



Protokollauszug
20. Sitzung vom 8. November 2023

**250/2023 6.0.4.1 Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Planungszone Zentrum 2023
Verabschiedung zuhanden der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage und der Anhörung**

1. Ausgangslage

Die drei Bauernhäuser mit ihren Nebengebäuden an der alten Badenerstrasse 12, 18 und 20 gehören zu den wenigen Zeugen aus der Zeit, als Schlieren noch ein Bauerndorf war. In Zukunft soll unter anderem auch in diesem Bereich – im Zentrum der Stadt – zeitgenössische, sorgfältige und qualitätsvolle Architektur, welche die städtebaulichen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit erfüllt, realisiert werden können. Diesem Bereich kommt als Abschluss der Grünen Mitte jedoch erhebliche Bedeutung zu. Dies macht es erforderlich, die bestehende Zonierung zu hinterfragen. Um die Zonierung prüfen zu können und während dieser Zeit keine die Planung negativ präjudizierende Vorhaben bewilligen zu müssen, beantragte die Stadt beim Kanton die Verhängung einer Planungszone. Dieser genehmigte den Antrag, weshalb nun ein neuer Zonierungsvorschlag zu erarbeiten und dieser während der Gültigkeitsdauer der Planungszone festzusetzen ist.

Um die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen der künftigen Zonierung auszuloten, trat der Stadtrat mit den betroffenen Grundeigentümerschaften in den Dialog, um so Absichten, Möglichkeiten sowie Chancen und Risiken verschiedener Entwicklungen zu erkennen und zu erörtern. Das beauftragte Planungsbüro, Planwerkstadt AG, Zürich, welches den Prozess begleitet, hat gestützt auf die geführten Diskussionen und Erkenntnisse einen definitiven Vorschlag ausgearbeitet und eine mögliche neue Festlegung in Bauordnung und Zonenplan definiert. Zentral ist, dass eine hohe Qualität erreicht werden kann, um so im Rahmen der Grünen Mitte einen adäquaten Abschluss des Stadtparks zu finden.

Der Stadtrat hat diesen Vorschlag in mehreren Sitzungen geprüft und intensiv diskutiert. Dabei galt es, auch eine Zonierung für die alte Badenerstrasse festzulegen sowie die bereits bestehenden Zonierungen der städtischen Parzellen innerhalb der Planungszone zu überprüfen. Der Prozess ist nun soweit fortgeschritten, dass der Zonierungsvorschlag öffentlich aufgelegt und gleichzeitig dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden kann.

Um die Gültigkeitsdauer der Planungszone (Frist: 22. Juli 2024) einhalten zu können, muss die öffentliche Auflage und die kantonale Vorprüfung gleichzeitig erfolgen.

2. Bestandteile der Vorlage

Mit dieser Vorlage wird der Zonenplan teilrevidiert und die Bau- und Zonenordnung ergänzt. Damit wird die kommunale Nutzungsplanung dahingehend angepasst, dass Ziel und Zweck der Planungszone erfüllt werden und die planungsrechtliche Grundlage auf die Entwicklungsziele Schlierens für das Zentrum abgestimmt ist. Folgende Planungsschritte sind erforderlich:

2.1. Teilrevision Zonenplan

- Umzonung der unbebauten städtischen Grundstücke beim Kulturplatz
- Zuweisung Zonierung im Bereich der ehemaligen Badenerstrasse / Stadtpark
- Entfernung Zonierung im Bereich der neu geführten Ringstrasse
- Überlagerung Sonderbauvorschriften im Bereich der bebauten Grundstücke

2.2. Teilrevision Kernzonenplan

- Erweiterung Perimeter Kernzonenplan
- Erweiterung der nicht überbaubaren Flächen

2.3. Ergänzung Bauordnung

- Ergänzung mit Sonderbauvorschriften "Zentrum"

Parallel oder im Nachgang zur vorliegenden Teilrevision sind die rechtskräftigen Verkehrsbaulinien (Staatsbaulinie) entlang der Ringstrasse zu bereinigen, da diese nicht mehr der neuen Strassenführung entsprechen. Die Zuständigkeit liegt bei der Volkswirtschaftsdirektion. Die Bereinigung der Verkehrsbaulinien ist nicht Teil dieser Vorlage.

3. Rechtliches

3.1. Planungszone

Eine Planungszone kann gemäss § 346 PBG grundsätzlich für eine Dauer von längstens drei Jahren festgesetzt werden. Falls nötig können die drei Jahre um zwei weitere Jahre verlängert werden, wenn die Umstände dies erfordern. Die Festsetzung der Planungszone von drei Jahren wurde seitens Baudirektion in Anbetracht der sich stellenden Herausforderungen als geboten und verhältnismässig beurteilt. Mit der Verfügung Nr. 0738/21 vom 22. Juli 2021 hat die Baudirektion die Planungszone festgesetzt.

Mit Verwaltungsgerichtsentscheid vom 31. Mai 2023 wurden die Verfügung der Baudirektion aufgrund einer Beschwerde abgeändert und die Planungszone "Zentrum" um die Grundstücke Kat.-Nrn. 8020, 8022 und eine Teilfläche von Kat.-Nr. 9841 erweitert.

3.2. Teilrevision Zonen- und Kernzonenplan sowie Ergänzung Bauordnung

Für die Festsetzung der Teiländerung des Zonen- und Kernzonenplans sowie für die Ergänzung der Bauordnung mit Sonderbauvorschriften ist das Gemeindeparlament zuständig. Das Verfahren richtet sich nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

3.3. Aufhebung und Festsetzung der Bau- und Niveaulinien

Das Verfahren zur Aufhebung und Festsetzung der Bau- und Niveaulinien richtet sich nach § 108 PGB. Gemäss Gemeindeordnung der Stadt Schlieren erfolgt die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien durch den Stadtrat.

4. Ablauf / Zonierung

Im Rahmen des Prozesses galt es, verschiedene Interessen gegeneinander abzuwägen: Jene der privaten und öffentlich-rechtlichen Grundeigentümerinnen, der Erhalt historischer Bausubstanz, die Anliegen des Masterplans Grüne Mitte sowie die Anliegen der Bevölkerung. Aus städtischer Sicht galt es zudem, die allfälligen finanziellen Konsequenzen der künftigen Zonierung im Perimeter der Planungszone zu berücksichtigen (Mehr- / Minderwert, Mehrwertausgleich).

In Abwägung der verschiedenen Aspekte kam der Stadtrat zum Schluss, dass langfristig gesehen letztlich nur eine Zonierung Sinn macht, welche von den privaten Grundeigentümerinnen mitgetragen wird. Alles andere würde möglicherweise zu rechtlichen Auseinandersetzungen führen, welche den Abschluss der Zentrumsentwicklung voraussichtlich um Jahre verzögern würde. Dieses Risiko will der Stadtrat nicht eingehen. In der Konsequenz kann dies aber auch bedeuten, dass die eine oder andere Liegenschaft, welche bisher das Bild des Zentrums von Schlieren mitprägte, abgebrochen und ersetzt wird.

Der Sicherung einer hohen Qualität des nördlichen Abschlusses der Grünen Mitte kommt deshalb ganz besondere Bedeutung zu. Mit der vom Stadtrat vorgeschlagenen Lösung, deren raumplanerische und städtebauliche Qualität im Planungsbericht hergeleitet wird, kann dies sichergestellt werden. Konkret beinhaltet der Vorschlag folgende Anpassungen:

- Die privaten Parzellen zwischen alter und neuer Badenerstrasse verbleiben in der Zone W4 0.80, werden aber mit Sonderbauvorschriften ergänzt.
- Die alte Badenerstrasse wird neu der Kernzone mit Nicht-Baubereich zugewiesen.
- Der Kulturplatz wird in der Zone Z 1.1 belassen.
- Die Parzelle 9838 zwischen Kulturplatz und Bauernhäuser wird von Z 1.1 auf W4 0.80 mit Sonderbauvorschriften abgezont.

Die vorgeschlagenen Änderungen ermöglichen für die Zukunft der Grünen Mitte eine hochwertige Gestaltung, den adäquaten Abschluss des Stadtparks sowie für das Zentrum von Schlieren die Setzung eines weiteren lebendigen Puzzle-Steins.

5. Erwägungen

Mit dem Zonierungsvorschlag für die Parzellen im Privatbesitz wird die Grundlage für eine einvernehmliche, gemeinsame Gestaltung der Grünen Mitte geschaffen. Zugleich bringt er mit der Zuweisung der alten Badenerstrasse in die Kernzone, mit Nicht-Baubereich, zum Ausdruck, dass er die Erweiterung des Parks ernst nimmt. Schliesslich besteht damit auch noch genügend Spielraum, um die Ergebnisse des Wettbewerbs zur Parkerweiterung umzusetzen.

Für den Kulturplatz sind die Vorgaben des Masterplans Grüne Mitte ebenfalls massgebend. Es handelt sich um eine mittel- resp. langfristige Baulandreserve, auf der für die nächsten Jahre ein Kulturplatz definiert und installiert werden soll. Mit Belassung in der Zone 1.1 wird diesen beiden Aspekten Rechnung getragen. Der entsprechenden Teilrevision kann somit zugestimmt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Stadtrat stimmt dem Vorschlag zur Teilrevision Planungszone Zentrum 2023 zu und verabschiedet ihn zuhanden der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage und Anhörung.
2. Die Abteilung Bau und Planung wird beauftragt, die Vorlage dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung einzureichen, die Auflage zu publizieren und die nebengeordneten Planungsträger zur Anhörung einzuladen.

3. Mitteilung an
- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (mit Planunterlagen)
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
 - Stv. Stadtplanerin
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Selina Kaufmann
Stadtschreiberin-Stv.