



Protokollauszug
13. Sitzung vom 30. Juni 2021

124/2021 6.2.2 VITIS, Neubau Sportcenter (20/76)
Vorentscheid

Geschäfts-Nr.	2020-0076
Bauherrschaft	Racket Sport AG, Wiesenstrasse 6, 8952 Schlieren
Projektverfasser	ArchiNet AG, Leutschenbachstrasse 55, 8050 Zürich
Grundeigentümer	Stadt Zürich, Liegenschaften, Morgartenstrasse 29, 8022 Zürich
Bauvorhaben	Vorentscheid über Fragen zum Neubau Sportcenter VITIS mit Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG betreffend Gestaltungsplanpflicht, Verzicht auf Wohnanteil, Zonenkonformität und Gebäudelänge/Mehrlängenzuschlag, in der Nähe von inventarisierten Objekten BA0044, BA0052, BA0053, BA 0082 und dem ISOS national
Lage	Ilfangstrasse
Kat.-Nr.	8726
Zone	Wohn- und Gewerbezone 4, 0.80, ES III
Eingegangen	8. Oktober 2020
Publikation	Am 23. Oktober 2020 im Amtsblatt und in der Limmattaler Zeitung
Begehren nach § 315 PBG	Carrosserie Carremo AG, Südstrasse 33, 8952 Schlieren Bristol AG, Uitikonerstrasse 29, 8902 Urdorf Akara Reale Estate Management AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zug Genossenschaft Gasi, c/o Danny Freundlieb, Industriestrasse 15, 8952 Schlieren Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich
Unterlagen	Katasterplan 1:2000 eingegangen 08.10.2020 Grundriss, Schnitt, Fassaden 1:200 eingegangen 08.10.2020 Umgebung eingegangen 08.20.2020 Vorprüfung Baudirektion eingegangen 21.12.2020

1. Ausgangslage

Über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens von grundlegender Bedeutung sind, können gemäss § 323 Planungs- und Baugesetz (PBG) Vorentscheide eingeholt werden, sofern die gesonderte Beurteilung dieser Fragen sachlich möglich ist und nicht gegen das Koordinationsgebot verstösst. In diesem Rahmen hat der Gesuchsteller Anspruch auf behördliche Beurteilung der von ihm gestellten Fragen. Der Fragesteller braucht nicht zwingend Eigentümer zu sein oder seine Baubefugnis im Sinne von § 310 Abs. 3 PBG zu belegen (VB.2013.00271). Einen Vorentscheid soll auch erwirken dürfen, wer sich vor dem Kauf einer Parzelle Klarheit über zulässige Nutzweisen und Überbaumöglichkeiten verschaffen will. Hingegen kann nicht ein ganzes Bauprojekt Gegenstand eines Vorentscheidgesuchs bilden. Auch was umfassende, die Detailprojektierung voraussetzende Abklärungen und Bewertungen erfordert, lässt sich nicht im Vorentscheidsverfahren prüfen. Damit würden die Grenzen zum Baubewilligungsverfahren verwischt und das Institut des Vorentscheids in sachwidriger Weise überdehnt (BEZ 2001/15 und Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht).

Vorgeschichte

Zum Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs ist zu bemerken, dass die Racket Sport AG den heutigen Standort an der Wiesenstrasse verlassen muss, da im Rahmen der Umsetzung des Gestaltungsplans keine Möglichkeit besteht, diese Nutzung am heutigen Standort aufrecht zu erhalten. Da es aus Sicht der Betreiberin unumgänglich ist, durchgehend am Standort Schlieren präsent zu sein, besteht ein relativ enges Zeitfenster, um noch rechtzeitig eine örtliche Verlagerung am Standort Schlieren bewerkstelligen zu können. Langfristig entspricht das Vorhaben in geradezu optimaler Art und Weise dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft, der in diesem Bereich eine Sportnutzung vorsieht. Heute jedoch liegt das Areal gemäss aktuellem Zonenplan in einer gemischten Zone WG4 mit Gestaltungsplanpflicht. Aufgrund der sehr komplexen Fragestellungen die sich ergeben, wurde der Bauherrschaft empfohlen, sich mit den Grundeigentümern frühzeitig und verbindlich abzusprechen und mittels Vorentscheidsgesuch eine Klärung zu den vielen offenen Fragen zu erwirken.

Bereits im Sommer 2019 ist die Bauherrschaft im Rahmen der baurechtlichen Vorabklärungen darüber informiert worden, dass im Zusammenhang mit dem Neubau eines Sportcenters für ein Vorentscheidsgesuch mit Drittverbindlichkeit folgende Punkte beachtet werden müssen:

- Sporthalle, Parkplätze, Rasenspielflächen, öffentlich nutzbarer Raum (z. B. Skateranlage, Grünanlage, Wasserspiel, Sitzgelegenheiten usw.) bilden eine Einheit, d. h. unterliegen einer Gesamtplanung.
- Ausnahmegewilligungen nach § 220 PBG betreffend Gestaltungsplanpflicht, Zonierung, kein Wohnen, Gebäudelänge/Mehrlängenzuschlag sind notwendig.
- Der Zugang zu den Sporthallen ist nur über die Ifangstrasse möglich, Ausbaukosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft, die Gleisüberfahrt ist zu beachten und im Sinne einer Klärung mit der SBB abzusprechen.
- Es sind rund 44 unterirdische resp. gedeckte Parkplätze für den Sporthallenbetrieb notwendig.
- Eine umfassend gute bis sehr gute Gestaltung der Bauten und Anlagen im Sinne von § 71 PBG ist zu beachten und für eine positive Beurteilung Voraussetzung. Dabei wurde auf die Durchführung eines Wettbewerbs oder den Einbezug der Stadtbaukommission hingewiesen.

Die Stadt Zürich, Schul- und Sportdepartement, vertreten durch Filippo Leutenegger, hat mit Schreiben vom 2. Juni 2020 bestätigt, dass auf dem östlichen Arealteil nur Rasenspielflächen und keine Gebäude (Garderoben, Materialräume usw.) erstellt werden. Ebenso sind keine Parkplätze für Spielplätze notwendig.

Gesuch um Vorentscheid

Die Racket Sport AG plant ein neues Sportzentrum zwischen der SBB-Linie Zürich-Bern und der Südstrasse. Das entsprechende Grundstück (Kat-Nr. 8726) ist im Eigentum der Stadt Zürich, ein entsprechender Mietvertrag für diesen Parzellenteil liegt im Entwurf bereits vor. Die Erschliessung erfolgt via Ifangstrasse über die Parzelle 9720, entsprechende Planungsschritte sind eingeleitet bzw. ein realisierbarer Vorschlag betreffend Erschliessungsprojekt ist aktenkundig.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 30'547 m² wird das Sportcenter mit Erschliessung, Parkplätzen und öffentlich nutzbarem Raum eine Fläche von rund 5'500 m² beanspruchen, auf der Restfläche sind 7 Sportplätze (ein 11-er, ein 9-er und ein 7-er Sportfeld sowie zwei sogenannte F- und zwei G-Spielfelder) angeordnet. Die zugehörigen Garderoben und Parkplätze dazu bestehen bereits und befinden sich östlich im Gebiet Juchhof II, auf Gebiet der Stadt Zürich.

Das geplante Sportcenter soll in eine Wohn- und Gewerbezone 4 mit Gestaltungsplanpflicht zu liegen kommen. Für eine Realisierung des Vorhabens sind bei der aktuellen baurechtlichen Situation mehrere Ausnahmegewilligungen nach § 220 PBG notwendig, die nachfolgend behandelt werden.

2. Vorentscheidungsfragen; Erläuterungen und Begründungen gemäss Gesuch

2.1. Frage 1 zur Gestaltungsplanpflicht

"Kann die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden?"

Erläuterungen, Begründung

Stellungnahme zu § 220

Im vorliegenden Einzelfall liegen besondere Verhältnisse vor. Der Zonenplan ist in Revision. Die oben erwähnte Parzelle ist neu für eine Zone ES (Erholungszone Sport) vorgesehen. Das Parlament muss, abgestützt auf die kommunale Richtplanung, innert 2–3 Jahren den neuen Zonenplan bewilligen.

Die vorgesehene Sport-Nutzung entspricht der bevorstehenden Zonenplanrevision vollumfänglich. Eine Gestaltungsplanpflicht ist in Zukunft somit nicht erforderlich. Im Rahmen der neuen BZO wird an dieser Lage die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden. Auf die Gestaltungsplanpflicht kann daher verzichtet werden, da das vorliegende Projekt alle notwendigen Grundvoraussetzungen mehr als erfüllt.

Zu den Sportplätzen werden keine Sportgebäude benötigt. Den Benutzerinnen und Benutzern der Rasensportplätze stehen auf der angrenzenden Sportanlage Juchhof genügend Garderoben, Sanitäranlagen, WC's, Materialräume etc. zur Verfügung.

Für die Sportplätze (Fussball) werden weder eine neue Verkehrserschliessung noch zusätzliche Parkplätze benötigt. Die Benutzerinnen und Benutzer der Rasensportplätze sowie Zuschauerinnen und Zuschauer finden den Zugang zur Anlage zu Fuss via Sportanlage Juchhof, wo ihnen auch Parkplätze zur Verfügung stehen.

Das vorliegende eingeschossige Projekt fügt sich mit seiner Giebeldachbauweise und mit der schlichten, wohlthuend zurückhaltenden Fassadengestaltung gut in die Umgebung ein und nimmt mit der klaren und einfachen Setzung Rücksicht auf die Architektursprache und die Konturen des nördlich befindenden Gaswerk Areals.

Die grosszügige Landfläche von ca. 30'500 m² wird durch einen länglichen und bewusst einfach gehaltenen Gebäudekörper bebaut, der zur Bahnlinie hin klar und gut lesbar in drei 3 Bereiche gegliedert ist, die sich auch volumetrisch eindeutig ablesen lassen. Das Gebäude nimmt mit rund 5'500 m² nur 1/6 der gesamten Landfläche in Anspruch. Die restlichen Flächen werden wie folgt aufgeteilt: (siehe auch Plan Beilagen)

- Eine kleine Fläche wird für die Erschliessung und Parkierung des Sportcenters benötigt.
- Eine Fläche wird für die öffentliche Nutzung ausgeschieden.
- Die mit Abstand grösste Fläche stellen die geplanten Fussballfelder dar.

Durch diese Anordnung der Bauten und Nutzung der Landparzelle wird das Areal nicht übernutzt – im Gegenteil: Für die Bevölkerung und den Standort Schlieren entsteht ein attraktives Gebiet, das sehr viel Grünfläche aufweist. Durch die Ausscheidung einer Fläche für die öffentliche Nutzung wird der Standort zusätzlich gesteigert.

2.2. Frage 2 zum Wohnanteil

"Kann auf den Wohnanteil verzichtet werden?"

Erläuterungen, Begründung

Der Stadt Zürich ist es ein sehr grosses Anliegen, dass die Sportanlage Juchhof gegen Westen auch auf der westlichen Seite der Gasometerbrücke zusätzlich erweitert werden kann. Sie verzichtet damit als Grundeigentümerin bewusst auf eine Wohnnutzung. Dadurch kann ein Sportband entstehen, das im Osten mit der SWISS LIFE ARENA beginnt und im Westen mit dem Vitis Sportcenter endet. Die Nachfrage nach Sportmöglichkeiten ist sehr gross. Da es sich um ein Sportcenter handelt, soll auf einen Wohnanteil verzichtet werden. Nach der Revision der Bau- und Zonenordnung in die Erholungszone Sport wird auch kein Wohnanteil mehr notwendig sein.

2.3. Frage 3 zur Zonenkonformität

"Dürfen die nicht zonenkonformen Fussballplätze in dieser Zone realisiert werden?"

Erläuterungen, Begründung

Das Grundstück Parzelle Nr. 8726 liegt in der Bauzone WG4 und grenzt unmittelbar an eine der meistbefahrenen Bahnstecken der Schweiz. Die Bauzone erlaubt Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13.50 Meter mit zusätzlich einer Firsthöhe von 6.00 Meter. Dies ergibt eine mögliche Gesamthöhe von knapp 20 Meter. Nördlich befindet sich das gemäss "ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung" inventarisierte Gaswerk-Areal. Dieses würde von einem grundsätzlich möglichen Baukörper von fast 20 Meter Höhe geradezu erdrückt werden. Ein Bau nach BZO, WG4, ist an diesem Standort nicht realistisch. Die Denkmalpflege würde ein solches Projekt wohl nicht bewilligen.

Mit der beabsichtigten Zone Erholungszone Sport (mit besonderen Bauten) entspricht das Sportcenter und die Fussballplätze der neuen Zone.

2.4. Frage 4 zur Gebäudelänge

"Kann auf die Beschränkung der Gebäudelänge verzichtet werden?"

Erläuterungen, Begründung

Die Zusammenhänge und Dimensionen im Gebäude sind von den Massanforderungen der Sportarten gegeben und bestimmen den Ablauf und die Gebäudelänge. Durch das Trennen, zugunsten der Einhaltung der maximalen Gebäudelänge, würde dies die Situation nicht verbessern und wäre auch nicht zweckmässig.

2.5. Frage 5 zum Mehrlängenzuschlag

"Kann auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden?"

Erläuterungen, Begründung

Die Zusammenhänge und Dimensionen im Gebäude sind aufgrund der Sportarten gegeben und bestimmen den Ablauf und die Gebäudelänge. Das zur Verfügung stehende Land verläuft gegen Westen in einen Spitz. Eine Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlags würde die Positionierung des Baus an dieser zweckmässigen und im Sinne der Parzellenstruktur richtigen Lage im auslaufenden Spickel des Areals verunmöglichen. Zugunsten des Erhalts von viel Grünfläche für die Bevölkerung wurde das Sportcenter möglichst weit gegen Westen geplant. Die Möglichkeit, das Gebäude gegen Norden abzustufen, besteht so nicht mehr. Die Gebäudehöhen werden durch die Sportart bestimmt und ergeben die Gebäudekontur. Zugunsten des Erscheinungsbilds und der Integration in das Ortsbild, wird das Gebäude bewusst eingeschossig geplant. Im nördlichen Teil, gegen die Gewerbehäuser, wird die Fassadenlänge überschritten, was unproblematisch ist. Südlich zur Bahnlinie wird der Gebäudekörper in drei Körper abgesetzt.

3. Erwägungen

3.1. Allgemeine Erwägungen zu "Ausnahmebewilligungen"

Nach § 220 Abs. 1, PBG ist im Einzelfall von Bauvorschriften zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheinen. Ausnahmebewilligungen 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 Abs. 2 PBG).

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

Der Begriff Bauvorschriften umfasst die im IV. Titel, 1. Abschnitt (§§ 218-307) des PBG, enthaltenen Bestimmungen sowie die entsprechenden Ausführungsvorschriften in den kantonalen Verordnungen und Bauordnungen der Gemeinden (also Nutzungsvorschriften, Gestaltungsvorschriften und technische Vorschriften).

Das Vorliegen besonderer Verhältnisse ist die primäre Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung. "Besondere Verhältnisse" müssen die Abweichung von der Norm rechtfertigen. Ob solche Umstände vorliegen, ist am Zweck der Ausnahmebewilligung zu messen. Diese soll den Grundsatz der Verhältnismässigkeit dort zum Tragen bringen, wo die Handhabung der gesetzlichen Regelungen bei der Anwendung in einem beim Erlass nicht vorgesehenen Fall zu Resultaten führt, die der Gesetzgeber nicht bedacht hat und durch keine öffentlichen Interessen gedeckt sind. Bei solchen "besonderen Verhältnissen" Hilfe zu bringen und den Gedanken des Gesetzgebers weiterzuführen, ist der Sinn eines Dispenses; er soll Härte, Unbilligkeiten und Unzulänglichkeiten vermeiden, die sich daraus ergeben, dass die Anwendungen der Allgemeinordnung aussergewöhnliche Gegebenheiten nicht Rechnung trägt (Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz; Zürcher Planungs- und Baurecht).

Die Ausnahmebewilligung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen; auf diesem Weg würde das Gesetz geändert. "Besondere Verhältnisse" sind demnach – neben der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder der Zweckbestimmung des Gebäudes – insbesondere in der Topographie, Form oder Lage des Baugrundstücks begründet. Neben grundstücksspezifischen Besonderheiten können aber immerhin andere örtliche Gegebenheiten oder im Projekt liegende Umstände "besondere Verhältnisse" darstellen. So lassen namentlich die Art, Zweckbestimmung oder Dauer eines Gebäudes eine Ausnahmebewilligung rechtfertigen. Gerechtfertigt erscheint eine Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Wohnanteils durch Versammlungsräume einer religiösen Gemeinschaft, umgekehrt wurde eine Ausnahmebewilligung für die Erweiterung einer Privatschule, welche nicht auf einen bestimmten Standort angewiesen ist, verweigert (Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz; Zürcher Planungs- und Baurecht).

Die Ausnahmebewilligung kann auch nicht das geeignete Instrument der Rechtsfortentwicklung bilden. Drängt sich eine grundsätzliche Abweichung vom ordentlichen Recht auf, so stellt das PBG namentlich die planungsrechtlichen Institute der Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne zur Verfügung. Bei der Beurteilung der Frage, ob besondere Verhältnisse eine Abweichung rechtfertigen, ist auch die Bedeutung der verletzten Norm zu beachten. Wiederholt hat das Verwaltungsgericht bestätigt, dass persönliche Bedürfnisse keine besonderen Verhältnisse im Sinne von § 220 PBG darstellen (Fritzscht, Bösch, Wipf, Kunz; Zürcher Planungs- und Baurecht).

Nach § 220 PBG dürfen Ausnahmebewilligungen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen. Sie müssen also mit den Grundgedanken des Gesetzgebers vereinbar sein, d.h. die Absicht des Gesetzgebers

weiterführen und im Hinblick auf die Besonderheiten des Einzelfalls gestalten. Als öffentliche Interessen, denen eine Ausnahmegewilligung nicht zuwiderlaufen darf, gelten insbesondere gesundheits- und feuerpolizeiliche, wohngyienische, planerische sowie städtebauliche Anliegen. Die sich widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen müssen sorgfältig gegeneinander abgewogen werden. In Betracht fällt dabei vor allem, wie und mit welcher Intensität die Norm, die ausser Acht gelassen werden soll, das öffentliche Interesse wahrnimmt. Besondere Zurückhaltung ist bei Dispensen und Ausnützungsvorschriften angebracht, da sie den Charakter einer Zone oder eines Quartiers wesentlich mitprägen und gewichtige öffentliche Interessen wahren (Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz; Zürcher Planungs- und Baurecht).

3.2. Erwägungen der Baudirektion

Das vorliegende Vorentscheidsgesuch liegt in der Wohn- und Gewerbezone und umfasst den Neubau eines Sportcenters mit anschliessenden Aussensportflächen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8726.

Dem Amt für Raumentwicklung/kantonale Denkmalpflege wurde das Bauvorhaben in Anwendung von § 11a der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung sowie § 7 in Verbindung mit § 19 der Bauverfahrensverordnung und Ziffer 1.4.1.5 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung zur Beurteilung überwiesen.

Das Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der ehemaligen Arbeiterwohnsiedlung des Gaswerks Schlieren, welche im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung figuriert. Das Gelände ist im Eigentum der Stadt Zürich. Gemäss § 204 des Planungs- und Baugesetzes hat diese in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse daran überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

Das geplante Sportcenter auf der Parzelle, die der ehemaligen Arbeiterwohnsiedlung des Gaswerks Schlieren gegenüberliegt, präsentiert sich als langgezogener, aber eingeschossiger Neubau in der westlichen Grundstücksecke, die übrige Grünfläche der Parzelle bleibt unbebaut und bietet Fussball- und Aussensportfläche an, ohne zusätzliche Gebäudekörper. Da das zu beurteilende Neubausvolumen den westlichen Parzellenbereich besetzt, kann die der Arbeiterwohnsiedlung gegenüberliegende, östliche Fläche frei bleiben. Auch hat die dargestellte Eingeschossigkeit den Vorteil, dass der Gebäudekörper nicht konkurrenzierend zum wertvollen Ortsbild "Gaswerk Schlieren" wirkt.

Die genaue Materialisierung und vor allem die Farbigkeit der Fassaden sind im weiterführenden Projekt zu überprüfen. Insbesondere der grelle Rotton scheint in Bezug zur Landschaft und im Bezug zum natürlichen Rotton der Klinkerfassaden der Arbeiterwohnsiedlung nicht angemessen. Die Materialien, Farben und Oberflächenbeschaffenheit (Textur) von Fassaden und Dach sind aus den eingereichten Plänen ungenügend ersichtlich; ein detailliertes Farb- und Materialkonzept ist bei einem Bauprojekt erforderlich. Die Bewilligung kann unter der im Dispositiv aufgeführten Nebenbestimmung in Aussicht gestellt werden.

3.3. Erwägungen des Stadtrats zu Frage 1 (Gestaltungsplanpflicht)

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 8726 befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone 4 mit Gestaltungsplanpflicht. Die Bauherrschaft stellt – als Vorentscheid – den Antrag, mittels Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG die Gestaltungsplanpflicht aufzuheben.

Die Gestaltungsplanpflicht auf diesem Areal – östlich sowie westlich der Gasometerbrücke – hat zum Ziel, in unmittelbarer Nähe von inventarisierten Bauten bzw. eines nationalen ISOS-Objekts klar strukturierte, die inventarisierten Bauten nicht konkurrenzierende Gebäudekörper mit besonders gut gestalteten Frei- bzw. Grünflächen zu planen.

Mit dem projektierten Sportcenter auf der Westseite, den Rasenspielflächen auf der Ostseite und den dazwischenliegenden öffentlich zugänglichen Flächen können diese Ziele sicher – auch ohne Gestaltungsplan – erreicht werden. Nachbarn werden durch diese Ausnahmegewilligung nicht unzumutbar benachteiligt und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit im Zusammenhang mit gesetzlichen Regelungen ist gewährt. Somit wird auch nicht gegen den Sinn und den Zweck der Vorschrift

verstossen, von der sie befreit wird. Ausserdem werden planungsrechtliche Schritte (projektierte Umzonung in Erholungszone Sport, mit den entsprechenden Bauten) im Zusammenhang mit der BZO-Revision eingeleitet.

Zudem ist eine PV-Anlage mit installierbarer Leistung von bis zu 920 kWp bei einer Vollbelegung der beiden Dächer geplant. Werden nur die nach Süden orientierten Dachflächen mit Modulen belegt, reduziert sich die die Leistung auf ca. 420 kWp. Der durchschnittlich zu erwartende Jahresertrag beträgt rund 820'000 kWh/a für das Gesamtdach, respektive 430'000 kWh/a für die reine Südvariante. Zum Vergleich: der Jahresstromverbrauch eines typischen Einfamilienhaushalts beträgt ca. 4'500 kWh/a.

Im Grundsatz wird der produzierte Strom direkt vor Ort in den Hallenbau eingespeist. Zu klären sind dabei zudem die Schnittstellen betreffend elektrische Anschlussleistung der Liegenschaft, da die überschüssige Leistung der PV-Anlage abgeführt werden muss. Dies erfolgt entweder über das öffentliche Stromnetz oder durch direkte Weitergabe an Dritte. Diesem Aspekt gilt es in den weiteren Planungsschritten Rechnung zu tragen. Die Gebäudestatik ist auf die Zusatzlasten durch die PV-Anlage (15 kg/m²) ausgelegt.

Fazit: Es lässt sich auf dem projektierten Bau eine Photovoltaik-Anlage erheblichen Ausmasses realisieren, welche einen beträchtlichen Anteil an die Produktion von erneuerbarem Strom auf dem Gemeindegebiet der Stadt Schlieren beitragen kann.

Das bestehende, von Zürich-Altstetten gegen Westen durchgehende Sportband findet mit dem projektierten Sportcenter seinen Abschluss. Die Gewichtung von nicht tangiertem privaten und öffentlichen Interesse zeigt eine klare Tendenz hin zum öffentlichen Interesse an einer Breitensportanlage mit Sportcenter und Rasenspielflächen. Unter diesen Aspekten rechtfertigt sich eine Ausnahmebewilligung nach § 220 PBG, dem Gesuch kann aufgrund der geschilderten Erläuterungen zugestimmt werden.

3.4. Erwägungen des Stadtrats zu Frage 2 (Wohnanteil)

Das Grundstück Kat.-Nr. 8726 befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone 4 mit einem Pflichtwohnanteil von mindestens 30 %. Die Bauherrschaft stellt – als Vorentscheid – den Antrag, mittels Ausnahmebewilligung gemäss § 220 PBG den Wohnanteil aufzuheben.

Die Zielsetzung der heutigen Wohn- und Gewerbezone mit einem Mindestwohnanteil bezweckte bei der damaligen Festlegung u. a. die schrittweise Aufwertung des Areals in ein zeitgemässes attraktives Mischquartier. Wohnen und Arbeiten in demselben Quartier sollten die Struktur der Bauten und deren Umgebung prägen. Die Wohn- und Gewerbezone auf diesem Areal – südlich begrenzt durch die SBB-Linie Zürich-Bern und nördlich durch die inventarisierten Bauten der Gasi-Siedlung – hatte zum Ziel, klare Mischformen von Wohnen und Arbeiten, mit den entsprechenden Erholungsflächen zu fördern bzw. zuzulassen.

Durch das Stadtentwicklungskonzept und den zukünftigen Richtplan werden diese damaligen Überlegungen revidiert: Eine gemischte Wohnnutzung an dieser Lage ist ausgesprochen nicht mehr vorgesehen, vielmehr soll in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich der Bevölkerung ein so genanntes "Sportband" mit attraktiven Aussenräumen und entsprechenden Möglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die Sportmöglichkeiten sollen dabei auch die benachbarten Gewerbe- und Arbeitsplatzgebiete attraktiver machen.

Mit dem projektierten Sportcenter auf der Westseite, den Rasenspielflächen auf der Ostseite und den dazwischenliegenden öffentlich zugänglichen Flächen bildet sich neu ein Sportband in diesem Bereich. Weder die SBB-Linie noch die inventarisierten Bauten werden durch dieses Projekt konkurrenziert. Auch Nachbarn werden durch diese Ausnahmebewilligung nicht unzumutbar benachteiligt und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit im Zusammenhang mit gesetzlichen Regelungen ist gewährt. Somit wird auch nicht gegen den Sinn und den Zweck der Vorschrift verstossen, von der

sie befreit wird. Ausserdem werden planungsrechtliche Schritte (projektierte Umzonung in Erholungszone Sport, mit den entsprechenden Bauten) im Zusammenhang mit der BZO-Revision eingeleitet. Unter diesen Aspekten rechtfertigt sich eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG.

Das bestehende, von Zürich-Altstetten gegen Westen durchgehende Sportband findet mit dem projektierten Sportcenter seinen Abschluss. Die Gewichtung und Abwägung von nicht tangierten privaten gegenüber öffentlichen Interessen zeigt eine klare Tendenz hin zum öffentlichen Interesse an einer Breitensportanlage mit Sportcenter und Rasenspielflächen. Unter diesen Aspekten rechtfertigt sich eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG, dem Gesuch kann aufgrund der geschilderten Erläuterungen zugestimmt werden.

3.5. Erwägungen des Stadtrats zu Frage 3 (Fussballplätze)

Das Grundstück Kat.-Nr. 8726 befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone 4 mit einem Pflichtwohnanteil von mindestens 30 %. Die Bauherrschaft stellt – als Vorentscheid – den Antrag, mittels Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG die Zonenzugehörigkeit/den Pflichtwohnanteil in diesem Teilbereich aufzuheben.

Rasensportflächen (Fussballfelder) sind in dieser heutigen Zone grundsätzlich fremd, deren Nutzung mit Trainings- und Spielbetrieb bis in die späten Abendstunden bzw. auch über das Wochenende ist nicht zonenkonform. Auch die Beleuchtung der Plätze mit starken Scheinwerfern bis in die Abendstunden widerspricht dem heutigen Zonenzweck.

Mit dem projektierten Sportcenter auf der Westseite, den Rasenspielflächen auf der Ostseite und den dazwischenliegenden öffentlich zugänglichen Flächen bildet sich neu ein Sportband in diesem Bereich. Die Nachbarn werden durch diese Ausnahmegewilligung nicht unzumutbar benachteiligt und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit im Zusammenhang mit gesetzlichen Regelungen ist gewährt. Somit wird auch nicht gegen den Sinn und den Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreit wird. Ausserdem werden planungsrechtliche Schritte (projektierte Umzonung in Erholungszone Sport, mit den entsprechenden Bauten) im Zusammenhang mit der BZO-Revision eingeleitet. Unter diesen Aspekten rechtfertigt sich eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG.

Das bestehende, von Zürich-Altstetten gegen Westen durchgehende Sportband findet mit dem projektierten Sportcenter seinen Abschluss. Die Gewichtung von nicht tangierten privaten oder öffentlichen Interessen zeigt eine klare Tendenz, hin zum öffentlichen Interesse an einer Breitensportanlage mit Sportcenter und Rasenspielflächen. Unter diesen Aspekten rechtfertigt sich eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG, dem Gesuch kann aufgrund der geschilderten Erläuterungen zugestimmt werden.

3.6. Erwägungen des Stadtrats zu Frage 4 (Gebäuelänge)

Das Grundstück Kat.-Nr. 8726 befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone 4 mit einer maximalen Gebäuelänge von 60 m. Die Bauherrschaft stellt – als Vorentscheid – den Antrag, mittels Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG die maximale Gebäuelänge aufzuheben.

Überlange Bauten/Fassaden sollen verhindert und die angrenzenden Wohn- bzw. Gewerbebauten vor langen Fassadenfluchten geschont werden. Zudem werden durch immer wiederkehrende offene Gebäudezwischenräume, in den Sommermonaten die Kaltluftströme explizit gefördert.

Mit dem projektierten – rund 190 m langen – Sportcenter auf der Westseite, den Rasenspielflächen auf der Ostseite und den dazwischenliegenden öffentlich zugänglichen Flächen bildet sich neu ein Sportband in diesem Bereich. Sporthallen mit Squash, Badminton und Tennis bilden im Projekt eine Einheit und lassen sich nicht trennen. Unmittelbare Nachbarn würden eine Lösung mit einer noch längeren Front aus mehreren Einzelbaukörpern als zu lange/überlange Fassadenflucht empfinden. Unter diesen Aspekten werden Nachbarn durch diese Ausnahmegewilligung nicht unzumutbar benachteiligt und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit im Zusammenhang mit gesetzlichen Regelungen ist gewährt. Somit wird nicht gegen den Sinn und den Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreit wird. Ausserdem werden lediglich planungsrechtliche Schritte (projektierte Umzonung

in Erholungszone Sport, mit den entsprechenden Bauten) im Zusammenhang mit der BZO-Revision, die sowieso erfolgen werden, vorgenommen. Unter diesen Aspekten rechtfertigt sich eine Ausnahmebewilligung nach § 220 PBG.

Das bestehende, von Zürich-Altstetten gegen Westen durchgehende Sportband findet mit dem projektierten Sportcenter seinen Abschluss. Die Gewichtung von nicht tangierten privaten oder öffentlichen Interessen zeigt eine klare Tendenz hin zum öffentlichen Interesse an einer Breitensportanlage mit Sportcenter und Rasenspielflächen. Unter diesen Aspekten rechtfertigt sich eine Ausnahmebewilligung nach § 220 PBG, dem Gesuch kann aufgrund der geschilderten Erläuterungen zugestimmt werden.

3.7. Erwägungen des Stadtrats zu Frage 5 (Mehrlängenzuschlag)

Das Grundstück Kat.-Nr. 8726 befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone 4, der Mehrlängenzuschlag beträgt - ab 12 m Fassadenlänge - 1/3 der Mehrlänge und erhöht somit den Grenzabstand auf maximal 11.00 m. Die Bauherrschaft stellt – als Vorentscheid – den Antrag, mittels Ausnahmebewilligung gemäss § 220 PBG den Mehrlängenzuschlag aufzuheben.

Die Zielsetzung des Mehrlängenzuschlags geht dahin, dass die Nachbarschaft vor überlangen/überhohen Fassaden bei minimalstem Grenzabstand geschützt wird. Überlange Bauten/Fassaden sollen verhindert und die angrenzenden Wohn- bzw. Gewerbebauten vor langen Fassadenfluchten geschont werden. Zudem werden durch immer wiederkehrende offene Gebäudezwischenräume in den Sommermonaten die Kaltluftströme gefördert. Grundsätzlich ist im Lichte der wohnhygienischen und nachbarschützenden Funktion des Mehrlängenzuschlags nicht massgeblich, auf wie vielen Parzellen ein Gesamtgebäude statuiert ist. In gleicher Weise ist irrelevant, ob die Fassade eines Gebäudes eine einheitliche oder aber unterschiedliche Gestaltungsabschnitte aufweist. Für die Ermittlung des Mehrlängenzuschlags ist ein zusammenhängendes Gebäude als Einheit zu betrachten, auch wenn diese auf verschiedenen Grundstücken steht (Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz; Zürcher Planungs- und Baurecht).

Mit dem projektierten – rund 190 m langen – Sportcenter auf der Westseite, den Rasenspielflächen auf der Ostseite und den dazwischenliegenden öffentlich zugänglichen Flächen bildet sich neu ein Sportband in diesem Bereich. Die projektierte Sporthalle soll mit einem Abstand von lediglich 5.00 m zur nördlichen Grenze positioniert werden um gegen Süden einen möglichst grosszügigen und attraktiven, teilweise öffentlichen Freiraum zu ermöglichen. Wohnhygienische Gründe kommen auf der Nordseite nicht zum Tragen, in den betroffenen Gebäuden befinden sich keine Wohnungen. Diese Gebäude liegen in der Industriezone. Mit rund 4.20 m Fassadenhöhe und einem leicht geneigten Giebeldach auf maximal 10.60 m Gesamthöhe werden Nachbarn durch diese Ausnahmebewilligung nicht unzumutbar benachteiligt und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit im Zusammenhang mit gesetzlichen Regelungen ist gewährt. Somit wird auch nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreit wird. Unter diesen Aspekten rechtfertigt sich eine Ausnahmebewilligung nach § 220 PBG.

Das bestehende, von Zürich-Altstetten gegen Westen durchgehende Sportband findet mit dem projektierten Sportcenter seinen Abschluss. Die Gewichtung von nicht tangierten privaten oder öffentlichen Interessen zeigt eine klare Tendenz hin zum öffentlichen Interesse an einer Breitensportanlage mit Sportcenter und Rasenspielflächen. Unter diesen Aspekten rechtfertigt sich eine Ausnahmebewilligung nach § 220 PBG, dem Gesuch kann aufgrund der geschilderten Erläuterungen zugestimmt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das durch Racket Sport AG am 8. Oktober 2020 eingereichte Gesuch 1 wird vorentscheidungsweise und mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten im Sinne der Erwägungen beantwortet. Demnach kann im Zusammenhang mit einer allfälligen Baubewilligung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8726 auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden.

2. Das durch Racket Sport AG am 8. Oktober 2020 eingereichte Gesuch 2 wird vorentscheids-
weise und mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten im Sinne der Erwägungen beantwortet. Dem-
nach kann im Zusammenhang mit einer allfälligen Baubewilligung auf dem Grundstück Kat.-Nr.
8726 auf den Wohnanteil verzichtet werden.
3. Das durch Racket Sport AG am 8. Oktober 2020 eingereichte Gesuch 3 wird vorentscheids-
weise und mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten im Sinne der Erwägungen beantwortet. Dem-
nach sind im Zusammenhang mit einer allfälligen Baubewilligung auf dem Grundstück Kat.-Nr.
8726 die projektieren Fussballplätze als zonenkonform anzusehen.
4. Das durch Racket Sport AG am 8. Oktober 2020 eingereichte Gesuch 4 wird vorentscheids-
weise und mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten im Sinne der Erwägungen beantwortet. Dem-
nach kann im Zusammenhang mit einer allfälligen Baubewilligung auf dem Grundstück Kat.-Nr.
8726 die maximale Gebäudelänge überschritten werden.
5. Das durch Racket Sport AG am 8. Oktober 2020 eingereichte Gesuch 5 wird vorentscheids-
weise und mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten im Sinne der Erwägungen beantwortet. Dem-
nach kann im Zusammenhang mit einer allfälligen Baubewilligung auf dem Grundstück Kat.-Nr.
8726 auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden.
6. Im Bereich des Heimatschutzes (Denkmalpflege) kann die Bewilligung unter Nebenbestimmun-
gen in Aussicht gestellt werden. Die genaue Materialisierung der Fassaden/Dachflächen ist wei-
ter zu präzisieren. Insbesondere der Rotton scheint in der sensiblen Umgebung nicht ange-
passt.
7. Die Behandlungskosten betragen Fr. 10'900.00. Sie werden mittels der beiliegenden Rechnung
erhoben und sind innert 30 Tagen zu begleichen.
8. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baure-
kursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifa-
cher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung ent-
halten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau
zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekurs-
gerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
9. Mitteilung an
 - Racket Sport AG, Wiesenstrasse 6, 8952 Schlieren, eingeschrieben
 - Vorentscheid Baudirektion vom 21. Dezember 2020
 - Rechnung mit Einzahlungsschein
 - Rechnung Baudirektion mit Einzahlungsschein
 - ArchiNet AG, Leutschenbachstrasse 55, 8050 Zürich
 - Vorentscheid Baudirektion vom 21. Dezember 2020
 - Stadt Zürich, Liegenschaften, Morgartenstrasse 29, 8022 Zürich
 - Vorentscheid Baudirektion vom 21. Dezember 2020
 - Bristol AG, Uitikonerstrasse 29, 8902 Urdorf, eingeschrieben
 - Vorentscheid Baudirektion vom 21. Dezember 2020
 - Rechnung Baurechtsentscheid
 - Carrosserie Carremo AG, Südstrasse 33, 8952 Schlieren, einschreiben
 - Vorentscheid Baudirektion vom 21. Dezember 2020
 - Rechnung Baurechtsentscheid
 - Akara Real Estate Management AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zug, eingeschrieben
 - Vorentscheid Baudirektion vom 21. Dezember 2020
 - Rechnung Baurechtsentscheid
 - Genossenschaft Gasi, c/o Danny Freundlieb, Industriestrasse 15, 8952 Schlieren, einge-
schrieben
 - Vorentscheid Baudirektion vom 21. Dezember 2020
 - Rechnung Baurechtsentscheid

- Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich, eingeschrieben
 - Vorentscheid Baudirektion vom 21. Dezember 2020
- Baudirektion Kanton Zürich, Leitstelle für Baubewilligungen, Postfach, 8090 Zürich
- (LS-Nr. BVV 20-3172), per E-Mail
- Bauablage
- Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin