



VERFÜGUNG

vom 16. Dezember 2011

Schlieren. Öffentlicher Gestaltungsplan «Schlieren West»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

A. Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Schlieren setzte mit Beschluss vom 30. März 2009 den öffentlichen Gestaltungsplan Schlieren West fest. Mit Entscheid der Baurekurskommission I vom 27. November 2009 (BRKE I Nr. 0316/2009) wurde der dagegen erhobene Rekurs teilweise gutgeheissen. Demgemäss wurde Art. 13 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) betreffend die Gestaltungsplanpflicht für die Baubereiche G und H aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Gemeinderat der Stadt Schlieren eingeladen, Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 2 GPV betreffend Bauvorschriften innerhalb der einzelnen Baubereiche zu vervollständigen.

Mit Beschwerde vom 19. Januar 2010 gelangten zwei vom Gestaltungsplan betroffene Grundeigentümer an das Verwaltungsgericht (VB.2010.00027). Mit Verfügung vom 21. Januar 2010 lud dieses die Baudirektion ein, bezüglich der streitbetroffenen Festlegungen des Gestaltungsplans gemäss Beschluss des Gemeinderates der Stadt Schlieren vom 30. März 2009 baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Der Stadtrat Schlieren entschloss sich in der Folge auf Art. 13 GPV zu verzichten sowie die Art. 6 und 7 GPV gemäss Entscheid der Baurekurskommission I zu ändern. Diese Änderungen erforderten trotz Kompetenzdelegation an den Stadtrat eine Genehmigung durch das Gemeindeparlament, da bei der Festlegung ein Ermessensspielraum bestand.

Mit Beschluss vom 23. Mai 2011 stimmte das Gemeindeparlament von Schlieren dem überarbeiteten privaten Gestaltungsplan «Schlieren West» zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Referendum ergriffen sowie gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekurs-

gerichts vom 10. August 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2011 ersuchte die Stadt Schlieren um Genehmigung der Vorlage und übermittelte eine korrigierte Fassung von Art. 25 GPV.

B. Gestaltungsplanvorlage

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan werden für das mehrheitlich in der Wohn- und Gewerbezone gelegene rund 186'000 m² grosse Gebiet Schlieren West die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung und Weiterentwicklung geschaffen. Der Gestaltungsplan trägt den übergeordneten planerischen Anforderungen des regionalen Richtplans Limmattal im Sinne eines Mischgebietes mit entsprechender hoher baulicher Dichte im Einzugsgebiet der S-Bahn-Station zielgerichtet Rechnung (vgl. regionaler Richtplan Limmattal, Richtplantext Ziffer 2.4.6 Abs. c). Mit dem vorgesehenen Wohnanteil wird die städtebauliche Chance genutzt, im Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiet Schlieren West einen Nutzungsmix mit Wohnen, Arbeiten und Erholung zu realisieren. Das für einen öffentlichen Gestaltungsplan erforderliche wesentliche öffentliche Interesse gemäss § 84 Abs.1 PBG ist mit dem beabsichtigten Zweck ausgewiesen.

Die für die Qualitätssicherung wesentlichen gestalterischen Elemente des Gestaltungsplans werden in Form von Baubereichen, Baubegrenzungslinien, Parks und einer Parkallee mit angemessenem Projektierungsspielraum bindend festgelegt. Die inhaltlichen Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG werden damit erfüllt.

Art. 25 GPV betreffend Energie lautet in korrigierter Fassung wie folgt: „Bauten innerhalb des Gestaltungsplangebiets haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung, die [...] den *Grenzwert gemäss Norm SIA 380/1* um mindestens 20% unterschreiten und höchstens 64% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien deckt [...].“ Die Anpassung ist im Sinne der Kompetenzdelegation, die das Gemeindeparlament am 23. Mai 2011 beschlossen hat. Sie ist mit der Genehmigung der übrigen Teile der Vorlage zu publizieren.

C. Ergebnis

Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:1000, den Vorschriften sowie dem Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Schlieren West», welchem das Gemeindeparlament von Schlieren am 30. März 2009 bzw. am 23. Mai 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt, wobei Art. 25 GPV folgenden korrigierten Wortlaut aufweist: Bauten innerhalb des Gestaltungsplangebiets haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung, die [...] den Grenzwert gemäss Norm SIA 380/1 um mindestens 20% unterschreiten und höchstens 64% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien deckt [...].
- II. Die Stadt Schlieren wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Stadt Schlieren (unter Beilage von einem Dossier), an das Verwaltungsgericht (VB.2010.00027, dreifach), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle).

*korrigiert
5.3.2012
B. Meyer*

Zürich, den 16. Dezember 2011
112010/OBR/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald