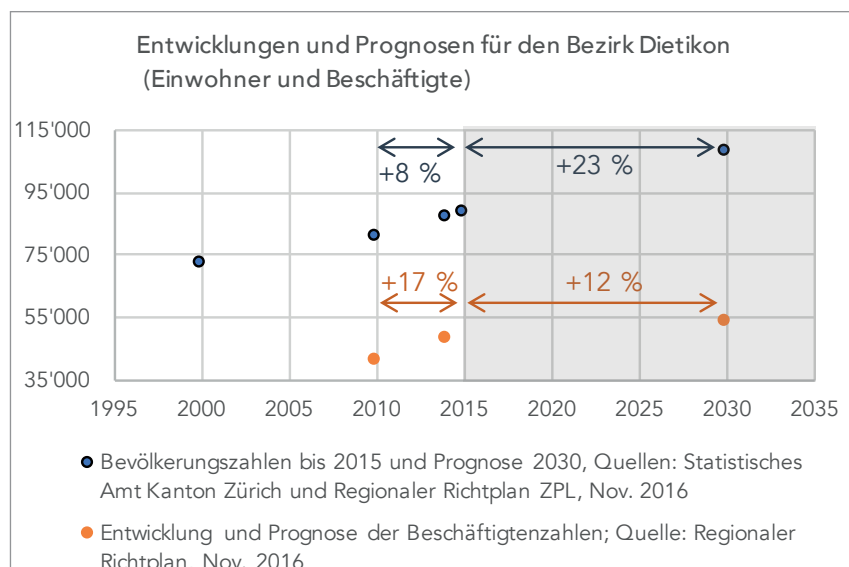
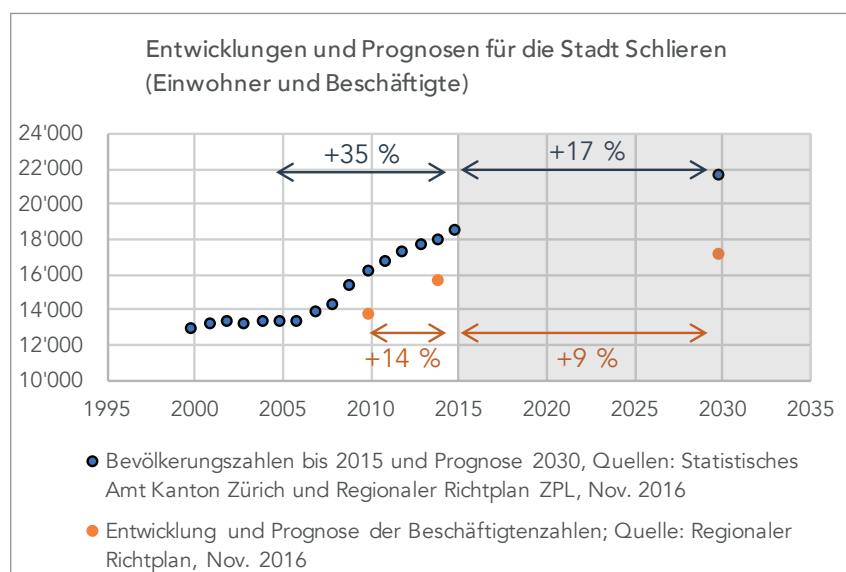


Abb. 4: Entwicklungen und Prognosen für die Stadt Schlieren und den Bezirk Dietikon, Quellen: Statistisches Amt Kanton Zürich und Regionaler Richtplan, Nov. 2016

Den Chancen einer solchen Entwicklung stehen aber tiefgreifende Veränderungen in bestehenden Wohngebieten gegenüber, die nicht mit flächendeckenden planerischen Vorgaben behandelt werden können. Daher wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts überprüft, wo eine bauliche Transformation sinnvoll und möglich ist und wo nicht. Als Ergebnis dieser städtebaulichen Überprüfung wurde eine Verdichtungsstrategie formuliert, die die Verdichtung auf geeignete Bereiche der Stadt fokussiert und nach den Erfordernissen der Entwicklung differenziert. Auf diese Weise ist Schlieren in der Lage, die Vorgaben des regionalen Richtplans zu erfüllen. Eine Abschätzung im Rahmen der Verdichtungsstrategie ergab theoretische zusätzliche Kapazitäten für 9'000 – 13'000 Einwohner und 4'000 – 6'500 Beschäftigte (Stadtentwicklungskonzept Seite 44f und Richtplantext Seite 28 und Seite 40).

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass die Prognosen zur zukünftigen Entwicklung der Einwohner und Beschäftigten mit Vorsicht zu behandeln sind. Die Darstellung der Entwicklungen für Schlieren und den Bezirk Dietikon deuten darauf hin, dass die prognostizierten Zahlen von der Entwicklung überholt werden könnten (siehe Abbildung 4). Ebenso ist es aber auch möglich, dass die derzeitige Dynamik nicht anhält, falls sich beispielsweise gesetzliche oder regulatorische Rahmenbedingungen ändern.

Schlieren muss daher auf mögliche Veränderungen der prognostizierten Entwicklung vorbereitet zu sein. Das bedeutet, die bestehenden Kapazitäten für die Verdichtung bestmöglich auszunutzen, aber auch dafür zu sorgen, dass bei einem Abbruch der Zuwanderung keine Lücken im Stadtgebiet zurückbleiben. Schlieren will die Dynamik vorerst auf die Bereiche entlang der Limmattalbahn und beidseits des Bahnhofs Schlieren konzentrieren, um hier und vor allem im Zentrum ein schlüssiges Stadtgefüge zu schaffen.

1.6 QUALITÄT

Innenentwicklung trifft nur dort auf Akzeptanz, wo aus Sicht der Beteiligten Qualitäten bewahrt, Defizite behoben und Mehrwerte geschaffen werden. Auch in Schlieren rückt die Diskussion um die Qualität der räumlichen Entwicklung Schlierens im Zuge der baulichen Verdichtung immer mehr in den Fokus. Die Klärung, was in Schlieren und im kommunalen Richtplan unter „Qualität“ und „Attraktivität“ verstanden wird, ist daher notwendig.

Im Rahmen des SNF-Projektes NFP 65 „Neue urbane Qualität“, an dem die Stadt Schlieren ebenfalls beteiligt war, wurden die heutigen und möglichen zukünftigen Qualitäten städtischer Agglomerationsgemeinden untersucht. Als Ergebnis dieser Studie wurden erstens sieben Kriterien zur Beschreibung von urbaner Qualität generiert: Zentralität, Zugänglichkeit, Brauchbarkeit, Adaptierbarkeit, Aneignung, Diversität und Interaktion (siehe Textbox auf der nächsten Seite). Sie dienen als Verständigungsgrundlage in Planungs- und Bauprozessen. Zweitens wird klar, dass urbane Qualität eng mit der Art und Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums verknüpft ist. Drittens wird die Wichtigkeit von politisch-planerischen Strategien und Entscheidungsprozessen in Gemeinden aufgezeigt. Diese Erkenntnisse bilden die Grundlage für die folgende Definition von Qualität in Bezug auf die Entwicklung Schlierens. Schlieren sieht vor, dass zur Erreichung dieser Qualität oder zugunsten ökologischer Aspekte in sehr gut begründeten Fällen von der jeweils gültigen Nutzungsplanung abgewichen werden kann.

DICHTE UND MISCHUNG VON NUTZUNGEN UND ANGEBOTEN

Ein Urbanisierungsprozess wie in Schlieren geschieht nicht nur durch bauliche Verdichtung. Zentral für eine lebendige und lebenswerte Stadt ist die Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte. Erst wenn verschiedene Nutzungen nebeneinander auf engem Raum gemischt werden können, wird dieser Raum für vielerlei Menschen und Aktivitäten attraktiv. Dies gilt vor allem für zentrale Bereiche wie das Stadtzentrum oder Haltestellenlagen und gelingt über ein angemessenes Angebot von Nutzungen, wie:

- vielfältige Angebote von Wohnraum inklusive preisgünstigem Wohnraum für verschiedene Lebensphasen, Lebensstile und Gesellschaftsschichten (die Durchmischung der Bevölkerung ist für eine lebendige Stadt von grosser Bedeutung)

NFP 65: Sieben Urbane Qualitäten (nach Angélil, et.al.)

1. **Zentralität** bedeutet, dass eine Situation für viele Nutzende signifikant ist. Je mehr Menschen diese Lokalität in ihrer Lebenswelt brauchen, desto zentraler ist der Ort.
2. **Zugänglichkeit** bedeutet, dass eine Situation für verschiedene Nutzende und Nutzungen räumlich und zeitlich offen steht.
3. **Brauchbarkeit** bedeutet, dass eine Situation den Anforderungen für verschiedene an dieser Lokalität vorzufindenden Nutzende und Nutzungen gerecht wird.
4. **Adaptierbarkeit** bedeutet, dass sich eine Situation den sich verändernden Anforderungen für verschiedene Nutzende und Nutzungen möglichst flexibel anpassen lässt.
5. **Aneignung** bedeutet, dass unterschiedliche Nutzende und soziale Milieus eine Situation durch ihre Praktiken aktiv beanspruchen und auf ihre spezifischen Bedürfnisse beziehen.
6. **Diversität** bedeutet, dass unterschiedliche Nutzungen, Nutzende, Milieus und räumliche Ausprägungen in einer Situation präsent sind.
7. **Interaktion** bedeutet, dass unterschiedliche Nutzende in Bezug zu einer räumlichen Situation wechselseitig aufeinander einwirken.

Quelle: Wehrli-Schindler, NFP 65: Urbane Qualität für Stadt und Umland, Scheidegger&Spiess, 2015

- vielfältige Angebote für das Arbeiten inklusive der Förderungen des Gewerbes
- die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Spezialgeschäften in zentralen Lagen
- öffentliche Einrichtungen der Bildung, der Gesundheit und der Kultur
- Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten

Die Dichte, Vielfalt und Verteilung von Nutzungen bestimmt also weit vor jeder baulichen Massnahme, ob ein Gebiet eine gewisse Zentralität und Zugänglichkeit entwickeln kann, Angebote für unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer bereithält und Interaktionen zwischen diesen ermöglicht. Auch wenn dies vor allem für zentrale Bereiche der Stadt gilt, müssen auch auf Areal- und Quartierebene ausserhalb des Zentrums ausreichende Angebote gesichert werden. In beiden Fällen muss die Stadt Verantwortung übernehmen und aktiv tätig werden, da Eigentümer und Investoren in der Regel nicht im gesamtstädtischen Interesse denken.

STÄDTEBAU

Die städtebauliche Grundstruktur bestimmt entscheidend, ob sich Schlieren räumlich qualitativ entwickeln und Situationen der „Raumgeborgenheit“ schaffen kann. Dieser Begriff beschreibt das Gefühl, welches viele Menschen haben, wenn sie von einem wohlproportionierten und klar gegliederten Ensemble von Häusern und dem zugehörigen öffentlichen und privaten Aussenraum umgeben sind. Guter Städtebau formuliert Regeln für die bauliche Dichte und Gliederung der Stadt, das Verhältnis und die räumliche Komposition von Gebäuden und Aussenräumen und erhält gleichzeitig Freiheiten für die individuelle Gestaltung und Veränderung einzelner Elemente. Gerade dieses ausgewogene Verhältnis zwischen klaren Regeln für die Siedlungsstruktur und Vielfalt in der Gestaltung wird als angenehm empfunden. Folgende Punkte sind besonders zu beachten:

- Geeignete räumliche Strukturen und Regeln für unterschiedliche Nutzungen sollen eine klare Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen und, unabhängig von der Dichte, möglichst kleinteilige Baueinheiten ermöglichen.
- In den Zentrumsbereichen soll eine Vielfalt von Ergeschossnutzungen (beispielsweise mit einer lichten Höhe von mind. 4 m) möglich sein.
- Die Grünräume, Plätze und Strassenräume sollen wohlproportioniert und gefasst sein, um ihr Potenzial einer hohen Aufenthaltsqualität entfalten zu können.
- Durch geeignete Strukturen sollen räumliche Nischen geschaffen werden, in denen sich Menschen gerne aufhalten.
- Trotz einer dichten Bauweise soll die Durchlässigkeit der Areale und Wohnsiedlungen sichergestellt werden.
- Identitätsstiftende Elemente der Schlieremer Stadtstruktur sollen in zukünftige Entwicklungen einbezogen werden.

Da die hier formulierten Ziele des Städtebaus meist mehr als ein Areal betreffen und nicht zwingend mit denen von Investoren und Grundeigentümern übereinstimmen, ist auch hier die Stadt in der Verantwortung, grundlegende städtebauliche Vorgaben für Gebiete zu machen.

ÖFFENTLICHER RAUM UND LANGSAMVERKEHR:

Im öffentlichen Raum entscheidet sich, ob wir uns in einer Stadt oder einem Quartier wohlfühlen. Daher trägt die Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume (Plätze, Parks und Strassenraum) in besonderem Masse zur Lebensqualität bei. Die Proportionen, die Höhe und die Ausgestaltung der umliegenden Gebäude bestimmt dabei, ob sich Menschen in diesem Raum wohl fühlen. Attraktive öffentliche Räume müssen ausserdem verschiedenen Bedürfnissen gerecht werden. Sie entstehen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aktivitäten und Angebote, die für Belebung und Interaktion sorgen

- gleichzeitig auch Rückzugsräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität, die der Erholung und der Geborgenheit dienen
- Möglichkeiten, sich den Raum anzueignen
- Möglichkeiten, sich in diesen Räumen prioritär zu Fuss und mit dem Velo zu bewegen (im Auto und mit dem ÖV kann man den öffentlichen Raum und die Stadt nur bedingt wahrnehmen)
- Es sollte erkennbar sein, ob es sich um einen öffentlichen, siedlungsorientierten oder einen privaten Freiraum handelt

Die Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume ist gerade in dichter werdenden Stadträumen eine Kernaufgabe kommunaler Planung. Neben der Selbstverpflichtung der Stadt Schlieren geht es insbesondere bei grösseren Grundstücken und Arealen darum, auch private Investoren bei der Erstellung öffentlicher Räume in die Pflicht zu nehmen.

ARCHITEKTUR UND GESTALTUNG:

Die gute Gestaltung von Gebäuden und deren Umgebung leistet ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur Qualität und Attraktivität einer Stadt. Von besonderer Bedeutung ist die Gestaltung der Erdgeschosse und des Übergangs zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Diesen sollte insbesondere in dichteren Gebieten erhöhtes Augenmerk gewidmet werden.

Da die Bevölkerung das Thema Qualität aber oft an einzelnen Gebäuden und deren Gestaltung festmacht, ist wichtig zu verstehen, warum bei Investitionsobjekten so wenige Spielräume für eine gute architektonische Gestaltung bleiben. Die Wertsteigerung eines Grundstücks entsteht durch externe Faktoren wie Bevölkerungsentwicklung, wirtschaftliche Entwicklung, Verschiebungen der Zentralität, Verbesserung der Erschliessung, Aufzoning und Aufwertungsmassnahmen in der Umgebung. Dieser Mehrwert wird jedoch im Landpreis vorweggenommen. Der Grundeigentümer schöpft ihn beim Verkauf des Grundstücks bereits ab. Auch der Investor, der für sich selber baut, führt den Mehrwert in den Büchern als Landwert auf. Erschwerend kommt bei der Verdichtung im Bestand die zu hohe Bewertung von Altliegenschaften hinzu. Deren Abbruch belastet als Wertverlust die Investitionsrechnung. Beides - der hohe Bodenwert und die Wertvernichtung durch Abbrüche - führen zu sehr knapp kalkulierten Renditeberechnungen. Die Folge ist ein hoher Spardruck in der Ausführung. Daraus resultieren niedrige Geschosshöhen, kompakte Volumen ohne Fassadengliederung, einfache Details, anspruchslose Materialisierung (in der Regel verputzte Aussenwärmedämmung) und monofunktionale Nutzungen. Damit kann architektonische Qualität und ein gutes Altern der Bausubstanz nicht erreicht werden.

Die Stadt kann mit geeigneten Instrumenten dafür Sorge tragen, dass Spielräume für die Gestaltung der Gebäude auch genutzt werden können. Bereits heute sichert Schlieren diese Spielräume durch folgende Massnahmen:

- städtebauliche Verträge zur Regelung des Mehrwertausgleichs
- Gestaltungspläne ausschliesslich auf Basis anerkannter, qualitätssichernder Konkurrenzverfahren
- fachliche Beurteilung durch die Stadtbaukommission
- bei kleineren Arealen und Einzelparzellen auch Arealüberbauungen mit Gestaltungsvorgaben oder Studienaufträgen
- Bauberatung und Auflagen in der Baubewilligung

Diese Instrumente müssen nicht nur weiterhin genutzt, sondern auch ausgebaut werden. Dies ist beispielsweise durch die weitergehende Prüfung der Qualität von Wettbewerbsprogrammen und Vorgaben für den Inhalt von Juryberichten möglich.

Allerdings kann eine gute Gestaltung Versäumnisse und Fehler bei der Sicherstellung von Nutzungsdichte und -mischung, öffentlichen Angeboten, einer robusten städtebaulichen Grundordnung und attraktiver öffentlicher Räume nicht kompensieren. Umgekehrt kann eine ungenügende Qualität der Gestaltung die positiven Effekte guter vorausgehender

Planungen zwar mindern, aber nicht zerstören. Aus diesem Grund sind planerische und politische Vorbereitungen von grosser Bedeutung, die weit vor der Gestaltung der Gebäude stattfinden. Sie bestimmen, ob ein lebendiges und attraktives Gebiet entsteht.

PLANUNGSPROZESSE

Um die beschriebenen Qualitäten der Siedlungsentwicklung zu sichern, müssen die Phasen der strategischen Planung ein stärkeres Gewicht erhalten, in denen über Nutzungsmischung und -dichte, städtebauliche Konzepte sowie die Versorgung mit attraktiven Freiräumen entschieden wird. Auf gesamtstädtisch-strategischer Ebene ist Schlieren mit dem Stadtentwicklungskonzept und dem kommunalen Richtplan gut aufgestellt. Auf der Ebene einzelner Areale bestehen vor allem Möglichkeiten, in der Verhandlung mit den Grundeigentümern und Investoren von Beginn an die richtigen Weichen zu stellen. Ein wichtiges Mittel sind dabei Zielvereinbarungen zwischen Stadt und Investoren. Diese halten wichtige Meilensteine des strategischen Planungsprozesses fest, wie zum Beispiel:

- Studien zu Nutzungsvielfalt und -verteilung als Grundlage weiterer Planungsschritte
- Volumenstudien inklusive städtebaulicher Vorgaben für das Gebiet
- Sicherung von Freiräumen, preisgünstigem Wohnraum und unterschiedlichen Wohnformen
- Durchführung von Testplanungen zur Klärung der möglichen Dichte, neuer Formen der Nutzungsmischung und strittiger Situationen
- Unterstützung und Mitspracherecht bei der Programmformulierung für Wettbewerbe

Die Zielvereinbarungen können mit einem Beratungsangebot verbunden werden. So kann die Stadt proaktiv auf die Entwicklung von Arealen einwirken, was den Investoren im Gegenzug Planungssicherheit bringt.

Bei vielen zukünftigen Aufgaben wird es sich zudem um Kleinquartiere mit mehreren Eigentümern handeln, für die neue, projektbasierte Planungsprozesse zu entwickeln sind, die „vermehrt Regulierungen und Normierungen steuern – und nicht umgekehrt“. Für die Umsetzung der gesteckten Ziele sind bei der Gestaltung der Planungsprozesse folgende Punkte zu beachten:

- Eigentümer und wichtige andere Akteure früh in Verfahren zur Transformation von Kleinquartieren einbeziehen
- gemeinsame Vorstellungen zukünftiger Siedlungsstrukturen erarbeiten
- den betroffenen Eigentümern, aber auch der gesamten Stadtbevölkerung die Notwendigkeit und die Vorteile der Transformation vermitteln
- alternative Eigentümer- und Baugruppenmodelle ermöglichen und fördern
- Konzepte, die robust genug sind, um eine schrittweise Entwicklung und situative Änderungen zuzulassen

Die Entwicklung und Förderung solcher Prozesse ist eine Kernaufgabe, der sich nicht nur Schlieren stellen muss und die Innovationen, planerischen Sachverstand und breite politische Rückendeckung erfordert. Bei der Entwicklung und Durchführung dieser Prozesse kann Schlieren durch seine Vorreiterrolle in der Entwicklung nachhaltiger, gut durchmischter und lebendiger Strukturen davon ausgehen, durch nationale und kantonale Förderungen wie die „Modellvorhaben für eine nachhaltige Raumentwicklung“ des ARE unterstützt zu werden.

2. FORMELLE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

KANTONALER RICHTPLAN

Der kantonale Richtplan formuliert Ziele der räumlichen Entwicklung und setzt damit den Rahmen, innerhalb dessen sich Regionen und Gemeinden entwickeln können. Er gibt zusätzlich Aufträge an Kanton, Regionen und Gemeinden betreffend deren Umsetzung. Der kantonale Richtplan wird vom Kantonsrat festgesetzt.

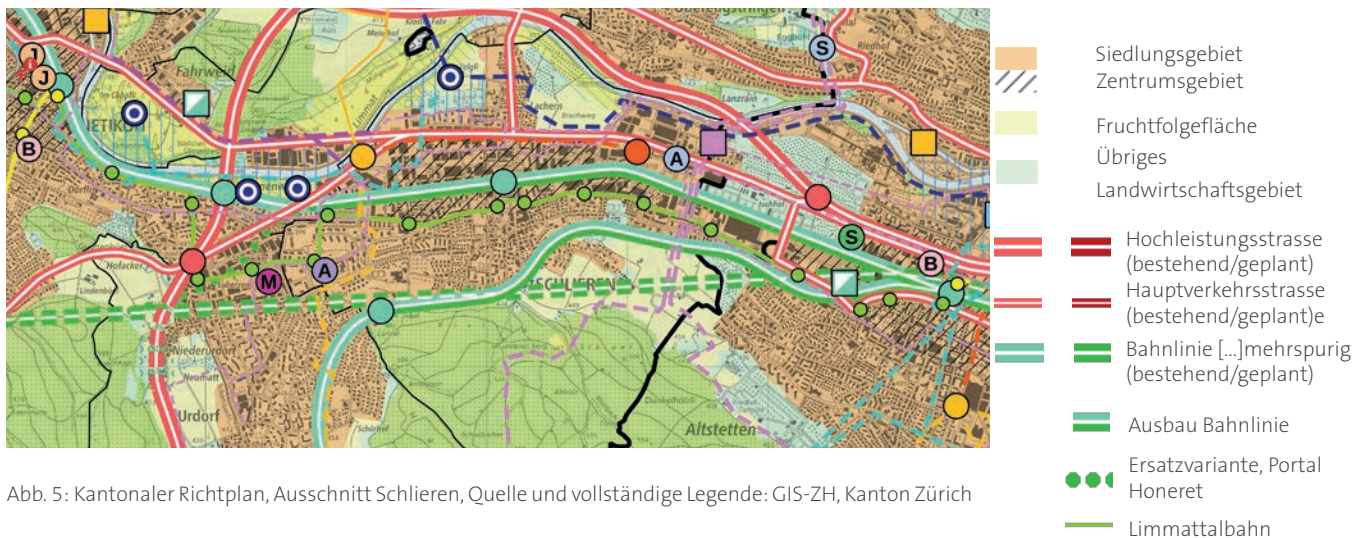


Abb. 5: Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Schlieren, Quelle und vollständige Legende: GIS-ZH, Kanton Zürich

Er bedarf der Genehmigung durch den Bund. Die wesentlichen Festlegungen im Themenbereich Siedlung und Landschaft des kantonalen Richtplans sind:

- Festlegung des Siedlungsgebiets
- Weiterentwicklung und Neugestaltung des Zentrumsbereichs für Wohnen und Dienstleistungen sowie Aufwertung des öffentlichen Raums in Koordination mit der geplanten Limmattalbahn
- Hochwasserschutz, Revitalisierung der Limmat, Aufwertung für naturbezogene Erholung und das Grundwasserschutzareal Zelgli
- Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge
- Allgemeines Erholungsgebiet
- Festlegung von Fruchtfolgeflächen

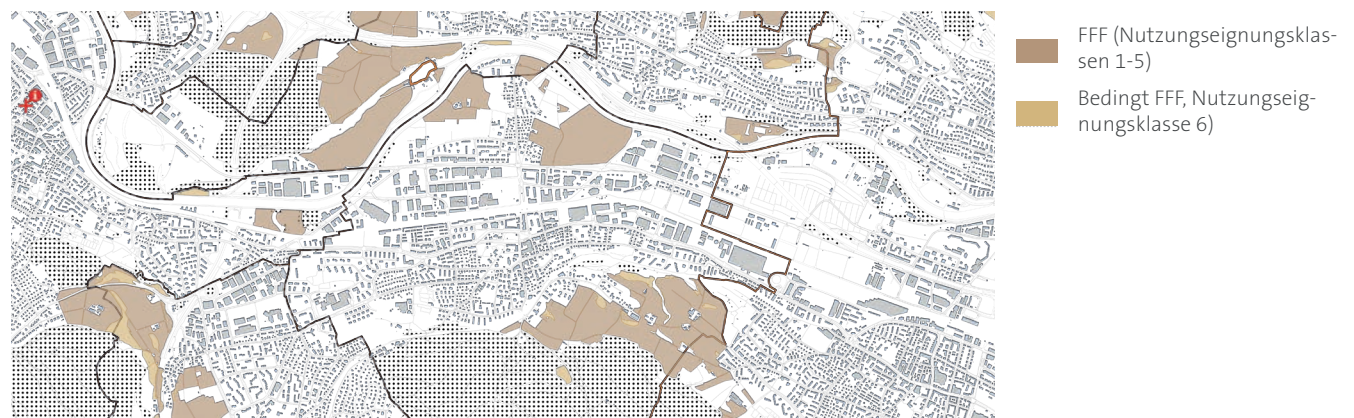


Abb. 6: Fruchfolgeflächen (FFF). Quelle und vollständige Legende: GIS-ZH, Kanton Zürich

Gewässerschutzbereiche:

Ao

Au

Grundwasserschutzzonen:

Zone S1 (Fassungsbereich)

Zone S2 (Engere Schutzzone)

Zone S3 (Weitere Schutzzone)

Grundwasserschutzareale

Zukünftige Zone S1

Zukünftige Zone S2

Zukünftige Zone S3

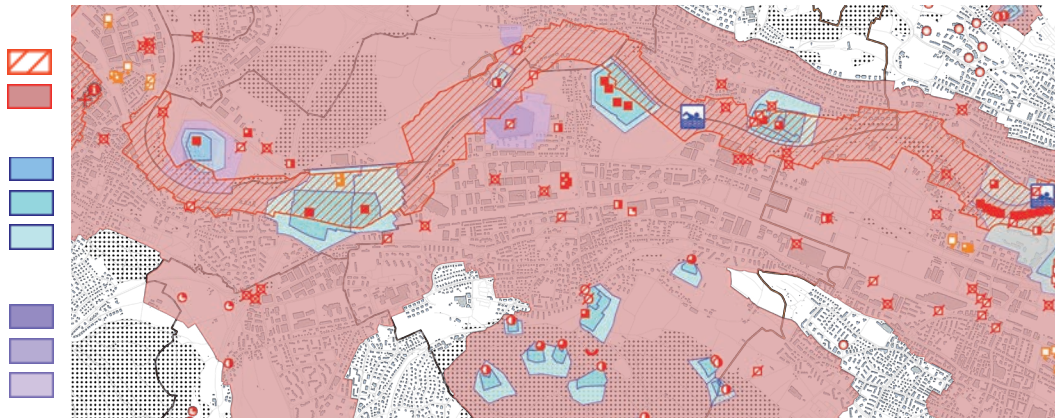


Abb. 7: Gewässerschutzbereiche, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale, Quelle und vollständige Legende: GIS-ZH, Kanton Zürich

REGIONALER RICHTPLAN

Der regionale Richtplan (siehe Abb. 3 auf Seite 13) konkretisiert die Ziele der kantonalen räumlichen Entwicklung. Er gibt Aufträge an die Gemeinden betreffend deren Umsetzung. Der regionale Richtplan ist referendumsfähig. Er wird vom Regierungsrat festgesetzt. Die wesentlichen Festlegungen des regionalen Richtplans im Themenbereich Siedlung und Landschaft sind:

- Weiterentwicklung des Zentrums als Subzentrum mit hoher baulicher Dichte und als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs
- Untergebiet Ost und West als Entwicklungsgebiet mit hoher baulicher Dichte
- Detaillierte Nutzungsvorgaben für die Gebiete Wagiareal, Meuchwis/Reitmen, Ifang, Rütistrasse, Rietpark, Gaswerk, Gasometerstrasse/Mülligen, Girhalden
- Festlegung eines Eignungsgebiets für Hochhäuser
- Festlegung von Gebieten mit „hoher baulicher Dichte“. In diesen Gebieten soll durch Transformation eine Dichte von 1.1 oder mehr erreicht werden
- Schlierenberg als Naherholungsgebiet mit überkommunalem Einzugsgebiet, Erhöhung Attraktivität für Spaziergänger und Velofahrer
- Sportanlage Juchhof (in Zusammenhang mit Sportplatzgebiet Stadt Zürich)
- Vernetzungskorridor Schlieren-Urdorf als grossräumiger Korridor von Asp bis Stäpel, entlang des Waldrandes, weiter entlang Stadtgrenze in den Limmatraum
- Revitalisierung und Aufwertung der Limmat gemäss Massnahmenplan Limmat, neue Limmatquerung im Bereich Kloster Fahr

WEITERE ÜBERKOMMUNALE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Verordnung über den Schutz vor Störfällen des Bundesrats (Stand vom 1. Nov. 2018) soll die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen schützen. Wichtiges Ziel der Störfallverordnung ist es, hohe Personendichten in gefährdeten Bereichen zu vermeiden. Um dies zu erreichen, wurden störfallrelevante Anlagen identifiziert und mit einem Konsultationsbereich versehen. Dieser bezeichnet die Umgebung einer Risikoanlage, in welcher eine Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge notwendig ist. In Schlieren existieren mehrere störfallrelevante Anlagen, die bei der Entwicklung des Siedlungsgebiets zu beachten sind:

- Die Erdgasspeicher (Röhren- und Kugelspeicher) auf dem Gaswerk-Areal mit einem Konsultationsbereich von 300 m sowie die Erdgasleitungen mit einem Konsultationsbereich von 50 m
- Die Bahnstrecke Zürich - Dietikon mit über 2 Mio. t transportiertem Gefahrgut und einem Konsultationsbereich von 100 m

- Die Zürcher-/Badener und die Bernstrasse als regionale Verbindungsstrasse und kantonale Hauptverkehrsstrasse mit einem Konsultationsbereich von je 50 m
- zwei Betriebe mit chemischen Anlagen im Gebiet Ifang und im Wagi-Areal, die der Störfallverordnung unterliegen.

In diesen Gebieten ist die Minimierung der Störfallrisiken als Ziel raumwirksamer Tätigkeiten sowohl im kommunalen Richtplan als auch der Zonenplanung zu integrieren.

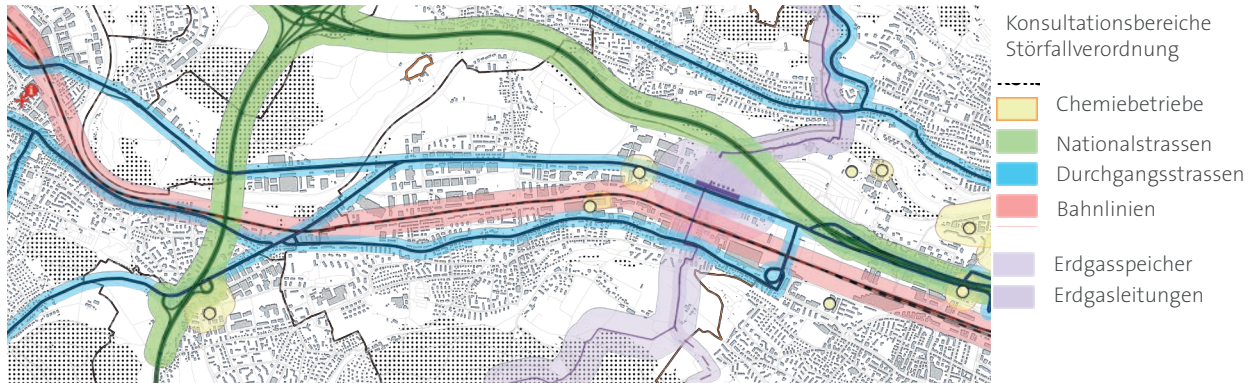


Abb. 8: Kartierung störfallrelevanter Infrastrukturen und Einrichtungen sowie des Konsultationsbereichs.
Quelle und vollständige Legende>: GIS-ZH, Kanton Zürich

2.2 KOMMUNALE PLANUNGEN

KOMMUNALER RICHTPLAN SIEDLUNG UND LANDSCHAFT

Der vorliegende kommunale Richtplan behandelt die Teile Siedlung und Landschaft. Er stellt damit eine Neuauflage des kommunalen Richtplans von 1983 dar, welcher am 22. Juni 2015 ausser Kraft gesetzt wurde.

KOMMUNALER RICHTPLAN VERKEHR

Schlieren verfügt bereits über einen kommunalen Teilrichtplan Verkehr („Verkehrsplan“). Dieser wurde am 22. Juni 2015 vom Gemeindeparlament festgesetzt und am 27. Juli 2017 von der Baudirektion genehmigt. Im Verkehrsplan sind verkehrsplanerische Massnahmen aus den kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplanungen des Verkehrs festgelegt. Dies sind Verbindungen – gesamthaft Netze – und Standorte von Anlagen für den Fussgänger-, Radfahrer-, öffentlichen und Motorfahrzeugverkehr.

Die Inhalte des Verkehrsplans wurden durch das Stadtentwicklungskonzept bestätigt und nur marginal ergänzt. Der vorliegende Teilrichtplan Siedlung und Landschaft bezieht sich auf den Teilrichtplan Verkehr und ergänzt diesen. Weitergehende oder zukünftige Massnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die Gestaltung des Strassenraums sowie die langfristige Entwicklung der Bernstrasse und sind in den folgenden Abschnitten ausgewiesen.

POTENZIELLE WEITERE TEILRICHTPLÄNE

Bei Bedarf können für die Themenbereiche „öffentliche Bauten und Anlagen“ sowie „Ver- und Entsorgung“ ebenfalls Teilrichtpläne erstellt werden. Diese müssen sich an den Aussagen des Verkehrsplans sowie des Siedlungs- und Landschaftsplans orientieren, respektive müssen diese aufgrund neuer Erkenntnisse revidiert werden.

KOMMUNALER ENERGIEPLAN

2004 verabschiedete der Stadtrat einen Energieplan, der 2016 revidiert wurde. Der Energieplan ist ein behördenverbindlicher Sachplan, der sich auf das kantonale Energiegesetz (§ 7 EnerG) stützt. Er dient als Grundlage für die räumliche Abstimmung der Nutzer eines Energieverbundes, basierend auf der Fernwärmenutzung aus Abwasser. Die Stadt kann damit Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen verpflichten, sich innert angemessener Frist an den Wärmeverbund anzuschliessen und Durchleitungsrechte zu gewähren.

2.3 BEZIEHUNG DES KOMMUNALEN RICHTPLANS ZUM REGIONALEN RICHTPLAN UND ZUR NUTZUNGSPLANUNG

Der kommunale Richtplan greift da ein, wo Festlegungen des kantonalen und regionalen Richtplans aus kommunaler Sicht zu präzisieren und zu ergänzen sind. Werden im kommunalen Richtplan keine Aussagen gemacht, gelten die Festlegungen der übergeordneten Planung.

Während der vorliegende kommunale Richtplan Handlungsanweisungen formuliert, welche für die Behörden verbindlich sind, stellt die Nutzungsplanung die konkrete Umsetzung dieser Handlungsanweisungen in grundeigentümergebundene Normen dar.

Der kommunale Richtplan wird in der Stadt Schlieren vom Gemeindeparlament festgesetzt und ist dem fakultativen Referendum unterstellt. Er muss anschliessend vom Kanton genehmigt werden.

Das Gemeindeparlament hat den kommunalen Richtplan am 7. Juni 2021 festgesetzt. In der Folge wurde das Referendum ergriffen.

3. ERLÄUTERUNG DES STADTENTWICKLUNGSKONZEPTS 2016 (STEK)

3.1 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DER STADTENTWICKLUNG

Das Stadtentwicklungskonzept 2016 bildet die Basis für die Erarbeitung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft. Es wurde aus einer Gesamtbetrachtung der Stadt heraus entwickelt, um die klassischen Routineaufgaben einer Stadt, d.h. die Behandlung vieler Einzelvorhaben in eine strategische Sicht einbetten und bewerten zu können.

Schlieren hat sich weiterhin mit der Organisation von Dichte auseinanderzusetzen. Die Entwicklung der letzten 10 Jahre zeigt, dass die Dynamik vornehmlich entlang der Infrastrukturtrassen des Tals fortschreitet. Eine Fortschreibung dieser im Gesamtraum des Tals typischen, bandartigen Entwicklung („Limmatstadt“) würde aber nicht zu einem lebendigen Stadtraum mit einer hohen Eigenidentität führen.

Es ist davon auszugehen, dass die Infrastrukturen der verkehrlichen Erschliessung auch weiterhin die Richtschnüre der künftigen städtebaulichen Entwicklung im Talraum und im Stadtgebiet von Schlieren bilden werden. Insbesondere betrifft dies den öffentlichen Verkehr. Mit Blick auf die steigende Inanspruchnahme dieser Ressource des Tals wird es daher darauf ankommen, Quartiere im Umfeld von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs konsequent zu entwickeln.

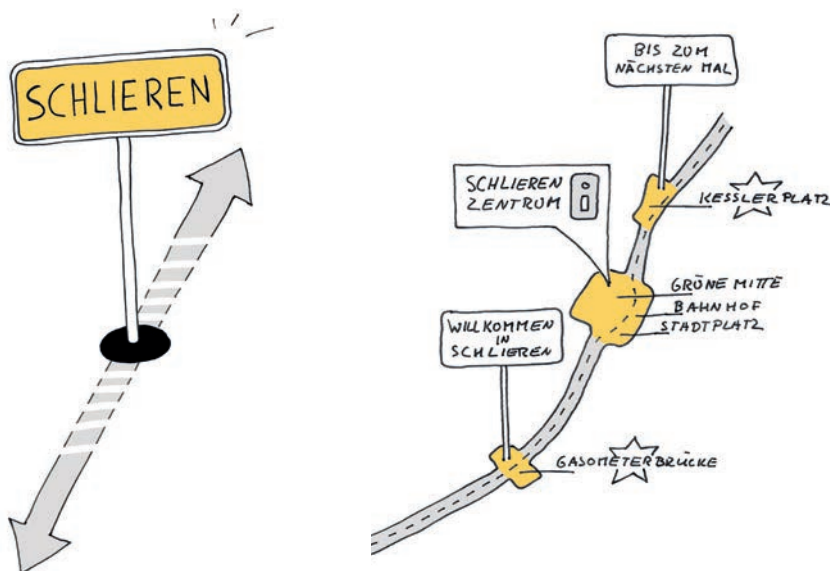
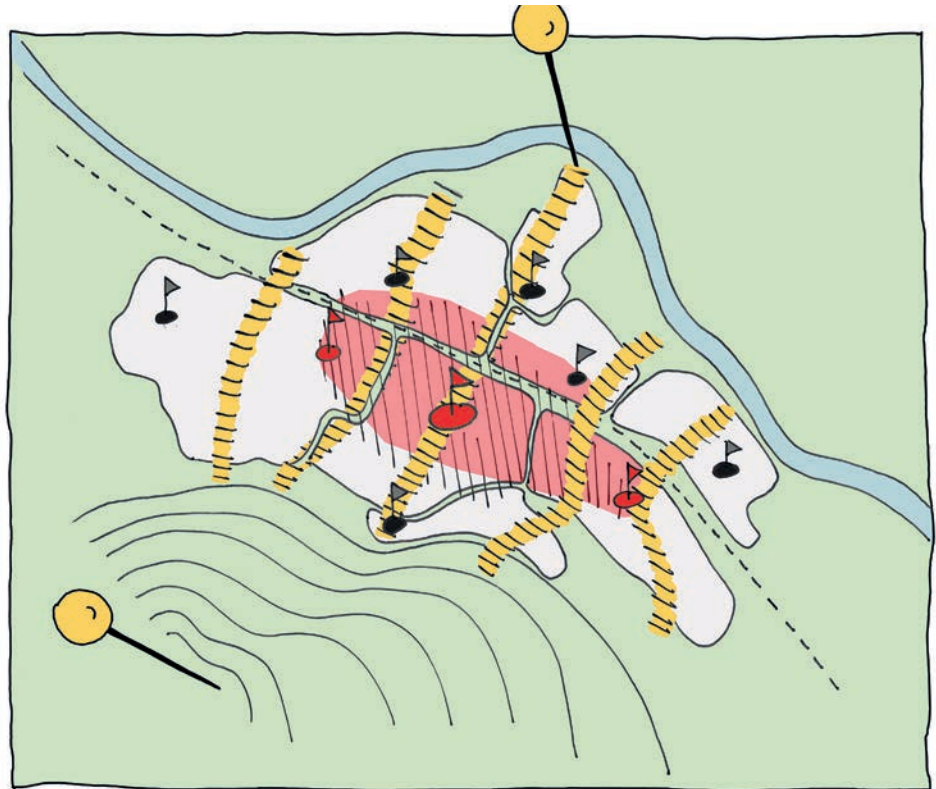


Abb. 9: Stadtentwicklungskonzept: Die Innenstadt von Schlieren stärken und mit zwei Stadteingängen flankieren, Quelle: Stadt Schlieren: Stadtentwicklungskonzept 2016

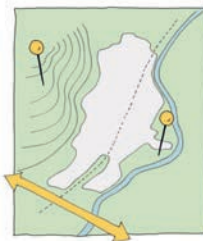
Die Zürcher-/Badenerstrasse hat dabei eine besondere Bedeutung. Als historische Haupterschliessung der Stadt ist sie heute in ihrer Funktion und Ausformung eine primär auf Leistung ausgerichtete städtische Transitachse. Der Bau der Limmattalbahn wird mit der einhergehenden Umgestaltung des Strassenraums diesen Charakter zugunsten eines städtischeren Strassenraums verändern und den Liegenschaften entlang der Strasse neue Adressengunst beschern. Vor allem wird die Mitte der Stadt durch die Verschwenkung der Strassenachse und die damit verbundene Beruhigung des Verkehrsstromes die einmalige Chance einer Neuinterpretation und attraktiven Umgestaltung erhalten.

Der geradlinige leistungsorientierte Strassenverlauf soll zusätzlich an zwei weiteren Stellen in seiner Dynamik etwas gedrosselt werden. Der Kesslerplatz im Westen und der Raum um den Halbknoten in der Achse der Gasometerbrücke im Osten bieten die Möglichkeit, künftig als Stadteingänge zu wirken.

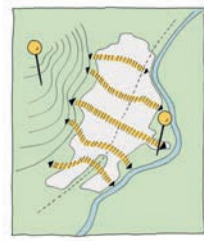
Wichtig ist, die Entwicklung künftig stärker in Querrichtung zum Stadtkörper auszurichten. Damit kann Schlieren von einem starken Zentrum aus weitere Bereiche mit hoher Nutzungsmischung und -dichte entwickeln. Um dies zu erreichen, ist eine Transformation des bestehenden Siedlungsgebiets erforderlich. Diese soll an geeigneten Lagen und unter Nutzung der Dynamik mit höheren Dichten operieren und die Aufwertung bestehender Siedlungsbausteine behutsam angehen.



Lineare Siedlungsbänder durch Bahnlinien, Kantonsstrassen und Limmat.



Zwei Landschaftsräume nehmen den Stadtkörper in die Mitte.



Fussgänger und Velofahrer erreichen bequem die beiden Landschaftsräume.



Denken in Quartieren: Quartierplätze als Orte der Begegnung schaffen.



Erweiterung der Kernzone durch zwei neue Freiräume bzw. Stadteingänge.



Hochhäuser im Talboden als Wegweiser zu den Gleisquerungen einsetzen.

Abb. 10: Wesentliche stadträumliche Interventionen des Stadtentwicklungskonzepts, Quelle: Stadt Schlieren: Stadtentwicklungskonzept 2016

Ein zweites, zentrales Element der zukünftigen stadträumlichen Entwicklung ist die Etablierung von Quartieren. Das Denken in Quartieren verhindert, den Stadtraum nur aus der Perspektive von Projekten und Arealen zu sehen, welche allein dem leitenden Gedanken der Verdichtung geschuldet sind. Das Ziel ist vielmehr die Entwicklung eines schlüssigen „Organismus“ aus vernetzten Räumen, um bedeutsame räumlich-funktionale Zusammenhänge, attraktive Stadträume und -kanten sowie notwendige Angebote und Begegnungsorte für die jeweiligen Quartiere im Blick behalten zu können. Von grosser Bedeutung sind die Vernetzung der Siedlungsgebiete mit Velowegen, sichere Strassenräume, Freizeitinfrastrukturen für alle Altersklassen sowie ein Basisangebot an sozialen Infrastrukturen.

Die beiden grünen Pole des Stadtraumes, der Schlieremer Berg im Süden und der bisher noch unter Wert stehende Landschaftsraum mit der Limmat im Norden, bieten die Gelegenheit, künftig als Anziehungs- und Orientierungspunkte dieses vernetzten Wegesystems zu wirken. Dafür darf die Bernstrasse nicht weiter als Peripherie gedacht und behandelt werden. Sie gehört zum Inventar der Stadtstrassen und muss in die Hierarchie der neu zu gestaltenden Stadträume einbezogen werden. Erst wenn sie als integraler Bestandteil dieses neuen Freiraumgerüsts betrachtet wird, ist der „Sprung an die Limmat“ überhaupt möglich.

Für die kommenden Jahre formuliert das Stadtentwicklungskonzept folgende zentrale Aufgaben:

- Kräfte vorerst auf die Neugestaltung des Kerngebiets konzentrieren
- Stadtpark/belebte grüne Mitte gesamthaft und qualitativ gestaltet
- Bestehende Bahnquerungen aufwerten und neue entwickeln
- Denken in vernetzten Quartieren mit ausreichenden Freiräumen und Plätzen
- Attraktive Querspannen zwischen Schlieremer Berg und Limmatbogen entwickeln
- Die Bernstrasse als stadtverträglichen Strassenraum gestalten
- Kesslerplatz und Platz an der Gasometerbrücke als Stadteingänge umgestalten
- Den Limmatbogen landschaftlich hochwertig entwickeln

3.2 WESENTLICHE, DEN KOMMUNALEN RICHTPLAN PRÄGENDE HANDLUNGSFELDER DES STEK

Die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzepts wurden grösstenteils für die Formulierung des Richtplans Siedlung und Landschaft übernommen. In der Folge werden die zentralen in den Richtplan überführten Handlungsfelder nochmals erläutert.

1. Die im Stadtentwicklungskonzept angeregte Etablierung von Quartieren innerhalb der Stadt ist auch weiterhin ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung Schlierens. Bereiche mit eindeutigen Identitäten, Stimmungen und „sozialem Humus“ sollen künftig bei der Entwicklung ihrer Bausteine mitbetrachtet werden. Dies vermindert auch die Gefahr, dass zu viele, rasche und unkoordinierte Veränderungen Brüche im „sozialen Gewebe“ der Stadt erzeugen. Die Definition, Abgrenzung und Ausgestaltung der Quartiere erfolgt partizipativ im Anschluss an die Verabschiedung des Richtplans. Daher sind die Quartiere noch nicht in der Richtplankarte verzeichnet.
2. Die ganzheitliche Gestaltung und Entwicklung der zentralen Frei- und Siedlungs-räume bildet einen zentralen Grundsatz des kommunalen Richtplans. Mit den „Schwerpunkten der integrierten Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ erhält der Richtplan eine eigene Kategorie von Festlegungen und Massnahmen (S/L, siehe Abschnitt III.2), in der explizit zentrale Aufgaben einer gleichwertigen und gleichzeitigen Planung von Siedlung und Freiraum beschrieben werden.
 - Der durch die Limmattalbahn angestossene Umbau des Zentrums zur neuen Mitte bildet den baulichen Auftakt der zukünftigen stadträumlichen Entwicklung. Diese sollte die Entwicklungen nördlich des Bahnhofs



Abb. 11: Stadtentwicklungskonzept, Gesamtplan, Quelle: Stadt Schlieren: Stadtentwicklungskonzept 2016

mitbetrachten und mögliche Synergien der Nutzung und Gestaltung der Verbindungen und öffentlichen Räume bestmöglich nutzen. Trotz der bereits laufenden Projekte ist die Neugestaltung des Zentrums weiterhin prioritär zu behandeln und zu koordinieren, da die hier entstehenden Räume der wichtigste Aufenthalts-, Zugangs- und Versorgungsort der Stadt sind.

- Durch das Einfügen der beiden neuen Stadteingänge wird einerseits dem Stadtzentrum mehr Entwicklungsspielraum gegeben und andererseits die Längsentwicklung der Zürcher-/Badenerstrasse strukturiert. Beide Massnahmen können vor allem dann Erfolg haben, wenn der öffentliche (Strassen-)Raum mit den angrenzenden Bauten gemeinsam behandelt wird.
 - Neben dem zentralen Achsenkreuz - gebildet aus Engstringerstrasse und Zürcher-/Badenerstrasse - sollen weitere Querverbindungen gefördert werden, um ein ausgewogenes und belebendes Wegesystem in Querrichtung durch den Stadtraum zu entwickeln. Eine besondere Herausforderung wird in der Entwicklung attraktiver Querungen der Bahntrassen und Kantonsstrassen bestehen.
 - Die herausgehobene Bedeutung des Gaswerk-Areals als besonderes Potenzial für Schlieren wird anerkannt und daher im Richtplan als eigene Massnahme behandelt. Trotz der bekannten Restriktionen der Störfallvorsorge und der derzeitigen Widmung als Industriegebiet sollen in einem gemeinsamen Verfahren mit dem Kanton und der Stadt Zürich als Grundeigentümerin, integrierte Ansätze für die langfristige Weiterentwicklung des Areals und seiner Freiräume gefunden werden. Erst dann sollen weitere Festlegungen erfolgen.
3. Die im Stadtentwicklungskonzept formulierte Verdichtungsstrategie ist ein weiterer Grundpfeiler des kommunalen Richtplans. Sie hat zum Ziel, die kantonalen und regionalen Vorgaben für die Verdichtung des Siedlungsbestands zu präzisieren und auf die unterschiedlichen Begabungen der einzelnen Berei-

che der Stadt zu reagieren. Die Grundüberlegung besteht darin, an geeigneten Orten (beispielsweise solchen mit guter ÖV-Erschliessung) höhere Dichten als die geforderten anzustreben, um andere Bereiche dafür in Ruhe lassen zu können. Ebenso soll die Verdichtung gleichzeitig wahrnehmbar Defizite beheben, Mehrwerte schaffen und Qualitäten bewahren. Die Strategie wurde auf der Basis von Testentwürfen entwickelt und strukturiert die zu verdichtenden Gebiete in unterschiedliche Prioritäten und Handlungserfordernisse (siehe Abb. 12 und 13). Auf der Basis der Testentwürfe wurden anschliessend die mobilisierbaren Geschossflächen abgeschätzt (siehe Abb. 14). Mit Hilfe der formulierten Massnahmen kann Schlieren die im regionalen Richtplan geforderten zusätzlichen Geschossflächenkapazitäten bereitstellen, ohne sein gesamtes Siedlungsgebiet einer pauschalen Verdichtung preiszugeben.

- Die Kategorien der Verdichtungsstrategie entsprechen teilweise dem bestehenden Siedlungscharakter (beispielsweise „Wohngebiete der 50er – 80er“) und teilweise konkreten Handlungserfordernissen (beispielsweise „Entwicklung vorrangiger Verdichtungsgebiete“). Damit wird einerseits auf die Eigenheiten der bestehenden Strukturen eingegangen, andererseits auch eine bewusste Priorisierung der Massnahmen vorgeschlagen. Die Entwicklung der vordringlichen Massnahmen im Zentrum und entlang der Limmattalbahn ist für die zukünftige Entwicklung der Stadt von besonderer Bedeutung, auch um die Akzeptanz späterer Schritte der Transformation in den angrenzenden Gebieten zu erhöhen.
- Die Verdichtung und Qualifizierung der Industrie- und Gewerbegebiete ist dabei ebenso bedeutsam wie die der Wohngebiete. Sie basiert auf den Vorgaben des regionalen Richtplans und seiner Einteilung in Zentrums-,



Abb. 12: Testentwürfe für die mögliche Verdichtung einzelner Siedlungsbausteine in Schlieren. Diese Entwürfe dienten einerseits der Veranschaulichung von potenziellen Mehrwerten einer verdichteten Siedlungsentwicklung für öffentliche und private Freiräume, andererseits bildeten sie die Basis zur Ermittlung passender Dichten für die quantitative Abschätzung von Geschossflächenpotenzialen. Quelle: Stadt Schlieren: Stadtentwicklungskonzept 2016

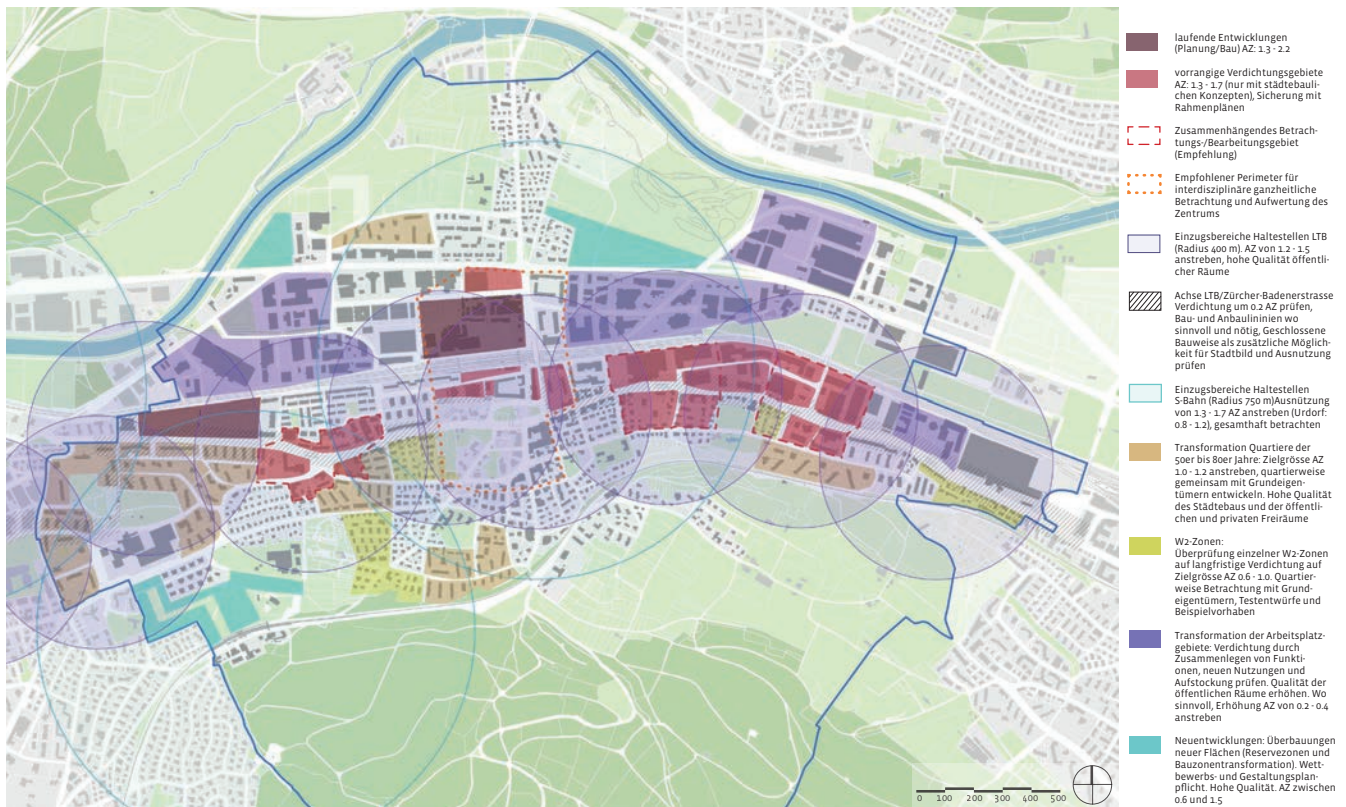


Abb. 13: Verdichtungsstrategie, Quelle: Stadt Schlieren: Stadtentwicklungskonzept 2016

Flächenbezeichnung	Flächen [ha]	zusätzliche Nutzfläche [m ²]		zusätzliche EW [Annahme 50m ² /EW]		zusätzliche AP [Annahme 50m ² /AP]	
		min	max	min	max	min	max
Laufende Entwicklungen (Planung/Bau) AZ: 1.3-2.2							
Summe	11.2	100'762	127'209	1'410	1'788	605	756
Rahmenpläne/vorrangige Verdichtungsgebiete AZ: 1.3-1.7							
Summe	26.3	44'478	83'360	398	698	500	994
Einzugsbereiche Haltestellen LTB (Radius 400m) AZ von 1.2-1.5, hohe Qualität öffentlicher Räume, abzüglich aufgeführter Verdichtungsgebiete							
Summe	93.1	220'000	314'286	3'080	4'400	1'320	1'886
Achse LTB/Zürcher-Badenerstrasse Verdichtung um 0.2-0.5 AZ, abzüglich aufgeführter Verdichtungsgebiete							
Summe	37.7	45'198	45'198	633	633	271	271
Einzugsbereiche Haltestellen S-Bahn (Radius 750 m) Ausnützung von mindestens AZ 1.5 (Urdorf: 0.8-1.0), abzüglich aufgeführter Verdichtungsgebiete							
Summe	5.6	107'780	169'368	1'509	2'371	647	1'016
Transformation Quartiere der 50er-80er Jahre: Zielgrösse AZ 1.1/+0.4							
Summe	31.3	19'276	29'845	386	597	0	0
W2-Zonen: Überprüfung einzelner W2-Zonen auf langfristige Verdichtungsmöglichkeiten (+ 0.2-0.8 AZ)							
Summe	10.6	3'582	10'747	72	215	0	0
Transformation der Arbeitsplatzgebiete							
Summe	46.4	17'021	34'042	0	0	389	779
Neuentwicklungen							
Summe	13.8	62'843	92'925	950	1'267	191	309
Gesamtsumme Gebiete	508.4	620'940	906'980	8'437	11'969	3'923	6'012
Restliches Gemeindegebiet (punktueller Verdichtungen)							
Summe	318.4	35'823	71'646	502	1'003	215	430
SUMME	826.8	656'763	978'626	8'939	12'972	4'138	6'442
Vergleich Regionaler Richtplan: Zielvorgabe Gebiete mit hoher baulicher Dichte (AZ 1.1)							
Summe	272.3	612'779	765'974	8'579	10'724	3'677	4'596
Regionaler Richtplan: Quantitative Entwicklung bis 2030 (Schlieren)				3'663		1'481	

Abb. 14: Abschätzung der Potenziale der Verdichtungsstrategie und Vergleich mit den Vorgaben des regionalen Richtplans. Die Abschätzung erfolgte auf der Basis der durch Testentwürfe ermittelten ortsspezifisch möglichen Dichten, inklusive der Abschätzung eines Realisierungsanteils. Sie diente als Grundlage für die Diskussion der differenzierten Verdichtungsstrategie mit dem Kanton, Quelle: Stadt Schlieren: Stadtentwicklungskonzept 2016

Misch- und Arbeitsplatzgebiete. Die Qualifizierung der Arbeitsplatzgebiete soll daher ausdrücklich nicht durch Wohnen erfolgen, da dies den regionalen Vorgaben widersprechen und die vorhandenen Industrie- und Gewerbenutzungen gefährden würde. Ebenso geht es bei der Weiterentwicklung der Arbeitsplatzgebiete eher um die Anreicherung, Clusterbildung und eventuell Stapelung von Nutzungen durch Mehrgeschossigkeit und die Aufwertung der öffentlichen Freiräume, da der Zonenplan aktuell fünfgeschossige Bauten mit einer Baumassenziffer von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erlaubt.

- Für die Übersetzung in den kommunalen Richtplan wurden weitere Präzisierungen an der Verdichtungsstrategie vorgenommen, die im folgenden Abschnitt (Kap. II.3.3) dokumentiert sind.
4. Die Entwicklung der Landschaftsräume Limmatbogen und Schliereimer Berg spielt in einem dichter werdenden Schlieren eine herausragende Rolle. Beide Landschaftsräume sind schon heute wichtige Naherholungsräume für die Stadt, jedoch weisen sie noch bedeutende Potenziale auf. Die Naherholungsräume sollen im Sinne der Vorschläge des Stadtentwicklungskonzepts aufgewertet werden. Allerdings sind dabei ihre land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie ihre Funktion als Natur- und Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu beachten und ausgewogen zu behandeln. Neben der Entwicklung der Freiräume und ihrer Durchwegung spielt dabei auch die Gestaltung der Siedlungsränder eine wichtige Rolle. Diese wurden daher als eigenständige Massnahme in den Richtplan aufgenommen.

Um die Erreichbarkeit der Landschaftsräume aus dem Siedlungsgebiet heraus zu sichern, spielen die neuen Querverbindungen eine tragende Rolle. Insbesondere sind im Bereich des Limmatbogens genügend Querungsmöglichkeiten der Bernstrasse zu schaffen, deren Barrierefunktion sich durch den geplanten Umbau noch verstärken wird. Für die Verbindung mit den Nachbargemeinden und die Schlieren umgebenden Freiräume spielen die bestehenden und möglichen neuen Limmatbrücken in der Fortsetzung der Querverbindungen eine zentrale Rolle.

3.3 NEUE ERKENNTNISSE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES RICHTPLANS

Bei der Überprüfung der einzelnen Handlungsfelder und Massnahmen wurden einige Änderungen aufgrund neuer Erkenntnisse vorgenommen:

1. Das kantonale Projekt der Bernstrasse (Massnahme Richtplan S/L 5, Massnahme Stadtentwicklungskonzept E. 4) liess sich trotz kurzfristiger politischer Interventionen der Stadt nicht mehr im Sinne des Stadtentwicklungskonzepts verändern. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf die Ausgestaltung des Strassenquerschnitts, die Untertunnelung der Engstringerkreuzung und den ange-dachten Rückbau der Überführung Rütistrasse/Gaswerkstrasse. Die Entwicklung der Bernstrasse zu einer leistungsfähigen und trotzdem attraktiven Stadtstrasse wird daher Aufgabe der nächsten Generation sein.
2. Die Kategorie „Neuentwicklungen: Überbauungen neuer Flächen“ im Stadtentwicklungskonzept wurde verändert. Die bestehenden Reservezonen und noch unbebauten Potenziale wurden als zu sichernde strategische Bauzonenreserven bezeichnet, die für die nächste Generation vorbehalten sind (Massnahme S 7). Dies soll unterstreichen, dass diese Gebiete erst langfristig entwickelt werden sollen, um die Verdichtung des Siedlungsgebiets an den zentralen Lagen (entlang der Limmatbahn) zu fördern.
3. An der ebenfalls in der Kategorie „Neuentwicklungen: Überbauungen neuer Flächen“ im Stadtentwicklungskonzept vorgeschlagenen langfristigen Siedlungsentwicklung in Teilen des „Erdbeerfelds“ entlang der Bernstrasse (Massnahme Stadtentwicklungskonzept B. 5) und dem dafür notwendigen Abtausch mit bestehendem Siedlungsgebiet wird aus Sicht einer langfristigen Entwicklung festgehalten. Die Massnahme kann in dieser Form aber noch nicht in den kom-

munalen Richtplan einfließen, da sich die Fläche des „Erdbeerfelds“ ausserhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets befindet. Daher wird sie in einen Prüfauftrag umgewandelt. Im Rahmen dieses Prüfauftrags (P 2) soll geklärt werden, ob und wie die bisher unbebaute WG 4-Zone im Bereich Ifang, ein Grossteil der Reservezone Zelgli-Nord und die Reservezone am Schlierenberg in den Bereich „Erdbeerfeld“ transferiert werden können. Die Gründe für den angestrebten Abtausch der Siedlungsflächen sind folgende:

- Die Bernstrasse soll langfristig zu einer integrierten Stadtstrasse umfunktio- niert werden. Eine Bebauung entlang des „Erdbeerfelds“ kann diese Ent- wicklung unterstützen.
 - Bis es soweit ist, könnten mit einer Bebauung nördlich der Bernstrasse ei- nerseits hochwertige Siedlungsflächen am Landschaftsraum Limmatbo- gen geschaffen werden, andererseits würde der Landschaftsraum inklusive dem geplanten kantonalen Hochwasserschutz- und Revitalisierungspro- jekt Zelgli-Betschenrohr auf diese Weise vor Lärmemissionen der Bernstras- se geschützt. Damit würde auch der vom Kanton geforderten Gestaltung der Siedlungs- und Freiräume nach auditiven Prinzipien Genüge getan.
 - Im Bereich Ifang wird die Verlängerung der „Sportfuge“ als wichtige Mass- nahme zur Strukturierung des Übergangsbereichs zwischen Schlieren und Zürich angesehen. Ebenso ist ein Grossteil der Fläche als Teil des Ortsbild- schutzes des Gaswerkareals laut ISOS von Bebauung freizuhalten.
 - Im Bereich Zelgli Nord soll auf eine Aktivierung der Reservezone zugunsten der Gestaltung des Landschaftsraums Limmatbogen verzichtet werden.
 - Im Bereich „Alter Zürichweg“ kann mit der Auszonung der bereits im kanto- nalen Richtplan 2009 reduzierten und schlecht erschlossenen Reservezone der Landschaftsraum Schlierenberg nachhaltig geschützt werden.
4. Das Baulückenprogramm zur Verdichtung des Siedlungsgebiets (Massnahme Stadtentwicklungskonzept B. 1) wurde durch eine Massnahme zur Sicherung und Aktivierung strategischer Schlüsselgrundstücke ersetzt (Massnahme Richt- plan S 8). Grund dafür ist die Erkenntnis, dass Schlieren nur über wenige Baulü- cken verfügt. Die Sicherung strategischer Grundstücke im Sinne einer aktiven Bodenpolitik erscheint allerdings angebracht.
 5. Das Alleenkonzept (Massnahme Stadtentwicklungskonzept D. 7) wurde in die Massnahme L 3 „Städtisches Baum- und Gehölzkonzept“ umgewandelt, da Alle- en nur eine mögliche Ausprägung der Gestaltung des Stadtgebiets durch Bäume sind.
 6. Das im Stadtentwicklungskonzept formulierte Hochhauskonzept wurde ur- sprünglich als Rahmen der Entwicklung in den kommunalen Richtplan über- nommen. Jedoch sollte das Prinzip der Konzentration der Hochpunkte an den Querungen nach der Verabschiedung des Richtplans nochmals überprüft wer- den. Da die Festlegungen zu Hochhäusern und die Massnahme zum Hochhaus- konzept vom Gemeindeparlament aus dem Richtplan gestrichen wurden, ent- hält der kommunale Richtplan nun keine Aussagen zum Bau von Hochhäusern.

Zusätzlich wurden im Richtplan einige neue Massnahmen formuliert, die in dieser Form nicht im Stadtentwicklungskonzept behandelt wurden. Diese betreffen:

7. den Erhalt „ruhiger Gebiete“, in denen keine grossflächigen Veränderungen der Siedlungsstruktur vorgenommen werden sollen (Massnahme S 9),
8. den Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsbildes im Zentrum und im Bereich des Gaswerk-Areals als eigenständige Massnahme (Massnahme S 10),
9. die Entwicklung der Siedlungsränder zur Sicherung und Aufwertung des Übergangs zwischen Siedlungsgebiet und Landschaftsraum sowie zur Formulierung attraktiver Stadtkanten nach aussen (Massnahme S 11),
10. die Weiterentwicklung der Land- und Forstwirtschaft (Massnahme L 7),
11. das Thema der Stadtökologie und der Klimaanpassung als neues Aufgabenfeld (Massnahme L 8), das in der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts zwar thematisiert wurde, letztlich aber nicht in konkrete Handlungsanweisungen mündete,
12. die Aufwertung der Gewässer (Massnahme L 9).

III. RICHTPLANINHALT

1. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG

Schlieren verfolgt folgende grundsätzliche Ziele der Stadtentwicklung. Diese wurden auf der Basis der Stadtidee, Leitbild und Regierungsschwerpunkte 2014 bis 2018 formuliert:

- Schlieren plant die Stadtentwicklung *gesamtheitlich* und stellt Lebensqualität und Identität in den Vordergrund. Die Nutzung von Landreserven erfolgt restriktiv und wird mit einer Gesamtbeurteilung abgestimmt. Die Gestaltung von Baukörpern und Freiflächen wird im Rahmen des *übergeordneten städtebaulichen Konzepts* ermöglicht.
- Schlieren steigert die *Wohnqualität* unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit. Es verbessert die Qualität der bestehenden Wohnquartiere und fördert eine *qualitativ hochstehende Gestaltung* beim *verdichteten Bauen*.
- Das Zentrum wird zum *Ort der Begegnung* mit regionaler Ausstrahlung. Die sorgfältige Pflege des öffentlichen Raumes sowie gestalterische Massnahmen tragen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität bei.
- Schlieren ist *fussgängerfreundlich* und fördert die Mobilität der schwächeren Verkehrsteilnehmenden. Der öffentliche und umweltfreundliche Verkehr wird gefördert, der Durchgangsverkehr dagegen wird reduziert und verlagert. Dies schafft Raum für den notwendigen gewerblichen Verkehr. Für die Bevölkerung stehen sichere und grosszügige Fussgängerbereiche zur Verfügung.
- Schlieren gestaltet den *öffentlichen Raum* mit hoher Qualität und bedürfnisgerecht. Es stehen genügend saubere und gepflegte Ruhe- und Grünflächen zur Verfügung. Strassen und Plätze sind zweckmässig gestaltet.

FESTLEGUNGEN

1. Schlieren bekennt sich zu einer hohen Qualität der Nutzungen, des Städtebaus, des öffentlichen Raums, des Verkehrs, der Architektur, der Grün- und Landschaftsräume und fördert entsprechende Planungsprozesse.
2. Schlieren setzt sich für vielfältige Wohnräume für verschiedene Gesellschaftsschichten, Lebensphasen und Lebensstile ein.
3. Schlieren setzt sich für verkehrsrühige Quartiere ein.

2. SCHWERPUNKTE DER INTEGRIERTEN SIEDLUNGS- UND FREIRAUMENTWICKLUNG

Das Gesicht von Schlieren wird sich auch in Zukunft durch viele Entwicklungsvorhaben verändern. Bauvorhaben wie der Stadtpark, der Stadtplatz, die Limmattalbahn oder das Geistlich-Areal werden diese Veränderung in den kommenden Jahren weiter prägen. Um diese Bauvorhaben zu einem qualitativ hochwertigen und lebenswerten Stadtbild zu verknüpfen, setzt Schlieren Schwerpunkte in der integrierten Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Diese umfassen strategisch wichtige Bereiche der Stadtentwicklung. Städtebauliche und verkehrliche Vorhaben werden gemeinsam konzipiert und die öffentlichen Räume übergeordnet gestaltet. So kann sichergestellt werden, dass die einzelnen Vorhaben ein stimmiges Ganzes bilden und die einzelnen Projekte bestmöglich miteinander koordiniert werden.

Um das soziale Gewebe der Stadt zu erhalten, wird zudem die Bildung von Quartieren unterstützt. Bereiche mit eindeutigen Identitäten, Stimmungen und „sozialem Humus“ werden künftig bei der Entwicklung städtebaulicher Strategien und Bauprojekte mitbetrachtet.

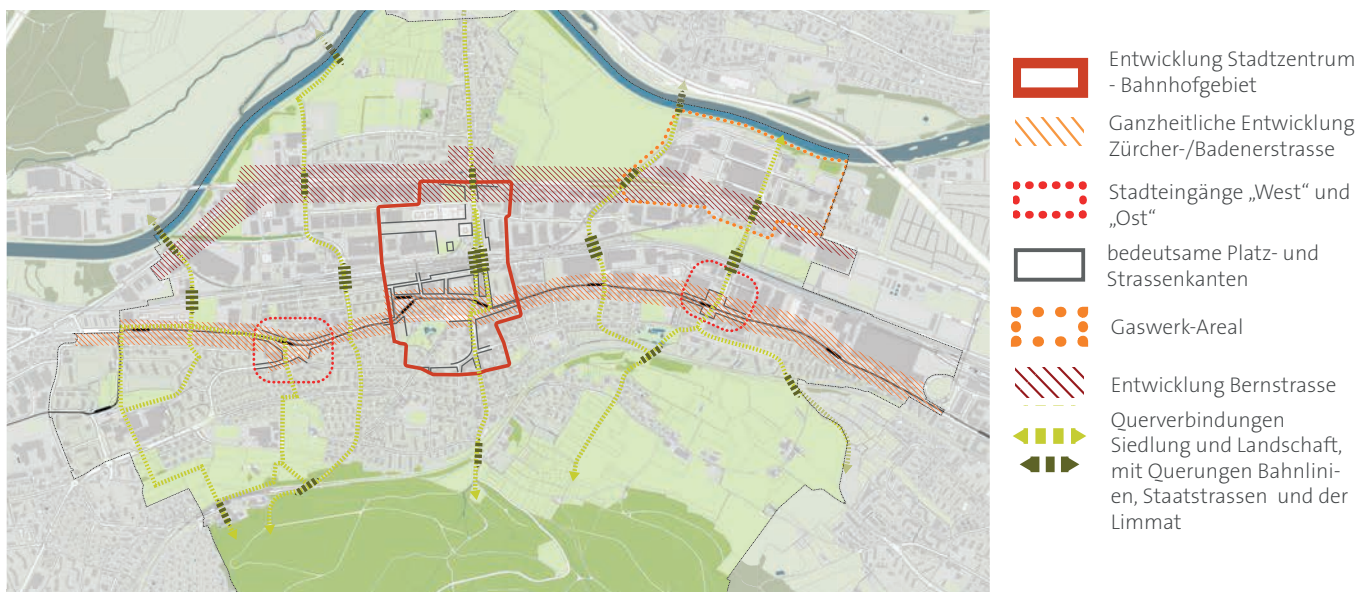


Abb. 15: Schwerpunkte der integrierten Siedlungs- und Freiraumentwicklung (Auszug aus der Richtplankarte „Schwerpunkte“)

ZIELE

Mit den Schwerpunkten der integrierten Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie der Bildung von Quartieren werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Innenstadt von Schlieren bietet auch künftig Raum für attraktive Zentrumsnutzungen, verknüpft die Verkehrsmittel des öffentlichen und des Langsamverkehrs und weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf.
- Das Generationenprojekt Limmattalbahn wird aktiv genutzt und die Zürcher-/Badenerstrasse entwickelt sich damit zu einer neuen Lebensader der Stadt. Gleichzeitig sorgt die Stadt dafür, dass aus der Bernstrasse langfristig keine neue Barriere wird.
- Das Stadtgebiet und die grossen Freiräume werden durch neue Verbindungen quer zum Tal und zu den Infrastrukturtrassen gut vernetzt.
- Bei der Siedlungsentwicklung sowie bei der Gestaltung der öffentlichen Räume wird der auditiven Wahrnehmung des Raumes vermehrt Beachtung geschenkt.
- Die gewachsene Stadt organisiert sich in Quartieren, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken.
- Die Einzigartigkeit des Gaswerk-Areals wird durch eine innovative Strategie ge-

fördert, das identitätsstiftende Ortsbild von nationaler Bedeutung wird sorgfältig weiterentwickelt und stärkt den Standort Schlieren.

FESTLEGUNGEN

Um die formulierten Ziele der übergeordneten städtebaulichen Gesamtplanung umzusetzen werden folgende Festlegungen beschlossen:

1. Alle Einzelvorhaben im Zentrum von Schlieren werden koordiniert und gemeinsam vorangetrieben. Das Bahnhofgebiet auf beiden Seiten der Bahn bis und mit Geistlich-Areal wird dabei als Bestandteil des Zentrums behandelt. Der öffentliche Raum wird als verbindendes Element aufgewertet. Die Stadt bezieht die Anrainer frühzeitig in die Planungen ein.
2. An bedeutsamen Strassen- und Platzräumen (Stadtplatz, Zürcher-/Badenerstrasse, Bernstrasse) und um die beiden Stadteingänge „Ost“ und „West“ wird der öffentliche Raum integriert und unter Einschluss der Übergänge in die Quartiere entwickelt.
3. Die Querverbindungen zwischen den beiden Landschaftsräumen Schlieremer Berg und Limmatbogen mit dem Stadtgebiet werden als zentrales Element der Stadtentwicklung prioritär behandelt, mit hoher Qualität realisiert und mit dem Aus- und Neubau der Querungen von Bahnlinien und Staatsstrassen gekoppelt.
4. Die Entwicklung des Gaswerk-Areals wird mit besonderer Sorgfalt und speziellen Planungsverfahren unter Berücksichtigung des ökologischen Potenzials vorangetrieben, um dieses im Limmattal einmalige Areal für die Stadt und die Region bestmöglich zu nutzen. Die Stadt Schlieren bezieht die Grundeigentümer frühzeitig in die Planung ein.
5. Schlieren bildet Quartiere aus, die über entsprechende Einrichtungen und öffentliche Räume verfügen, das Zusammenleben ihrer Bewohnerschaft stärken sowie eine koordinierte Stadtentwicklung ermöglichen.
6. Schlieren fördert das Bereitstellen von sozialen, kulturellen und freizeitorientierten Einrichtungen mit stadtweiter Ausstrahlung, um den Zusammenhalt zwischen Einwohnern der alten und neuen Stadtgebiete zu fördern.

MASSNAHMEN

Die Massnahmen S/L 1-7 decken die in den Festlegungen formulierten integrierten Handlungsfelder ab. Sie sind als Aufgaben zu verstehen, die über den weiteren Massnahmen von Siedlung und Landschaft stehen oder diese koordinieren sollen. Die dargestellten Massnahmen beziehen sich auf die Karte „Schwerpunkte“.

Nr.	Massnahmentitel /Beschreibung	Karteneintrag
S/L 1	Entwicklung Stadtzentrum - Bahnhofgebiet	☒
	Die übergreifende Koordination der zahlreichen Vorhaben im Stadtzentrum sowie die zusammenhängende Gestaltung des öffentlichen Raums ist auch unter den Rahmenbedingungen fortgeschrittener Projekte von grosser Bedeutung, damit sich der Raum zwischen Stadtpark und Geistlich-Areal inklusive den Bahnhofsumfeldern Nord und Süd zu einem qualitativ hochwertigen und über die Stadt Schlieren ausstrahlenden Zentrum entwickeln kann. Die dazu notwendige städtebauliche Gesamtplanung wird gemeinsam von den verschiedenen Bauträgern und der Stadt Schlieren durchgeführt. Die Planung und Abstimmung der Projekte erfolgt ganzheitlich und interdisziplinär. Die Stadt bezieht die Anrainer frühzeitig in die Planungen ein.	

<p>S/L 2</p>	<p>Ganzheitliche Entwicklung der Zürcher- /Badenerstrasse bis zur ersten Bautiefe</p> <p>Die Zürcher-/Badenerstrasse soll sich im Zuge des Baus der Limmattalbahn zu einer belebten Stadtstrasse entwickeln. Die strassenbegleitende Bebauung und die öffentlichen Räume werden mit hoher Qualität, insbesondere mit hohem ökologischen Nutzen, gestaltet.</p> <p>Verkehr, Siedlung und öffentlicher Raum sind dazu ganzheitlich und auch nach akustischen Prinzipien zu betrachten. Die strassenbegleitende Bebauung wird verdichtet und ist insbesondere an den Haltestellen der Limmattalbahn mit besonderer Sorgfalt und gemeinsam mit dem öffentlichen Raum zu entwickeln.</p>	<p style="text-align: center;">☒</p>
<p>S/L 3</p>	<p>Stadteingänge</p> <p>Der Stadtkern von Schlieren wird auf der Ost- und West-Achse erweitert. An dessen seitlichen Pforten sind zwei neue Plätze als hochwertige öffentliche Räume und Begegnungsorte zu realisieren, die sowohl eine hohe Aufenthaltsqualität besitzen als auch ein adäquates Angebot an Nutzungen bereitstellen. Dafür ist am Kesslerplatz und an der Gasometerbrücke Raum für zwei neue Stadtplätze zu sichern und die beiden Stadteingänge so weit als möglich von den Infrastrukturen des MIV zu befreien.</p> <p>Auf der Südseite setzen die Salmenkreuzung und auf der Nordseite die Engstringerkreuzung wichtige Akzente. Ihre Gestaltung, Infrastruktur und die randlichen Nutzungen sind entsprechend weiterzuentwickeln.</p> <p>Die Stadt bezieht die Anrainer frühzeitig in die Planungen ein.</p>	<p style="text-align: center;">☒</p>
<p>S/L 4</p>	<p>Gaswerk-Areal</p> <p>Das historisch bedeutsame und im ISOS inventarisierte Gaswerk-Areal mit seiner bevorzugten Lage an der Limmat soll zukünftig besser genutzt werden. Zudem ist eine attraktive ÖV-Erschliessung sicherzustellen.</p> <p>Die attraktive Lage, die historischen Bauten und die Vielfalt an Zwischen- und Pioniernutzungen sind dabei zu berücksichtigen und in Wert zu setzen. Die langfristige Nutzung als Gasspeicher mit der damit verbundenen Störfallproblematik, die regionale Festlegung als Arbeitsplatzgebiet sowie die bestehenden langfristigen Baurechte stellen Herausforderungen für die Nutzung und Aktivierung seiner Potenziale dar, die im Rahmen eines innovativen Verfahrens der Gebietsentwicklung gemeinsam mit dem Kanton und den betroffenen Grundeigentümern zu klären sind.</p>	<p style="text-align: center;">☒</p>
<p>S/L 5</p>	<p>Entwicklung Bernstrasse</p> <p>Die verkehrliche Entlastung der Zürcher-/Badenerstrasse birgt die Gefahr, dass die Bernstrasse zu einer einseitig verkehrsorientierten Hochleistungsstrasse wird, deren Barrierewirkung die Siedlungsentwicklung im Norden Schlierens sowie die Zugänglichkeit des Limmattalbogens und des Gaswerk-Areals beeinträchtigt. Die Bernstrasse wird daher langfristig zu einer siedlungsorientierten Stadtstrasse mit hoher Kapazität entwickelt.</p> <p>Mit einem Transformationsprozess der Bernstrasse werden Spielräume für die zukünftige Entwicklung erhalten.</p> <p style="text-align: right;">></p>	<p style="text-align: center;">☒</p>

S/L 5 Fortsetzung	<p>Insbesondere sind Querungsmöglichkeiten und die Benutzbarkeit für den Langsamverkehr zu verbessern und die städtebauliche Qualität der strassenseitigen Bebauung zu fördern.</p> <p>Dies beinhaltet die Förderung geeigneter Typologien und Nutzungen, der Ausgestaltungen überhoher Erdgeschosse für eine flexible Nutzung sowie integrierte Massnahmen zur Verbesserung der auditiven Wahrnehmung.</p>	
S/L 6	<p>Quartiere als Ebene der zukünftigen Stadtentwicklung</p> <p>Schlieren etabliert Quartiere, die den Stadtraum gliedern und eine integrierte und sozial nachhaltige Entwicklung unterstützen. Städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklungen werden künftig auf Basis der Quartiere bearbeitet. Soziale und identitäre Aspekte sind bei der Entwicklung städtebaulicher Strategien und von Bauprojekten zu berücksichtigen.</p>	<input type="checkbox"/>
S/L 7	<p>Querverbindungen Siedlung und Landschaft</p> <p>In Schlieren fehlen - mit Ausnahme der Engstringerstrasse - Querverbindungen, welche die trennenden Bänder der Infrastrukturen überbrücken und die Stadt auch in Nord-Südrichtung verbinden. Daher vernetzt Schlieren als Hauptbaustein des Stadt- und Freiraumgerüsts sein Siedlungsgebiet in Querrichtung und verbessert damit auch die Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete Schlieremer Berg und Limmatbogen aus dem Stadtgebiet. Diese zentralen Verbindungen des Freiraumgerüsts sind grosszügig angelegt, bieten sichere und durchgängige Wege für Fussgänger und Velofahrer und verfügen über eine eigene und qualitativ hochstehende landschaftsarchitektonische Gestaltung. Mit wiedererkennbaren Elementen wie Baumgruppen, speziellen Belägen und Sitzmöglichkeiten wird die Aufenthaltsqualität verbessert, die ökologische Vernetzung sowie die Durchleitung von Kaltluft gefördert.</p> <p>Zentrales Element der Querverbindungen ist die Ertüchtigung beziehungsweise der Neubau von Bahn-, Strassen- und Limmatquerungen für den Langsamverkehr. Dazu zählt insbesondere die Querung der Bernstrasse bei der Engstringerkreuzung.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>

PRÜFAUFTRÄGE

Prüfaufträge werden vom Kanton bei der Genehmigung nicht festgesetzt, sondern nur zur Kenntnis genommen, sind aber auf kommunaler Stufe behördenverbindlich.

Nr.	Prüfauftrag /Beschreibung	Karteneintrag
P 1	<p>Erkundung und Klärung innovativer Formen der Nutzungsmischung auf dem Gaswerk-Areal</p> <p>Derzeit ist das Gaswerk-Areal im regionalen Richtplan als reines Arbeitsplatzgebiet ausgewiesen und wird als Logistikumschlagplatz genutzt. Ebenso wirkt sich der Gefahrenbereich des Gasspeichers negativ auf eine Anreicherung und Verdichtung von Nutzungen aus.</p> <p>Im Rahmen des in Massnahme S/L 4 erwähnten Verfahrens für das Gaswerk-Areal ist gemeinsam mit dem Kanton und den betroffenen Grundeigentümern zu klären, ob und wenn ja, wo</p> <p style="text-align: right;">></p>	<input checked="" type="checkbox"/>

P 1 Fort- setz- ung	innovative Formen der Nutzungsmischung auf dem Areal möglich sind und mit welchen Instrumenten diese planerisch und rechtlich umgesetzt werden könnten. Daher sollen die Lagegunst und die bestehenden Potenziale dieses Areals planerisch ausgelotet werden. Weitere Schritte der Nutzungsfestlegung erfolgen erst nach erfolgreichem Abschluss des gemeinsamen Planungsverfahrens.	
--	--	--

3. SIEDLUNG

3.1 TRANSFORMATION UND VERDICHTUNG DES SIEDLUNGSGBIETS

Die Zielvorgaben des regionalen Richtplans, grosse Teile Schlierens auf eine Ausnutzungsziffer von 1.1 oder höher zu verdichten, illustrieren die Notwendigkeit, bei der Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsraum künftig mehrheitlich auf den Bestand zurückzugreifen. Schlieren ist zwischen 2006 und heute bereits um rund ein Drittel an Einwohnern gewachsen. Die im Folgenden aufgeführten Handlungsfelder und ihre entsprechenden Massnahmen präzisieren die kantonalen und regionalen Vorgaben und erlauben der Stadt Schlieren, das weitere Wachstum örtlich und zeitlich zu lenken und mit sozialverträglichen Prozessen zu begleiten. Mit der im Stadtentwicklungskonzept formulierten und im kommunalen Richtplan präzisierten Verdichtungsstrategie könnten zusätzlich 620'000 - 900'000 m² Geschossfläche geschaffen werden. Damit können die Forderungen des regionalen Richtplans erfüllt werden. Zur Entwicklung von Stadträumen mit hoher Lebensqualität ist es jedoch wichtig, diese Massnahmen mit geeigneten planerischen Prozessen und einer intensiven Beteiligung der Grundeigentümer und Investoren durchzuführen.

- Fertigstellung laufender Vorhaben
- Entwicklung vorrangiger Verdichtungsgebiete
- Transformation Wohngebiete der 50er - 80er Jahre
- Transformation W 2 - Zonen
- Optimierung der Arbeitsplatzgebiete
- Transformation der Mischgebiete
- Sicherung strategischer Bauzonenreserven
- Ruhige Gebiete bewahren (Gebiete ohne grosse bauliche Dynamik)

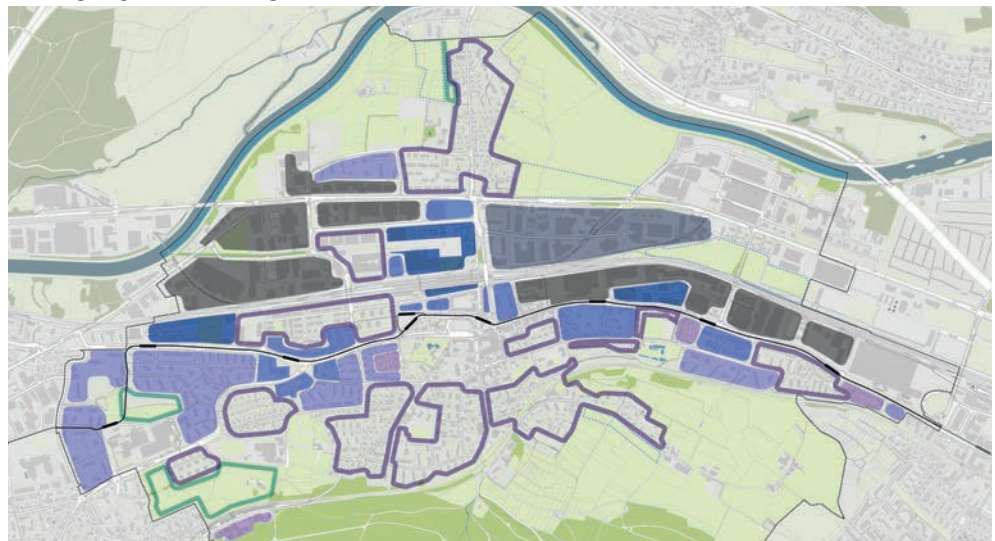


Abb. 16: Transformation und Verdichtung des Siedlungsgebiets (Auszug aus der Richtplankarte „Siedlung“)

ZIELE

Schlieren nutzt das anhaltende Wachstum, um sein bestehendes Siedlungsgebiet mit hoher Qualität weiterzuentwickeln. Die Stadt verfolgt dabei folgende Ziele:

- Mit einer gesamtstädtischen Verdichtungsstrategie können ortsspezifisch mögliche und sinnvolle Dichten erreicht werden, die das Stadtbild insgesamt aufwerten, ohne den Charakter der Stadt übermässig zu verändern.
- Die Verdichtung und Transformation berücksichtigt integral die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr.
- Nicht zeitgemässe Siedlungsstrukturen mit sanierungsbedürftigem, schwer nutzbarem Gebäudebestand von geringer Dichte werden erneuert und städtebaulich aufgewertet.
- Die Durchmischung wird durch unterschiedliche Angebote des Wohnens und Arbeitens gefördert (Wohnbaugenossenschaften, Kostenmiete und preisgünstiger Gewerberaum bei Gestaltungsplänen etc.)
- Die Arbeits- und Mischgebiete werden durch städtebauliche Aufwertung, Mehrgeschossigkeit sowie die Integration geeigneter neuer Funktionen zu einem attraktiven Standort für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung sowie für regional bedeutsame Dienstleistungen und Produktion.

- Quartiere und Nachbarschaften, die aufgrund ihres besonderen räumlichen, sozialen, historischen und atmosphärischen Charakters für Schlieren bedeutsam sind, werden vor grossflächigen Veränderungen bewahrt.

FESTLEGUNGEN

Die Verdichtungsstrategie ermöglicht es, die zukünftig bedeutsame Aufgabe der Verdichtung im Bestand mit planerischer Sorgfalt anzugehen. Die Festlegungen entsprechen daher im Wesentlichen einem planerischen Instrumentarium der Innenentwicklung, zusammengesetzt aus den folgenden „Werkzeugen“:

1. Die Stadt Schlieren entwickelt bestehende Brachen und Umstrukturierungsgebiete mit hoher Qualität und schliesst wichtige Lücken im Siedlungsgebiet. Sie nutzt die Dynamik des Baus der Limmattalbahn zur prioritären Entwicklung der gut erschlossenen Lagen entlang der Limmattalbahn und in Bahnhofsnähe.
2. Siedlungen der 50er-80er Jahre wie auch W 2- Zonen werden schrittweise und mit hoher Qualität verdichtet. Damit werden nicht nur zusätzliche Kapazitäten für die Aufnahme von Einwohnern geschaffen, sondern auch die Quartiere städtebaulich aufgewertet. Die notwendigen Massnahmen werden quartierweise und gemeinsam mit den Grundeigentümern entwickelt.
3. Die Transformation und Aufwertung der Arbeitsplatzgebiete ist durch Zusammenlegen von Funktionen, Integration neuer Nutzungen und weiteren Geschossen innerhalb der bestehenden Baumassenziffer mit einer differenzierten Strategie voranzutreiben. Neben der höheren Nutzungsdichte sollen mit der Gestaltung der öffentlichen Räume neue Qualitäten entstehen, die die Ansiedlung hochwertiger Arbeitsplätze fördern. Daneben sind für das produzierende Gewerbe geeignete Gebiete zu erhalten oder zu entwickeln.
4. Noch unbebaute Bauzonen und Reservezonen werden für künftige Generationen vorgehalten. Sie sollen erst dann eingesetzt werden, wenn die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft sind und die weitere Transformation des bereits bebauten Gebietes nicht mehr möglich ist. Reservezonen, die langfristig von der Bebauung freigehalten werden sollen, sind umzuwidmen.
5. Die Stadt Schlieren sichert sich Schlüsselgrundstücke für die Transformation der Siedlungsgebiete mit einer aktiven Bodenpolitik. Sie will damit die zukünftige Siedlungsentwicklung steuern.
6. „Ruhige Gebiete“, in denen bis auf weiteres keine grossen Veränderungen stattfinden sollen, werden als identitätsstiftende Gebiete und Bebauungsformen erhalten. Sie erhöhen die Akzeptanz für Projekte der Innenentwicklung und bieten Bewohnern, Grundstücksbesitzern und Investoren Planungssicherheit.

MASSNAHMEN

Die Verdichtungsstrategie besteht aus neun Handlungsfeldern, die weitgehend simultan vorangetrieben werden. Aufgrund ihrer Lage sowie ihrer Bedeutung für die Entwicklung von Schlieren können die Massnahmen S 1 - S 6 aber durchaus als Prioritäten verstanden werden. Die Massnahmen S 7 - S 8 sind als planerische sowie politische Unterstützung der Verdichtungsstrategie zu verstehen. Die dargestellten Massnahmen beziehen sich auf die Karte „Siedlung“.

Nr.	Massnahmentitel /Beschreibung	Karteneintrag
S 1	<p>Fertigstellung laufender Vorhaben</p> <p>Schlieren entwickelt seine noch bestehenden Konversionsflächen mit hoher Qualität und schliesst wichtige Lücken im Siedlungsgebiet. Die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der bestehenden Projekte im Hinblick auf die wesentlichen Elemente der zukünftigen Siedlungsentwicklung werden erkundet und genutzt.</p> <p>Die laufenden Vorhaben auf dem Geistlich- und Wagi-Areal sowie am Bahnhof Schlieren und in Schlieren West werden gefördert, auf mögliche Synergien und Konflikte mit zentralen Massnahmen des kommunalen Richtplans geprüft und wo möglich in die Projekte integriert. Eine hohe Qualität der städtebaulichen Einpassung sowie der öffentlichen Räume ist sicherzustellen.</p>	☒
S 2	<p>Entwicklung vorrangiger Verdichtungsgebiete</p> <p>Schlieren entwickelt die gut erschlossenen Lagen entlang der Limmattalbahn und rund um den Bahnhof Schlieren. Sie nutzt damit die Dynamik des Baus der Limmattalbahn, die Umgestaltung der Zürcher-/Badenerstrasse sowie die Gestaltung der beiden Stadteingänge, um hochwertige neue Siedlungsbausteine zu entwickeln.</p> <p>Die Konzepte zur Entwicklung der vorrangigen Verdichtungsgebiete verfügen grundsätzlich über eine Ausnutzungsziffer zwischen 1.3 und 1.7 und werden in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erarbeitet. Sie umfassen die zusammenhängende Konzeption städtebaulicher Strukturen und öffentlicher Räume, die Ausbildung attraktiver Stadtkanten zur Zürcher-/Badenerstrasse und zu den drei Stadtplätzen sowie Strategien zu ihrer schrittweisen Umsetzung.</p>	☒
S 3	<p>Transformation Wohngebiete der 50er – 80er Jahre</p> <p>Schlieren verfügt über grosse Siedlungsbereiche aus den 50er – 80er Jahren. Die Bausubstanz in diesen Gebieten steht derzeit vor einem Erneuerungszyklus und verfügt bezüglich Wohnungsgrößen, Energieeffizienz und städtebaulicher Qualitäten über Optimierungspotenzial.</p> <p>Diese Gebiete werden schrittweise und mit hoher Qualität auf eine grundsätzliche Ausnutzungsziffer zwischen 0.8 und 1.2 verdichtet. Damit werden zusätzliche Kapazitäten für die Aufnahme von Einwohnern geschaffen und gleichzeitig die Quartiere städtebaulich aufgewertet.</p>	☒

<p>S 3 Fortsetzung</p>	<p>Die notwendigen Massnahmen werden quartierweise und gemeinsam mit den Grundeigentümern entwickelt. Insbesondere ist auf eine gute Freiraumversorgung, ausreichende Flächen für städtische Infrastrukturen sowie auf genügend Angebote an preisgünstigem Wohnraum zu achten.</p>	
<p>S 4</p>	<p>Transformation W 2– Zonen</p> <p>Einige der bestehenden W 2 - Zonen in Schlieren können aufgrund ihrer hohen Lage- und Versorgungsgunst langfristig einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten.</p> <p>Schlieren entwickelt daher die in der Verdichtungsstrategie identifizierten W 2 - Zonen langfristig zu dichteren Kleinquartieren mit hoher Qualität und einer grundsätzlichen Ausnützung zwischen 0.6 und 1.0. Dabei sind Typologien zu verwenden, die eine schrittweise Entwicklung zulassen und gleichzeitig Potenziale und bestehende Freiräume bestmöglich nutzen. Diese Entwicklung ist kleinquartierweise gemeinsam mit den Grundeigentümern zu erarbeiten. Dies erfordert geeignete Prozesse und Aktivierungsstrategien. Anhand eines Pilotprojekts soll das Potenzial eines solchen Vorgehens aufgezeigt werden.</p> <p>Für das Mischgebiet südlich des Bahnhofs Urdorf sollen städtebauliche Lösungen für die zukünftige Entwicklung über das Gesamtgebiet erarbeitet werden. Die Höhenentwicklung, Fernwirkung, ein Gewerbeanteil von maximal 20% sowie die sensible Lage am Waldrand sind dabei zu beachten.</p>	<p>☒</p>
<p>S 5</p>	<p>Optimierung der Arbeitsplatzgebiete</p> <p>Neben den Siedlungsflächen für das Wohnen stellen mittlerweile auch die verfügbaren Arbeitsplatzgebiete ein rares Gut dar. Durch Zusammenlegen von Funktionen, Aufstockung und innovative Formen der Nutzungsmischung (ausser Wohnen) ist die Verdichtung und Aufwertung der Arbeitsplatzgebiete voranzutreiben. Dabei sollen eine höhere Nutzungsdichte erreicht werden und neue Qualitäten entstehen, die die Ansiedlung hochwertiger Arbeitsplätze fördern.</p> <p>Mit Hilfe einer differenzierten Strategie soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nach deren Nutzung, Funktion und Wertschöpfung gesteuert, die Verdichtung der Gebiete innerhalb der heute erlaubten Baumassenziffer von 8 m³/m² durch Mehrgeschossigkeit vorangetrieben und ausreichende Angebote für das produzierende Gewerbe sowie handwerkliche Dienstleistungen gesichert werden. Die Gebiete entlang der Limmattalbahn sind prioritär zu entwickeln. Dabei sind arbeitsplatzstarke und verkehrssarme Nutzungen zu fördern.</p> <p>In sehr gut begründeten Fällen kann von der bestehenden Baumassenziffer abgewichen werden.</p>	<p>☒</p>
<p>S 6</p>	<p>Transformation der Mischgebiete</p> <p>In den Mischgebieten ist die Transformation des Bestands neben dem Zusammenlegen von Funktionen, Aufstockung und Integration neuer Nutzungen auch durch die Förderung des im regionalen Richtplan erlaubten Wohnanteils voranzutreiben. Diese sind insbesondere in den emissionsarmen Bereichen der Gebiete zu realisieren.</p>	<p>☒</p>

>

<p>S 6 Fortsetzung</p>	<p>Besonders Augenmerk bei der Aufwertung dieser Gebiete ist der Gestaltung des öffentlichen Raums zur Erhöhung der Durchlässigkeit und der besseren Einbindung in das Stadtgefüge zu widmen. Im Bereich Rüti und Ifang ist die heute erlaubte Baumassenziffer von 8 m³/m² bei hohem Wohnanteil zu hoch. Ebenso ist der im regionalen Richtplan angegebene, minimale Gewerbeanteil von 10% im Gebiet Rüti (M3-Z) und von 25% im Gebiet Ifang (M1) signifikant anzuheben. Für beide Gebiete sind neue Formen der Mehrgeschossigkeit und Nutzungsmischung innerhalb von Gebäuden mit hoher Qualität zu fördern. Ebenso ist darauf zu achten, dass die öffentliche Infrastruktur (wie beispielsweise Schulraum) adäquat mitentwickelt wird.</p>	
<p>S 7</p>	<p>Sicherung strategischer Bauzonenreserven</p> <p>Noch unbebaute Bauzonen und Reservezonen werden für künftige Generationen vorgehalten. Sie sollen erst dann eingesetzt werden, wenn die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft sind und die Transformation des Siedlungsgebietes erschwert wird. So wird die Entwicklungsdynamik genutzt, um das Zentrum und die Achse entlang der Limmattalbahn zuerst zu transformieren und aufzuwerten. Diejenigen Reservezonen, die von der Bebauung freigehalten werden sollen, sind als Verhandlungsmasse für den allfälligen Abtausch von Siedlungsgebiet und Fruchtfolgeflächen zu sichern.</p> <p>Für die langfristige Siedlungsentwicklung sind für die einzelnen Gebiete vorbereitende Abklärungen zu treffen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>S 8</p>	<p>Schlüsselgrundstücke sichern und aktivieren</p> <p>Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Verdichtung des Siedlungsgebietes ist der Besitz von Schlüsselgrundstücken in den jeweiligen Gebieten. Diese ermöglichen es der Stadt, über eigene Entwicklungen und / oder Tauschoperationen Transformationsprozesse anzustossen oder zu unterstützen.</p> <p>Schlieren sichert sich dazu Schlüsselgrundstücke durch eine aktive Bodenpolitik. Als Grundlage dient ein kommunaler Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen.</p>	<input type="checkbox"/>
<p>S 9</p>	<p>Ruhige Gebiete bewahren (Gebiete ohne grosse bauliche Dynamik)</p> <p>Als integraler Bestandteil der Verdichtungsstrategie sind im Lichte der anhaltenden Dynamik und der möglichen grossen Transformation des Siedlungsgebietes genügend Gebiete ohne grosse bauliche Dynamik zu erhalten. Hierbei handelt es sich nicht nur um historisch gewachsene, zu erhaltende städtebauliche Strukturen, sondern auch um neue Siedlungsbausteine, die bereits die übergeordneten richtplanerischen Zielsetzungen bezüglich Dichte erfüllen. Diese stellen derzeit funktionierende Einheiten dar und sollen nicht verändert werden. Dies verbietet nicht eine punktuelle Weiterentwicklung oder den Ersatz einzelner Häuser. Allerdings ist von Aufzonungen (auch durch Gestaltungspläne) abzusehen. Arealüberbauungen können mit Vorsicht und Augenmass zugelassen werden.</p> <p>Der Status als „ruhiges Gebiet“ ist periodisch und in Abhängigkeit des Fortschritts der übrigen Massnahmen der Verdichtungsstrategie zu überprüfen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>

PRÜFAUFTRÄGE

Prüfaufträge werden vom Kanton bei der Genehmigung nicht festgesetzt, sondern zur Kenntnis genommen, sind aber auf kommunaler Stufe behördenverbindlich.

Nr.	Prüfauftrag /Beschreibung	Karteneintrag
P 2	Langfristiger Abtausch Siedlungsflächen	<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Der im Stadtentwicklungskonzept angeregte langfristige Abtausch der Siedlungsflächen zwischen der heute unbebauten WG 4-Zone im Gebiet Ifang, Teilen der Reservezone Zelgli-Nord und der Reservezone Schlierenberg zugunsten einer neuen, strassenbegleitenden Bauzone im „Erdbeerfeld“ ist zu prüfen und mit den verantwortlichen Stellen beim Kanton und der Stadt Zürich als Grundeigentümerin der Gebiete Ifang und „Erdbeerfeld“ zu diskutieren.</p> <p>Es sind Möglichkeiten aufzuzeigen, ob und wie die im „Erdbeerfeld“ betroffene Fruchtfolgefläche auf Schlieremer Gebiet abgetauscht werden kann.</p> <p>Sollte der Abtausch zustande kommen, ist die neue Siedlungsfläche zunächst als Reservezone einzuzonen.</p>	

3.2 QUALIFIZIERUNG DES SIEDLUNGSGEBIETS

Einer verdichteten Siedlung muss eine entsprechende Sorgfalt bei der Gestaltung der Siedlung, bei der Auszeichnung von deren zentralen Elementen, aber auch beim Bewahren der identitätsstiftenden Zeugen der Vergangenheit zur Seite stehen. Daher sind der Verdichtungsstrategie Ziele, Festlegungen und Massnahmen zur Qualifizierung des Siedlungsgebiets zur Seite stellen, die die Stadt dabei unterstützen, ihre Eigenheiten zu wahren und neue Qualitäten zu entwickeln.



Abb. 17: Qualifizierung des Siedlungsgebiets (Auszug aus der Richtplankarte „Siedlung“)

ZIELE:

Schlieren verfügt über ein reiches bauliches Erbe, dessen Wert nicht nur in der historischen Bausubstanz, sondern auch in ihren Gegensätzen und den Entwicklungen der letzten Jahrzehnte begründet liegt. Neben dem Erhalt des baulichen Erbes wird es in Zukunft auch darum gehen, das Ortsbild Schlierens innovativ weiterzuentwickeln und mit Leben zu füllen.

- Die charakteristischen Ortsbilder Schlierens werden in ihren Grundzügen erhalten, aber auch durch eine Weiterentwicklung des Stadtbildes für zukünftige Generationen in Wert gesetzt.
- Mit der Ausformulierung von klaren Siedlungsrändern gestaltet Schlieren sein Gesicht nach Aussen und bekennt sich gleichzeitig zu einer Siedlungsentwicklung nach innen.

FESTLEGUNGEN:

Die Qualifizierung des Siedlungsgebietes wird mit zwei Handlungsfeldern erreicht, die dem Erhalt von Zeitzeugen und der qualitätsvollen Gestaltung der Übergänge zwischen Stadt und Landschaft bzw. entlang der Infrastrukturen dienen:

7. Innovative Lösungen zur Weiterentwicklung des Ortsbildes oder einzelner Bauten werden gefördert. Damit unterstützt die Stadt den Erhalt und die Inwertsetzung der Zeitzeugen unterschiedlicher Epochen der Stadtgeschichte ebenso wie die zukunftsgerichtete Gestaltung ihres Ortsbilds.
8. Die Gestaltung der Siedlungsränder wird als integrales Element zukünftiger städtebaulicher Konzepte und als Beitrag zur Begrenzung des Siedlungsgebiets anerkannt.

MASSNAHMEN










Die Massnahmen orientieren sich an den Festlegungen und besetzen die Handlungsfelder der Ortsbild und Siedlungsränder. Die entsprechenden Massnahmen sind bei der Verdichtung des Siedlungsgebiets sowie der Entwicklung der Landschaftsräume zu beachten und in konkrete Projekte zu integrieren. Die dargestellten Massnahmen beziehen sich auf die Karte „Siedlung“.

Nr.	Massnahmentitel /Beschreibung	Planeintrag
S 10	<p>Erhalt und Weiterentwicklung der Ortsbilder</p> <p>Schlieren verfügt über ein reiches und sichtbares bauliches Erbe, dessen Wert nicht nur in der historischen Bausubstanz, sondern auch in ihrer Vielfalt und den Entwicklungen der letzten Jahrzehnte begründet liegt. Mit Hilfe eines Gesamtkonzepts und einer umsichtigen Begleitung einzelner Projekte soll die Stadt die Gelegenheit der dynamischen Entwicklung auch dazu nutzen, ihr Ortsbild weiter zu gestalten. Dafür sind auch Überlegungen zu möglichen gestalterischen oder funktionellen Vorgaben, sowie zu möglichen zukünftigen Instrumenten notwendig.</p>	☒
S 11	<p>Gestaltung der Siedlungsränder</p> <p>Bei der qualitätsvollen Entwicklung von Siedlung und Landschaft spielen die Übergänge zwischen Stadt und Landschaft eine bedeutsame Rolle. Diese häufig als „Rückseiten“ interpretierten Orte bestimmen die Wahrnehmung und Wertschätzung sowohl der Siedlung als auch der Landschaft und bedürfen daher einer gestalterischen Behandlung. Durch die Entwicklung und Gestaltung unterschiedlicher Ränder (bspw. zum Limmatbogen, zu den Bahngleisen, zum Gaswerk) setzt Schlieren auch optisch eine Siedlungsgrenze und gestaltet sein Gesicht nach Aussen.</p>	☒

4. LANDSCHAFT

Das wachsende Schlieren soll wesentlich intensiver als bisher mit Freiräumen durchsetzt, von grünen Wegebeziehungen durchzogen und räumlich gegliedert werden. Attraktive, fussgängerfreundliche Strassenräume fördern die Adressengunst, die Aufenthaltsqualität und Orientierung. Schritt für Schritt soll sich künftig ein Freiraumgerüst, gebildet aus Verbindungen und Orten, über den Stadtraum legen. Dieses Gerüst soll mehr Begegnung und Raumbehaglichkeit im Stadtraum schaffen. Die herausgearbeiteten Orte sollen Räume der Kommunikation und Identifikation für die Bewohner, die Arbeitsbevölkerung und die Besucher Schlierens werden. Die Verbindungen sollen als Leitlinien zwischen diesen Punkten wirken.

Die Aufwertung der Freiräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets gibt wichtige Impulse für die positive Gesamtentwicklung Schlierens. Der Schlieremer Berg und der Limmatraum nehmen dabei eine wichtige Rolle als zentrale Naherholungs- und Naturräume ein. Innerhalb dieser Räume muss die Koexistenz zwischen Freizeitnutzungen, Land- und Forstwirtschaft und Ökologie sichergestellt werden.

- Kantonales Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Limmat 
- Grundwasserschutzzonen und Grundwasserareal Zelgli 
- Fruchtfolgeflächen 
- Querverbindungen Siedlung und Landschaft, mit Querungen Bahnlinien, Staatsstrassen und Limmat (S/L) 
- Vernetzung und Durchwegung der Freiräume längs des Tals 
- Öffentlicher Freiraum im Siedlungsgebiet (Plätze/Freiflächen) 
- Städtisches Baum- und Gehölzkonzept* 
- Landschaftsräume Limmatbogen und Schlieremer Berg 
- Urbane Freizeit- und Erholungsflächen* 

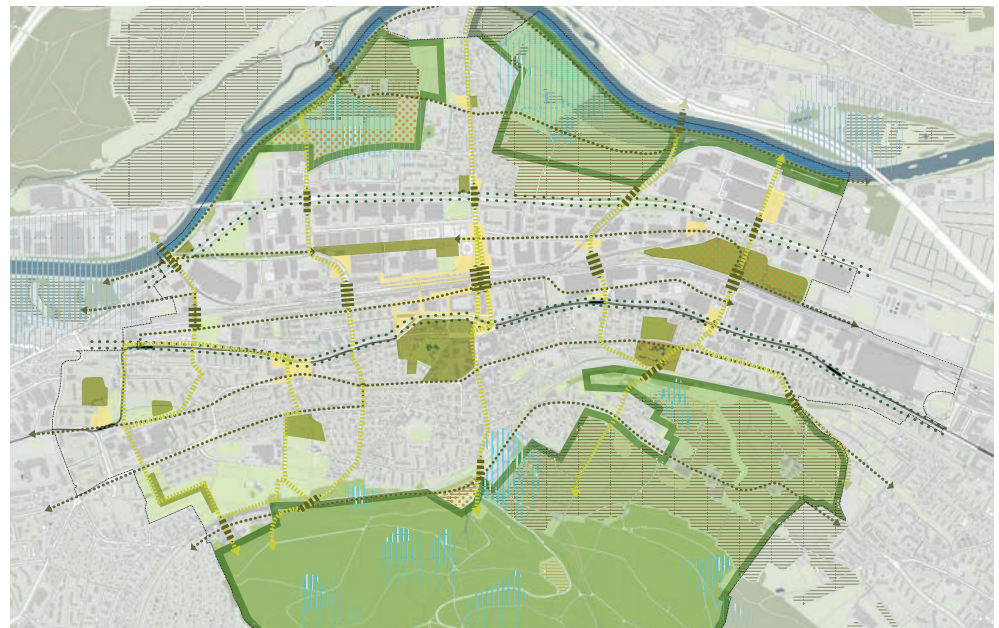


Abb. 18: Freiraumgerüst (Auszug aus der Richtplankarte „Landschaft“)

ZIELE

Die Freiraumverbindungen im Stadtgebiet beziehen die Grundsätze der ökologischen Vernetzung mit ein. Die bereits bestehenden Vernetzungsprojekte sind zu berücksichtigen und mit dem Ziel eines gebietsübergreifenden ökologischen Verbundsystems sinnvoll weiterzuentwickeln. Neben der ökologischen Aufwertung der längs gerichteten Landschaftsräume ist besonders deren Quervernetzung im Stadtgebiet voranzutreiben.

- Schlieren zeichnet sich durch qualitativ hochwertige und genügend grosse öffentliche Freiräume aus. Diese werten die Quartiere als grüne und steinerne Stadträume auf oder gestalten die Naherholungsgebiete mit punktuellen Freizeitinseln attraktiver. Es wird auch darauf geachtet, dass sie über eine der Umgebung entsprechende und für die Erholung notwendige Geräuschkulisse verfügen.
- Mit den Landschaftsräumen Limmatbogen und Schlieremer Berg verfügt Schlieren über zusammenhängende Naherholungsräume, die einen Identifikationsraum nicht nur für die Stadt, sondern auch für die angrenzenden Gemeinden darstellen. Diese sind mit sicheren und attraktiven Langsamverkehrsrouten erreichbar.
- Schlieren stellt Sport- und Freizeitflächen mit einem angemessenen Angebot und einer hohen Qualität zur Verfügung.

- Die Land- und Forstwirtschaft ist in den Naherholungsgebieten der wichtigste Garant für die Pflege der Landschaft. Sie wirtschaftet in einer multifunktionalen Landschaft.
- Schlieren trägt den oberirdischen und unterirdischen Gewässern (Grundwasser) Sorge. Oberflächen sind so weit wie möglich frei von Versiegelung zu halten. Das kantonale Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Limmat ist gestartet und wird seitens der Stadt begleitet.
- Schlieren integriert Themen der Stadtökologie und der Klimaanpassung in ihre planerischen Entscheidungen. Dieses kombinierte Vorgehen dient nicht nur dem Schutz von Flora und Fauna, sondern unterstützt vor allem die thermische Behaglichkeit der Stadt für den Menschen trotz der Auswirkungen klimatischer und meteorologischer Extremsituationen.

FESTLEGUNGEN

Um die formulierten Ziele der übergeordneten Landschaftsplanung umzusetzen, werden folgende Festlegungen beschlossen:

1. Schlieren fördert sichere und attraktive Langsamverkehrsrouten und den Zugang zu öffentlichen Freiräumen. Mit den Längs- und Querverbindungen erhält die Stadt eine durchgängige Durchwegung für den Fussgänger- und Veloverkehr. Diese sind mit Massnahmen der ökologischen Vernetzung zu kombinieren.
2. Neben der Grünen Mitte und dem Stadtplatz werden öffentliche Plätze und Parks als Zentren der Quartiere definiert. Diese werden durch grüne Verbindungsräume im Siedlungsgebiet sowie durch die mit Bäumen und Gehölzen aufgewerteten grossen Strassenachsen verbunden.
3. Die Landschaftsräume im Limmatbogen und am Schlieremer Berg werden zu attraktiven Naherholungsgebieten entwickelt. Sie werden für Fussgänger- und Veloverkehr gut an den Siedlungskörper angebunden.
4. Schlieren entwickelt seine urbanen Freizeit- und Erholungsflächen mit einem angemessenen Angebot und hoher Qualität weiter. Im Siedlungsbereich wie in den Landschaftsräumen werden ausreichende Sport und Freizeitmöglichkeiten angeboten.
5. Die Stadt berücksichtigt in den Naherholungsgebieten die Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft und wägt dabei die Anforderungen an die Produktion land- und forstwirtschaftlicher Güter mit Belangen des Natur- und Landschaftschutzes und der Erholung ab.
6. Die Aspekte des Klimawandels und der Stadtökologie fliessen zukünftig in die Entwicklung des gesamten Stadtgebiets mit ein. Insbesondere werden ausreichende Möglichkeiten für die Versorgung des Stadtgebiets mit Kaltluft, die Verschattung, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Versickerung des Meteorwassers vorgesehen.

MASSNAHMEN

Die dargestellten Massnahmen beziehen sich auf die Karte „Landschaft“.

Nr.	Massnahmentitel /Beschreibung	Karteneintrag
L 1	<p>Vernetzung und Durchwegung der Freiräume längs des Tals</p> <p>Die Stadt Schlieren schafft weitere Längsverbindungen im Talraum zur Verbindung der wichtigen Freiräume im Siedlungsgebiet und des Siedlungsgebiets mit der Landschaft. Diese tragen zur besseren Zugänglichkeit für den Fussgänger- und Veloverkehr bei und sind mit Massnahmen der ökologischen Vernetzung zu kombinieren.</p>	☒
L 2	<p>Öffentlicher Freiraum im Siedlungsgebiet</p> <p>Schlieren entwickelt seine öffentlichen Räume schrittweise und mit hoher Qualität weiter. Ausgehend von den beiden zentralen Freiräumen des Stadtplatzes und der Grünen Mitte werden in allen Quartieren geeignete öffentliche Räume geschaffen, die als wichtige Kommunikations- und Begegnungsräume für die Bewohner Schlierens und der Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Siedlungsgebiet dienen. Dies beinhaltet explizit auch die Aufwertung der Strassenräume.</p>	☒
L 3	<p>Städtisches Baum- und Gehölzkonzept</p> <p>Schlieren fördert seinen Baumbestand und nutzt standortgerechte Bäume und Gehölze zur Aufwertung seiner öffentlichen Räume. Damit trägt die Stadt aktiv zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei und leistet einen wertvollen Beitrag zur Klimaanpassung. Eine differenzierte Strategie ermöglicht den frühzeitigen Einbezug, Erhalt und die Neupflanzung von Gehölzen in unterschiedlichen Situationen und sorgt dafür, dass Bäume neben ökologischen Leistungen auch ein Element der Orientierung und Leitung in Schlieren sind.</p> <p>Mit der Ausarbeitung eines gesamtstädtischen Baum- und Gehölzkonzepts werden differenzierte Aussagen zu Gestaltung, Baum- und Gehölztypen, Bestandstypologien und Rahmenbedingungen für unterschiedliche Einsatzfelder von Bäumen formuliert.</p>	☒ <input type="checkbox"/>
L 4	<p>Landschaftsraum Limmatbogen</p> <p>Mit behutsamen gestalterischen Eingriffen und Flächenkonversionen wird ein möglichst zusammenhängender Naherholungsraum im Limmatbogen realisiert. Freizeit und Sportbereiche, landwirtschaftliche Nutzungen und artenreiche Naturwiesen sind in die Gestaltung des Erholungsraums zu integrieren. Innerhalb der Naherholungsgebiete werden ausreichend grosse, besondere Flächen ausgeschieden, in denen sich Flora und Fauna standortgerecht und selbständig entwickeln können. Mit dem kantonalen Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt wird die Limmat von ihrem Korsett befreit, sie erhält ein neues Gesicht. Das Projekt garantiert besseren Hochwasserschutz und erlaubt die Gestaltung eines naturnahen Wasserlaufes: Die Schlieremer Auenlandschaft. Dies ist bestmöglich für die Bedürfnisse der Stadt Schlieren zu nutzen.</p>	☒

<p>L 4 Fortsetzung</p>	<p>Dabei werden mit Aufenthaltsbereichen an der Limmat wasserbezogene Freizeitaktivitäten wie Baden und Naturbeobachtung ermöglicht.</p> <p>Die Zugänglichkeit sowie die Vernetzung über die Stadtgrenzen hinaus werden durch bestehende und neue Brückenverbindungen beim Kloster Fahr und beim Gaswerk-Areal gesichert.</p>	
<p>L 5</p>	<p>Landschaftsraum Schlieremer Berg</p> <p>Die Qualitäten des Naherholungsgebiets Schlieremer Berg werden behutsam und sinnfällig weiterentwickelt. Dazu gehören sowohl der Wald als auch die Agrarlandschaft. Mit der Anlage von Baumreihen und Hecken wird das Landwirtschaftsgebiet attraktiv gegliedert. Innerhalb der Naherholungsgebiete werden ausreichend grosse, besondere Flächen ausgeschieden, in denen sich Flora und Fauna standortgerecht und selbständig entwickeln können. Mit der Ergänzung des durchgehenden Rundwegesystems und über gezielte Eingriffe in Lichtungen wird das Freizeitangebot im Waldbereich für die Bewohner qualitativ erhöht und mit den Belangen der Holzproduktion und des Natur- und Landschaftschutzes koordiniert.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>L 6</p>	<p>Urbane Freizeit- und Erholungsflächen</p> <p>Schlieren stärkt die Erholungsräume zwischen Zürich und Schlieren und im Agglomerationspark Limmattal als wichtige Verbindungselemente und integriert diese in das übergeordnete Freiraumnetz. In den Landschaftsräumen L 4 und L 5 werden keine Gebäude für Freizeitnutzungen mit Ausnahme von standortgebundenen Kleinbauten realisiert. Der Schutz des Grund- und Trinkwassers bzw. der geplanten Grundwasserfassung Zelgli ist sicherzustellen.</p> <p>Im Siedlungsgebiet werden ausreichende Sport- und Freizeitmöglichkeiten angeboten. Diese stehen nicht nur Schulen und Vereinen, sondern auch weiteren interessierten Gruppen offen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>L 7</p>	<p>Land- und Forstwirtschaft</p> <p>Schlieren unterstützt eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft zur Produktion natürlicher Ressourcen und zur Pflege der Kulturlandschaft. Es bestimmt die Standorte für land- und forstwirtschaftliche Produktion und untersucht die Integration neuer Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie ökologischer Ausgleichsflächen.</p> <p>Möglichkeiten für neue Formen der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse und des lokalen Vertriebs (Gemeinschaftsgärten, Kooperationen, etc.) werden untersucht und erprobt.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>L 8</p>	<p>Ökologie und Klimaanpassung</p> <p>Schlieren integriert Aufgabenfelder der Stadtökologie sowie der Klimaanpassung sukzessive in die Gestaltung des Frei- und Landschaftsraumes. Das wirksame Zusammenspiel zwischen der Verdichtung des Siedlungsgebiets und der ökologischen und klimatischen Aufwertung wird durch eine ganzheitliche Planung und beispielhafte Projekte gefördert.</p> <p>Dies beinhaltet insbesondere Möglichkeiten zur Kühlung und Verschattung öffentlicher und privater Räume sowie genügend nicht</p>	<p><input type="checkbox"/></p>

<p>L 8 Fortsetzung</p>	<p>unterkellerte Areale für die Versickerung und die Pflanzung von Bäumen im Siedlungsgebiet. Ebenso ist eine weitere Aufheizung des Stadtgebiets zu verhindern und die Siedlungsstruktur auf die Durchlässigkeit für natürliche Kaltluftströme entlang der Limmat und von den Hängen herab zu optimieren.</p> <p>Flachdächer sind zu begrünen und für die Regenwasserretention zu nutzen. Sie können zusätzlich für die Erholung, die Energiegewinnung, zur Lebensmittelproduktion etc. genutzt werden.</p>	
<p>L 9</p>	<p>Gewässer</p> <p>Schlieren sorgt für einen sachgerechten Unterhalt und Hochwasserschutz der Oberflächengewässer, soweit dieser nicht durch den Kanton vorgenommen wird. Die Revitalisierung der Gewässer wird geprüft und wo möglich schrittweise umgesetzt. Dabei werden ökologische Belange und Möglichkeiten neuer Freizeit- und Erholungsnutzungen bestmöglich integriert.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>

5. ZUSAMMENARBEIT

Schlieren verfügt über bedeutende Entwicklungspotenziale an seinen Rändern. Diese Potenziale können nur in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden entwickelt werden. Dies sind insbesondere der Grenzraum zwischen Schlieren und Zürich, das „Dreistädteck“ im Grenzraum der Gemeinden Schlieren, Urdorf und Dietikon sowie der Limmatbogen zwischen den Gemeinden Schlieren, Unterengstringen und Oberengstringen. Für diese Grenzräume sind gemeinsam integrierte Entwicklungsvorstellungen auszuarbeiten.

ZIELE

- Der Raum Schlieren-Zürich wird zu einem attraktiven Erholungs-, Arbeits- und Wohngebiet, welcher die Funktionen beider Städte durch eine gemeinsame Entwicklung bestmöglich nutzt. Die Limmattalbahn sowie ein verbessertes ÖV-Angebot auf der Bernstrasse stellen hierbei wichtige Verbindungsachsen dar.
- Das „Dreistädteck“ wird zu einem attraktiven und gut erschlossenen Siedlungspol im Grenzraum der drei Gemeinden Schlieren, Urdorf und Dietikon. Durch eine integrierte und gemeindeübergreifende Planung werden die Potenziale dieses Raums insbesondere rund um den Bahnhof Glanzenberg zur Verminderung des Siedlungsdrucks auf die restlichen Gemeindegebiete ausgeschöpft.
- Der Limmatbogen wird zum zentralen Frei- und Erholungsraum des Limmattals, zusammen mit der Entwicklung der neuen Langsamverkehrsverbindungen und -brücken, der Limmatrenaturierung sowie der interkommunalen Organisation von Freizeitnutzungen.

FESTLEGUNGEN

1. Schlieren initiiert und unterstützt aktiv die interkommunale Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden.

MASSNAHMEN:

Nr.	Massnahmentitel /Beschreibung	Karteneintrag
Z 1	Grenzüberschreitende Entwicklung Schlieren – Zürich	<input type="checkbox"/>
	Der Raum zwischen Schlieren und Zürich ist äusserst heterogen, hat aber eine Vielzahl gemeinsamer Aufgaben. Während an der Zürcher-/Badenerstrasse die Grenze nicht spürbar ist, stellt sich der Raum nördlich der Gleise derzeit als doppelte „Rückseite“ beider Gemeinden dar. Die Vielzahl an gemeinsamen Projekten und Aufgaben – allen voran die Limmattalbahn, aber auch die Limmatrenaturierung, der geplante Veloschnellweg, die Weiterentwicklung des ÖV-Systems, die Gestaltung der Stadteingänge und die speziellen Besitzverhältnisse in Schlieren Nordost – verlangen eine grenzüberschreitende und integrierte Betrachtung des Grenzraums zwischen Schlieren und Zürich.	

Z 2	<p>Grenzüberschreitende Entwicklung „Dreistädteeck“</p> <p>Die Grenzen zwischen Schlieren, Urdorf und Dietikon sind im täglichen Leben nicht wahrnehmbar, da das Grenzgebiet in einem durchgehenden Siedlungsband liegt. Bisher werden die Potenziale dieses „Dreistädteecks“ nicht in vollem Umfang mobilisiert und genutzt. Die S-Bahn-Station Glanzenberg, die Autobahnausfahrt Urdorf sowie zukünftig die Limmattalbahn machen dieses Gebiet aber zu einem Potenzial der städtebaulichen Entwicklung, den es interkommunal zu fördern gilt.</p>	<input type="checkbox"/>
Z 3	<p>Grenzüberschreitende Entwicklung „Limmatbogen“ als zentraler Frei- und Erholungsraum des Limmattals</p> <p>Gemeinsam mit den Freiräumen Unter- und Oberengstringens sowie dem Kloster Fahr ist dieser Raum schon jetzt einer der letzten grossen zusammenhängenden Freiräume im Limmattal. Bei der Entwicklung des Limmatbogens zum zentralen Frei- und Erholungsraum Schlierens ist das andere Limmatufer mitzudenken. Zusammen mit den neuen Veloverbindungen, der Limmatrenaturierung, neuen Brückenverbindungen, dem Umgang mit dem Verkehr sowie der zukünftigen Siedlungsentwicklung auf beiden Seiten der Limmat ergibt sich ein integriertes Themenfeld, welches gemeinsam ausgelotet werden soll.</p>	<input type="checkbox"/>

IV. ÜBERSICHT MASSNAHMEN

Massnahme			Realisierungs- horizont			empfohlener Planungshorizont			Zusammenhänge			
			0-10	10-25	>25	0-2	2-6	>6	S/L	S	L	Z
Schwerpunkte der Siedlungs- und Freiraumentwicklung (S/L)	S/L 1	Entwicklung Stadtzentrum - Bahnhofgebiet	☒	☐	☐	☒	☐	☐	2,7	1,2,5,10,11	1,2,3	
	S/L 2	Ganzheitliche Entwicklung der Zürcher- / Badenerstrasse bis zur ersten Bautiefe	☒	☒	☐	☒	☒	☐	1,3,7	1-4,9-11	1,2,6	1
	S/L 3	Stadteingänge „West“ und „Ost“	☒	☒	☐	☒	☒	☐	2,7	2,3	1,2,3	
	S/L 4	Gaswerk-Areal	☐	☒	☒	☐	☒	☐	5,7	5,8,10-12	1,2,3,4,9	1
	S/L 5	Entwicklung Bernstrasse	☐	☐	☒	☐	☐	☒	1,4	2,3,5-7,11,12	1,3,4	
	S/L 6	Quartiere als Ebene der zukünftigen Stadtentwicklung	☒	☒	☒	☒	☒	☒	1,3,4	1-6,8,9	1-3	
	S/L 7	Querverbindungen Siedlung und Landschaft	☒	☒	☐	☒	☒	☐	1-6	1-5	1-6	1-3
	P1	Erkundung und Klärung innovativer Formen der Nutzungsmischung auf dem Gaswerk-Areal	☐	☐	☐	☒	☒	☐	4	5,6,8,10	4	1
Siedlung (S)	S 1	Fertigstellung laufender Vorhaben	☒	☐	☐	☒	☐	☐	1,2,7	2,8,10-12	1-3,8	
	S 2	Entwicklung vorrangiger Verdichtungsgebiete	☒	☒	☐	☒	☒	☐	1-3,6,7	1,5,6,8,10,12	1-3,8	
	S 3	Transformation Wohngebiete der 50er – 80er Jahre	☒	☒	☐	☐	☒	☒	2,6,7	8,9	1-3,8	
	S 4	Transformation W 2 – Zonen	☐	☒	☒	☐	☒	☒	2,6,7	3,8,9,11	1-3,8	
	S 5	Optimierung der Arbeitsplatzgebiete	☐	☐	☒	☐	☒	☒	2,4-6	2,7,8,10-12	1-4	
	S 6	Transformation der Mischgebiete	☐	☐	☒	☐	☒	☒	2,4-6	2,7,8,10-12	1-4	
	S 7	Sicherung strategischer Bauzonenreserven	☐	☒	☒	☐	☒	☒	6,7	8,10,12	2-5	
	S 8	Schlüsselgrundstücke sichern und aktivieren	☒	☒	☒	☒	☒	☒	1-7	2-7,11,12	1-6	
	S 9	Ruhige Gebiete bewahren (Gebiete ohne grosse bauliche Dynamik)	☒	☒	☐	☒	☐	☐	1,6,7	3,4,8	1,2,8	
	S 10	Erhalt und Weiterentwicklung der Ortsbilder	☐	☒	☐	☐	☒	☒	1,2,4,7	2-5,8	1-3	
	S 11	Gestaltung der Siedlungsränder	☐	☒	☒	☐	☒	☐	4,7	1,2,5-7,11	1,3-7	1-3
	P2	Langfristiger Abtausch Siedlungsflächen	☐	☐	☐	☐	☐	☒	4,5,7	6-9,11	2,4,6-8	1
Landschaft (L)	L 1	Vernetzung und Durchwegung der Freiräume längs des Tals	☒	☒	☐	☐	☒	☐	1-7	1-6,8	2-5	1-3
	L 2	Öffentlicher Freiraum im Siedlungsgebiet	☒	☒	☐	☒	☒	☐	1-7	1-6,9	1,3-5,7	
	L 3	Städtisches Baum- und Gehölzkonzept	☒	☒	☐	☐	☒	☐	1-5,7	11,12	1-5,7,8	1,3
	L 4	Landschaftsraum Limmatbogen	☒	☒	☐	☒	☒	☐	4,5,7	6-8,12	1,3,6-9	1,3
	L 5	Landschaftsraum Schlieremer Berg	☐	☒	☐	☐	☒	☒	7	12	1-3,6-9	1
	L 6	Urbane Freizeit- und Erholungsflächen	☐	☒	☐	☐	☒	☒	4,6,7	1-4,6-8,11	1-5,7,8	1-3
	L 7	Land- und Forstwirtschaft	☐	☒	☐	☐	☐	☒	7	6-8,12	3-6,8	1,3
	L 8	Ökologie und Klimaanpassung	☒	☒	☒	☒	☐	☐	1-4,7	1-8,11,12	1-9	1-3
	L 9	Gewässer	☐	☐	☒	☐	☐	☒	4	5,11	2,4,8	1,3
Zusammenarbeit (Z)	Z 1	Grenzüberschreitende Entwicklung Schlieren – Zürich	☐	☒	☒	☐	☒	☒	2,4,5,7	4,5,12	1,4,6,8,9	
	Z 2	Grenzüberschreitende Entwicklung „Dreistädteck“	☐	☒	☒	☐	☒	☒	2,5,7	3,12	1,4	
	Z 3	Grenzüberschreitende Entwicklung „Limmatbogen“ als zentraler Frei- und Erholungsraum des Limmattals	☐	☒	☒	☒	☒	☐	7	6,7,12	1,4,6,8,9	

Die Ziele und Festlegungen der vorangegangenen Kapitel sind die Basis für konkrete Massnahmen und Handlungen, mit denen der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft umgesetzt werden kann. Die Massnahmen sind zeitlich zu ordnen und entsprechend ihrer Dringlichkeit einem Arbeitsprogramm zuzuweisen.

1. GESAMTÜBERSICHT UND ZEITHORIZONTE

Die Tabelle auf Seite 56 zeigt eine Übersicht über die entsprechenden zeitlichen Zuordnungen. Diese sind nach Realisierungshorizont und nach Planungshorizont unterteilt. Auch weit in der Zukunft zu realisierende Aufgaben können kurzfristig Handlungsbedarf in der Planung auslösen, etwa um Räume zu sichern, Anträge an die übergeordnete Richtplanung zu stellen oder Schlüsselgrundstücke zu erwerben. Zusätzlich zu den Zeithorizonten sind die wichtigsten Zusammenhänge zwischen den einzelnen Massnahmen aufgeführt.

2. PRIORISIERUNG

Die Realisierungs- und Planungshorizonte der beschriebenen Massnahmen stellen bereits eine zeitliche Priorisierung der anzugehenden Aufgaben dar. Die Gesamtschau aller Massnahmen zeigt aber auch, dass insbesondere in den nächsten zehn Jahren viele Entscheidungen getroffen und planerische Vorarbeiten geleistet werden müssen, will man die Festlegungen des kommunalen Richtplans umsetzen. Daher werden an dieser Stelle Hinweise für die Priorisierung und Umsetzung des Richtplaninhalts formuliert.

Die Priorität der Arbeiten der nächsten zehn Jahre sollte sich an folgenden Kriterien orientieren:

1. Massnahmen, die für die Neugestaltung des Zentrums bedeutsam sind.
2. Massnahmen, die im Zuge laufender übergeordneter Planungen – allen voran der Limmattalbahn – zu realisieren sind oder bei denen die Gefahr besteht, dass durch laufende Planungen erwünschte Entwicklungen verhindert werden.
3. Massnahmen bei denen planerische (Konzepte, Machbarkeitsstudien) oder formelle (Nutzungsplanung, Richtplanung) Vorgaben schnell benötigt werden, um laufende Entwicklungen besser steuern zu können.

Weitere Fragen zur Priorisierung von Massnahmen können sein:

- Bestehen mögliche Zielkonflikte mit anderen Massnahmen oder übergeordneten Planungen und Festlegungen, die gelöst werden müssen?
- Stellen die Aufgaben Herausforderungen dar, deren planerische Bearbeitung inklusive zielführenden Verfahren und Instrumenten frühzeitig erkundet werden muss?

Diese Liste ist nicht abschliessend, stellt aber neben der zeitlichen Einordnung eine weitere Hilfestellung für die Priorisierung der anstehenden Aufgaben dar.

3. WEITERES VORGEHEN

Mit dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft verfügt Schlieren über ein innovatives und ganzheitliches Steuerungs- und Koordinationsinstrument, um die zukünftigen Aufgaben der Stadtentwicklung anzugehen. Er konkretisiert die planerischen Vorgaben von Kanton und Region so, dass sie die Belange Schlierens bestmöglich berücksichtigen und gleichzeitig die übergeordneten Ziele erfüllen. Ebenso formuliert er eine ganzheitliche Strategie zur schrittweisen Verdichtung und Ertüchtigung geeigneter Bereiche des Siedlungsgebietes, die nicht nur Platz für neue Einwohnerinnen und Einwohner schaffen, sondern gemeinsam mit den Massnahmen im öffentlichen Raum das Stadtbild nachhaltig aufwerten. Dabei werden die Eigenheiten Schlierens wie die Grüne Mitte, die industrielle Vergangenheit, die beiden Landschaftsräume Limmatbogen und Schlieremer Berg nicht nur bewahrt, sondern bewusst in Szene gesetzt und mit den Querverbindungen nachhaltig vernetzt.

Aber erst wenn der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft nicht nur politisch legitimiert, sondern aktiv benutzt und „gelebt“ wird, kann er seine Aufgabe als strategisches Führungsinstrument voll entfalten. Ebenso sollte Schlieren seine in den letzten Jahren so erfolgreich praktizierte proaktive Planung sowie die behutsame, aber auch konsequente städtebauliche Begleitung einzelner Vorhaben weiterführen.

V. RICHTPLANKARTEN

