



**Protokollauszug**  
**10. Sitzung vom 18. Mai 2015**

**117/2015 05.03.50      Uitikonerstrasse bei Dammweg 4, Neubau Pfarreizentrum**  
**Vorentscheid betreffend Ausnahmegewilligung**

**A. Ausgangslage**

Bereits im Februar 2004 hat die römisch-katholische Kirchgemeinde Schlieren beim Stadtrat um eine Stellungnahme betreffend Umzonung der Parzelle Kat.-Nr. 8453 von der Wohnzone W3 zur Zone für öffentliche Bauten sowie der Parzelle Kat.-Nr. 7516 von der Zone für öffentliche Bauten zur Wohnzone W3 nachgesucht. Mit Schreiben vom 18. März 2004 konnte – in Absprache mit dem Abteilungsleiter Bau und Planung – bestätigt werden, dass die planungsrechtlichen Schritte im Zuge der Revision Bau- und Zonenordnung (BZO) eingeleitet werden. Die Revision der BZO ist neu auf die Jahre 2016/2017 geplant.

Im Juli 2007 ist anlässlich einer informellen Sitzung festgehalten worden, dass eine alleinige Umzonung der Parzelle Kat.-Nr. 8453 – in eine Zone für öffentliche Bauten - kaum bewilligungsfähig ist. Eine Umzonung beider Grundstücke (Parzelle Kat.-Nr. 8453 von der Wohnzone W3 zur Zone für öffentliche Bauten sowie Parzelle Kat.-Nr. 7516 von der Zone für öffentliche Bauten zur Wohnzone W3) kann dem Stadtrat mit einem offiziellen Begehren beantragt werden. Geschätzte Dauer des gesamten Verfahrens: ca. 2 bis 3 Jahre.

Die römisch-katholische Kirchgemeinde Schlieren hat Ende Oktober 2014 das Gesuch um rechtsverbindlichen Vorentscheid nach § 220 Planungs- und Baugesetz (PBG) eingereicht. Gemäss Gesuch ist folgende Frage zu klären:

- Kann das neue Pfarreizentrum ohne den vorgeschriebenen Wohnanteil von 80% auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8453 realisiert werden?

Ausschlag dazu hat gegeben, dass der Grundeigentümer in absehbarer Zeit ein neues Pfarreizentrum realisieren möchte. Das Wettbewerbsverfahren ist bereits eingeleitet und wird innert Kürze abgeschlossen. Für ein neues Pfarreizentrum – auf der Parzelle Kat.-Nr. 8453 sprechen, dass sämtliche Aktivitäten der Kirchgemeinde an einem Ort beziehungsweise auf derselben Strassenseite stattfinden und für die kirchlichen Aktivitäten genügend Parkplätze (in der Tiefgarage sowie oberirdisch) zur Verfügung stehen. Nach Fertigstellung des neuen Pfarreizentrums soll das alte Zentrum der Wohnnutzung zugeführt werden.

Der rechtsverbindliche Vorentscheid ist – nach verschiedenen Vorabklärungen - am 27. Februar 2015 publiziert worden. Baurechtsbegehren sind nicht eingegangen.

## **B. Erwägungen**

Das Grundstück Kat.-Nr. 8453 liegt in der Wohnzone 3 mit einem Mindestwohnanteil von 80%. Mit der südlich gelegenen, nahen Bahnlinie sowie nördlich angeordneten Kantonsstrasse (Uitikonstrasse) kann – aus Lärmschutzgründen – kaum eine sinnvolle Wohnüberbauung realisiert werden. Die Bauherrschaft stellt – als Vorentscheid – den Antrag, das geplante Pfarreizentrum mittels Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG ohne Wohnanteil zu realisieren.

Nach § 220, Absatz 1, PBG ist im Einzelfall von Bauvorschriften zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint.

Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (§ 220 Absatz 2, PBG).

Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (§ 220 Absatz 3, PBG).

Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass eine Wohnnutzung auf der Parzelle Kat.-Nr. 8453 kaum möglich ist beziehungsweise praktisch nicht realisiert werden kann. Eisenbahnlärm auf der Südseite sowie der Strassenlärm auf der Nordseite verunmöglichen eine sinnvolle Ausrichtung von Bauten mit Wohnnutzung. Für ein Pfarreizentrum mit Tiefgarage, grossem Saal, verschiedenen Unterrichtszimmern, Büro- und Lagerräumen sind die Lärmschutzvorschriften jedoch realisierbar. Entsprechend § 220 Absatz 1 liegen im vorliegenden Fall sicher besondere Verhältnisse vor, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften – mit einem Wohnanteil 80% - unverhältnismässig erscheinen.

Öffentliche Interessen werden mit dem Pfarreizentrum ohne Wohnanteil nicht verletzt, sondern eher gefördert. Sämtliche Aktivitäten der Kirchgemeinde können an einem Ort bzw. auf derselben Strassenseite und somit ohne Gefahr der Strassenquerung durchgeführt werden. Zudem wird die Parkplatzsituation bei kirchlichen Anlässen entschärft.

Nachbarn werden durch eine solche Ausnahmegewilligung – Pfarreizentrum ohne Wohnanteil - von Vorschriften, die auch sie schützen, nicht unzumutbar benachteiligt. Auf die Publikation vom 27. Februar 2015 sind auch keine Baurechtsbegehren eingegangen.

## **C. Fazit**

Es ist offensichtlich, dass eine Wohnnutzung auf der Parzelle Kat.-Nr. 8453 aus Lärmschutzgründen kaum möglich ist bzw. praktisch nicht realisiert werden kann. Öffentliche Interessen sind nicht verletzt und Nachbarn werden durch den Wegfall des Wohnanteils auf der Parzelle Kat.-Nr. 8453 nicht unzumutbar benachteiligt. Das neue Pfarreizentrum kann – mittels Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG - ohne den vorgeschriebenen Wohnanteil von 80% geplant werden.

### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Das von der römisch-katholischen Kirchgemeinde Schlieren eingereichte Gesuch wird vorentscheidungsweise und mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten im Sinne der Erwägungen beantwortet. Demnach kann eine Baubewilligung – ohne Wohnanteil von 80% - in Aussicht gestellt werden.
2. Die Behandlungskosten und die Gebühren betragen Fr. 2'522.00. Sie werden mittels beiliegender Rechnung erhoben und sind innert 30 Tagen zu begleichen.

3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bau-  
rekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in  
dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begrün-  
dung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel  
sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile  
des Baurekursgerichtes sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende  
Partei zu tragen.
4. Mitteilung an
  - Römisch-katholische Kirchgemeinde Schlieren, Pfarramt, Dammweg 4, 8952 Schlieren
  - Abteilungsleiter Bau und Planung
  - Archiv

Status: öffentlich

## **STADTRAT SCHLIEREN**

Toni Brühlmann  
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi  
Stadtschreiberin