



Protokollauszug
22. Sitzung vom 26. November 2025

285/2025 6.0.4.1 **Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Planungszone Zentrum 2023**
Vorlage Nr. 17/2025: Antrag des Stadtrats auf Festsetzung Teilrevision Zentrum und Naturgefahren 2023-2026

Referent des Stadtrats: **Stefano Kunz**
Ressortvorsteher Bau und Planung

Weisung

1. Ausgangslage

Das Zentrum von Schlieren ist durch die Limmattalbahn und die Freistellung der "Pischte 52" mitten in einer Phase des Umbruchs und Zentrumsentwicklung. Damit die richtigen Planungsmassnahmen in Ruhe getroffen werden konnten, wurde eine Planungszone festgelegt. Die Frist ist im Juli 2024 abgelaufen. Währenddessen wurde die Teilrevision Zentrum aufgegleanst. Im Fokus stand der Bereich zwischen dem Stadtpark und der neuen Ringstrasse.

Ebenfalls wird mit dieser Planungsvorlage eine Vorschrift in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen, um die kantonale Naturgefahrenkarte und deren Umsetzung zu verankern. Der Kanton realisiert einen Hochwasser-Entlastungsstollen (Langnau am Albis – Thalwil). Die im Wirkungsperimeter des Entlastungsstollens liegenden Gemeinden sind angehalten, die Naturgefahrenkarte in der Bauordnung zu verankern und eine Massnahmenplanung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte zu erstellen.

Mit dieser Teilrevision werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Zentrumsgebiet, den übergeordneten Absichten entsprechend, zweckmäßig und städtebaulich hochwertig weiterentwickeln zu können. Ebenfalls wird die kantonale Naturgefahrenkarte grundeigentümerverbindlich verankert.

2. Planung

2.1 Erarbeitung der Planungsgrundlagen

Die Stadt Schlieren führte 2023 mit den Grundeigentümern der "Grünen Mitte" ein Workshop-Verfahren durch um ein gemeinsames Zukunftsbild zu entwickeln. Daraus entstand eine städtebauliche Vision, die als Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung im Bereich des Zentrums dient. Das zentrale Ziel ist eine qualitätsvolle Entwicklung der "Linse" zwischen ehemaliger Badener- und Ringstrasse mit hoher Aufenthaltsqualität, guter Erschliessung und Integration in den Stadtpark. Trotz privater Nutzung soll der öffentliche Charakter des Raums erhalten bleiben.

2.2 Teilrevision Zonenplan

Das Grundstück Kat.-Nr. 9838 (Eigentümerin Stadt Schlieren, ehemaliges Strassenstück) und als Arrondierung für eine sinnvolle Zonengrenze der westliche Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 9839 werden von der Zentrumszone in die Wohnzone W4 0.80 umgezont, zusätzlich überlagert mit "mässig störendes Gewerbe zulässig". Damit wird die Zonierung dieser Fläche an die Zonierung der westlich angrenzenden Flächen angeglichen. Diese gesamte Fläche (neue und bestehende W4 0.80) wird mit einem Perimeter für Sonderbauvorschriften überlagert um eine koordinierte, qualitätsvolle Entwicklung zu ermöglichen. Weiter wird der noch nicht eingezonte Teil der "Pischte 52" neu der Kernzone zugewiesen (mit dem Zusatz 'nicht überbaubar' im Kernzonenplan) und zählt damit zur "Grünen Mitte". Die "Pischte 52" war bisher, da reine Verkehrsfläche, keiner Zone zugewiesen. Die neue Ringstrasse liegt heute in der W4 und Zentrumszone. Sie erhält keine Zonenzuweisung mehr, da sie ausschliesslich Verkehrszwecken dient.

Der Kulturplatz bleibt grossmehrheitlich in der Zentrumszone und soll für Zentrumsnutzungen (beispielweise Stadtfest) bespielt werden können, aber auch als öffentlicher Veranstaltungs- und Aufenthaltsort der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Eine Bebauung ist mittelfristig nicht vorgesehen – temporäre oder kleine, öffentlich zugängliche Bauten sind jedoch möglich, sofern sie keinen Erschliessungsbedarf erzeugen und der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

2.3 Ergänzung Bauordnung

Die Bauordnung wird mit dem Artikel 24c "Sonderbauvorschriften Zentrum" (W4 0.80 zwischen "Pischte 52" und neuer Ringstrasse) gemäss §§ 79 ff. PBG ergänzt. Die Sonderbauvorschriften sichern eine Überbauung nach einheitlichen Grundsätzen. Ziel ist eine gute Einordnung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung der Überbauung. Diese Vorschriften ermöglichen Abweichungen von der Regelbauweise, z. B. höhere Dichten (von 0.8 auf 1.1) und Geschossigkeit (fünf anstelle von vier Vollgeschosse), beinhalten aber auch Vorgaben für eine besonders gute Gestaltung, hochwertige Freiräume und öffentliche Nutzbarkeit. Die Sonderbauvorschriften sind erst nach Baubeginn des ersten Vorhabens verbindlich für das gesamte Gebiet. Solange keine Anwendung der Sonderbauvorschriften erfolgt, gilt die übliche Regelbauweise.

Mit dem neuen Art. 31 wird die kantonale Naturgefahrenkarte allgemeingültig grundeigentümerverbindlich verankert und muss bei Planung und Bauvorhaben berücksichtigt werden. Neuere Erkenntnisse, wie z. B. bauliche Hochwasserschutzmassnahmen, können die Gefahrenlage verändern und sind auch ohne Anpassung der Naturgefahrenkarte zu berücksichtigen. Das Ziel ist eine "tragbare" Risikobewältigung, da absolute Sicherheit nicht möglich ist. Schäden durch Naturereignisse sollen gesellschaftlich und wirtschaftlich beherrschbar bleiben. Gemeinden begrenzen die Hochwasserrisiken vor allem durch planungsrechtliche Mittel wie Umzonungen, Abstandslinien oder Gestaltungspläne. Wenn dies nicht ausreicht, sind bauliche Massnahmen am Gewässer nötig. Objektschutzmassnahmen (z. B. individuelle Schutzvorrichtungen) werden nur angeordnet, wenn andere Massnahmen nicht möglich oder nicht ausreichend sind. Die bisherigen Artikel 31 und 32 werden somit zu 32 und 33.

2.4 Teilrevision Kernzonenplan

Der Kernzonenplan wird gegen Norden um die "Pischte 52" erweitert, die entsprechende Fläche wird als nicht überbaubar ausgewiesen. Ausgenommen davon sind Kleinbauten bis 50 m² Grundfläche gemäss kantonalen Vorgaben. Diese neue Kernzonenfläche übernimmt, ähnlich wie die Freihaltezone gemäss § 61 PBG, eine Erholungsfunktion, trennt und gliedert die Bauzone und erweitert den Erholungsraum im Stadtpark Schlieren.

3. Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwertabgabe)

Seit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) im Jahr 2014 müssen Kantone planungsbedingte Mehrwerte bei Einzonungen ausgleichen. Der Zürcher Kantonsrat verabschiedete 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Dies regelt zusammen mit der entsprechenden Verordnung den Ausgleich bei Ein-, Um- und Aufzonungen. Solange im Kernzonenplan die ehemalige Badenerstrasse als "nicht überbaubare Fläche" ausgeschieden ist, fällt keine kantonale Mehrwertabgabe an.

Die Stadt Schlieren hat auf der Grundlage von § 19 MAG in Art. 30a der Bauordnung (BO) festgelegt, dass auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe von 40 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts erhoben wird. Die Freifläche beträgt 1'200 m². Diese Regelung trat am 7. Dezember 2024 in Kraft. Durch die Sonderbauvorschriften wird eine höhere Ausnutzung ermöglicht und ist somit mehrwertabgabepflichtig. Aufgrund der Freifläche sind davon die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 9831 und 9832 betroffen. Die kommunale Abgabe beträgt rund Fr. 325'000.00 und wurde den Eigentümern im September 2025 mündlich und im Nachgang noch schriftlich mitgeteilt. Diese Berechnungen wurden mit der Online-Plattform eMehrwertausgleich des Kantons Zürich (Landwertmodell) gemacht. Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen gemäss Art. 30b BO in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

4. Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen alte Badenerstrasse

Am 12. Oktober 2021 hat die Stadt Schlieren folgende Grundstücke vom Kanton Zürich erworben:

- Kat.-Nr. 9838, 1'057 m²
- Kat.-Nr. 9841, 7'742 m²

Die Kat.-Nr. 9'838 mit 1'057 m² und total Fr. 1'962'000.00 verbleibt im Finanzvermögen und wird weder in dieser Vorlage Teilrevision Planungszone Zentrum noch in der Stadtparkerweiterung mit eingerechnet.

Rund 6'350 m² des Grundstücks Kat.-Nr. 9841 und total Fr. 283'000.00 werden vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überführt als Bestandteil dieser Vorlage Teilrevision Planungszone Zentrum. Mit dieser Überführung respektive Einzonung in die Kernzone (nicht überbaubar) wird auch zu Gunsten des Kantons Zürich ein Betrag von Fr. 90'000.00 fällig. Die restliche Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 9841 ist nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Kostenübersicht:

Grundstück	Kosten in Fr.
Teilgrundstück Kat.-Nr. 9841 mit rund 6'350 m ²	283'000.00
Auszahlung an Kanton für Einzonung	90'000.00
Total Kosten	373'000.00

Für die Teilrevision Zentrum wurde im Budget 2026 in der Investitionsrechnung unter der Investition, INV00673, ein Betrag von 2.8 Mio. Franken eingestellt. Die Überführung des Grundstücks in das Verwaltungsvermögen sowie die Zahlung an den Kanton für die Einzonung beläuft sich auf Total Fr. 373'00.00. In den 2.8 Mio. Franken ist ebenfalls die bereits berechnete Altlastenentsorgung der versiegelten Flächen enthalten. Zudem wurde von einer wesentlich höheren Zahlung an den Kanton Zürich für die Einzonung ausgegangen.

5. Verfahrensablauf

Die Vorlage wurde von der Erarbeitung der Planungsgrundlagen bis zur Festsetzungsvorlage in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Finanzen und Liegenschaften erstellt.

Am 6. Dezember 2023 wurden die Unterlagen bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 15. März 2024 hat die Baudirektion Stellung genommen und die Planung gewürdigt. Für die vorliegende Teilrevision wurde unter Berücksichtigung weniger Anträge die Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Auflagen und Empfehlungen aus der Vorprüfung wurden geprüft und im vorliegenden bereinigten Stand berücksichtigt. Insbesondere wurde folgende Anpassungen vorgenommen:

- Ergänzung der Sonderbauvorschriften mit Vorgaben zur Dachbegrünung
- Streichung der erhöhten Anforderungen an den Energiestandard in den Sonderbauvorschriften
- Ergänzung der Planungsvorlage mit einer allgemeinen Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 1. Dezember 2023 bis am 7. Februar 2024 durchgeführt. Die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage. Während der Auflage konnten sich alle zum Planinhalt äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen. Es sind keine Einwendungen oder Anträge eingegangen, die Frist lief ungenutzt ab.

Die Teilrevision Nutzungsplanung (Zonen- und Kernzonenplan sowie Bauordnung) bedarf der Festsetzung durch das Gemeindeparktament von Schlieren und der Genehmigung durch die Baudirektion. Hernach werden der Festsetzungs- und der Genehmigungsentscheid veröffentlicht und aufgelegt. Somit kommen die beiden Planungen Zentrum und Naturgefahren nach längerer Planungszeit (Erarbeitung, Vorprüfung und öffentliche Auflage 2023/24 und Überarbeitung, Festsetzung 2025/26) mit dieser Teilrevision zu einem Abschluss.

6. Erwägungen

Diese Teilzonenplanänderung ist recht- und zweckmässig. Mit der Zentrumsplanung werden die neuen Rahmenbedingungen festgelegt, die aufgrund der Limmattalbahn und damit verbunden die Freistellung der "Pischte 52" notwendig wurden. Mit der entsprechenden Zonierung, insbesondere der "Pischte 52" und den Sonderbauvorschriften kann die Entwicklung des Zentrums von Schlieren in die gewünschten Bahnen gelenkt werden. Zudem wird die kantonale Naturgefahrenkarte grund-eigentümerverbindlich verankert und muss bei Planung und Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindepartament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Die Teilrevision Nutzungsplanung, bestehend aus dem Änderungsplan Zonenplan, der Änderung der Bauordnung und dem Änderungsplan Kernzonenplan, wird festgesetzt.
 - 1.2. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.3. Für den Übertrag von Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie der Zahlung an den Kanton Zürich für die Einzonung wird ein Kredit von Fr. 373'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung, INV00673, genehmigt.
 - 1.4. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungsverfahren zwingend notwendige Änderungen der Vorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
 - 1.5. Ziffer 1.1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.
2. Mitteilung an
 - Gemeindepartament
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiterin Werke, Versorgung und Anlagen
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Bereichsleiterin Stadtentwicklung
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Selina Kaufmann
Stadtschreiberin