



**Protokollauszug**  
**7. Sitzung vom 8. April 2020**

**63/2020 04.05.10 Gesamtüberprüfung Bau- und Zonenordnung 2020  
Kredit von Fr. 139'688.25 und Arbeitsvergabe**

**1. Ausgangslage**

Nachdem das Stadtentwicklungskonzept überarbeitet wurde und der Richtplan Siedlung und Landschaft in parlamentarischer Beratung ist, steht als nächster Schritt eine Gesamtüberprüfung der Bau- und Zonenordnung (BZO) an.

Mit der Neuauflage des Stadtentwicklungskonzepts von 2016 (STEK II) hat der Stadtrat die konzeptionellen Grundlagen für die raumrelevanten Entscheidungen der nächsten 10 bis 25 Jahre festgelegt. Als Ergebnis dieser städtebaulichen Überprüfung wurde eine Strategie formuliert, welche die Verdichtung auf geeignete Bereiche der Stadt fokussiert und nach den Erfordernissen der Entwicklung und der Qualität differenziert.

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde mit SRB 134 vom 3. Juli 2019 ans Parlament zur Beratung und Festsetzung überwiesen. Das Parlament hat eine Spezialkommission eingesetzt, die sich derzeit inhaltlich intensiv mit der Richtplanung auseinandersetzt. Gestützt auf die Erkenntnisse, die im Rahmen der Erarbeitung der beiden Instrumente gewonnen werden konnten, muss nun folgerichtig auch die grundeigentümergebundene BZO den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen angepasst werden.

In den letzten 10 Jahren standen die Zentrumsentwicklung und die Limmattalbahn im Fokus und freigewordene Industrieareale konnten zur Aufnahme des Siedlungswachstums genutzt werden. Nun befasst sich der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft mit der qualitätsvollen Weiterentwicklung und Vernetzung bestehender Quartiere, Verkehrsträgern und Naherholungsräumen. Den Chancen der kantonalen Wachstumsprognosen stehen aber tiefgreifende Veränderungen in bestehenden Wohngebieten gegenüber, die nicht mit flächendeckenden planerischen Vorgaben behandelt werden können. Diesen Risiken muss ebenfalls begegnet werden. Es wurde daher detaillierter festgelegt, wo eine bauliche Transformation sinnvoll und möglich ist und wo nicht. Auf diese Weise ist Schlieren in der Lage, die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans zu erfüllen.

Gemäss der Verdichtungsstrategie soll nun die Bau- und Zonenordnung umfassend und schrittweise überarbeitet werden. Gewisse Massnahmen der kommunalen Richtplanung können direkt angegangen werden, einige Massnahmen beinhalten noch planerische Zwischenschritte wie etwa Rahmenkonzepte.

Hinzu kommen Anpassungen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben wie die Integration des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und die Überarbeitung von Begrifflichkeiten gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Mit SRB 106 vom 22. Mai 2019 wurde die Motion von John Daniels betreffend "Bau- und Zonenordnung" für erheblich erklärt. Die Motion verlangt, dass die angepasste Bau- und Zonenordnung im September 2020 vom Stadtrat für das Einwendungsverfahren verabschiedet wird. Mit SRB 185 vom 11. September 2019 wurde dem angepassten Vorgehen mit einer primär internen Vorberei-

tungsphase zur Priorisierung der Themen zugestimmt, nachdem ein Einladungsverfahren aufgrund mangelnder Ressourcen der angefragten Raumplanungsbüros leider abgefragt werden musste.

## 2. Inhalt

Die aktuell gültige BZO stammt aus dem Jahr 1996. Es ist nicht möglich, mit der historisch gewachsenen und traditionellen Struktur der bestehenden BZO eine qualitätsvolle Innenverdichtung gemäss übergeordneter Richtplanung zu erreichen. Die aktuellen Herausforderungen verlangen nach innovativen Ansätzen. Nur punktuell kann dabei bereits auf Erfahrungen von anderen Gemeinden zurückgegriffen werden. Für gewisse Themen fehlt eine übergeordnete Gesetzgebung, zum Beispiel ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) die Anpassung an die Folgen des Klimawandels noch nicht aufgegriffen worden.

Mehrere Bestimmungen der Bauordnung müssen hinsichtlich verschiedener Aspekte themenspezifisch angepasst werden. Ende Januar 2020 wurden mittels interner Auslegeordnung und Priorisierung Abhängigkeiten überprüft und aufgezeigt, welche Teile der BZO im kurzen Bearbeitungszeitraum bis September 2020 aktualisiert werden können, ohne künftig notwendige Anpassungen zu verunmöglichen.

Der Handlungsbedarf umfasst die folgenden Themen:

- Umsetzung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft
- Divergenzen in der aktuellen Nutzungsplanung
- Revisionsbedarf aufgrund übergeordneter Rechtssetzung
- Möglichkeiten durch neue Instrumente der Nutzungsplanung

Es konnte dabei aufgezeigt werden, welche Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Themen bestehen und welche Inhalte sinnvollerweise bis September 2020 bearbeitet werden sollen. Es zeigte sich rasch, dass ein Vorgehen gegliedert in 4 Arbeitspakete (AP) zielführend ist:

- AP 1: Strukturelle Gesamtüberprüfung BZO
- AP 2: Teilrevision eines zentralen Bausteins aus der kommunalen Richtplanung
- AP 3: Umsetzung Mehrwertausgleich
- AP 4: Ablauf und Weiterführung der BZO-Gesamtüberprüfung

## 3. Verfahren

In Anbetracht des vorstehend erwähnten Abbruchs des Einladungsverfahrens wurde versucht, die Gesamtüberprüfung der BZO durch vermehrte interne Vorbereitung und Grundlagenarbeit sowie mittels Direktauftrag an eine Bürogemeinschaft zu bewerkstelligen.

Mit dem Vorgehen, die Struktur zu modernisieren und neue Bestimmungen, die in anderen Gemeinden bereits seit längerem Usus sind, auf die Verhältnisse der Stadt Schlieren angepasst zu integrieren (AP 1), prioritäre Inhalte aus dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft eigentümerverbindlich umzusetzen (AP 2) und die erforderlichen Anpassungen ans Mehrwertausgleichsgesetz (AP 3) vorzunehmen, hat die Offerte von urbanista.ch überzeugt. Speziell hinzuweisen ist auf die Sorgfalt, mit welcher der Koordinationsbedarf zwischen den Themen dokumentiert wird. So kann das Fehlerrisiko auch für nachfolgende, weitere Teilrevisionen deutlich minimiert werden.

Mit diesem Vorgehen kann der Bevölkerung bis September 2020 eine substanzielle und umfassende Revision zum Einwendungsverfahren vorgelegt werden. Eine öffentliche Informationsveranstaltung zu gegebenem Zeitpunkt ist vorgesehen. Bei dieser Gesamtüberprüfung werden nicht sämtliche Themen abschliessend in einem Schritt erledigt. Weitere Teilrevisionen wie beispielsweise die Harmonisierung der Baubegriffe gemäss AP 4 werden zwingend folgen müssen. Richtigerweise werden solche Aspekte aber gestaffelt angegangen.

#### 4. Kosten

<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Kosten in Fr.</i>
Externes Honorar; exkl. MWST; Offerte urbanista.ch vom 06.03.2020; Arbeitspakete 1-4	123'525.00
Nebenkosten 5%; Offerte vom 06.03.2020	6'176.25
Total exkl. MWST inkl. Nebenkosten	129'701.25
MWST	9'987.00
<b>Angebotssumme 06.03.2020 inkl. NK, inkl. MWST</b>	<b>Fr. 139'688.25</b>

Die anfallenden Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) betragen total Fr. 14'807.00.

#### 5. Kreditrechtliche Bestimmungen

Im Budget 2020 sind unter INV00344 Fr. 150'000.00 für die Revision der Bau- und Zonenordnung eingestellt. Im Finanzplan sind für die Folgejahre weitere Beträge für weitere Teilrevisionen respektive Folgearbeiten vorgesehen.

#### 6. Submission

Die Vergabe an die Firma urbanista.ch erfolgt unter Beachtung der kantonalen Submissionsverordnung freihändig: Einerseits sagten aufgrund der Komplexität, des Zeitdrucks und der Arbeitslast die angefragten Büros ab. Andererseits war es danach aufgrund der Fristigkeiten nicht mehr möglich, ein weiteres Einladungsverfahren durchzuführen. Bei der offerierten Summe, die unter dem Schwellenwert von Fr. 150'000.00 liegt, ist eine Direktvergabe möglich.

#### 7. Termine

Inhaltliche Erarbeitung im Austausch mit Abteilung Bau und Planung	bis Juni 2020
Entwurfspräsentation Ausschuss Bau und Planung (Lenkungsausschuss)	Juni 2020
Überarbeitungsphase	bis Mitte August 2020
Beschluss Stadtrat zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung	26. August 2020
Öffentliche Auflage Einwendungsverfahren und kantonale Vorprüfung	September 2020

#### 8. Fazit

Die Stadt verfügt mit dem STEK II und dem noch zu genehmigenden kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft über zwei hervorragende Planungsinstrumente, die die Modernisierung der BZO gewissenhaft vorbereitet haben. Wie in den genannten Instrumenten betont, ist es richtig, die qualitätsvolle Verdichtung in der Bauordnung zu sichern und nicht pauschal aufzuzonen, ohne den langfristigen städtebaulichen und soziokulturellen Auswirkungen Rechnung zu tragen.

Es sind innovative Ansätze notwendig, die im Dialog mit dem Amt für Raumentwicklung zu entwickeln sind. Der Bericht der urbanista.ch inklusive Vorgehensvorschlag und Angebot überzeugen mit hoher Qualität und bieten die Möglichkeit, in kurzer Frist die BZO substanziell anzupassen, wie in der Motion Daniels gefordert. Neben der inhaltlichen Anpassung ist insbesondere die Überarbeitung des Aufbaus und der Struktur ein wichtiger Schritt, um eine anwendungsfreundliche und moderne BZO zu schaffen.

### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Für die Gesamtüberprüfung der Bau- und Zonenordnung wird ein Kredit von Fr. 139'688.25 zu Lasten der Investition INV00344 bewilligt.
2. Der Auftrag für die Gesamtüberprüfung der Bau- und Zonenordnung (Arbeitspakete 1 bis 4) im Umfang von Fr. 139'688.25 inkl. MWST wird der Firma urbanista.ch erteilt.
3. Die Abteilung Bau und Planung wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt und ermächtigt, den entsprechenden Auftrag zu erteilen und den Werkvertrag zu unterzeichnen.
4. Mitteilung an
  - urbanista.ch, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Abteilungsleiter Bau und Planung
  - Stadtplanerin
  - Projektleiterin Stadtentwicklung
  - Leiter Rechnungswesen
  - Archiv

Status: öffentlich

### **Stadtrat Schlieren**

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Janine Bron  
Stadtschreiberin-Stv.