



Protokollauszug
14. Sitzung vom 13. Juli 2022

**159/2022 6.0.4.1 Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Alterszentrum
Vorlage Nr. 11/2022: Antrag des Stadtrats auf Festsetzung und Zustimmung zum Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen Festsetzung**

Referent des Stadtrats: Stefano Kunz
Ressortvorsteher Bau und Planung

Weisung

1. Ausgangslage

Die Stadt plant am nordwestlichen Rand des Stadtparks den Neubau eines Alterszentrums. Dieses soll das noch bestehende Alterszentrum Sandbühl ersetzen. Der älteren Generation wird dadurch die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Leben im Siedlungszentrum geboten. 2019 wurde ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit zehn Teams durchgeführt, welchen Liechti Graf Zumsteg Architekten AG zusammen mit david&vonarx Landschaftsarchitekten GmbH für sich entscheiden konnten. Dieses Siegerprojekt wurde ausgearbeitet und bildet sowohl für den der Stimmbevölkerung zu beantragenden Baukredit als auch für die notwendigen planungsrechtlichen Anpassungen die Basis.

Für die Parzellen Kat. Nrn. 8121, 8463, 7007 und einen Teil von 9841 sind, in Abstimmung mit der auf kommunaler und übergeordneter Stufe angestrebten Entwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Alterszentrum zu schaffen. Der Perimeter umfasst gesamthaft 6'895 m².

2. Verfahrensübersicht Nutzungsplanung "Alterszentrum"

Mit der Teilrevision werden die Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Überbauung samt Umgebungsgestaltung und Erschliessung geschaffen. Die derzeitigen Rahmenbedingungen machen drei koordinierte Teilplanungen nötig, welche gemäss den gesetzlichen Grundlagen unterschiedlichen Verfahrensabläufen unterliegen und daher separat zu behandeln sind.

Das Verfahren zu den drei Teilplanungen erfolgt auf Empfehlung der kantonalen Baudirektion parallel und koordiniert. Die Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans, welche als einzige Teilplanung durch das Parlament festzusetzen ist, stellt dabei das Leitverfahren dar.

2.1 Teilrevision Zonen- und Kernzonenplan

Die Parzellen im Planungssperimeter liegen gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Kernzone sowie in einer Nichtbauzone (Teilstück ehemalige Badenerstrasse). Mit dem Bau und Betrieb eines Alterszentrums erfüllt die Stadt eine öffentliche Aufgabe. Die Zuweisung der Parzellen zu einer Zone für öffentliche Bauten nach § 60 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) ist daher zweckmässig. Ausserdem tangiert der Neubau eine heute gemäss Kernzonenplan nicht überbaubare Fläche, was entsprechende Anpassungen erforderlich macht.

2.2 Gewässerraumfestlegung

Im Westen des Perimeters verläuft der eingedolte Dorfbach. Aufgrund des sehr engen räumlichen Bezugs erfolgt die Gewässerraumausscheidung im betroffenen Abschnitt im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Alterszentrum.

2.3 Aufhebung und Festsetzung der Bau- und Niveaulinien

Die rechtskräftigen Verkehrsbaulinien im Abschnitt Badenerstrasse bis Obere Bachstrasse/Kirchgasse/Uitikonstrasse sollen ganz oder teilweise aufgehoben und entlang der Oberen Bachstrasse neu festgesetzt werden. Die durch die vorliegende Planung tangierten Niveaulinien werden mittels separatem Verfahren gesamthaft aufgehoben. Diese Baulinien dienen heute nicht mehr der Sicherung bestehender oder geplanter Strassen und können aufgehoben werden.

3. Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans

Nur die Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans ist durch das Gemeindeparlament festzusetzen. Das Verfahren richtet sich nach § 7 sowie §§ 87a–89 PBG. Gemäss Gemeindeordnung der Stadt Schlieren (GO) ist das Gemeindeparlament für die Festsetzung zuständig. Gemäss § 7 Abs. 2 PBG war diese Teilplanung vor der Festsetzung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Während dieser Zeit konnte man sich beim Stadtrat zum Planinhalt äussern (Einwendungsverfahren).

Die Teilplanung umfasst die folgenden Unterlagen:

- Änderungsplan Zonenplan im Massstab 1:2'000
- Änderungsplan Kernzonenplan im Massstab 1:2'000
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

4. Vorprüfung

Das Dossier aller drei Teilplanungen wurde dem Kanton am 25. Mai 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Per 29. September 2021 lag die intern abgestimmte kantonale Vorprüfung vor. Die Koordination der kantonalen Vorprüfung erfolgte durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE). Einbezogen waren das Amt für Mobilität (AfM) aufgrund der Baulinienrevision und das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) aufgrund der Gewässerraumfestlegung. Die Vorlage wurde vor der öffentlichen Auflage gemäss den Hinweisen aus der Vorprüfung überarbeitet.

5. Öffentliche Auflage und Einwendungen

Die Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans war gemäss § 7 Abs. 2 PBG vor der Festlegung durch die Baudirektion während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Da der Gewässerraum im nutzungsplanerischen Verfahren festgelegt wird, war diese Teilplanung gleichzeitig ebenfalls öffentlich aufzulegen.

Innert der Frist vom 18. Februar bis 19. April 2022 gingen zwei Eingaben mit insgesamt sieben Einwendungen ein. Der Stadtrat hat die Einwendungen eingehend diskutiert. Er konnte einen Antrag vollumfänglich und einen teilweise berücksichtigen. Fünf Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden.

Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen enthält auch Eingaben zur Gewässerraumfestlegung, über welche die Baudirektion mit der Festlegung des Gewässerraums bzw. im Rahmen der Beurteilung des Baugesuchs durch das AWEL entscheiden wird. Der Antrag 01.4 betrifft nur die Gewässerraumfestlegung. Eine Beurteilung des Antrags durch die Stadt ist laut AWEL legitim und erwünscht, die abschliessende Beurteilung liegt jedoch in der Kompetenz der Baudirektion. Den Umgang mit Antrag 01.4 kann das Gemeindeparlament daher lediglich zur Kenntnis nehmen.

Die Vorlage wurde daraufhin gemäss den zu berücksichtigenden Einwendungen überarbeitet. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde gemäss § 7 Abs. 3–4 PBG ein Bericht verfasst. Diesem Bericht ist gemäss § 7 Abs. 3 PBG im Rahmen der parlamentarischen Vorlage vom Gemeindeparlament zuzustimmen.

6. Weiteres Vorgehen

Die Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion. Hernach werden der Festsetzungs- und der Genehmigungsentscheid zusammen mit dem Festlegungsentscheid zum Gewässerraum gesamthaft veröffentlicht und aufgelegt.

7. Weitere Rahmenbedingungen für das Projekt Wohnen am Stadtpark

Um das bestehende Wohnquartier von zusätzlichem Fremdverkehr wie Last- und Lieferwagen zu entlasten, wurde im intensiven Austausch mit dem damaligen Amt für Verkehr ein Erschliessungskonzept ausgearbeitet. Mittels rechtskräftigem Vorentscheid wurde über die Erschliessung bereits abschliessend entschieden. Diese Fragestellung ist somit nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Der Baukredit für das Projekt Wohnen am Stadtpark über Fr. 44'317'000.00 unterliegt dem Volkstentscheid. Die Weisung an das Gemeindeparlament erfolgte am 4. Mai 2022. Die Zustimmung der Stimmberechtigten zum Baukredit bildet die Voraussetzung für die vorliegende massgeschneiderte Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans. Erfolgt keine Zustimmung zum Baukredit, kann die Revision nicht zur Genehmigung eingereicht werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Die Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans, bestehend aus dem Änderungsplan Zonenplan und dem Änderungsplan Kernzonenplan, wird festgesetzt.
 - 1.2. Dem Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird zugestimmt.
 - 1.3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.4. Der Stadtrat wird vorbehältlich der Zustimmung der Stimmbevölkerung zum Baukredit des Alterszentrums beauftragt, die Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans nach Erlangen der Rechtskraft dem Amt für Raumentwicklung zur Genehmigung einzureichen.
 - 1.5. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungsverfahren zwingend notwendige Änderungen der Vorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
 - 1.6. Ziffern 1.1 und 1.2 dieses Beschlusses unterstehen dem fakultativen Referendum.

2. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Alter und Pflege
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Stadtplanerin
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin