



**Protokollauszug**  
**11. Sitzung vom 1. Juni 2015**

**127/2015 04.03.10      Regionaler Richtplan, Gesamtüberprüfung  
Planaufgabe, Einwendung**

**A. Ausgangslage**

Der Regionale Richtplan Region Limmattal liegt gemäss § 9 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 10. April bis 9. Juni 2015 öffentlich auf. Mit Schreiben vom 9. April 2015 ersucht die Zürcher Planungsgruppe Limmattal ZPL, die Unterlagen während der Auflagefrist im Stadthaus öffentlich aufzulegen. Während dieser Auflagefrist kann sich jedermann zur Vorlage äussern. Einwendungen sind dabei schriftlich bis spätestens 9. Juni 2015 anzubringen. Auch die involvierten Gemeinden haben sich im Verfahren schriftlich (Einwendung mit konkretem Antrag und Begründung) zu äussern.

Bereits im Herbst 2014 forderte die Zürcher Planungsgruppe Limmattal mit Schreiben vom 12. September 2014 die betroffenen Gemeinden auf, eine schriftliche Stellungnahme (noch keine Einwendung) zum damaligen Stand des gesamthaft überprüften Regionalen Richtplans abzugeben. Diese Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger erfolgte nach einer Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich. Die Vorprüfung wiederum erfolgte im Nachgang zu den vorgängig durchgeführten Gemeindeggesprächen (Ende 2013). Schwerpunkt damals waren die Arbeitsplatzgebiete (Zuweisung Arbeitsplatzgebiete, Mischgebiete). Dabei wurden das Gebiet Meuchwis als Arbeitsplatzgebiet ausgeschieden, die Gebiete Unterrohr und Goldschlägiplatz nicht explizit zugewiesen, was auch Wohnnutzungen zulässt.

**B. Erwägungen**

Der Regionale Richtplan wurde zwischenzeitlich ein weiteres Mal überarbeitet. Die vorgenommenen Anpassungen und Änderungen wurden seitens Stadt nochmals eingehend überprüft (einerseits hinsichtlich der bereits früher angebrachten Vorschläge und Anpassungen wie auch betreffend der neu vorgenommenen Änderungen).

Der Regionale Richtplan ist aus Sicht der Stadt Schlieren mehrheitlich zweckmässig und bildet eine gute planerische Grundlage für die weitere Entwicklung der Region.

Im Rahmen der Auflage werden nachfolgende **Einwendungen** erhoben:

**B.1 Aspekt bauliche Verdichtung**

*Vorbemerkung:*

Bei diesem Fragekomplex müssen die Erkenntnisse des bisherigen Stadtentwicklungskonzepts (inkl. Evaluation aus dem Jahre 2014) und des jetzt in Bearbeitung stehenden Stadtentwicklungskonzepts II (Abschluss voraussichtlich Frühjahr 2016) einfließen. Auch sind ein Controlling und eine Qualitätssicherung zwingend.

Es ist klar, dass in der Stadtlandschaft baulich verdichtet werden muss, insbesondere in Gebieten mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (SBB, LTB). Die hohen baulichen Dichten sind

jedoch aus Sicht des Stadtrates definitiv erst gestützt auf das Stadtentwicklungskonzept festzulegen. Mit dem regionalen Richtplan darf keine Vornutzungsplanung erfolgen. Gerade in Zusammenhang mit der baulichen Dichte sind bei den anstehenden Arbeiten zum Stadtentwicklungskonzept und zur darauf folgenden Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) auf die Qualitätssicherung und die entsprechenden begleitenden Verfahren und Prozesse (Partizipation der Bevölkerung, etappenweise Umsetzung) zu achten. Ein Anordnungsspielraum für die kommunale Ebene ist zwingend, da nur so eine gute Siedlungsqualität erreicht werden kann.

Die angenommenen Werte für Einwohner und Beschäftigte für den Horizont 2030 erscheinen mit 21'500 Einwohnern und 17'000 Beschäftigten (vgl. Seite 9 Richtplantext) als plausibel. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass diese Werte auch mit der heutigen BZO einfach erreicht werden. Wenn die Region die oben genannten Zahlen erreichen will, ist die „Vorgabe“ einer grossflächigen Ausnutzungsziffer (AZ) von 110 %, als Mindestwert, aus Sicht der Stadt Schlieren weder nachvollziehbar noch anzustreben. Insbesondere auch deshalb, weil der Anordnungsspielraum nach § 16 Planungs- und Baugesetz (PBG) droht, übermässig eingeschränkt zu werden.

**Einwendung 1 (Richtplantext S.31; Hohe bauliche Dichte):**

Die Formulierungen im Richtplan sind so zu wählen und müssen so ausgelegt werden können, dass der kommunale Anordnungsspielraum gewährleistet bleibt. Für die Gebiete der Stadt Schlieren (Zentrumsgebiet und H2) sind nicht „Mindestwerte zu erreichen“ sondern „Werte anzustreben“.

**Begründung zur Einwendung 1:**

Gestützt auf Kapitel 1 des Richtplantextes und auf das regionale Raumordnungskonzept (Regio ROK) müssen für die kommunale Ebene nachfolgende Einflussmöglichkeiten vorhanden bleiben und dürfen nicht bereits durch die regionale Stufe vorweggenommen werden. Nur so kann die erforderliche Qualität der Siedlungsentwicklung gestützt auf das sich zur Zeit in Bearbeitung befindende Stadtentwicklungskonzept erreicht werden:

- Wichtig ist ein verträgliches Verdichtungstempo, was eine abgestufte Umsetzung der Vorgaben bedingt (mehrere, auf dem Stadtentwicklungskonzept basierende BZO-Revisionen).
- Wachstumssteuerung muss möglich sein: Qualitätssicherung und Monitoring auf kommunaler Ebene (dies garantiert Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde; so müssen auch andere Dichten als eine AZ von 110 % möglich sein, respektive begründet werden können); qualitativ hochstehende Quartiere können so bestehen bleiben und angemessen entwickelt werden.
- Die Infrastruktur- und Verkehrsentwicklung muss parallel und koordiniert mit der Siedlungsentwicklung erfolgen (und umgekehrt).
- Gestützt auf das Regio ROK müssen die Vorgaben des regionalen Richtplans stufengerecht relativiert werden können (auch hier: Abweichung von einer AZ von 110 % [nach oben und unten] gestützt auf partizipative Verfahren, Testplanungen, Gestaltungspläne).
- Die Strategien von Gebietsplanungen, Testplanungen usw. sind nötig, um die hohe bauliche Dichte in guter Qualität zu erreichen (eine BZO-Revision alleine genügt nicht); dazu wichtiger Hinweis im Kapitel 2.1.2 „Strategien“ des regionalen Richtplans.

Juristische Abklärungen mit dem Kanton haben gezeigt, dass insbesondere die Behördenverbindlichkeit eines zu eng formulierten regionalen Richtplans eine für die Stadt schwer steuerbare Situation ergeben könnte, wenn ein privater Investor versucht, mittels Gerichtsbeschluss an einem ungünstigen Ort die hohe Verdichtung durchzusetzen.

## **B.2 Eignungsgebiete für Hochhäuser**

**Einwendung 2 (Richtplantext S.34; Eignungsgebiete für Hochhäuser):**

Die Fläche zwischen Badener- und Kessler- respektive Urdorferstrasse (Schlieren Süd-West) ist kein „Gebiet mit Eignung Hochhäusern“. Dieser Eintrag ist deshalb zu streichen.

**Begründung zur Einwendung 2:**

Die Herleitung des Hochhausgebiets Schlieren Südwest greift zu kurz. Eine retrospektive Sicht, abgeleitet aus dem vorhandenen Bestand, ist keine hinreichende Herleitung für eine gute Entwicklung.

Zusätzliche Gebiete müssen im Rahmen des anstehenden Stadtentwicklungsprozesses möglich bleiben. Mit der Formulierung auf Seite 36 des Richtplantexts, dass die Gemeinden innerhalb der regionalen Festlegung generell Hochhäuser zulassen dürfen (nicht aber müssen) und dass im Rahmen von Sondernutzungsplänen auch ausserhalb der Festlegungen Hochhäuser zugelassen sind, ist der erforderliche Spielraum für die Stadtentwicklung im Grundsatz gegeben. In Anlehnung an das bestehende Stadtentwicklungskonzept mit der Hochhausvertiefung sind lediglich diejenigen Flächen zu bezeichnen, auf denen aus heutiger Sicht die Zweckmässigkeit von Hochhäusern unbestritten ist.

**B.3 Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende****Einwendung 3 (Richtplantext S.36; Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende):**

Der Eintrag Nr. 2 „Schlieren Bachstrasse/Chilbiplatz“ ist zu streichen.

**Begründung zur Einwendung 3:**

Unter Berücksichtigung der weit fortgeschrittenen Projektierung der Limmattalbahn ist ein Durchgangspfad für fünf Plätze unrealistisch und eine planrechtliche Sicherung unzweckmässig.

**B.4 Westlicher Limmatbogen (inkl. Sportplätze Zelgli)****Einwendung 4 (Karte Siedlung und Landschaft):**

Die bereits bestehenden Sportplätze entlang der Rohrstrasse sind als Erholungsgebiet Typ C (Sportanlagen und dergleichen) zu bezeichnen und nicht als übriges Landwirtschaftsgebiet.

**Begründung zur Einwendung 4:**

In diesem Gebiet kann es sich nur um siedlungsorientierte Freiräume handeln (gemäss Regio ROK ist für Schlieren nur dieser Typ vorgesehen; dazu Definition in Kap. 3.1.1). Daher ist im westlichen Limmatbogen vornehmlich Erholungsgebiet vorzusehen und nicht ausschliesslich Landwirtschaftsgebiet. Eine angemessene Erweiterung der Sportplätze Zelgli muss gesichert werden. Der Erweiterungs-Spielraum ist durch die Grundwasserschutzzone Zelgli bereits eingeschränkt. Im Regio ROK sind diese Flächen als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung ausgewiesen, daher sind sie auch im regionalen Richtplan als Erholungsgebiet dazustellen. Auch sind hier Renaturierungsmassnahmen mit Erholungscharakter entlang der Limmat vorgesehen.

**B.5 Schutzwürdiges Ortsbild Gaswerk Schlieren (ISOS)****Einwendung 5 (Karte Siedlung und Landschaft):**

Von der Schraffur „hohe bauliche Dichte“ ist dieses Gebiet auszunehmen. Es ist vielmehr zu prüfen, ob es als schutzwürdiges Ortsbild gewertet werden muss (Eintrag auf Karte Siedlung und Landschaft fehlt).

**Begründung zu Einwendung 5:**

Als einziges ISOS-Gebiet im Limmattal sollte hier ein sorgfältiger Umgang mit der Bausubstanz selbstverständlich sein. Im kommunalen Inventar ist das Gaswerk vollständig erfasst und überkommunal beantragt. Ebenso ist es im Kulturgüterschutz (Inventar KGS) auf Stufe „national“ festgesetzt.

## **B.6 Gebiet mit Nutzungsvorgaben, Definition Mischnutzungen, Ziffer 2.4.1**

### **Einwendung 6 (Richtplantext S. 26; Gebiet mit Nutzungsvorgaben):**

Die Ziffer 2.4.1. b) soll ergänzt werden „...auf ein ganzes Strassengeviert bezogen, dann neu zusätzlich: oder auf einen sinnvollen grösseren räumlichen Zusammenhang“.

### **Begründung zu Einwendung 6:**

Fallweise ist ein grösserer oder ein anderer, räumlicher Zusammenhang als „Strassengeviert“ notwendig.

## **B.7 Arbeitsplatzgebiete A4 und A5; Richtplantext Ziffer 2.4.2**

### **Einwendung 7a (Richtplantext S. 27; Karteneinträge):**

Zum Arbeitsplatzgebiet A4, Funktion: Der Eintrag ist mit dem Begriff „Freizeitnutzung“ ergänzen und der Begriff „Logistik“ ist zu streichen.

### **Begründung zu Einwendung 7a:**

Das bestehende Kletterzentrum hat überregionale Ausstrahlung und gibt dem Gebiet positive Impulse. Das Gebiet mit dem schutzwürdigen Ortsbild soll für wertschöpfungsintensive und arbeitsplatzstarke Nutzungen reserviert werden.

### **Einwendung 7b (Richtplantext S. 27; Karteneinträge):**

Zum Arbeitsplatzgebiet A5, Funktion: Der Begriff „Logistik“ ist zu streichen.

### **Begründung zu Einwendung 7b:**

Die Post Mülligen ist ein Sonderfall (historisch gewachsene Spezialnutzung mit Bahnanschluss). Jedoch ist ein Logistiker, der primär auf den strassengebundenen Verkehr setzt, in diesem Gebiet nicht sinnvoll. Es ist im Teilplan Verkehr kein Anschlussgleis eingetragen und die Lage an der Limmattalbahn spricht ausgesprochen gegen strassengebundene (und häufig arbeitsplatzextensive) Logistik.

## **B.8 Mischzone M3-Z (Ifang, Rütistrasse, Rietpark)**

### **Einwendung 8 (Richtplantext Seite 24; Karteneinträge):**

Der Mindest-Wohnanteil ist von 70 % auf 50 % gemäss den Zielsetzungen Pt. 2.2.1 oder tiefer zu reduzieren.

### **Begründung zu Einwendung 8:**

Der vorgesehene Mindest-Wohnanteil von 70 % ist zu hoch und lässt zu wenig Spielraum für die Entwicklung gewerblicher Nutzung.

## **B.9 Mischzone M1 (Ifang)**

### **Einwendung 9 (Richtplantext Seite 28; Karteneinträge):**

Der Mindestwohnanteil ist auf 30 % bis 35 % zu reduzieren.

### **Begründung zu Einwendung 9:**

Die Vorgabe zum Mindestanteil Wohnen ist mit 50 % zu hoch. Ein höherer Mindestwohnanteil lässt zu wenig Spielraum für die Entwicklung gewerblicher Nutzungen. Zudem ist fraglich, ob an immissionsarmen Lagen der geforderte minimale Wohnanteil von 50 % überhaupt erstellt werden kann. Mit der heutigen Regelung, die einen Mindestwohnanteil von 30 % vorsieht (vergleiche Artikel 14 der kommunalen Bauordnung), hat die Stadt Schlieren gute Erfahrungen gemacht. Ein Gewerbeanteil von mindestens 25 % ist hingegen zweckmässig.

## **B.10 Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung (Teilplan Verkehr)**

### **Einwendung 10** (*Richtplantext S. 67; Karteneinträge, Eintrag 6*):

In Abbildung 4.6 und im Teilplan Verkehr muss gemäss Eintrag 6 die gesamte Kesslerstrasse und danach die Urdorferstrasse bis zur Feldstrasse in Urdorf mit der orangen Signatur „Umgestaltung Strassenraum“ ergänzt werden.

### **Begründung zu Einwendung 10:**

Die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich plant zur Zeit, diesen Strassenzug kurzfristig siedlungsorientiert umzugestalten. Dies erfolgt im Zusammenhang mit dem Neubau Spital Limmattal und der Limmattalbahn.

## **B.11 Hinweise zur Darstellung**

*Hinweis 1 zum Teilplan Verkehr:* Der Verlauf der Limmattalbahn und der umzulegenden Verbindungsstrasse im Zentrum Schlieren beziehungsweise ab dem Zentrum bis zum Färberhüslitunnel wird sehr ungenau dargestellt und könnte so unnötig zu Fragen führen.

*Hinweis 2 zum Teilplan Verkehr:* Der Färberhüslitunnel ist gemäss Legende nicht als Tunnel dargestellt.

*Hinweis 3 zum Richtplantext:* In der Abbildung 4.12 fehlt der auf dem Teilplan Verkehr korrekt dargestellte Radweg entlang der Bernstrasse von der Rütistrasse bis zur Stadtgrenze Zürich.

*Hinweis 4:* Die unterschiedlichen Bezeichnungen „Umgestaltung Strassenraum“ und „siedlungsorientierter Strassenraum“ in Text und Plan sind verwirrend und sollten vereinheitlicht werden in „siedlungsorientierter Strassenraum“.

## **C. Fazit**

Abschliessend ist festzuhalten, dass mit dem neuen Regionalen Richtplan unter Berücksichtigung der angebrachten Einwendungen für die Stadt Schlieren eine gute und tragfähige Grundlage für die weitere Entwicklung vorhanden ist.

### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Zum Regionalen Richtplan wird im Sinne der Erwägungen Einwendung erhoben.
2. Mitteilung an
  - Zürcher Planungsgruppe Limmattal, c/o SWR Geomatik AG, Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon
  - Abteilungsleiter Bau und Planung
  - Archiv

Status: öffentlich

## **STADTRAT SCHLIEREN**

Toni Brühlmann  
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi  
Stadtschreiberin