



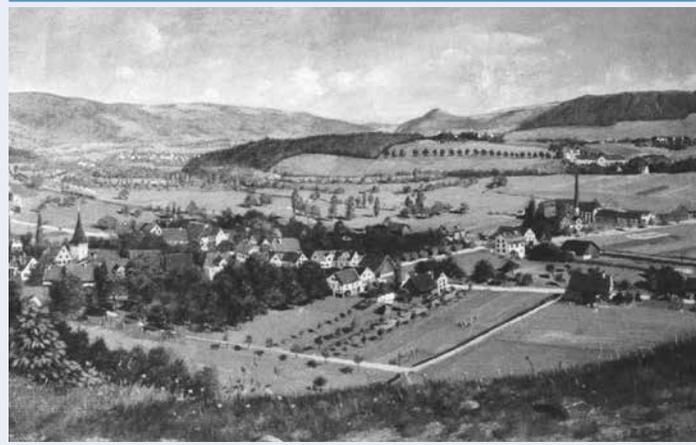
Stadt  
Schlieren

JAHRHEFT 2017

KOMMISSION  
ORTSGESCHICHTE

# Bauen in Schlieren

Vom Bauerndorf zum  
Wirtschaftszentrum



# IMPRESSUM

HERAUSGEBER	Stadt Schlieren, Kommission Ortsgeschichte
AUTOREN	Peter Voser, Peter Schnüriger, Peter Hubmann, Heinz Schröder
RECHERCHEUR	Jack Erne
REDAKTION	Charly Mettier
LEKTORAT	Peter Hubmann, Marianne Bühler
SATZ/GESTALTUNG	Mettier Werbung + Kommunikation, Urdorf
FOTOS/BILDER	Zur Arbeit Dr. Ursula Fortuna, Ziff. 1, siehe Impressum auf Seite 23 Zu den übrigen Arbeiten: Archiv Stadt Schlieren; Vereinigung für Heimatkunde, Schlieren; Peter Voser
PRODUKTION	Haderer Druck AG, Unterengstringen
AUFLAGE	500 Exemplare

# Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser

Die Historikerin Dr. Ursula Fortuna, wohnhaft gewesen in Schlieren, verstorben Mitte Februar 2011, hat sich intensiv mit der Geschichte unserer Gemeinde beschäftigt. Mit ihren Aufzeichnungen und Werken hat sie massgeblich dazu beigetragen, dass die Geschichte von Schlieren in schriftlicher Form festgehalten wurde und in Erinnerung bleibt. In ihrem Testament hat sie das Staatsarchiv des Kantons Zürich begünstigt und bestimmt, dass das Legat für die historische Forschung über Schlieren verwendet werden muss. Unter anderem mit diesem Legatsbetrag ist im Juni 2017 die Erscheinung des Buches „Geschichten aus dem Alltag – Schlieren 1750-1914“ von Bruno Meier und Verena Rothenbühler ermöglicht worden.

Wir möchten im ersten Teil dieses Jahrheftes auch an Dr. Ursula Fortuna erinnern. Sie hat im Auftrag der damaligen Schweizerischen Bankgesellschaft eine Festschrift mit dem Titel „Bauen in Schlieren“ verfasst. Anlass war die Einweihung der umgebauten Filiale dieser Bank an der Zürcherstrasse 18 in Schlieren am 29. Januar 1996. Die Niederlassung am gleichen Ort bestand bereits seit 1963. Das ausgezeichnete Werk von Dr. Fortuna ist leider wenig bekannt. Mit der Aufnahme in die Reihe unserer Jahrhefte möchten wir die Verbreitung dieser wertvollen Arbeit unterstützen. Die UBS Switzerland AG (Nachfolgerin der Schweizerischen Bankgesellschaft) hat uns freundlicherweise die Erlaubnis zum Abdruck dieser Schrift erteilt. Wir bedanken uns dafür herzlich.

Während im ersten Teil aufgezeichnet wird, welche Bauten in Schlieren in den letzten zwei Jahrhunderten erstellt worden sind, werden im zweiten Teil die gesetzlichen Regeln, welche diese Bauten ermöglicht haben, insbesondere die Entwicklung der Bau- und Zonenordnung von Schlieren, aufgrund der Unterlagen aus dem Archiv der Stadt aufgezeigt. Die Bauordnung und der Zonenplan wurden in zeitaufwändigen Abläufen vorbereitet, in demokratischen Verfahren diskutiert und sind, wie auch die Beispiele in Schlieren zeigen, oft umstritten. Es sind die Interessen der Grundeigentümer, der Firmen im Baugewerbe wie auch diejenigen übriger Firmen und Einwohner zu berücksichtigen. Nicht allen Vorschlägen der Exekutive sind die Stimmberechtigten oder das Parlament gefolgt. Die Erhaltung des Grün- und Freiraums, insbesondere des Erholungsraums auf dem Schlieremer Berg, hat Initiativen sowie heftige und spannende Kontroversen zum Zonenplan ausgelöst.

Dieses Jahrheft steht auch in Beziehung zum Jahrheft 2013 „Mit Schwung ins neue Jahrtausend“, das die rasante bauliche Entwicklung ab 2000 aufzeigt. Die Lücke zwischen dem Abschluss der Arbeit von Dr. Ursula Fortuna und dem Jahrheft 2013 von 1996 bis 2000 wird mit einer kurzen Nachführung der in dieser Periode erstellten Bauten aufgezeigt.

Die bauliche Entwicklung wird auch in Zukunft nicht stillstehen. Gesellschaftliche oder wirtschaftliche Verhältnis-



*Peter Voser, Komm. Ortsgeschichte*

se ändern sich dauernd. Damit die von der übergeordneten Planung für den Bezirk Dietikon vorgesehene Zuwanderung von Menschen sowie die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen erfolgen kann, sind Anpassungen an der heute geltenden Bau- und Zonenordnung von Schlieren notwendig.

Herzlich danken möchte ich Peter Hubmann, Jack Erne, Peter Schnüriger und Heinz Schröder für die von ihnen verfassten Beiträge und die Recherchearbeit im Archiv der Stadt. Ohne die grosse Redaktionsarbeit von Charly Mettier wäre das Heft nicht entstanden – auch dafür ein herzliches Dankeschön.

Peter Voser

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>1</b>
Inhaltsverzeichnis	2
<b>I. Teil: Bauen in Schlieren – Geschichte des Bauens von 1812-1995</b>	<b>4</b>
1. Nachdruck des Werkes von Dr. Ursula Fortuna „Bauen in Schlieren“	4
2. Ergänzung: Bauliche Entwicklung 1996-2000	24
<b>Abdruck der Zonenpläne 1953 und 1985 sowie des aktuellen Zonenplanes (2017)</b>	<b>26</b>
Zonenplan 1953 (gültig bis 1986)	26
Zonenplan 1985 (gültig bis 1996)	28
Aktueller Zonenplan 1996 mit Änderungen von 1997 und 1999	30
<b>II. Teil: Planungsgeschichte von Schlieren</b>	<b>32</b>
1. Abgrenzung zu Entwicklungskonzepten und Projektideen	32
2. Bauen – Eigentumsfreiheiten und Eigentumsbeschränkung	33
3. Richtplanungen Kanton, Region und Gemeinde	35
4. Übergeordnete Rechtsgrundlagen zum Bauen	38
4.1 Bund	
4.1.1 Raumplanungsgesetz	
4.1.2 Weitere Bundesgesetze, die das Bauen regeln	
4.2 Kanton Zürich	38
4.2.1 Baugesetz (1863)	
4.2.2 Baugesetz (1893)	
4.2.3 Planungs- und Baugesetz (1975)	
4.3 Grenzen der kommunalen Planungsfreiheit	40
5. Zuständigkeiten für den Erlass von Bauvorschriften für Schlieren und für die Anwendungen	41
5.1 Erlass von Bau- und Zonenordnungen und von Bauvorschriften	41
5.2 Anwendung des Baurechtes	42
5.3 Aufsicht und Rechtsmittelinstanzen	43
6. Geschichtliche Entwicklung der Bauordnung und des Zonenplanes in Schlieren	44
6.1 Unterstellung unter das Baugesetz von 1893	45
6.2 Bebauungsplan, Bau- und Niveaulinienpläne und Quartierpläne	46
6.3 Bauordnung (1917)	48
6.3.1 Ausscheidung Wohn- und Industriebauzonen (1929)	
6.3.2 Ausscheidung Industriebauzone (1947)	
6.4 Bau- und Zonenordnung (1953)	49
6.4.1 Spezialbauordnung Dorfkern (1956)	49
6.4.2 Zonenplanänderung Unterrohr (1956)	50

# Inhaltsverzeichnis

6.5	Teilbauordnung Schönenwerd I (1967)	50
6.6	Gugelininitiative (1971)	51
6.7	Initiative Grün- und Erholungsplanung (1972)	52
6.8	Teilbauordnung Schönenwerd II (1974)	52
6.9	Bau- und Zonenordnung (1977)	53
6.10	Planungszone Schlieremerberg und Hofuren (1977)	55
6.11	Grünflächeninitiative (1985)	55
6.12	Bau- und Zonenordnung (1985)	56
6.13	Gubelininitiative (1991)	56
6.14	Privater Gestaltungsplan Meuchwies (1992)	57
6.15	Umzonung Stadthausareal (1993)	57
6.16	Gestaltungsplan Sägestrasse (1994)	57
6.17	Einzonung Ifang, Hofuren und Zelgli (1994)	58
6.18	Einzonung Lachern, Chilpel und Hofuren (1996)	58
6.19	Bau- und Zonenordnung, Anpassungen an revidiertes PBG (1996)	59
6.20	Zwangseinzonungen Hofuren (1999)	60
6.21	Beschränkung Autooccasionshandel (2000)	60
6.22	Planungszone Schlieren West (2005)	61
6.23	Privater Gestaltungsplan Färbiareal (2005)	62
6.24	Mobilfunkantennen (2008)	63
6.25	Privater Gestaltungsplan Wagi Süd (2009)	64
6.26	Umzonung Unterrohr (2007)	64
6.27	Öffentlicher Gestaltungsplan Schlieren West (2009)	65
6.28	Privater Gestaltungsplan Geistlichareal (2010)	66
6.29	Privater Gestaltungsplan Unterrohr (2012)	67
 <b>III. Teil: Gemeinde-/Stadttingenieur, Bauamt und Grundbuchgeometer</b>		<b>68</b>
 <b>IV. Teil: Die Entwicklung geht weiter</b>		<b>71</b>
 <b>Bisher erschienene Jahrbücher</b>		<b>72</b>

# I. Teil: Bauen in Schlieren

von Dr. Ursula Fortuna – Geschichte des Bauens von 1812-1995

## Die Entwicklung der letzten 200 Jahre

*Nachdruck des Textes mit freundlicher Genehmigung der UBS Switzerland AG. Am ursprünglichen Text der Arbeit von Dr. Ursula Fortuna wurden keine Änderungen vorgenommen. Ergänzungen oder Orientierungs- und Verständnishinweise erfolgen mit entsprechenden Verweisnoten. Teilweise mussten neue Fotos eingefügt werden, die aber den ursprünglichen Bildern ähnlich sind.*

## Kommission Ortsgeschichte Schlieren

## Das Bauerndorf Schlieren 1812 und sein Schwund bis 1995

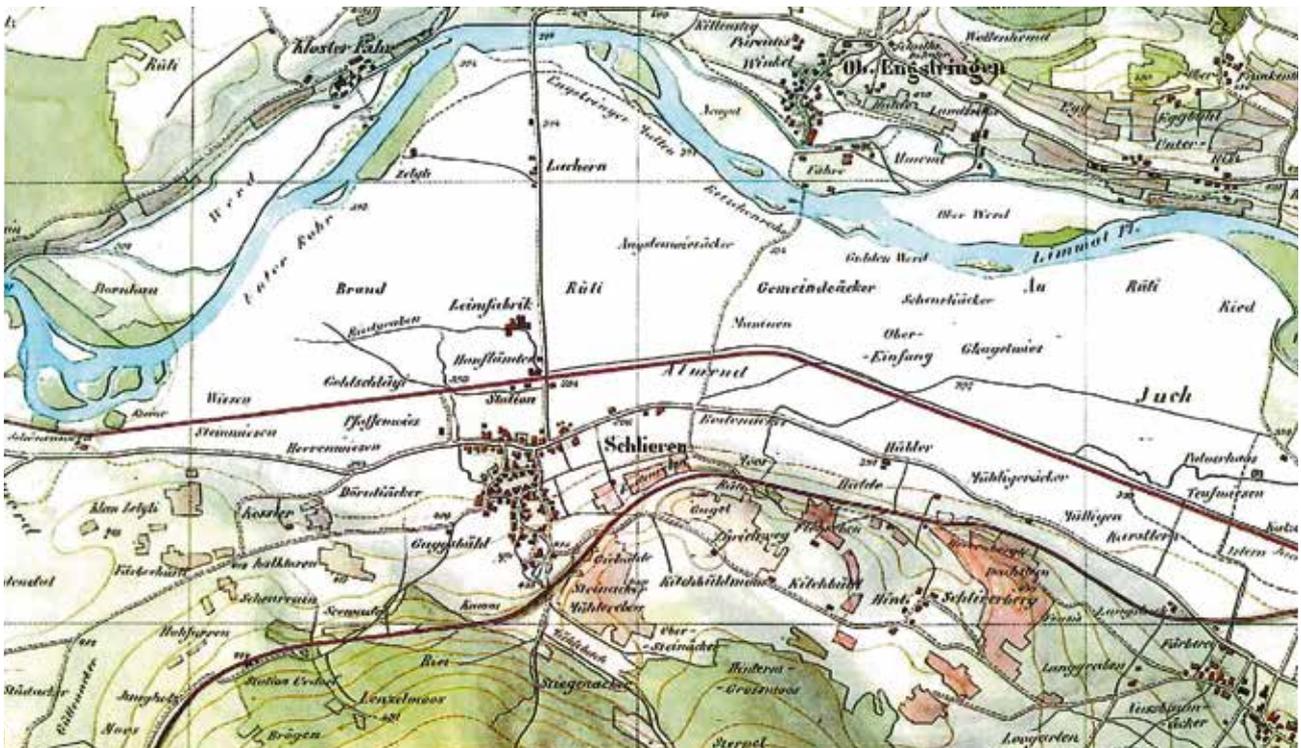
Im Jahre 1695 legte das Zürcher Spital ein Urbar (Besitz- und Einkünfteverzeichnis) über seinen Grundbesitz in Schlieren an. Dieses ist mit farbigen Zeichnungen ausgestattet, die ein zutreffendes Bild des damaligen Dorfes geben. Als 1812 die neugegründete kantonale Brandassekuranz sämtliche Bauten in ihr Lagerbuch aufnahm, hatte es sich nicht wesentlich verändert.

Es wies 45 Bauernhäuser mit Wohn- teil, Scheune und Stall unter dem gleichen Dach auf. Im Süden endete es beim Bühlhof (jetzt Alterssiedlung und Feuerwehrdepot Uitikonstrasse 30), im Norden an der Badenerstrasse. Die Uitikonstrasse bildete die östliche, der Strassenzug Sägestrasse-Freiestrasse-Kirchgasse die westliche Begrenzung.

Sämtliche Bauernhäuser und die meisten der übrigen Gebäude bestanden

aus einem Gemisch von Holz, Riegel und Mauerwerk oder von Mauerwerk und Holz. An reinen Steinbauten gab es nur die Kirche, das zum Pfarrhaus gehörende Waschhaus sowie je einen Speicher mit Keller beim «Felchlinhaus» (Kirchgasse 2) und beim 1970 abgebrochenen «Riesterhaus» (Badenerstrasse 3). Den einzigen vollständigen Riegelbau bildete die 1841 abgetragene Oeltrotte an der Sägestrasse.

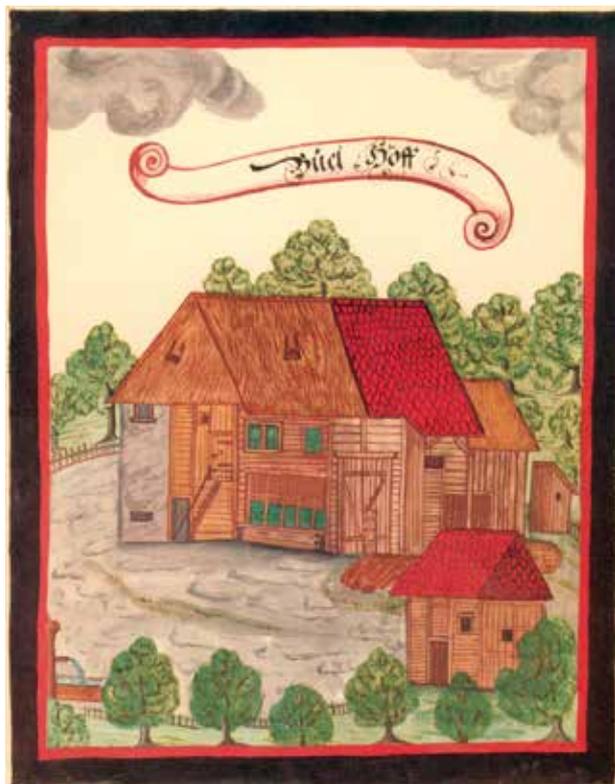
Das Ziegeldach war zwar die Norm, doch wiesen vier Häuser immer noch ein Strohdach auf und erhielten erst im Laufe des 19. Jahrhunderts eine Ziegelbedeckung. Achtzehn Häuser besaßen keinen bis über das Dach hinausreichenden Kamin. Der Rauch des Küchenherdes und des Stubenofens wurde vom Kaminhut in der Küche aufgefangen und durch die Küchendecke hindurch in den Dachraum geleitet. Von dort suchte er sich durch die Dachritzen den Weg ins Freie.



Kriegsspielkarte 1:10'000. Blatt 4 Schlieren, gezeichnet 1896 von Andreas Hefti nach Blatt 158 von 1874 des Siegfried Atlas



Das Bauerndorf Schlieren 1695 im Kranz seiner Obstgärten



Der Bülh Hof 1695: Ein für die hiesige Gegend typisches Bauernhaus mit Wohnteil, Scheune und Stall unter dem gleichen Dach. Daneben am rechten Bildrand das freistehende «Hüslis»

Neben den Wohnhäusern wurde das Dorfbild durch eine Anzahl von Nebenbauten geprägt.

Zum Bülh Hof, zur Mühle, zur Oele, zum Pfarrhaus und zum Spitalhof an der unteren Kirchgasse gehörten freistehende Scheunen. Daneben bestanden alleinstehende Trotthäuser, wie sie noch jetzt hinter den Häusern Freiestrasse 15/17 und Badenerstrasse 20 zu sehen sind, teilweise mit Kellern kombinierte Speicher sowie vereinzelte Waschwäuser und Wagenschöpfe. Abtritte sind noch nicht aufgeführt, waren aber zumindest vereinzelt vorhanden. Die älteste bekannte Abbildung eines freistehenden «Hüslis» in Schlieren findet sich in dem erwähnten Spitalurbar beim Bülh Hof (Bild oben rechts).

Doch bereits im 19. Jahrhundert erlitt das Dorf durch neun Brandfälle schwerwiegende Einbussen. Der schwerste vom 22. Mai 1834 legte

vier Häuser an der Badenerstrasse in Schutt und Asche. An ihren Platz kamen 1844 das zweite Schulhaus und 1876 daneben das Lehrerwohnhaus zu stehen. Jetzt gehört das Gelände zum Dorfpark.

1879 und 1880 vernichteten zwei Brände die drei Höfe Uitikonerstrasse 2 bis 6. Ihre Nachfolgebauten wurden nach 1980 durch das Büro- und Geschäftshaus der «Helvetia»-Unfall ersetzt. 1877 fielen der Spitalhof zwischen der Kirche und der Badenerstrasse, 1872 und 1881 die beiden Höfe zwischen dem «Salmen» und der Zwiegartenstrasse dem Feuer zum Opfer. Aus dem 1881 eingäscherten Haus stammte Johann Rüttschi, der als Folge des Brandes 1882 für acht Jahre nach Amerika auswanderte (Jahrheft von Schlieren 1992). Wohnhäuser und Nebengebäude der Oele wurden nach und nach zwischen 1841 und 1918 abgetragen.

Trotz dieser Lücken war das alte Dorf bis 1970 noch weitgehend intakt. In diesem Jahr führte aber der Ausbau der Zürcher-/Badenerstrasse zum Verlust von fünf Bauernhäusern und einer Reihe von Wohnbauten des 19. Jahrhunderts.

1972 riss der Abbruch der «Arch» die erste Lücke an der Freiestrasse. 1974 folgten die Häuser «Menschenfabrik» und «Weibel Lips» (Uitikonerstrasse 8 und 10), 1978 das Haus «Am Bach» (Uitikonerstrasse 12 / Freiestrasse 1) und die «Lenz» (Freiestrasse 3 bis 5). An ihrer Stelle befinden sich jetzt das Stadthaus, zwei Banken und die Coop-Filiale<sup>(1)</sup>. 1995/96 musste der geschichtsträchtige «Meierhof» (Uitikonerstrasse 27) seinen Platz für einen Neubau räumen.

Diese Verluste an historischer Bausubstanz und ihr Ersatz durch Neubauten verwandelten das alte Dorf Schlieren in das Geschäfts- und Verwaltungszentrum eines Industrieortes.

<sup>(1)</sup> Die zwei Bankenfilialen der Schweizerischen Kreditanstalt und des Schweizerischen Bankvereins (dieser fusioniert zur heutigen UBS AG), bestehen nicht mehr. Die Coop-Filiale hat ins Zentrum „Lilie“ gewechselt und an ihrer Stelle ist die Post in die Erdgeschossräume Freiestrasse 1 eingezogen.

## Die Ausdehnung der Gemeinde im 19. und 20 Jahrhundert

### Wo wird gebaut?

Obschon die Baubeschränkungen, die im 17. und 18. Jahrhundert das Entstehen von Neubauten weitgehend einschränkten, nach dem Ende der Alten Eidgenossenschaft um 1800 fielen, kam die Bautätigkeit nur sehr zögernd in Gang. Zwischen 1812 und 1830 entstanden gerade drei neue Häuser. Danach beschleunigte sich das Bautempo etwas mit neun bis zwölf Häusern pro Jahrzehnt. Nur in den krisenhaften 1880er-Jahren blieben die Neubauten auf zwei beschränkt.

Von den älteren Neubauten schlossen sich nur wenige unmittelbar an den bestehenden Dorfraum an. Überwiegend wurde weit ausserhalb der bisherigen Siedlungsfläche gebaut: ab 1818 im Gebiet Hübler/Pestalozziweg/Steinbos, ab 1831 im Chilpel, 1836 im Kessler, ab 1844 im

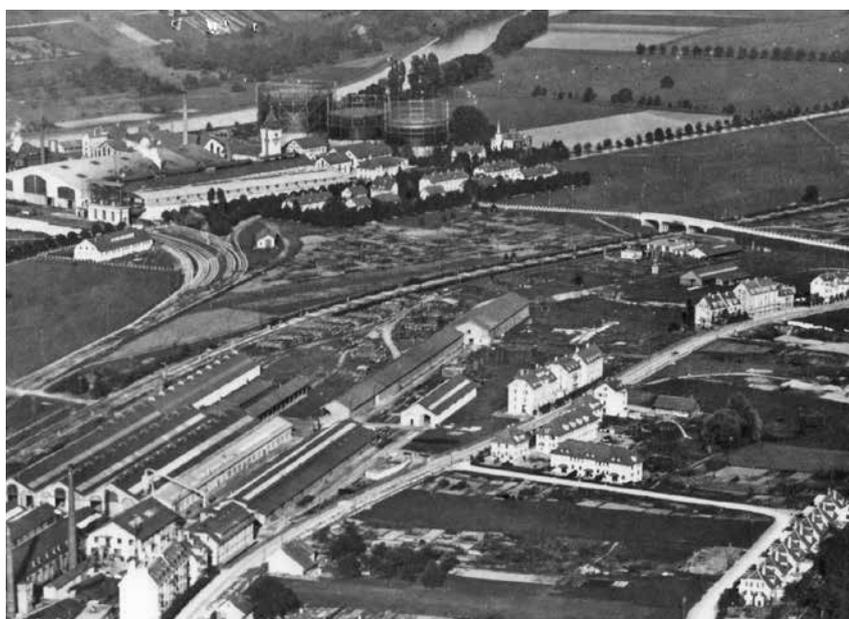
Zelgli. Das Jahr 1864 brachte mit einem Wohnhaus und Bäckerei (zuletzt Johner)<sup>(2)</sup> den ersten Ansatz zur Bahnhofstrasse. Bis 1895 markierten kaum zehn teils weit voneinander stehende Häuser den Verlauf der Zürcherstrasse. Das heutige Industriegebiet zwischen der Zürcher-/Badenerstrasse und der Bernstrasse bzw. der Limmat blieb bis auf die 1868 errichtete Leimfabrik Geistlich leer.

Etwa 1895 wurde Schlieren als Industriestandort entdeckt, und damit begann der grosse Bauschub, welcher das Bauerndorf in eine Industriestadt verwandeln sollte. Noch 1894 nahmen an der Güterstrasse 7 und 9 beim Bahnhof zwei kleinere Betriebe der Chemie- und der Lack-/Farbenbranche den Betrieb auf. Die Stadt Zürich errichtete 1898 zwischen der Limmat und der Bernstrasse ihr neues, leistungsfähiges Gaswerk. Und 1896

begann sich zwischen Zürcherstrasse und Bahnlinie die Wagenbaufirma Geissberger bzw. die daraus erwachsende Schweizerische Wagons- und Aufzügefabrik Schlieren zu etablieren.

Fortlaufende Erweiterungsbauten bis in die 1960er-Jahre vergrösserten das von ihr in Anspruch genommene Gelände. Die «Wagi» erstreckte sich schliesslich von der Graben- bis zur Gasometerstrasse.

Bereits im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts tauchten die ersten Industriebauten (Färberei, Aluminiumschweisswerk ASS) im abgelegenen Gebiet Brand-Meuchwies auf. Sie erweiterten sich ebenfalls laufend bis in die 1970er-Jahre hinein. Auch zeigten sich schon 1896 erste Ansätze eines kleinen industriellen Nebenzentrums bei der Station Urdorf, wo sich bis etwa 1950 die Firmen Sax Farben, Grab +



*Schlierens Ostteil 1920 vom Zentrum her gesehen: An Zürcher- und Schulstrasse sowie östlich der Bäckerstrasse ist die Überbauung noch sehr locker. Gut zu erkennen am unteren Bildrand auf der rechten Seite sind die heute noch stehenden «7 Hüslis» an der Schulstrasse*

### Wohnhäuser, Haushaltungen und Einwohner in Schlieren 1812 bis 1993

Jahr	Wohnhäuser	Haushaltungen	Einwohner
1812	45	92	ca. 560
1836	–	–	631
1850	–	–	689
1860	68	139	698
1870	82	165	753
1880	89	151	777
1888	81	158	766
1900	145	326	1'670
1910	251	538	2'675
1920	–	–	3'053
1930	453	843	4'086
1941	592	1'325	4'761
1950	726	1'698	6'074
1960	914	3'054	10'043
1970	948	3'956	11'869
1980	1'044	5'321	12'891
1990	–	6'221	13'142
1993	–	6'256	13'087

<sup>(2)</sup> Das Wohnhaus mit Bäckerei und Tea-Room ist 2008 abgebrochen worden. Ungefähr an dieser Stelle beabsichtigt die Stadt Schlieren einen Stadtsaal zu erstellen.

Wildi (Büroeinrichtungen)<sup>(3)</sup> und Otto Weibel (Lacke und Farben) ansiedelten.

Seit 1910 setzten die zu nationaler und internationaler Bedeutung emporwachsenden Baufirmen Walo Bertschinger und Züblin einen neuen Schwerpunkt industrieller Tätigkeit in der Rütli<sup>(4)</sup>, der sich ebenfalls bis in neuere Zeiten ausdehnte, seit etwas 1948 aber nach Westen in die Reitmen verschob.

Weil die neugeschaffenen Arbeitsplätze Menschen anzogen, dehnten sich parallel zu den Industriezonen auch die Wohngebiete aus. Bis 1900 erhielt die Westseite der Bahnhofstrasse eine lockere Häuserzeile mit dem Restaurant Krone<sup>(5)</sup> als Abschluss. Am Nordrand der Zürcherstrasse zeigten sich zwischen Graben- und Gasometerstrasse Ansätze zu einer geschlossenen Häuserfront. Sie wurde zwischen 1907 und 1921 von der Wagonsfabrik übernommen.

Zwischen Halden- und Bodenweg erhoben sich die ersten Häuser. An der Schulstrasse errichtete der Gärtner Johann Reutlinger zwischen dem «Roten Schulhaus» und dem Rütirain die sprichwörtlich gewordenen «7 Hüsl»<sup>(6)</sup>.

Und 1900, nur zwei Jahre nach dem Bau des Gaswerks, erhielten die dort tätigen Arbeiter zwischen der Industrie- und der Südstrasse ihre Wohnkolonie mit 24 Mehrfamilien- und zwei Gemeinschaftswaschhäusern.

Damit war ein Prozess in Gang gekommen, der kaum unterbrochen bis

in die Mitte der 1980er-Jahre anhielt, fortlaufend neue Quartiere bis an die östlichen, westlichen und nördlichen Grenzen des Gemeindegebietes schuf und die Lücken zwischen den überbauten Flächen fast restlos ausfüllte.

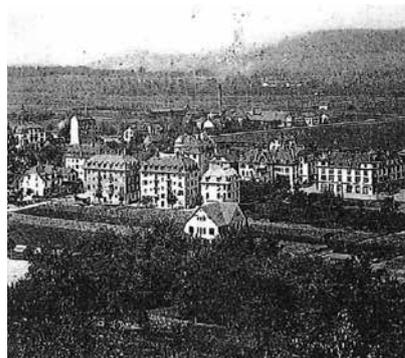
Bis 1910 entstanden Einzelbauten an der Zwiegartenstrasse, Römergasse, Zürcher- und Grabenstrasse – unter anderem die 1904 erbaute Direktionsvilla der Wagonsfabrik (Grabenstrasse 8) in einem Park mit mächtigen alten Bäumen. Weitere Bauten dieses Jahrzehnts sind das Haus Zürcherstrasse 16 mit dem ehemaligen Restaurant «Central» (später «Curiosum»)<sup>(7)</sup>, das «Nähhüsl» an der Schulstrasse 19 und vor allem das von der Wagonsfabrik errichtete Haus Zürcherstrasse 9/11 und Grabenstrasse 12, welches bis 1979 als Gemeindehaus diente. Isolierte bauliche Schwerpunkte zeichneten sich an der obersten Stationsstrasse und beim Bahnhof Urdorf, an der Kesslerstrasse sowie im Betschenrohr an der Gemeindegrenze gegen Unterengstringen ab.

Das folgende Jahrzehnt bis 1920 sah die Fertigstellung der Römergasse, eine Verdichtung an der Bahnhofstrasse sowie je eine stärkere Herausbildung der Stations-, der Engstringerstrasse und des Pestalozziweges.

Bis 1930 legte sich ein erster Überbauungsring um den alten Dorfkern. An der Graben- und der Schulstrasse, am Rain- und Dammweg sowie an der Uitikonerstrasse wurden die bereits bestehenden Bauten zu ge-



*Blick vom Bahndamm gegen Norden, aufgenommen zwischen 1900 und 1904: Das 1900 erbaute Schulhaus Grabenstrasse steht noch völlig allein. Das Zelgliquartier besteht nur aus der Fabrik Geistlich und vereinzelt Häusern*



*Der gleiche Ausblick 1910: Seit 1904 wurde an der Zürcherstrasse und Römergasse rege gebaut*



*Die vom Gemeinderat Albert Meyer-Bolliger 1904 erbaute und 1907 von der Wagonsfabrik erworbene Direktionsvilla Grabenstrasse 10 im Park zwischen der Graben- und der Engstringerstrasse*

<sup>(3)</sup> Nach dem Konkurs der Firma Grab+Wildi wurde die Liegenschaft Stationsstrasse 49 veräussert. Der Erwerber hat neben Gewerberäumen und Wohnungen auch acht Reiheneinfamilienhäuser erstellt.

<sup>(4)</sup> Die Werkareale und Wohnbaracken der beiden Baufirmen fanden sich im Bereich der heutigen Bauten Rütistrasse 5-19 bzw. 20-28.

<sup>(5)</sup> Güterstrasse 1, heute „Corona“

<sup>(6)</sup> Schulstrasse 22-34a

<sup>(7)</sup> Das Restaurant im Gebäude Zürcherstrasse 16 hat seit der Niederschrift der Arbeit von Dr. Ursula Fortuna schon verschiedene Male den Betreiber und den Namen geändert.



Seit 1987 nehmen die von der Migros-Pensionskasse erbauten Mietshäuser Grabenstrasse 8 und 10 den Platz der Direktionsvilla und des Parks ein (Aufnahme 1995)



Die Kreuzung Zürcher- und Grabenstrasse 1995: Rechts die von der Wagonsfabrik 1910 erbauten Häuser Zürcherstrasse 9/11 und Grabenstrasse 12, wo bis 1979 die Gemeindeverwaltung eingemietet war, und links das 1906 entstandene Haus der Baufirma Tentardini, Zürcherstrasse 16, in dem seit 1911 gewirtet wird

schlossenen Zeilen verdichtet; und im Gebiet Leemann-Guggsbühl-Gartenstrasse kam es zur ersten flächendeckenden Überbauung.

Abseits davon wuchsen die Quartiere Allmendstrasse, Moos und westlicher Hübler aus dem Boden, während das Zelgliquartier vor allem am Lachernweg und an der Müllerstrasse Zuwachs erhielt.

Zwischen 1930 und 1940 erreichte das letztere mit den Überbauungen östlich der Engstringerstrasse, an Maten-/Acker-/Maienweg und Austrasse fast seine endgültige Ausdehnung. Die Sonnenhofstrasse füllte die Lücke zwischen Allmend- und Moosstrasse und die Bäckerstrasse diejenige zwischen Römergasse und Allmendstrasse. Freie- und Urdorferstrasse begannen über die Linie Kirchgasse/ Stationsstrasse hinauszuwachsen. In dieses Jahrzehnt fallen auch mit den Häusern Böhringer, Lemp und Füchslin (erbaut zwischen 1930 und 1932) die Anfänge des Schlierenberges als bevorzugter Wohnlage.

Der zweite Weltkrieg dämpfte zwar die Bautätigkeit etwas, doch kam sie nach seinem Ende sofort wieder kräftig in Gang. Wagonsfabrik, Färberei und ASS vergrösserten sich. Die Firma Geistlich bekam mit der Schweissmaschinenfabrik Schlatter einen Nachbarn; die Sibir<sup>(8)</sup> errichtete ihre ersten Bauten im Unterrohr nördlich der Bernstrasse. Die Wiesenstrasse und das Gebiet Reitmen wurden von der Industrie erfasst.

Der Wohnungsbau wurde ebenfalls kräftig vorangetrieben. Nördlich der Bernstrasse bildete die neue Wohnsiedlung Feldstrasse/Floraweg<sup>(9)</sup> ein Bindeglied zum bisher vom Dorf isolierten Zelgliquartier. Im Westen entstand neben der vereinzelt gebliebenen Häuserreihe Kesslerstrasse 17 bis 27 das Einfamilienhausquartier Heimeliweg. Mit dem neuen Mülligenquartier stiess Schlieren im Osten an die Zürcher Stadtgrenze. Im Dorfzentrum und in seiner näheren Umgebung wurden mehrere Baulücken aufgefüllt – so der Platz der alten Oele mit den Genossenschaftshäusern Sägestrasse 1 bis 7, ferner solche an der Uitikonstrasse, am Lilienweg und an der Schul-/Allmendstrasse.

1949 musste der Liliengarten mit seinen schattigen Bäumen dem Wohn- und Geschäftshaus Zürcherstrasse 8 weichen.

Ab 1950 wurde mit der Ansiedlung der Autofirmen Holka und STREAG<sup>(10)</sup> auch das Gebiet an der Zürcherstrasse östlich der Gasometerstrasse industriell überbaut.

Im südöstlichen Winkel der Kreuzung Bern-/Engstringerstrasse errichteten die Firmen ALFAG, Phönix-Stahl AG und Streule Ski<sup>(11)</sup> im Anschluss an die Rüti markante Industriebauten, die neuerdings grösstenteils wieder verschwunden sind. Die bereits besetzten Zonen Güterstrasse, Brand, Reitmen, Meuchwies und Unterrohr füllten sich auf, unter anderem mit den Firmen Bono Kochherde und Rollar Electric<sup>(12)</sup>.

<sup>(8)</sup> Die Gebäude Sibir bestehen heute nicht mehr. An deren Stelle wurde das Rechenzentrum der Zürich-Versicherungs-Gesellschaft Unterrohrstrasse 4 und 5 erstellt.

<sup>(9)</sup> Die Siedlung der GEWOBAG an der Feldstrasse und am Floraweg wurde in der Zwischenzeit erneuert (Jahrheft 2013, S. 26-28).

<sup>(10)</sup> In den Gebäuden der Holka, Zürcherstrasse 145, befindet sich heute das Autozentrum der Th. Willy AG. In den Gebäuden Zürcherstrasse 94 der ehemaligen STREAG erfolgt heute der Verkauf und der Autoservice der Marken Toyota und Toyota-Lexus durch die Emil Frey AG.

<sup>(11)</sup> Auf dem Areal der ALFAG (auch MAN-Areal genannt) wurde die Wohnüberbauung COSMOS erstellt (Jahrheft 2013, S. 29 und 30). Die Firma Streule AG stellte die Ski Produktion 1993 ein; auf diesem Areal Friedaustasse 54 steht heute das Familienrestaurant McDonald's.

<sup>(12)</sup> Die Firma Bono Kochherde befand sich im heute noch bestehenden Gebäude Wiesenstrasse 27. Die Rollar Electric geschäftete im ebenfalls heute noch bestehenden Gebäude Bernstrasse 60.

Wiederum bewirkte der Ausbau der Industrie eine Intensivierung des Wohnungsbaues. Ein breiter Neubaustreifen zog sich vom Kamp-Leemann unterhalb der Zuger Bahnlinie über die Zonen Kalktarren-Nassacker, mittlere Urdorfer- und Freiestrasse bis hin zur Nordseite der Zürcherstrasse bei den Herrenwiesen und bis zur Reitmen.

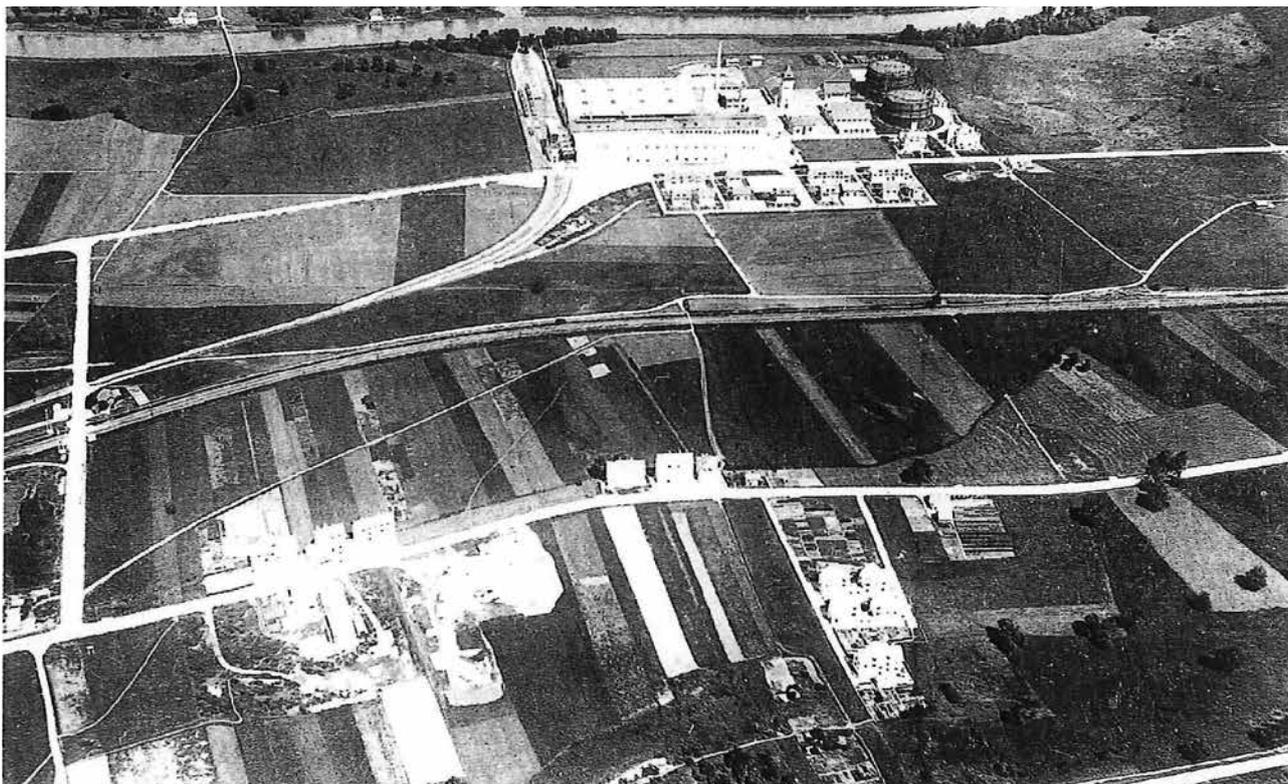
Dadurch wurde das bisher isolierte Heimeli-Kesslerquartier an das Dorf angebunden. Das Zelgliquartier erhielt an mehreren Stellen, vor allem an der Limmat- und Limmataustrasse, Anschlussbauten; und rings um das Zentrum – im Hofacker, Bühl-

acker und Brunacker – wurden die bisher aufgelockerten Häuserzeilen geschlossen. «Salmen» und «City» brachten eine städtische Note in das Ortsbild. Langsam zog sich die Siedlung mit Einzelbauten am Alten Zürichweg und Gyrhalde auch gegen den Schlierenberg hinauf.

In den 1960er-Jahren erreichte die Bautätigkeit ein bis dahin unbekanntes Ausmass. Im ganzen Streifen nördlich der Zürcher-/Badenerstrasse wurde bisher noch immer landwirtschaftlich genutztes Land in die Industriezone überführt. Mercedes, Galenica und Sponagel<sup>(13)</sup> etablier-

ten sich entlang der Zürcherstrasse, die Schuhgemeinschaft<sup>(14)</sup> neben der Schlatter AG im Brand und die PTT-Automobilwerkstätte<sup>(15)</sup> östlich der Gaswerk-Wohnsiedlung. Gaswerk und Wagonsfabrik errichteten ihre letzten Neubauten. In den Wohnquartieren legte sich mit den Überbauungen Kamp, Mühleacker, Alter Zürichweg und Gyrhalde eine neue Schicht an die bestehenden Quartiere.

Gleichzeitig wurden an der Uitikoner-, Zürcher- und Bahnhofstrasse bereits die aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert stammenden Häuser durch Neubauten ersetzt: «Linde», «Lilie»



*Das von der Zürcherstrasse durchschnittene Gelände zwischen dem Gaswerk und der Engstringerstrasse ist 1901 fast völlig leer. Rechts im Vordergrund die isolierten Häuser Bodenweg 3 und 5, Haldenweg 6 und 8 sowie das Haus Schulstrasse 52 östlich des erst 1947 erbauten Schwimmbads*

<sup>(13)</sup> Mercedes an der Zürcherstrasse 109, Galenica (heute nicht mehr in Schlieren) an der Zürcherstrasse 111 und 113 und Sponagel (heute nicht mehr bestehend) an der Zürcherstrasse 125.

<sup>(14)</sup> Die Schuhgemeinschaft verlegte den Sitz nach Spreitenbach. Das Gebäude an der Bernstrasse wurde abgebrochen, und die Firma Schlatter stellte an dieser Stelle einen Neubau (Teil des Komplex Brandstrasse 24).

<sup>(15)</sup> Das Gebäude der ehemaligen PTT-Automobilwerkstätten, Südstrasse 1, besteht heute noch.

und das alte Hotel «Bahnhof»<sup>(16)</sup> änderten ihr Gesicht. Am Kesslerplatz erhob sich der erste grosse Wohnblock<sup>(17)</sup>.

In den 1970er-Jahren dehnte sich die überbaute Fläche noch einmal kräftig aus. Nach dem Bau des Spitals und des benachbarten Altersheims Sandbühl füllte sich bis in die Mitte der 1980er-Jahre die ganze Zone zwischen der Kesslerstrasse und der westlichen Gemeindegrenze mit Mehrfamilienhäusern aller Grössenordnungen. Ebenso wuchs an der Halde zwischen der Schulstrasse und der Zuger Bahnlinie ein neues Wohngebiet, begleitet von Gewerbebauten, in die Höhe. Das Feldstrassen-/Florawegquartier wurde um Wohnbauten und einen Gewerberiegel<sup>(18)</sup> entlang der Rohr- und Lettenstrasse erweitert. Nicht zuletzt griff die Bautätigkeit, begleitet von heftigen Kontroversen, zunehmend auf den Schlierenberg über.

Seither flachte der reine Wohnungsbau in Schlieren ab und beschränkte sich im Wesentlichen auf Ergänzungen in den Randzonen des Spital-/Schönenwerd-, des Zelgli- und des Haldenquartiers.

Die Hochblüte des Industrie- und Gewerbebaues hingegen dauerte bis etwa 1990 an. Die Industriezone stösst im Westen mit den Gebieten Reitmen und Rietbachstrasse an die Dietiker, im Osten bei der Mülligen an die Zürcher Stadtgrenze. Zwischen Lätten- und Bernstrasse erstreckt sich ein neuer Riegel aus Gewerbebauten<sup>(19)</sup>. Nördlich der Zürcher-/Badenerstrasse verdichtete die Ansiedlung weiterer Firmen vornehmlich der Autobranche und Elektronik nochmals die Überbauung. Die Stilllegung des Gaswerks in der zweiten Hälfte der 1970er-Jahre und die Schliessung der Wagonsfabrik 1985 liessen in beiden Arealen neben umgenutzten Alt- auch

eine Anzahl neuester Bauten entstehen – so etwa das 1991 in Betrieb genommene Druckzentrum der NZZ<sup>(20)</sup>. Bereits 1985 wurde der Riesenbau des PTT-Verteilzentrums Mülligen<sup>(21)</sup>, errichtet in einer als grüner Trenngürtel zwischen Schlieren und Zürich vorgesehenen Zone, eingeweiht. Eine völlig neue Gewerbezone entstand seit etwa 1985 an der Rüti- und Ifangstrasse.

Jetzt wurde auch die immer noch bestehende Baulücke zwischen dem Halden- und dem Hüblerquartier in zwei Etappen aufgefüllt; gegenüber dem Mercedes-Sitz an der Zürcherstrasse realisierten Mercedes und Toyota eine gemeinschaftliche Überbauung mit Wohnhäusern<sup>(22)</sup> an der Schul- sowie Ausstellungs- und Verkaufsräumen an der Zürcherstrasse. Die östlich anschliessende Arealüberbauung der Erbgemeinschaft Haller<sup>(23)</sup>, ebenfalls mit Wohn- und Gewerbebauten, wurde soeben vollendet.



*Das östliche Gemeindegebiet ist 1947 bis zum Haldenweg weitgehend überbaut*

<sup>(16)</sup> Linde = Uitikonstrasse 1; Lilie = heute Teil des Einkaufszentrums Lilie, Zürcherstrasse 6 und Uitikonstrasse 9; Das Hotel Bahnhof besteht nicht mehr – heute befindet sich dort die Gewerbebaute Bahnhofstrasse 6 mit dem Restaurant „Amadeus“.

<sup>(17)</sup> Badenerstrasse 57

<sup>(18)</sup> Lättenstrasse 27-39

<sup>(19)</sup> Siehe Fussnote 18

<sup>(20)</sup> Die NZZ hat das Druckzentrum Zürcherstrasse 39 2015 wieder geschlossen.

<sup>(21)</sup> Zürcherstrasse 161

<sup>(22)</sup> Schulstrasse 69-77

<sup>(23)</sup> Zürcherstrasse 108 + 110, Schulstrasse 81 und 83

### Was wird gebaut?

Im ersten Abschnitt wurde vor allem die Ausdehnung des überbauten Gemeindegebietes nachgezeichnet. Dieser Abschnitt geht der Frage nach, welche Art Bauten zu welcher Zeit entstanden.

Da Schlieren bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts weitgehend ein Bauerndorf blieb, dienten auch die Neubauten zunächst landwirtschaftlichen Zwecken. So wurden von 1812 bis 1850 16 traditionelle Bauernhäuser mit Wohn- und Wirtschaftsteil unter dem gleichen Dach und sieben bis neun weitere landwirtschaftliche Bauten errichtet. Dem standen nur sechs nichtlandwirtschaftliche Wohnhäuser gegenüber.

Während der folgenden zwei Jahrzehnte bis 1870 setzte sich diese Tendenz im wesentlichen fort; doch verschob sich bei den Landwirtschaftsbauten das Schwergewicht von den Haupt- zu den Nebengebäuden, das heisst zu Scheunen, Ställen, Schweineställen, Waschwäusern, Schöpfen und Wagenschöpfen. Ausserdem brachte die Ansiedlung der Leimfabrik Glättli (ab 1880 Geistlich) 1868 die ersten Fabrikbauten samt Hochkamin nach Schlieren. Landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Bauten hielten sich zu dieser Zeit die Waage.

Ab 1870 begannen die Gewichte sich jedoch zu verschieben. Bis 1895, das heisst bis zum vollen Einsetzen der Industrialisierung, wurden nur noch

fünf Bauernhäuser, dagegen 21 reine Wohnhäuser und zwei Wohnhäuser mit Ladenteil errichtet. Eine bemerkenswerte Zunahme war hingegen bei den landwirtschaftlichen Nebengebäuden mit 63 Objekten zu verzeichnen. 17 Neubauten sind der Industrie und dem sich gleichfalls ausbreitenden Gewerbe zuzuordnen.

Die entscheidende Wende von der bäuerlichen zur Industriegemeinde vollzog sich in den fünf Jahren zwischen 1895 und 1900. Dem einzigen Bauernhaus und etwa 36 landwirtschaftlichen Nebengebäuden standen rund 40 Industrie- und etwa 15 Gewerbebauten gegenüber. Auch wurden einschliesslich der Gaswerksiedlung 71 reine Wohnhäuser errichtet. 18 Schöpfen, Wagenschöpfen und



*Blick über Schlieren von Osten her, aufgenommen 2005: In der Mitte im Vordergrund das 1970/71 entstandene Hüblerquartier; Rechts davon die Zürcherstrasse mit dem Industriegebiet des ehemaligen Wagi-Areals mit dem Wagemärt, den Gebäuden der Biotech-Firmen und der ehemaligen NZZ-Druckerei. In der Mitte auf der linken Seite des Bildes das Schlatterhochhaus an der Brandstrasse*



*Die Häuser Zürcherstrasse 124-132 auf der Gartenseite: einfachste Reiheneinfamilienhäuser für Arbeiter, erbaut 1925 und aufgenommen 2017*



*Die jüngste, 1995 fertiggestellte Überbauung im Hüblerquartier schliesst die letzte freigebliebene Lücke an der Zürcherstrasse, aufgenommen 2017*



*Verglaste Wände schirmen die langgestreckten, gemauerten Wohnblöcke gegen den Verkehrslärm der Zürcherstrasse ab, aufgenommen 2017*

Waschhäuser sind nur noch bedingt dem landwirtschaftlichen Bereich zuzuordnen. Allmählich wurden die Waschhäuser und Wagenschöpfe auch von den in die Wohnhäuser integrierten Waschküchen und den Autogaragen abgelöst. Vor allem die Waschküchen wurden etwa um die Mitte des 20. Jahrhunderts zum unabdingbaren Bestandteil jedes Wohnhausneubaues.

Auf den ersten Blick überraschend erscheint die hohe Zahl der landwirtschaftlichen Nebengebäude. Sie hängt jedoch eng mit der beginnenden Industrialisierung zusammen: Durch Landverkäufe an die Industrie gewannen die Bauern die Mittel zur Sanierung ihrer Gehöfte. Seit der Jahrhundertwende aber traten die Landwirtschaftsbauten gegenüber dem industriellen und dem Wohnungsbau völlig in den Hintergrund.

Ab etwa 1850 hatten sich zunehmend reine Wohnhäuser zwischen die Bauernhöfe geschoben; doch blieben es vorwiegend Einfamilienhäuser von bescheidenen Ausmassen. Als aber mit dem Zuzug auswärtiger Arbeitskräfte um 1900 die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum stieg, erhoben sich zwischen Zürcher-, Graben-, Schul-, und Sonnenhofstrasse bald Mehrfamilienhäuser mit sechs und mehr Wohnungen. Auch kamen an der Allmend-, an der Zürcherstrasse und im Hübler langgestreckte Reihenhausezeilen zu stehen.

Dennoch dominierte bis zur Jahrhundertmitte das bescheidene Ein- und Zweifamilienhaus mit zugehörigem Garten. Diese Bauart prägt noch immer vor allem den südwestlichen Gemeindeteil zwischen dem Zentrum und der Kesslerstrasse sowie das Zelligquartier.

Erst der erneute Zuwanderungsschub nach dem zweiten Weltkrieg brachte die Hinwendung zu dem

langgestreckten, nüchternen Vielfamilienhaus, wie es unter anderem an der Säge-, der Nassacker- und Freiestrasse, im Dörnliacker, in der Reitmen und nicht zuletzt in der Gewobag-Siedlung Feldstrasse/Floraweg<sup>(24)</sup> zu sehen ist. Ab 1960 zogen auch vielstöckige Häuser in Schlieren ein; 1961 wuchs als erstes die neue «Linde»<sup>(25)</sup> in die Höhe; dann folgten weitere Hochhäuser an der Mühleackerstrasse, ferner diejenigen der Wagonsfabrik an der Zürcherstrasse 40 und 42 und nicht zuletzt das Wohn- und Ladenzentrum Kesslerplatz mit mehr als 100 Wohnungen<sup>(26)</sup>. Nach 1970 setzten weitere Grossbauten dieser Dimension im Halden- und im Schönenwerdquartier unübersehbare Akzente. An den dortigen Hanglagen werden sie von niedrigeren, abgetreppten Mehrfamilienhäusern begleitet.

Natur und Zweckbestimmung der Industriebauten unterlagen ebenfalls einem Wandel. Bis nach 1970 dominierten Grossfirmen des Maschinen- und Apparatebaues sowie die chemische Industrie die Wirtschaft der Gemeinde.

Sie benötigten geräumige, zweckgebundene Hallenbauten für vorbestimmte Produktionsprozesse. Seit etwa 1975 verschwanden jedoch bedeutende Betriebe wie das Gaswerk, die Wagonsfabrik, die Färberei, die Sibir, die ASS und die Skifabrik Streule und wurden durch eine Vielzahl von Klein-, Mittel- und Dienstleistungsbetrieben ersetzt.

Ihrem Bedarf entsprechend wurden nunmehr unspezifische, kombinierte Büro- und Gewerbebauten mit variabler Inneneinteilung errichtet, deren

Flächen zuerst vermietet und danach den Anforderungen der eingemieteten Unternehmen angepasst wurden.

Da die von der Industrie angezogenen Arbeitskräfte zum grossen Teil ledig waren und mit sehr bescheidenen Unterkünften vorlieb nehmen mussten, richteten die bedeutenderen Firmen bald «Wohlfahrtshäuser» mit Bädern, Wasch- und Duschvorrichtungen, Sanitäräumen und Essgelegenheiten ein. Wegweisend war schon 1898 das Gaswerk; die Firmen Geistlich, Färberei und Wagonsfabrik folgten in den nächsten drei Jahrzehnten.

Bei dem 1921 von der Korksteinwerke AG an der Wiesenstrasse errichteten «Unterkunftshaus mit Bad und Abtritt, Magazin und Lager» konnte es sich um einen Vorgänger der späteren Fremdarbeiterbaracken handeln.

Bei der Volkszählung von 1850 war in Schlieren ein Krämer ansässig. 1863 zählte die Gemeinde zwei Bäckereien, ein Ellenwaren-, ein Spezerei-, und zwei Gemischtwarenläden. Der Friedensrichter Johannes Haupt errichtete 1864 ein Wohnhaus mit Bäckerei und Zinnenanbau – das spätere, seit 1993 geschlossene Cafe und Bäckerei Johner an der Bahnhofstrasse 3; und 1895 entstand das von einer Genossenschaft betriebene Konsumgebäude und Wohnhaus Uitikonstrasse 9, welches 1974 durch das «Lilienzentrums» ersetzt wurde.

Dieser Typ des Wohnhauses mit an- oder eingebautem Ladenlokal verbreitete sich in den folgenden Jahrzehnten über die ganze Gemeinde. Ab etwa 1950 setzte sich mit den 1950 und 1951 errichteten Bauten

Zürcherstrasse 8 und Bahnhofstrasse 2 («City») der Typ des Wohn- und Geschäftshauses mit kleineren Läden und Restaurants im Parterre und im ersten Stock sowie mit Wohnungen in den Obergeschossen durch.

Seit 1960 wurde jedoch die dezentrale Einkaufsstruktur durch die im Zentrum angesiedelten Grossverteiler Migros, Konsum, COOP und Oscar Weber<sup>(27)</sup> mit ihrem breit gefächerten Angebot sowie durch das Liliezentrum, das eine Vielzahl von Detailgeschäften unter einem Dach vereinigt, so sehr aufgesogen, dass in den Aussenquartieren so gut wie keine Läden mehr vorhanden sind. Einen weiteren Schritt in dieser Entwicklungsreihe stellt das 1985 eröffnete Büro- und Geschäftshaus der «Helvetia»-Unfall an der Ecke Badener-/Uitikonstrasse dar.

Das rasche Wachstum und die völlige Umstrukturierung der Einwohnerschaft sowie technische Neuerungen stellten auch die Gemeinde vor enorme und zum Teil völlig neuartige Bauaufgaben.

1892 wurde auf Anregung des Fabrikanten Eduard Geistlich der Bau einer zentralen Wasserversorgung an die Hand genommen. Damit entfiel das Wasserholen an den öffentlichen Brunnen. Sieben Pumpenhäuser und ein Reservoir zeugen von dem Ausbau dieser Einrichtung. Der Bau des Gaswerks führte bereits 1898 zu dem Gemeindebeschluss, eine von Gas gespeiste Strassenbeleuchtung einzuführen. 1916 wurde diese mangels Kohle auf Elektrizität umgestellt.

In die Privathäuser hielt die elektrische Beleuchtung zwischen etwa

<sup>(24)</sup> Siehe Fussnote 9

<sup>(25)</sup> Zürcherstrasse 2

<sup>(26)</sup> Badenerstrasse 57

<sup>(27)</sup> Der Konsumverein wurde 1985 von der Coop (Schweiz) übernommen. Der Laden des Konsumvereins wurde geschlossen und ist heute integriert im Coop im Liliezentrum. Das Warenhaus Oscar Weber wurde ohne Ersatz geschlossen, und in diesen Räumen befindet sich heute der Coop.

1908 und 1920 Einzug, wobei die Industrie bereits seit dem Ende des 19. Jahrhunderts eine Vorreiterrolle übernommen hatte. 23 Trafostationen unterstreichen auch hier die Rolle der öffentlichen Hand.

Die Abwasserkanalisation wurde um 1910 auf Anregung des Wagi-Direktors Josef Koch gebaut.

1897/98 erliess die Gemeinde einen ersten Bebauungsplan für das Zentrum und die angrenzenden Gebiete, um die explosiv angewachsene Bautätigkeit in räumlich geordnete Bahnen zu lenken. 1914 mussten Strassennamen und Hausnummern eingeführt werden, da es bei der ständig wachsenden Gebäudezahl unmöglich wurde, sich wie bisher an den Versicherungsnummern zu orientieren.

Bis 1906 hatte der jeweilige Gemeinderatschreiber die Verwaltungsgeschäfte in seiner Wohnung abgewickelt. Bei einer Einwohnerschaft von rund 2600 Personen war dies völlig unhaltbar. Deshalb mietete die Gemeinde 1911 Amtsräume in dem von der Wagonsfabrik gebauten Haus Zürcherstrasse 11/Grabenstrasse 12, bis die Verwaltung 1979 das Stadthaus an der Freiestrasse 6 beziehen konnte.

Den Bildungsansprüchen des Bauerndorfes genügte das aus dem Jahre 1732 stammende kleine Schulhaus Freiestrasse 10 mit seinem einzigen Unterrichtsraum. Sogar bei dem 1845 eingeweihten neuen Schulhaus Badenerstrasse 9 begnügte man sich noch mit einem Klassen- und einem Nähschulzimmer. Erst 1871 kam ein zweites Schulzimmer hinzu. Doch bereits 1901 wurde an der Grabenstrasse ein neues Schulhaus, diesmal

mit sechs Klassenräumen, eingeweiht. Hier wurde auch die 1901 endgültig eingerichtete Sekundarschule Schlieren untergebracht. Zu weiteren Schulhausbauten kam es 1929 an der Schulstrasse, 1956 im Hofacker, 1965 im Zelgli und 1970 im Kalktarren. Ein seit längerem vorgesehenes Schulhaus Sandbühl konnte bisher nicht realisiert werden<sup>(28)</sup>.

Der erste Kindergarten wurde 1902 mit Unterstützung der Fabrikantenfamilie Geistlich eröffnet und im 1910 erbauten «Nähhäusli» (Schulstrasse 19) betrieben. 1949 bekam das durch die Überbauung Feldstrasse/Floraweg stark angewachsene Zelgliquartier einen eigenen Kindergarten. Ein weiterer folgte bereits 1952 im Moos. Seither gehören Kindergärten zur Infrastruktur und werden schon bei der Konzeption einer Neuüberbauung eingeplant.



*Die noch ungepflasterte Grabenstrasse 1912*

<sup>(28)</sup> Anstelle des vorgesehenen Schulhauses Sandbühl nördlich hinter dem Spital Limmattal wurde das Schulhaus Reitmen an der Badenerstrasse 80 2017 eröffnet.

Ein erstes Alterswohnheim kam 1962 an die Mühleackerstrasse in einem bisherigen Obstgarten zu stehen<sup>(29)</sup>; 1973 folgte ein zweites im Mehrzweckgebäude «Bühlhof» (Uitikonstrasse 30). Ein eigentliches Altersheim wurde 1974 neben dem Spital im Sandbühl eröffnet. Und seit mehr als fünf Jahren laufen Diskussion und Planung um ein zweites Altersheim bzw. um mehrere dezentrale Alters-Quartierzentren. Seit 1970 ist Schlieren auch Standort des Limmattalspitals, das mit weithin sichtbaren Hochbauten den bis dahin grünen Sandbühlhügel beherrscht<sup>(30)</sup>.

Bis 1845 diente das „alte Schuelhüsli“ Freiestrasse 10 als Feuerspritzenhaus. Nachdem dieses 1844 an einen privaten Eigentümer verkauft worden war, errichtete die Gemeinde ein neues Spritzenhaus am unteren Ende der Sägestrasse gegenüber der Zehnten-

scheune, das zugleich als Arrestlokal diente. Es wurde abgebrochen, als 1973 am Platz des alten Bühlhofes das Mehrzweckgebäude mit Alterswohnheim und Feuerwehrdepot entstanden war.

Die konfessionelle Umschichtung der bisher fast ausschliesslich reformierten Bevölkerung durch den Zuzug von auswärts führte 1923 zum Bau einer katholischen Kirche aus Holz unterhalb des Bahndammes an der Uitikonstrasse. Sie wurde 1959/1960 durch einen modernen Betonbau ersetzt. Die reformierte Kirchgemeinde stellte 1937 neben ihre alte kleine Kirche einen grösseren Neubau. Freikirchliche Gemeinschaften wie die Täufer- und die Chrischonagemeinden erhielten ihre Versammlungsräume in Privathäusern an der Bernstrasse 36 und Urdorferstrasse 38.

### Wie wird gebaut?

Bauformen und Baumaterialien gehören zu den auffälligsten Elementen, die das Erscheinungsbild einer Siedlung prägen.

Wie bereits gesagt, bestanden die Häuser des Bauerndorfes Schlieren aus wechselnden Mischungen von Mauerwerk, Riegel und Holz. Erst 1834 erbaute der aus der Gemeinde stammende Chirurg Jakob Bräm, der erste in Schlieren praktizierende Arzt, ein völlig steinernes Wohnhaus. Es war die nachmalige, 1961 durch den jetzigen Bau ersetzte «Linde». Doch bis in die 1890er-Jahre blieb das gemauerte Wohnhaus die Ausnahme: Dazu gehören die 1866 erbaute und 1970 abgebrochene ehemalige Landschreiberei Badenerstrasse 6, das 1874 errichtete Wohnhaus des Fabrikanten Heinrich Glättli Engstringerstrasse 1 sowie das von 1887 bis 1970 bestehende Haus



*2017 bietet die Grabenstrasse fast das gleiche Bild. Nur das Haus Nr. 15 am rechten Bildrand ist neu*

<sup>(29)</sup> Mühleackerstrasse 15

<sup>(30)</sup> 2018 wird das östlich der bestehenden Gebäude erstellte neue Spital eröffnet werden. Beabsichtigt ist, nachher das weitem sichtbare, aber nicht mehr benötigte Bettenhochhaus zurückzubauen.



*Die Zürcherstrasse (noch ohne Belag) bei der Grabenstrasse um 1912: links das alte Gemeindehaus und rechts das Haus Tentardini mit dem jetzt „Curiosum“ genannten Restaurant*



*Etwa 25 Jahre später am gleichen Ort: Bis auf den Neubau von 1931 neben dem Tentardini-Haus und das Kopfsteinpflaster ist die Zürcherstrasse unverändert*



*Seit 1971 ist die Zürcherstrasse 4-spurig ausgebaut. Das von 1931 stammende Haus wurde 1971 durch den Neubau der Migros ersetzt, heute befindet sich im Parterre das Ladengeschäft «Otto's». Die 80- bis 100-jährige Häuserreihe am linken Bildrand wird durch das 1991 vollendete Druckzentrum der NZZ abgeschlossen, aufgenommen 2017*

des Arztes Dr. Julius Weber Badenerstrasse 1. Öffentliche Bauten wiesen eher reines Mauerwerk auf: so das 1844 errichtete zweite Schulhaus Badenerstrasse 9, das um ein Jahr jüngere Spritzenhaus unten an der Sägestrasse und das 1876 erbaute Lehrerwohnhaus Badenerstrasse 11.

Im landwirtschaftlichen Bereich blieb der Steinbau bis nach der Jahrhundertwende auf feuergefährdete Kleinbauten wie Waschhäuser und Werkstätten beschränkt; Bauernhäuser waren dagegen bis etwa 1910 der traditionellen Mischbauweise verhaftet. Dennoch wurde auch bei ihnen der Wohnteil häufig gemauert, während man für Stall und Scheune der besseren Durchlüftung halber die gemischte Konstruktion weiterhin bevorzugte. Noch die ersten Fabrikbauten der Firma Glättli-Geistlich wiesen bis 1883 wenig bis gar kein Mauerwerk auf.

Erst mit der Durchsetzung der Industrie nahm der Steinbau sowohl für Fabrik- als auch für Wohnbauten überhand. Seit 1895 wurden Wohnhäuser kaum mehr in Mischbauweise errichtet. Diese fand fast nur noch bei landwirtschaftlichen Nebenbauten wie Schöpfen, Schweineställen, Hühner- und Bienenhäusern sowie für leichte, kurzlebige Industriebauten wie Magazine, offene Lagerschuppen, Remisen, Werkstätten und Portierlogen Anwendung.

Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts setzte sich sowohl bei den Fabriken als auch bei den Wohnhäusern der Backstein als bevorzugtes Baumaterial durch. Bei unverputzten Bauten wie im Gaswerk und seiner Wohnsiedlung wurden gerne mit verschiedenfarbigen Backsteinen farbige Akzente gesetzt und architektonische Schmuckformen unterstrichen oder auch nur vorgetäuscht.

Für Grossbauten, zumal der Industrie, bildete der Skelettbau mit tragenden

Stützen und nichttragender Ausfachung stets die bevorzugte Technik, wengleich neue Materialien und konstruktive Möglichkeiten sowie auch wechselnde Zweckbestimmungen Äusseres und Inneres der Bauten veränderten. Beim tragenden Skelett wurden Back- und Naturstein in den 1940er-Jahren durch vorgefertigte Eisenbetonelemente und ab etwa 1960 durch Stahlträger in Betonhülsen ersetzt. In dieser Technik (Stahlträger mit Kalksandsteinausfachung) ist beispielsweise die mit dem Firmenschriftzug versehene Lagerhalle Geistlich an der Brandstrasse<sup>(31)</sup> ausgeführt worden. Für die Ausfachung lösten seit etwa Mitte der 1960er-Jahre isolierende Materialien wie profiliertes Blech, Mineralfaserplatten, Eternit und Keramik die klassischen Baustoffe Holz, Sandstein und Ziegel ab.

Der äussere Wandel des Industriebaus von der vor 1900 gebräuchlichen Shedhalle mit ihren vielen, einseitig verglasten Dreiecksdächern über die aneinandergereihten, langgestreckten, vielfenstrigen Hallen der ersten Jahrhunderthälfte bis zum kompakten, betonverkleideten Rechteckbau der 1950er- und 1960er-Jahre lässt sich an Flugaufnahmen der Wagonsfabrik verfolgen. Hohe, schmale, flachgedeckte Büro- und Verwaltungsgebäude wie dasjenige der Firma Schlatter von 1965 dominierten seit etwa 1960 die Fabrikanlagen und verkörperten das Repräsentationsbedürfnis der Unternehmen. In ihnen kündigte sich der Übergang vom Industrie- zum Dienstleistungszeitalter an.

Das letztere wird vor allem durch die in den 1970er- und 1980er-Jahren entstandenen Büro- und Gewerbebauten an der Ifang-, Rütli- und Wiesenstrasse repräsentiert. Entsprechend den Möglichkeiten, die von den modernen Konstruktionstechniken und Verkleidungsmaterialien geboten werden,

*Der alte Milchladen der Familie Schnüriger an der Zürcherstrasse 18. Aufgenommen in den dreissiger Jahren. Die Liegenschaft wurde 1876 erbaut*



*1961: Der Abbruch für die erste Haushälfte beginnt*



*Aufnahme aus dem Jahre 1962 kurz vor dem Abbruch der zweiten Haushälfte*



*Am 25. März 1963 eröffnete die SBG im neuerstellten «Wohn- und Geschäftshaus Schnüriger» die erste Geschäftsstelle im Limmattal*



*Im Januar 1996 präsentiert sich das Gebäude mit dem markanten Turm in einem neuen Kleid<sup>(32)</sup>.*



<sup>(31)</sup> Brandstrasse 12-16

<sup>(32)</sup> Die UBS AG (früher SBG) hat 2011 den Sitz in die neue Überbauung Parkside im Zentrum, Bahnhofstrasse 9 verlegt. Neu befindet sich seit 2012 die Raiffeisenbank an dieser Stelle.

zeigen sie sich mit kantigen und abgerundeten Fassaden und Fassadenteilen sowie in vielfarbigem Gewand.

Bei den Wohnhäusern herrschte stets der Massivbau aus mehrheitlich verputztem Backstein oder Beton vor. Im äusseren Erscheinungsbild bevorzugte das ganze 19. Jahrhundert einen «ländlichen Klassizismus» mit Satteldach und auf die Strasse ausgerichtetem Quergiebel. Die 1864 und 1874 errichteten Häuser Bahnhofstrasse 3 (Johner)<sup>(33)</sup> und Badenerstrasse 15 (Ortsmuseum) zeigen noch jetzt dieses Stilmerkmal. Auch die «Lilie» Zürcherstrasse 6 (bestehend von 1835 bis 1963), der «Sennhof» Freiestrasse 4 (1868 bis ca. 1975) die «Alte Post» (1880 bis 1970) sowie die bereits erwähnte «Landschreiberei» waren davon geprägt.

Um 1900 kam ein leicht verspielter Holz- und Heimatstil auf, in welchem unter anderem 1908 das Haus Schulstrasse 8, 1909 die Häuser Kessler-

strasse 17, 25 und 27 und 1911 das Haus Grabenstrasse 18 errichtet wurden.

Anschliessend nahm die architektonische Formensprache mit Lukarnendächern und Erkerbekrönungen, die an Zwiebelkuppeln anklingen, ein barockes Element auf, das sich bis in die 1930er-Jahre hinein hielt. Man findet es beispielsweise bei dem 1909 erbauten «Leuen» Zürcherstrasse 13 («Peperoni»)<sup>(34)</sup>, an der 1914 errichteten Fabrikantenvilla Geistlich (Rotbuchenweg 4), an den von 1929 stammenden Häusern Zürcherstrasse 22 und 24 sowie an dem 1934 entstandenen Haus Gartenstrasse 10. Auch fallen an den 1932/1933 erbauten Mehrfamilienhäusern in der Sonnenhofstrasse ausladende, schwungvoll um die Ecke geführte Balkone auf.

Die steilen und hohen Mehrfamilienhäuser mit den Gaststätten «Krone» (Güterstrasse 1) und «Central», jetzt «Curiosum» (Zürcherstrasse 16)<sup>(35)</sup> aus

den Jahren 1897 und 1906 erinnern an die Formensprache der Gotik, die zu dieser Zeit wieder in Mode war.

Seither wurden die Bauformen zunehmend zweckbetonter und schmuckloser. Schon die Monotonie der 1925 erbauten bescheidenen Reiheneinfamilienhauszeilen Zürcherstrasse 124 bis 144 wird sogar durch ihre Eingangspartien kaum mehr aufgelockert.

Die Einfamilienhäuser der 1940er- und 1950er-Jahre an der Oberen Bachstrasse und im Heimeliquartier nähern sich dem reinen Kubus an, variieren diesen höchstens durch eine vorgezogene oder zurückgesetzte Eingangspartie oder einen Garagenanbau.

Nahezu ganz auf den Kubus reduziert sind die Genossenschaftsbauten um 1950 an Feldstrasse und Floraweg<sup>(36)</sup> sowie die in den 1950er- und 1960er-Jahren reihenweise aufgestellten Mehrfamilienhäuser in den Gebieten Kamp, Leemann, Kalktarren und Dörnliacker. Bei ihnen wird nur eine Front durch Balkone geringfügig gegliedert; die andere bleibt völlig eben. Immerhin wird die reine Kubusform durch schwach geneigte Dächer gemildert. Eine typische Flachdachlandschaft findet man in dem um 1970 erbauten Haldenquartier.

Als etwa um 1950 der Beton in den Hausbau Eingang fand, setzte sich die sogenannte «Cremeschnittenarchitektur» durch, bei welcher helle Betonschichten, vornehmlich gebildet aus Balkonbrüstungen oder Fassadenverkleidungen, und verschattete Fensterpartien horizontal abwechseln. Sie kommt in Schlieren vor allem bei den Büro- und Gewerbebauten der 1960er-Jahre entlang der Zürcherstrasse zum Tragen. An Wohnbauten tritt sie eher vereinzelt auf – so etwa bei den Hochhäusern der 1960er-Jahre an der Zürcherstrasse und am Kesslerplatz. Auch das Haldenquartier zeigt starke Anklänge daran.



Die Wagonsfabrik um 1970: Vorne die noch aus dem 19. Jahrhundert stammende Shedhalle mit den charakteristischen aneinandergereihten Dreiecksdächern aus Glas, ganz links die letzten, in den 1960er-Jahren entstandenen Werksbauten

<sup>(33)</sup> Das Gebäude Bahnhofstrasse 3 wurde 2008 abgebrochen.

<sup>(34)</sup> Heute «Casa Amici»

<sup>(35)</sup> Durch die verschiedenen Wechsel der Betreiber haben die Namen der Restaurants geändert.

<sup>(36)</sup> Heute alles abgebrochen und durch eine neue Siedlung ersetzt, siehe Fussnote 9.

Zu den markantesten Betonbauten in Schlieren gehören die 1959/60 errichtete katholische Kirche, das 1970 eingeweihte Schulhaus Kalktarren sowie das gleichzeitig entstandene Spital und das nur wenig jüngere Altersheim im Sandbühl und schliesslich das 1973 eröffnete Mehrzweckgebäude «Bühlhof» mit seinen schweren, ausladenden Sichtbetonfassaden.

Neuere Wohnbauten suchen sich wieder von der Eintönigkeit der schmucklosen Zweckform zu lösen. Die Vielfamilienhäuser des Spital- und des Schönenwerdquartiers bestehen aus gegeneinander versetzten Kuben und weisen auf allen Seiten Balkonfronten auf. Auch ist der Wechsel Wand/Balkon bei ihnen farblich unterstrichen. Bei den etwa 1987 fertiggestellten massigen Mehrfamilienhäusern der Migros-Pensionskasse zwischen der Graben- und der Engstringerstrasse werden die Eingangsfronten durch vorgezogene, kräftig rote Liftschächte aufgebrochen. Die neuesten, seit 1990 zwischen dem Halden- und dem Hüblerquartier aufgerichteten Wohnbauten zeigen teilweise abgerundete Formen. Die leichten, an Gitterwerk gemahnenden Balkonstrukturen mit dünnen Beton- oder Stahlrohrstützen sind nicht mehr in die Hausfronten integriert, sondern ihnen vorgesetzt. Verkleidungen aus zartfarbigen Glasfasermatten verleihen den Häusern eine einförmige Glätte. Diese macht sich besonders nach Renovationen älterer Bauten, etwa im Kalktarrenquartier, bemerkbar, wo das Auge an ein bewegteres Äusseres gewöhnt war. Für die Gewerbebauten wurde sehr viel Glas bei der Gestaltung der Aussenhaut verwendet.

Einfamilienhäuser sind jetzt vor allem Angehörigen gehobener Besitz- und Einkommensschichten mit individuellen Neigungen vorbehalten, was auf dem Schlierenberg zu einer beträchtlichen Formenvielfalt führt.

*Das 1928 erbaute, harmonisch gegliederte Wohn- und Geschäftshaus Schulstrasse 13 (ehemals Bäckerei Eppe), 2017 immer noch gut erhalten – eines der schönsten Häuser in Schlieren*



*Erker an dem 1929 errichteten Haus Zürcherstrasse 24 (aufgenommen 2017)*



*Das Haus Sonnenhofstrasse 3 in einer Aufnahme von 1964: der behäbige Bau mit den ausschwingenden Balkonen entstand 1933*



*Das gleiche Haus ist 1995 nach einer Fassadenrenovation und dem Ersatz der Balkone kaum wiederzuerkennen. Im Hintergrund das zweite «Roche»-Hochhaus auf dem Wagiareal (Aufnahme 2017)*



*Ein Beispiel für den Wohnungsbau in Beton: Der 1972 erbaute Bühlhof an der Uitikonstrasse 30, in dem sich neben Kleinwohnungen auch das Feuerwehr- und Zivilschutzdepot befinden, aufgenommen im Jahre 2005*



### Wer baut?

Die Frage, bei wem die Initiative für Neubauten liegt, muss je nach Zeit und Bauobjekt verschieden beantwortet werden.

Bis 1860 traten nur alteingesessene Schlierener mit Namen wie Bräm, Meier, Rüttschi als Bauherren auf. Sie errichteten Bauernhäuser, Speicher, Scheunen, Waschhäuser, Schöpfe – also vorwiegend Gebäude landwirtschaftlicher Ausrichtung, und daneben einige wenige reine Wohnhäuser für den Eigengebrauch. Nur ganz selten erhielt ein solches Haus einen gewerblichen Nebenzweck – so das 1835 erbaute Wohn- und Wirtshaus «Zur weissen Lilie» und das «Wohnhaus und Metzger» von 1895 beim Hotel Bahnhof.

Der Übergang zur Industrie brachte fremde Bauherren nach Schlieren. 1862 und 1864 gründeten Rudolf Morf von Schwamendingen und Josef Schneider von Würenlingen je eine

Ziegelei im Zelgli. Die Leimfabrikanten Heinrich Glättli und Heinrich Geistlich stammten von Bonstetten bzw. von Meilen und hatten zuvor ihren Sitz in Riesbach. Diese Tendenz blieb auch mit der 1894 einsetzenden Hauptphase der Industrialisierung bestehen: Der Bündner Jakob Gredig erbaute 1894 die chemische Fabrik Güterstrasse 7 und verkaufte sie umgehend an den Winterthurer Julius Strauss.

Etwa gleichzeitig begann der einer angesehenen Zürcher Bankiersfamilie entstammende Gustav Adolf Pestalozzi mit dem Bau der benachbarten Lack- und Farbenfabrik Güterstrasse 9 (ab 1931 Asphalt Emulsion). Der Begründer der Wagenfabrik Geissberger, aus der 1899 die Wagonsfabrik herauswuchs, war aus dem Aargau gekommen. Von den alteingesessenen Schlierenern brachte niemand die Initiative oder das Kapital für eine Firmengründung auf. Sie verkauften Bauland und verwendeten den Erlös für Landwirtschaftsbauten (Scheunen,

Ställe, Waschhäuser, darunter das heutige «Wullehüsli» Freiestrasse 9) und vor allem zur Verbesserung der Hygiene für Abtritte und Schweineställe. Von diesen entstanden zehn Stück allein im Jahr 1897.

Als mit dem Aufschwung der Industrie auswärtige Arbeitskräfte nach Schlieren strömten, reichten die 81 Wohnhäuser gemäss Volkszählung von 1888 sehr bald nicht mehr aus, um die Zuzüger aufzunehmen. Es musste Wohnraum geschaffen werden, und zwar rasch. Auch diese Aufgabe wurde von auswärtigen oder zugezogenen Baumeistern in Angriff genommen.

Die Zürcher Anton Zadra, Baumeister, und Johann Reutlinger, Gärtner, sowie der aus dem Elsass zugewanderte Gipser Peter Bouffé dürften zu den ersten gehört haben, die zwischen 1896 und 1900 Wohnhäuser nicht für den Eigengebrauch, sondern zum Verkaufen oder Vermieten errichteten.



*Schlieren, Total.*

*Blick über das Dorf hinweg zum Zelgliquartier etwa 1910-1915: Die Engstringerstrasse wird durch eine Häuserzeile markiert. Zwischen ihr und dem Gaswerk erstreckt sich freies, von der Industrie noch nicht in Beschlag genommenes Feld*

Ihnen schlossen sich nach der Jahrhundertwende die aus Italien zugewanderten Brüder Johannes und Paul Tentardini an, die zwischen 1906 und 1911 vor allem an der Zürcher-/Grabenstrasse und Römergasse bauten. Auf sie geht unter anderem das 1906 begonnene ehemalige «Central» (Zürcherstrasse 16) zurück. Weitere Italiener wie Dominik Ferrario und Babilo Capeletti, folgten ihnen.

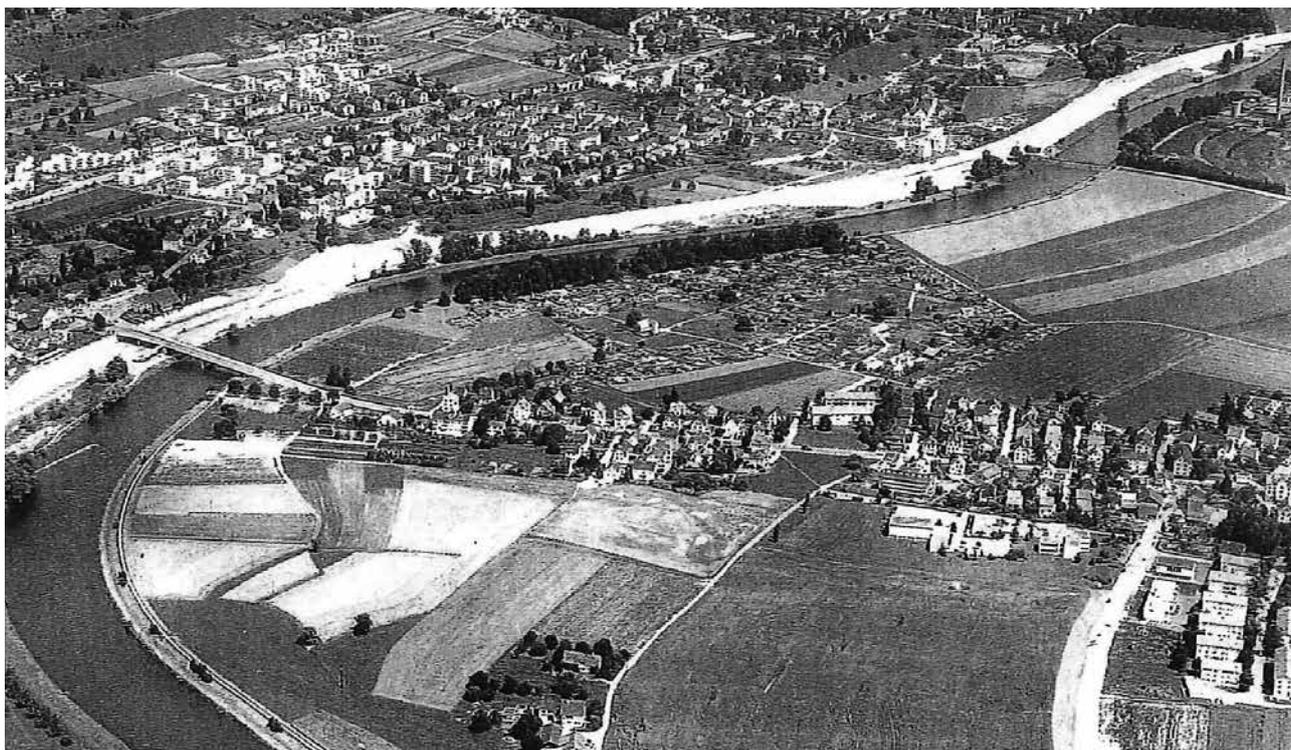
Als Mitte der 1920er-Jahre im Mülligen-/Hübler- und im Guggsbühlquartier die Flächenüberbauungen einsetzten, traten vorübergehend auswärtige Baufirmen und Architekten als Grossunternehmer auf. So zeichneten der Basler Architekt Paul Rickert für die Hüblersiedlung, der Kaufmann Jakob Ariger aus dem Luzerner Hinterland für die Wohnhäuser an der Allmend- und Sonnenhofstrasse und der Solothurner Ernst Bur für die Guggsbühlsiedlung verantwortlich.

Die Berner Jakob Lemp und Friedrich Jost, die 1920 und 1929 in Schlieren zu bauen begannen, entwickelten sich hingegen im Laufe der Jahrzehnte zu einheimischen Grossunternehmen mit beherrschendem Einfluss auf den lokalen Baumarkt. Jakob Lemp, dessen Betrieb seit wenigen Jahren nicht mehr in Schlieren besteht, errichtete zumeist Einzelbauten oder kleinere Überbauungen wie zwischen 1924 und 1929 an der Gartenstrasse. Die für ihn charakteristischen weichgeschwungenen Dächer sind dort noch zu sehen. Dagegen nahm die immer noch in Blüte stehende Firma Jost & Co. die führende Stellung bei den Grossüberbauungen der zweiten Nachkriegszeit an der Nassacker-, der Freie- und der Kampstrasse sowie im Dörnliacker ein.

Doch auch die Arbeitgeber mussten sich im Wohnungsbau engagieren, um ihren Arbeitskräften angemessene Unterkunft zu verschaffen. Führend war hier das Gaswerk, das be-

reits 1900, also nur zwei Jahre nach seiner Fertigstellung, die Siedlung an der Industrie- und Südstrasse errichtete. Die Wagonsfabrik kaufte eher Häuser, vor allem an der benachbarten Zürcherstrasse, und liess sie durch die von ihr kontrollierte «Baugenossenschaft Schlieren» verwalten. Als eigene Bauten dieser Genossenschaft bzw. der Wagonsfabrik sind nur 1910 die Häuser Zürcherstrasse 9/11, 1948 die Mehrfamilienhäuser Schulstrasse 27, 29 und 31 und 1968 schliesslich die beiden Hochhäuser Zürcherstrasse 40 und 42 nachzuweisen. Von 1920 bis 1932 war eine «Genossenschaft für Wohnungsbau» mit Sitz im Hause der Gemeindeverwaltung registriert, deren 14 Wohnhäuser 1930 auf die Wagonsfabrik (6), das Gaswerk (7) und die Färberei (1) verteilt wurden.

Dritte gewichtige Gruppe im Wohnungsbau waren die Genossenschaften. Für die Überbauungen am Dammweg (1922 ff.), an der Schul-



Das Zelgliquartier 1969 mit der Schulanlage Zelgli in der Mitte und der Gewobag-Ueberbauung ganz rechts

strasse (1931 ff.), am Heimeliweg (1945 ff.) und an der Allmendstrasse (1945) wurden eigene Genossenschaften ins Leben gerufen. Die von der Zürcher Sektion des SMUV gegründete «Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft» (Gewobag) zeichnete zusammen mit der Baugesellschaft «Flora» um 1950 für die Überbauung Feldstrasse/Floraweg verantwortlich.

Die 1949 errichteten Häuser Sägestrasse 1 bis 7 gehen auf die in der Enge domizilierte Wohnbaugenossenschaft «Limmat» zurück<sup>(37)</sup>. Sie beteiligte sich 1974 auch am Bau der Pflugstrasse. In den frühen 1960er-Jahren errichtete die „Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal“ das Mühleacker- und Kampquartier. An der Rohrstrasse baute 1971 die «Liberales Baugenossenschaft» mit namhaften Schlieremer FDP-Gemeinderäten im Vorstand.

Für die seit 1970 entstandenen Grossbauten im Spital- und Schönenwerdquartier bildeten sich auch Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften.

Als letzte Gruppe der Bauherrschaften im Wohnungsbau sind noch die Versicherungen und Pensionskassen zu erwähnen. Unter ihnen waren die «Alpina» um 1956 am Bau des Kalktarenquartiers und die «Winterthur» um 1971 an der Verlängerung der Schulstrasse bis in die Halde beteiligt. Die Migros-Pensionskasse schliesslich errichtete um 1985 die Häuser Grabenstrasse 8 und 10 auf dem Boden des Parks, der vorher die jetzt abgebrochenen Direktionsvillen der Wagonsfabrik umgab.

Während sich im Wohnungsbau Bauherrschaft und Wohnungsinhaber weitgehend trennten, wurden die Industrie- und Gewerbebauten gröss-

tenteils von den Firmen selbst erstellt und den jeweiligen Arbeitsabläufen und Produktionsprozessen angepasst. Als Beispiele dafür seien die aus verschiedenen Zeiten stammenden Fabrikationsanlagen der Firma Geistlich, die seit 1960 entstandenen Mercedes-Bauten, das 1991 vollendete Druckereigebäude der NZZ an der Zürcherstrasse und das noch unfertige Rechenzentrum der «Zürich»-Versicherungen auf dem Sibir-Gelände im Gebiet Unterrohr genannt.

Die Schliessung und der Wegzug mehrerer Grossfirmen und die daraus resultierende Ausweitung des Dienstleistungssektors rief aber auch auf diesem Gebiet die Bauunternehmer auf den Plan – unter anderen die Generalunternehmung Alfred Müller AG, Baar, die Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG und die aus einheimischen Gewerbezweigen ge-



*Das Zelgliquartier 1990: Die Bauzone hat sich rechts und links der Engstringerstrasse wesentlich verbreitert und um die aus den frühen 1970er-Jahren stammende Wohn- und Gewerbezone Lettenstrasse vergrössert*

<sup>(37)</sup> Die Wohnbaugenossenschaft Limmat wurde durch Fusion im Jahre 2000 von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) übernommen. Siehe dazu auch Jahrbuch 2013, S. 39-41

bildete «Einfache Gesellschaft Ungricht und Kons.». Sie betätigen sich vornehmlich in den ehemaligen Arealen des Gaswerks und der Wagonsfabrik sowie in den neu erschlossenen Gewerbebezonen an Ifang-, Rüti- und Wiesenstrasse und vermieten die ihnen gehörenden Räumlichkeiten an beliebige Interessenten.

### Schlieren 1993

Wie weit sich Schlieren vom Bauerndorf von 1812 entfernte, zeigt sich am besten, wenn man den eingangs aufgezeigten Baubestand mit demjenigen von 1993 (für dieses Jahr lagen der Verfasserin die neuesten Zahlen vor) vergleicht.

Von den 45 Bauernhäusern sind gerade noch 11 (zum Teil durch Umbauten nostalgisch verfremdet) übriggeblieben. Die Landwirtschaft, 1812 die vornehmlichste Existenzgrundlage der Bevölkerung, ging bis auf sechs Bauernbetriebe mit weniger als 30 Beschäftigten zurück. An landwirtschaftlichen Nebengebäuden sind noch etwa 20 erhalten. Dagegen stieg die Einwohnerschaft auf rund das Zwanzigfache an. Entsprechend sind von den 660 ha Gemeindefläche mehr als ein Drittel (245 ha) überbaut. In 780 Arbeitsstätten werden etwa 13'500 Personen beschäftigt, davon gegen 3'100 in Teilzeit.

Die Bausubstanz umfasste 1'700 Gebäude, die in rund 80 Kategorien eingeteilt werden können. Weitaus an erster Stelle stehen die mehr als 1'000 Wohnhäuser. Sie rangieren vom kleinen Einfamilienhaus bis zum riesigen Hochhaus mit hundert und mehr Wohnungen. Ihnen folgen die gegen 220 Industrie-, Gewerbe- und Werkstattbauten, zu denen etwa 40 Wohn- und Geschäftshäuser

und 70 Wohnhäuser mit Zusatznutzung durch Laden, Restaurant, Praxisräume oder Büro kommen. Rund 75 Garagen und Tiefgaragen (ohne die in die Wohnhäuser integrierten Garagenbauten) nehmen die in der Gemeinde zirkulierenden Fahrzeuge auf.

Der reibungslosen Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas dienen 35 Trafo- und Druckregulierstationen, Pumpenhäuser und Reservoirs. Mit je einer Klär- und Kompostieranlage sowie mehreren Abfallsammelstellen wird das Abwasser- und Abfallproblem angegangen.

Das Limmattalspital samt Chronischkrankenheim, zwei Alterswohnheime und ein Altersheim wurden für die Kranken, Betagten und Gebrechlichen bereitgestellt. Vier Schulanlagen, zehn Kindergärten und eine Kinderkrippe stehen für die Betreuung und Ausbildung der Kleinkinder und Schüler zur Verfügung.

Ein allerdings schlecht unterhaltenes Bauernhaus ist der Jugend, und zwei kleine Häuser sind den Freizeit- und Hobbyaktivitäten reserviert. Hinzu kommen noch die Bauten des öffentlichen Verkehrs, die in dieser Arbeit nicht berücksichtigt wurden, da sie über Schlieren hinausgreifen.

Bedenkt man, dass ein einziges der grossen Hochhäuser mehr Haushaltungen beherbergt als 1812 das ganze Dorf, dass die Zahl der industriellen und gewerblichen Arbeitsplätze diejenige der Einwohnerschaft übersteigt, während man 1812 nichtlandwirtschaftliche Arbeit ausserhalb des Dorfes suchen musste, dass ferner die Mehrzahl der genannten Gebädekategorien 1812 unbekannt war oder für das Dorf als unerheblich erachtet worden wäre, dann ermisst man, welchen Weg Schlieren in den letzten beiden Jahrhunderten zurückgelegt hat.

## Quellen und Literatur zum „Bauen in Schlieren“

Chronik von Schlieren 1978 –1993, zusammengestellt von Dr. Ursula Fortuna.

Das Gemeindebuch des Limmattales, Oberstrass bei Zürich 1863.

Handelsregister des Kantons Zürich.

Haushaltrodel von Schlieren 1812 (STAZ: E III 104.5).

Jahrhefte von Schlieren.

Konkordanz der Strassennamen und Hausnummern mit den Nummern der Gebäudeversicherung (Notariat Schlieren).

Lagerbücher und Karteimappen der kantonalen Gebäudeversicherung (STAZ: RR I 229 und N 1106).

Protokolle der Gemeindeversammlungen (GA Schlieren: IV B 1).

Spitalurbar von 1695 (STAZ: H I 111).

Statistische Jahrbücher des Kantons Zürich 1990 ff.

Volkszählungsergebnisse 1836 – 1980.

## Impressum

Herausgeber und Bezugsquelle:  
Schweizerische Bankgesellschaft Schlieren  
Zürcherstrasse 18, 8952 Schlieren

Autorin:  
Dr. Ursula Fortuna †

Bildnachweis:  
Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich;  
Dr. Ursula Fortuna, Schlieren;  
Schweizerische Bankgesellschaft, Schlieren;  
Photoswissair, Zürich;  
Staatsarchiv des Kantons Zürich (H I 111);  
Vereinigung für Heimatkunde, Schlieren;  
Bilder mit 2017 bezeichnet: Peter Voser

## Ergänzungen zum I. Teil: Bauliche Entwicklung von 1996 bis 2000

Im Werk von Dr. Ursula Fortuna ist die Bautätigkeit in Schlieren bis 1995 aufgezeigt.

Im Jahrheft 2013 „Mit Schwung ins neue Jahrtausend“ wurde die Planungs- und Bautätigkeit in Schlieren ab 2000 umfassend und ausführlich beschrieben.

Es verbleibt daher noch ein Blick auf die Bautätigkeit zwischen den Jahren 1995 und 2000 zu werfen:

Zu Beginn der neunziger Jahre erfasste durch das Platzen der Immobilienpreisblase eine Immobilienkrise die Schweiz. Diese führte zu einem starken Wertzerfall und einer jahrelangen Stagnation der Immobilienpreise. Als Folge davon ging auch die Bautätigkeit zurück. So war auch die bauliche Entwicklung von Schlieren während der neunziger Jahre gehemmt.

Stillgestanden ist die Bautätigkeit hingegen nicht. In der Hauptsache fand eine innere Verdichtung statt. Einzelne Häuser wurden abgerissen und durch neue, grössere Gebäude ersetzt. Entstanden sind in erster Linie Wohngebäude im Zentrumsbereich.

Zwischen 1995 und 2000 gab es unter anderem folgende Veränderungen:

An der Friedaustasse wurden die Ski-Fabrik Streule und drei Einfamilienhäuser abgebrochen. An deren Stelle entstanden 1996 und 1997 das McDonald's-Familienrestaurant Friedaustasse 8, die Gewerbebauten der Firmen Dober AG und Zweirad Tschopp GmbH Friedaustasse 6 sowie zwei Mehrfamilienhäuser der „Baugenossenschaft Friedau“ Friedaustasse 2 + 4.

*Die neuen Gebäude an der Friedaustasse 2 bis 8*



*Wohn- und Gewerbehaus Stationsstrasse 49*



*Reiheneinfamilienhäuser am Waldrand, Stationsstrasse 49g bis 49m*

1996 wurde beim Bahnhof Urdorf die ehemalige Gewerbeliegenschaft der Firma Grab & Wildi AG, Stationsstrasse 49, in Gewerberäume und Wohnungen umgebaut. Neu entstanden auf dem Umgelände acht Reiheneinfamilienhäuser (Loft-Village).

1996 wurde das Gartengebiet der ehemaligen Gärtnerei Lörcher an der Freiestrasse 29 mit dem Mehrfamilienhaus Freiestrasse 29a überbaut. Diese Wohnungen wurden zu Stockwerkeigentum ausgestaltet und verkauft.



*Mehrfamilienhaus Freiestrasse 29a, angeschnitten das Haus Freiestrasse 29*





Mehrfamilienhaus Uitikonerstrasse 16



Mehrfamilienhäuser Hofackerstrasse 7 und 9, rechts im Bild angeschnitten des Haus Mühleackerstrasse 9



Sporthalle Unterrohr und Tennishalle

1997 und 1998 wurden im Unterrohr die Sporthalle und die Tennishalle, Unterrohrstrasse 2 und 5, erstellt.

1998 wurde das kleine Bauernhaus Uitikonerstrasse 16 abgerissen und darauf ein neues Mehrfamilienhaus erstellt.

Im Heimeliwegquartier wurde 1998 das Gebäude Urdorferstrasse 58 umgebaut und aufgestockt. Dieses zonenkonforme neue Bauwerk, welches die umliegenden Gebäude überragt, zeigt die Baumöglichkeiten in diesem Quartier mit den vielen Einfamilienhäusern auf.

An zentraler Lage, am Rotstiftweg bzw. der Hofackerstrasse, wurde 1999 und 2000 ein Einfamilienhaus mit Umschwung durch die zwei Mehrfamilienhäuser Hofackerstrasse 7 und 9 ersetzt. In unmittelbarer Nähe wurde 1996 auf einem Baumgarten das Mehrfamilienhaus Mühleackerstrasse 9 gebaut. Alle drei Gebäude wurden zu Eigentumswohnungen ausgestaltet. Käufer dieser Eigentumswohnungen waren vor allem Schlieremer Einwohnerinnen und Einwohner, die sich schon lange ein Eigenheim wünschten.

Zu den neuen Überbauungen am Rotstiftweg/Sägestrasse der „Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmat (GBL)“ siehe auch im Jahrheft 2013, S. 39-41.

Gegenüber dem Stürmeierhuus wurde 2000 das Bauernhaus Freiestrasse 15 abgebrochen und an dessen Stelle ein Mehrfamilienhaus (Verkauf als Stockwerkeigentum) und ein Doppel-einfamilienhaus erstellt.

*Verfasst von Peter Voser*



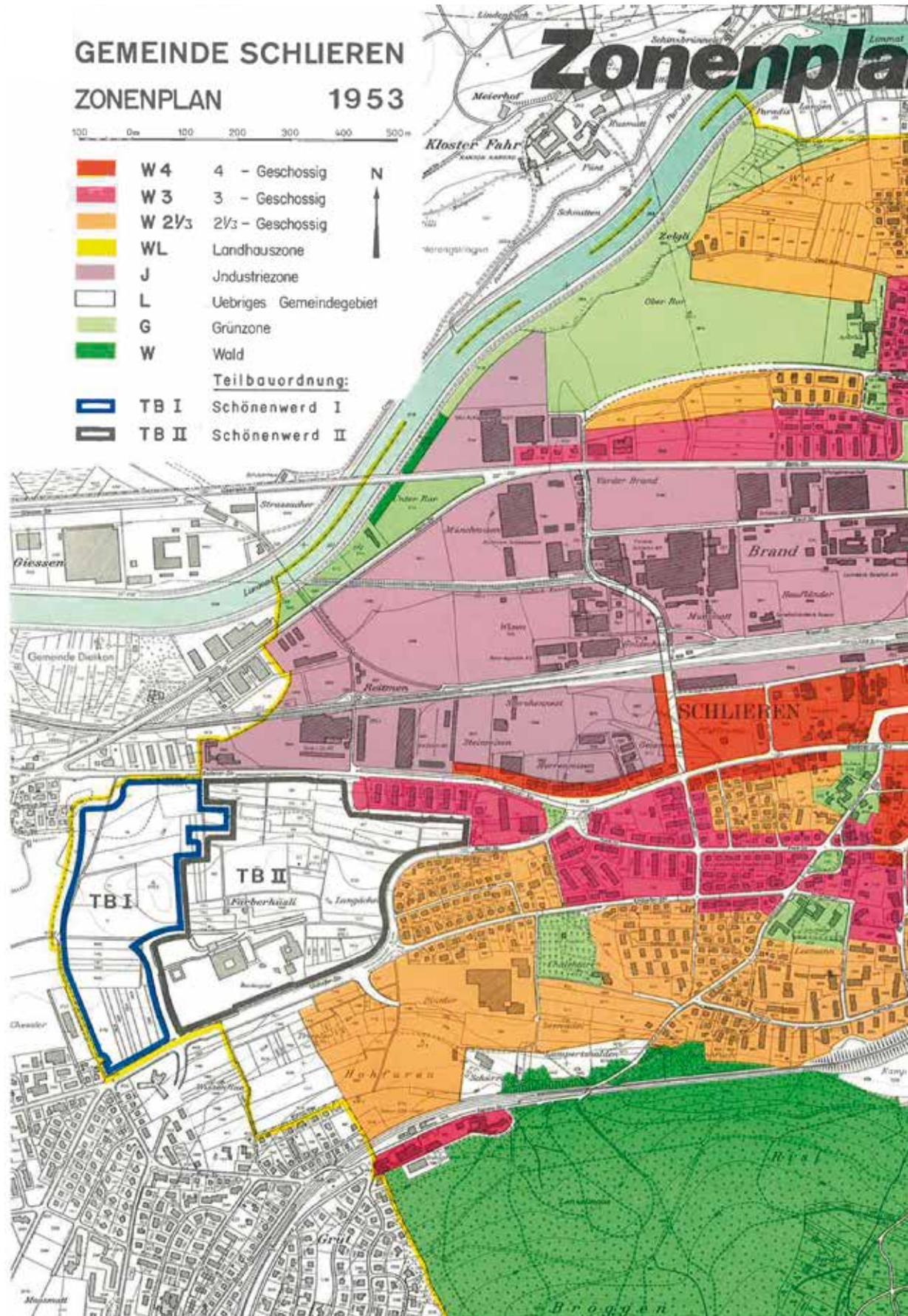
Wohnhaus Urdorferstrasse 58



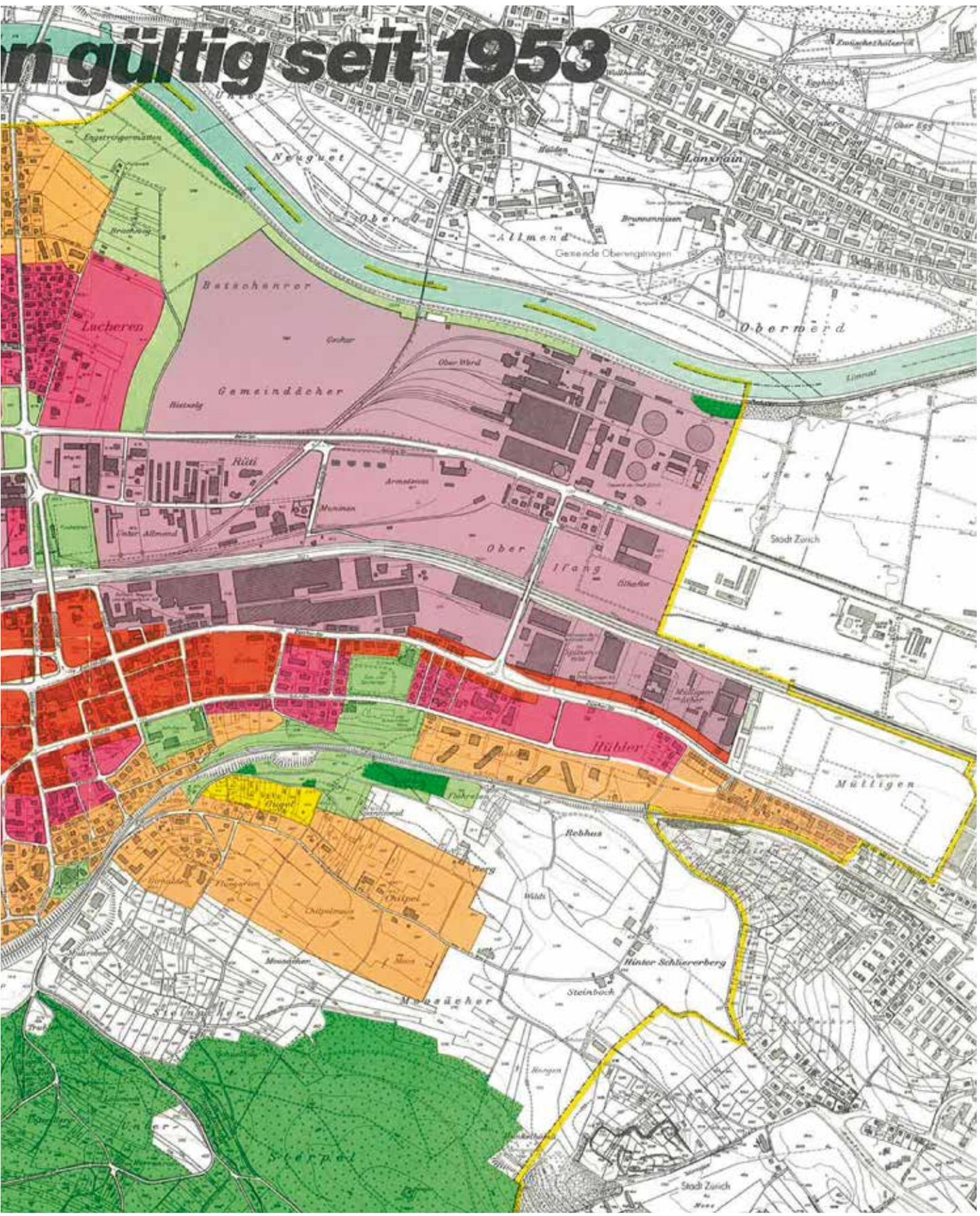
Gebäude Freiestrasse 15 vom Stürmeierhuus her gesehen

# Zonenplan 1953 mit Nachführungen (gültig)

Den Ausführungen zur Geschichte der Bau- und Zonenordnungen vorangestellt sind die Zonenpläne 1953, 1985 und der aktuelle Zonenplan. Damit wird ein Vergleich über deren Entwicklung erleichtert.



bis 1986)



# Zonenplan 1985 (gültig bis 1996)

**Kanton Zürich**  
**Stadt Schlieren**

## Zonenplan

Vom Gemeinderat festgesetzt am 16.12.1985

Namens des Gemeinderates,  
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber:  
*[Signature]*  
W. Schenkerhölzli U. Lischard  
Vor dem Regierungsrat am 23. Juli 1986  
mit Beschluss Nr. 2372 genehmigt

Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatschreiber: *[Signature]* **Teilgenehmigung**

Plan Nr. 1 Verfasser: Ing. und Vermessungsbüro  
Bentzenhauser, Wernli und Reusch AG, Schlieren

**Kern- und Zentrumszonen**

	Kernzone	K
	Zentrumzone	Z
	Zentrumzone L10	Z L10

**Wohnzonen**

	Mässig störende Gewerbe zulässig	
	Zweigeschossige Einfamilienhauszone	E2 0.30
	Zweigeschossige Wohnzone	W2
	Zweigeschossige Wohnzone 0.30	W2 0.30
	Zweigeschossige Wohnzone 0.40	W2 0.45
	Dreigeschossige Wohnzone	W3
	Dreigeschossige Wohnzone 0.65	W3 0.65
	Dreigeschossige Wohnzone 0.75	W3 0.75
	Viergeschossige Wohnzone	W4
	Viergeschossige Wohnzone 0.80	W4 0.80
	Viergeschossige Wohnzone 0.90	W4 0.90
	Fünfgeschossige Wohnzone	W5
	Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG2
	Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG3 0.75
	Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 0.80	WG4 0.80
	Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 0.90	WG4 0.90

**Industriezonen**

	Industriezone Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig	I1 BMZ II
	Industriezone	I2 BMZ 10
	Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig	

Zone für öffentliche Bauten

Zonen in empfindlichen Gebieten

Freihaltezone

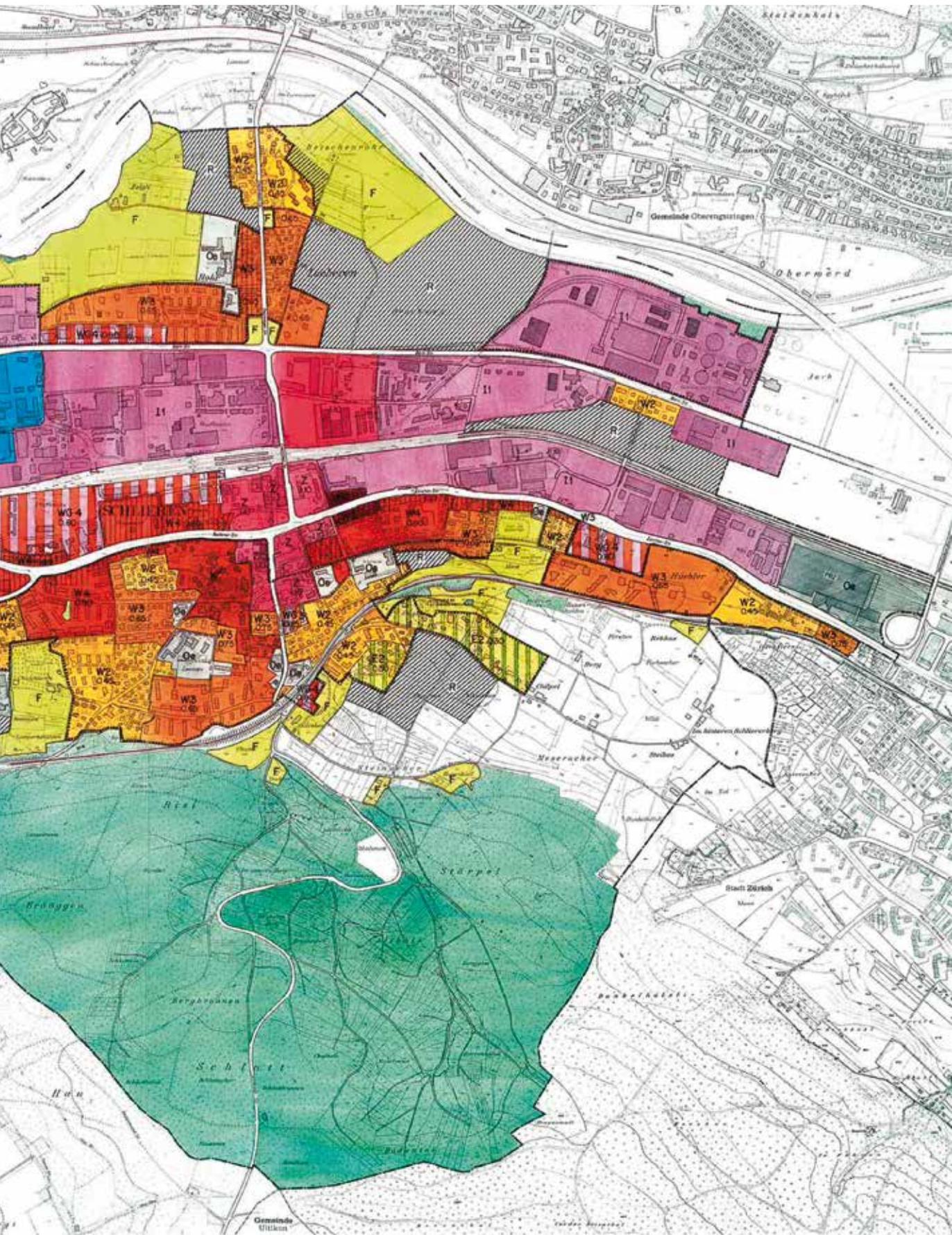
Reservezone

Zonengrenze

Ausschlussgebiet für Hochhäuser

Von der Genehmigung einstweilen ausgeommene Gebiete der Reserve- und Freihaltezone





# Aktueller Zonenplan 1996 mit Änderungen von



Kanton Zürich  
Stadt Schlieren

## Zonenplan Situation 1:5000

Von Gemeinderat beschlossen am 16. September 1986

Von der Baukommission  
genehmigt am 27. Juni 2002

BGV Nr. 880/2

Für die Bauarbeiten  
Ov. Zonierung:

19 - im Zusammenhang  
Schnitzler, Wimmer & Rauch AG  
Klosterstr. 4, 8002 Schlieren  
Tel. 01 70 16 16, Fax 01 70 85 07, E-Mail: zonen@swp.ch

Änderung des Zonenplanes gemäss RRG Nr. 881 vom 23. April 1987  
Änderung des Zonenplanes gemäss RRG Nr. 1483 vom 10. August 1989

### LEGENDE:

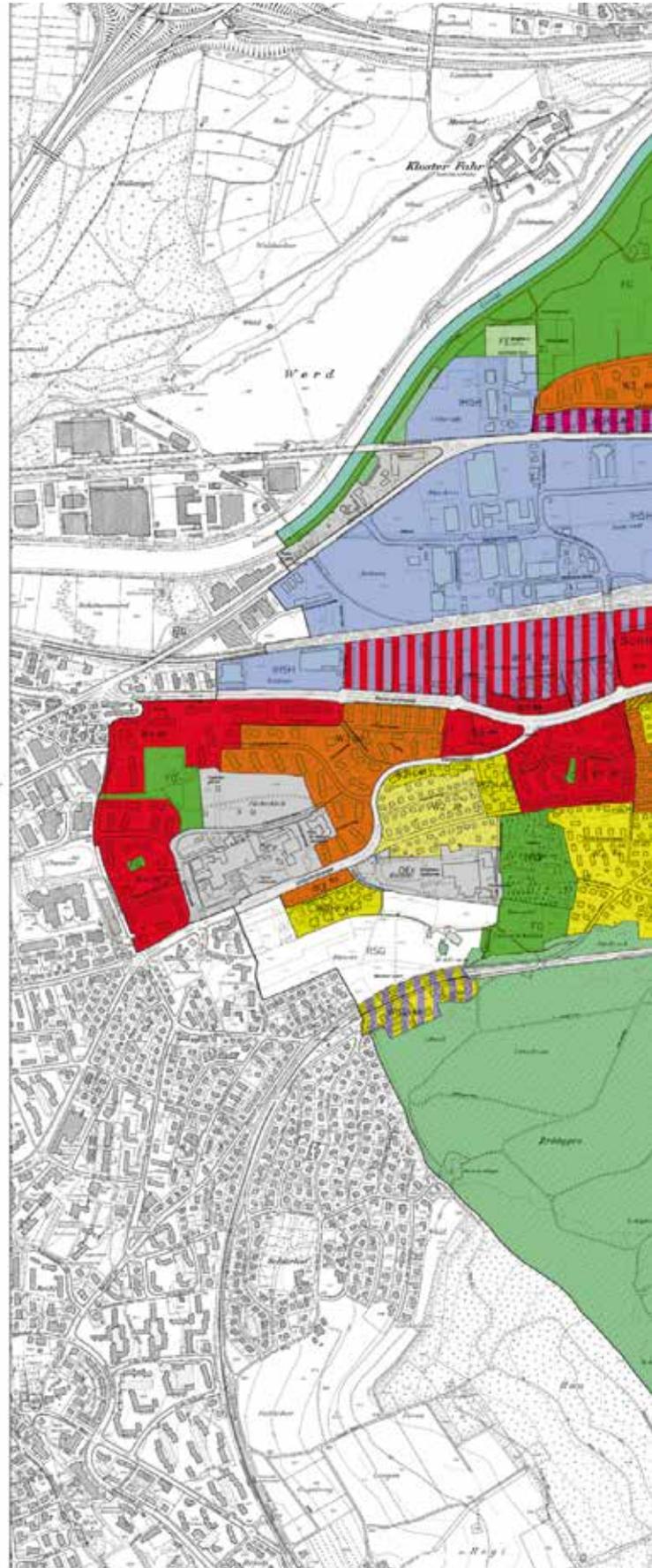
Symbol	Code	Bezeichnung	Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)
	K	Kernzone	II
	Z	Zentrumzone	III
	Z 1.10	Zentrumzone	III
	W2 PBG	zweigeschossige Wohnzone	II
	W2 0.30	zweigeschossige Wohnzone	II
	W2 0.40	zweigeschossige Wohnzone	II
	W2 0.45	zweigeschossige Wohnzone	II
	W3 PBG	dreigeschossige Wohnzone	II
	W3 0.60	dreigeschossige Wohnzone	II
	W3 0.70	dreigeschossige Wohnzone	II
	W4 PBG	vorgeschossige Wohnzone	II
	W4 0.80	vorgeschossige Wohnzone	II
	W5 PBG	Endgeschossige Wohnzone	II
	WG2 0.45	zweigeschossige Wohnzone mit Gartenerweiterung	III
	WG4 0.80	vorgeschossige Wohnzone mit Gartenerweiterung	III
	WG4 0.90	vorgeschossige Wohnzone mit Gartenerweiterung	III
	QE	Quartierhaltungzone	II
	I	SMZ B Endgeschossige Industriezone	IV
	De	Zone für öffentliche Bauten	ES
	E	Erfolgzone	ES
	F	Freizeitzone	ES
	R	Reservezone	ES

Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung

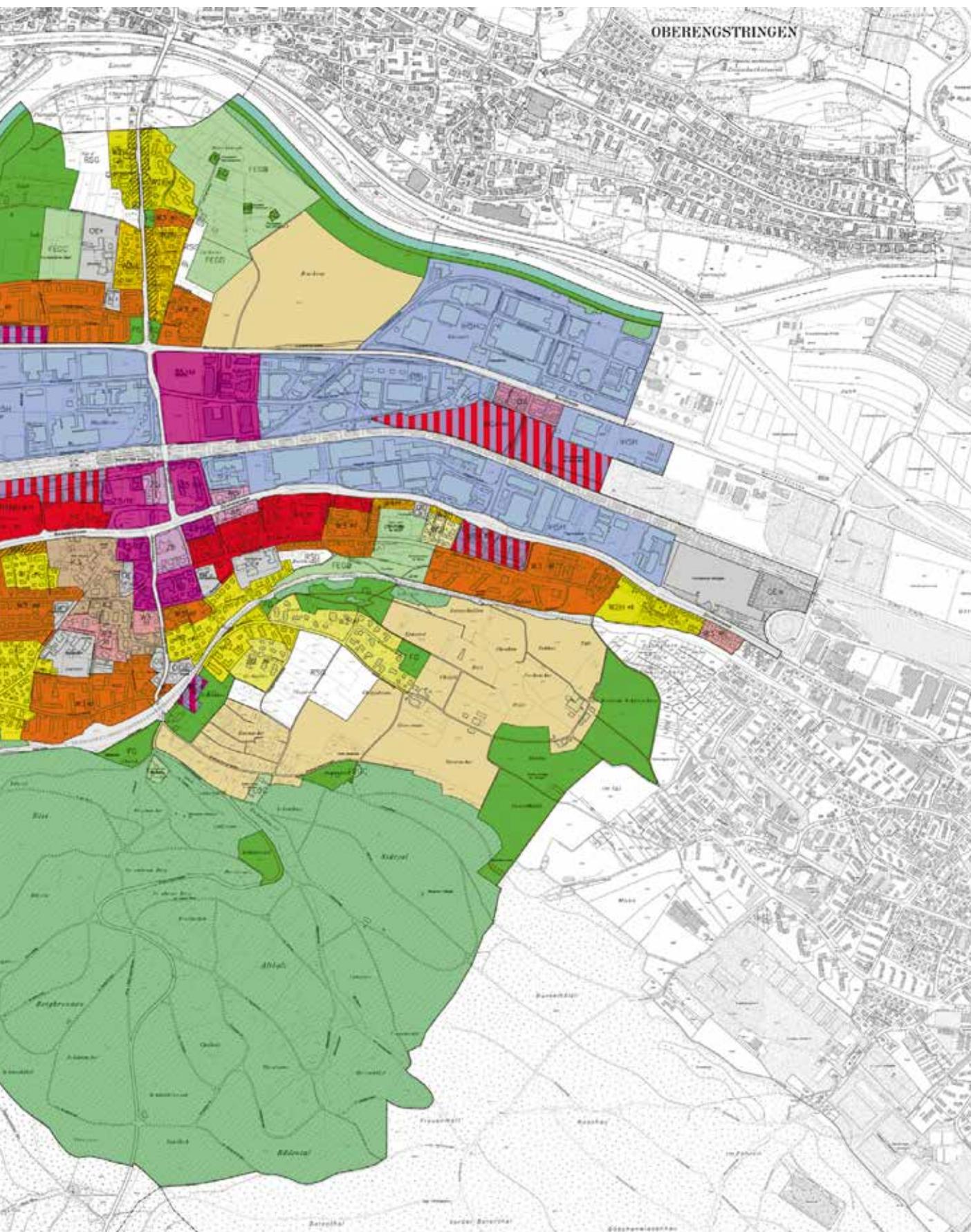
	Gestaltungsplandflicht
	mässig störendes Gewerbe zulässig
	Höherfestlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Kantonale und regionale Nutzungszone

	Landwirtschaftszone
	Weid



# 1997 und 1999



## II. Teil: Planungsgeschichte von Schlieren

### 1. Abgrenzung der Bauvorschriften zu den Planungsinstrumenten und den Projektideen

#### **Die gesetzlichen Bauvorschriften sind Gegenstand dieser Arbeit.**

Nur was sich im Rahmen der Bauvorschriften hält, kann auch tatsächlich gebaut werden. Die Vorschriften sind allgemein verbindlich. Bauten, die dagegen verstossen, dürfen nicht bewilligt oder müssen später wieder in den genehmigten Zustand zurückversetzt werden. Alle in der Arbeit von Dr. Ursula Fortuna aufgeführten Bauwerke stehen im Einklang mit den im Zeitpunkt des Baus in Kraft gewesenen Bauvorschriften. Auch Bauvorschriften sind nicht „in Stein gemeisselt“. Sie können den Entwicklungen unserer Gesellschaft angepasst werden. Solche Anpassungen werden in der Regel durch die politischen Gremien initialisiert. Auch können Planungsideen von Grundeigentümern bei politischen Gremien auf Anklang stossen und diese dazu bewegen, eine Anpassung der Bauvorschriften vorzunehmen.

Nicht zu den gesetzlichen Bauvorschriften gehören: Die lediglich behördenverbindlichen Planungsinstrumente, wie die Richtpläne (siehe Ziff. 3 hinten), Leitbilder oder die Stadtentwicklungskonzepte.

Der Stadtrat Schlieren hat ein erstes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet und dies 2005 genehmigt. 2016 wurde das weiter entwickelte Stadtentwicklungskonzept vom Stadtrat genehmigt. Die Stadtentwicklungskonzepte sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Schlieren aufzeigen. Es handelt sich um ein verwaltungsanweisendes Planungsinstrument. Damit aus diesen Planungsideen gesetzliche und damit allgemeinverbindliche Bauvorschriften werden, müssen diese in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden.

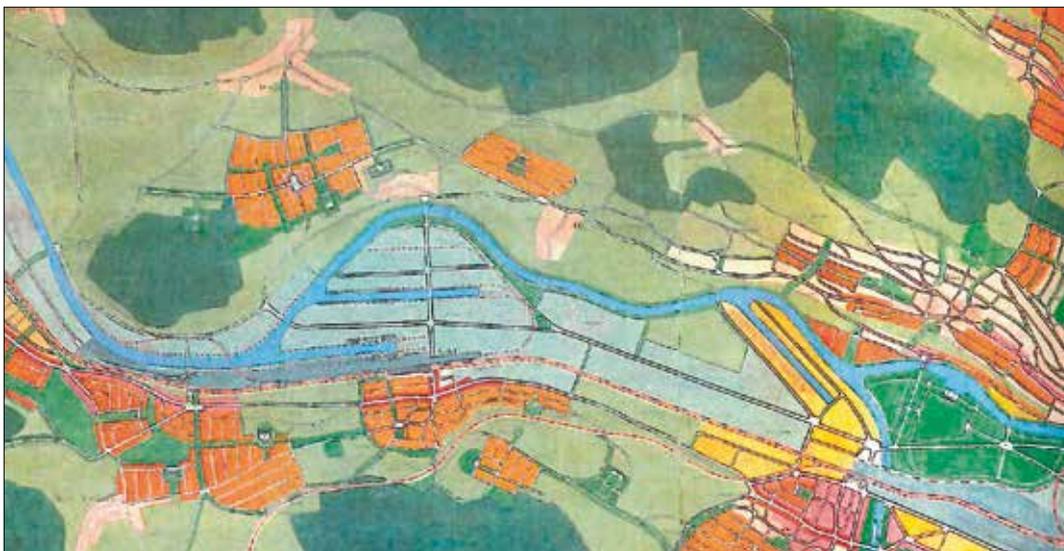
Gemeinden planen bei ihrer baulichen Entwicklung manchmal auch im Gebiet der Nachbargemeinde, wie zum Beispiel die Stadt Zürich 1914 beim Wettbewerb „Gross-Zürich“. Die Mitsieger, Albert Boder/Konrad Hippenmeier, Zürich, sahen in Schlieren auf der Nordseite der Bahnlinie Zürich-Baden vor allem Industrie- und Hafenanlagen vor (Vertiefung dazu im Jahrheft 2002, S. 43).

Zum Glück für Schlieren: Eine Planungsidee der Stadt Zürich, die nicht verbindlich war und die nie verwirklicht wurde.

Aber auch Eigentümer von Grundstücken, in der Regel von grösseren Arealen, entwickeln Bauprojekte zur Nutzung und Überbauung ihrer Parzellen. Oft stehen diese nicht im Einklang mit den geltenden Bauvorschriften. Das im Planungs- und Baugesetz vorgesehene Instrument des Gestaltungsplans erlaubt gewisse Abweichungen, wenn sie im dafür vorgesehenen Verfahren bewilligt werden. Mit den Gestaltungsplänen Färbiareal (siehe dazu Jahrheft 2013, S. 20, und Ziff. 6.29 hinten), Wagiareal (siehe dazu Jahrheft 2013, S. 35, und Ziff. 6.25 hinten) und Geistlichareal (siehe dazu Jahrheft 2013, S. 20, und Ziff. 6.28 hinten) wurden von Grundeigentümern eingebrachte Planungs- und Projektarbeiten in gesetzeskonforme Bauvorschriften überführt.

Die in Schlieren im Laufe der letzten 60 Jahre von Grundeigentümern oder den Behörden erarbeiteten Bauprojekte, die gescheitert sind oder nicht ausgeführt wurden, sind spannend und wären ein eigenes Jahrheft wert.

*Verfasst von Peter Voser*



*Projektierte Hafenanlage in Schlieren für die Limmat-Fluss-schifffahrt nach Zürich, entnommen dem Buch „Disziplinierung der Stadt“ von Daniel Kurz*

## 2. Bauen – Eigentumsfreiheiten und Eigentumsbeschränkung

Bauen war bis ins 18. Jahrhundert hauptsächlich durch die landwirtschaftlichen Bedürfnisse geprägt (Jahrheft 2015 S. 48). Zudem war der Erwerb von Grundeigentum für gewöhnliche Bürger nur erschwert möglich (Jahrheft 2015 S. 14 f.). Als Folge der Französischen Revolution mit den Grundideen der Entfeudalisierung, Liberalisierung und Privatisierung des Eigentums sowie der einsetzenden Industrialisierung wurden zu Beginn des 19. Jahrhunderts die rechtlichen Fundamente unserer heutigen Eigentumsordnung gesetzt. Mit dem Bau von Industriebauten und nachfolgend der Wohnbauten wurde die Kodifizierung des Bauens immer dringender.

In der von 18. April 1869 bis 27. Februar 2005 wirksam gewesenen Kantonsverfassung des Kantons Zürich heisst es in Art. 4:

*„Der Staat schützt wohlerworbene Privatrechte. Zwangsabtretungen sind zulässig, wenn das öffentliche Wohl sie erheischt. Für solche Abtretungen wird gerechte Entschädigung gewährt. Streitigkeiten betreffend die Grösse der Entschädigung werden von den Gerichten beurteilt.“*

Auch in der seit 18. April 1999 geltenden Bundesverfassung heisst es in Art. 26:

*„Das Eigentum ist gewährleistet. Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.“*

Durch eine Ergänzung der Bundesverfassung ist das Eigentum und damit auch das Grundeigentum seit 1959 ausdrücklich geschützt.

Im vom 1. Januar 1888 bis 31. Dezember 1911 geltenden Privatrechtlichen Gesetzbuch für den Kanton Zürich

waren die Eigentumsbefugnisse in § 167 formuliert:

*„Der Eigentümer des Bodens ist berechtigt, auf und über demselben ein beliebiges Gebäude zu errichten, soweit er nicht durch die Baute das Eigentum des Nachbarn oder die nachbarlichen Beziehungen oder die polizeilichen Vorschriften verletzt.“*

Die einem Grundeigentümer für sein Grundstück zustehenden Eigentumsbefugnisse werden in dem seit 1. Januar 1912 geltenden Schweizerischen Zivilgesetzbuch näher definiert:

- Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht (Art. 667 ZGB).
- Bei Grabungen und Bauten darf der Eigentümer die nachbarlichen Grundstücke nicht dadurch schädigen, dass er ihr Erdreich in Bewegung bringt oder gefährdet oder vorhandene Vorrichtungen beeinträchtigt. Die Kantone sind befugt, die Abstände festzusetzen, die bei Grabungen und Bauten zu beobachten sind (Art. 685 und 686 ZGB).

Vereinfacht bedeutet dies: Der Grundeigentümer kann im Grundsatz auf seinem Grundstück bauen, was er will, soweit er keine Eigentumsbeschränkungen verletzt. Eigentumsbeschränkungen können öffentlichrechtlicher Natur (wie Raumplanungsgesetzgebung, Bau- und Planungsgesetze, Umweltschutzgesetzgebung, Bau- und Zonenordnungen) oder privatrechtlicher Natur (wie nachbarrechtliche Bestimmungen, Dienstbarkeiten) sein.

Im Laufe der Zeit hat sich das Baurecht vom Privatrecht immer mehr zum öffentlichen Recht verschoben. Heute sind im Privatrecht zum Bauen

nur noch wenige Regeln zu finden. Das öffentliche Baurecht gehört heute zu den unübersichtlichsten und komplexesten Rechtsgebieten. Der Bund, die Kantone und die Gemeinden regeln das Bauen. Die Bauvorschriften sind zudem auf eine grosse Anzahl von Gesetzen und Verordnungen verteilt.

In der Folge werden wir uns in der Hauptsache mit den öffentlichrechtlichen Bauvorschriften befassen. Als spezielles Beispiel eines öffentlichen Interesses, das mit einer privatrechtlichen Dienstbarkeit als Eigentumsbeschränkung geregelt wurde, gilt die „Landhaus-Dienstbarkeit“ auf dem Schliererberg:

Die Stadt Schlieren hatte im Chilpel, Schliererberg, einen grösseren Grundbesitz. Dieser war nach dem Zonenplan 1953 in der Zone W 2 1/3, welche den Bau von zwei Vollgeschossen und auch den Ausbau des Dachgeschosses erlaubte. Der Grenz-



Planausschnitt Gebiet Chilpel aus Zonenplan 1953. Gelb: Landhauszone; braun: Zone W 2 1/3

abstand von Gebäuden betrug in der Regel dreieinhalb Meter.

Der Gemeinderat hatte aus fiskalischen Gründen grosses Interesse, steuerkräftige Einwohner von der Abwanderung abzuhalten. Bauland für die Erstellung von Landhäusern (villenähnliche Bauten mit höheren repräsentativen Ansprüchen und mit grossem Umschwung) war nicht vorhanden.

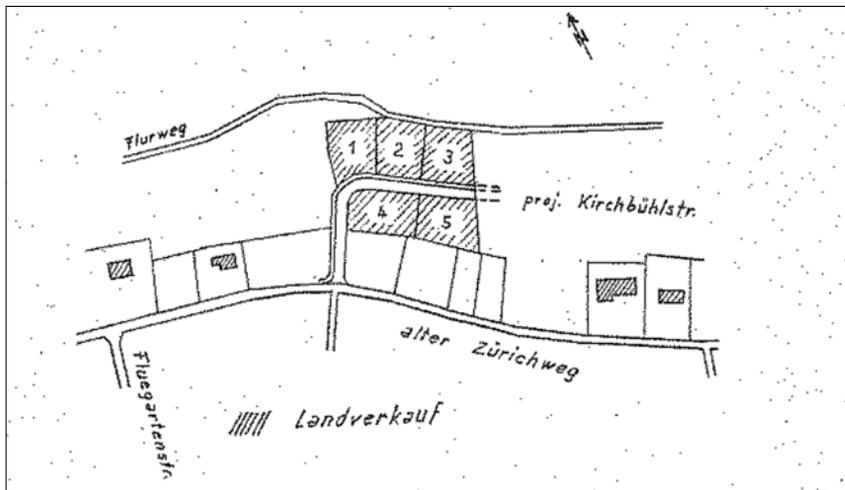
Die Gemeindeversammlung hat am 13. Dezember 1968 den Gemeinderat mit dem Verkauf von fünf Parzellen im Chilpel, an der projektierten Kilchbühlstrasse, zum Bau von Landhäusern an Interessenten ermächtigt.

Um sicherzustellen, dass der Charakter einer Landhauszone mit grosszügigem Umschwung und reduzierter baulicher Nutzung erreicht werden konnte, wurde folgende Dienstbarkeit

bei den verkauften Grundstücken als Last eingetragen:

**„Baubeschränkung zugunsten Stadt Schlieren**

*Auf der Liegenschaft sind nur Bauten mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Ein Ausbau des Daches über dem zweiten Vollgeschoss ist nicht gestattet. Der Grenzabstand zur Kilchbühlstrasse beträgt mindestens fünf Meter, auf den übrigen Seiten mindestens sieben Meter.“*



Auszug aus der Einladung zur Gemeindeversammlung vom 19. Dezember 1968

Mit dieser Dienstbarkeit konnten die belasteten Grundeigentümer ihre Grundstücke nicht nach der damals gültigen Bau- und Zonenordnung, welche grössere Bauten erlaubt hätte, überbauen. Mit dieser Lösung wurde mit dem privatrechtlichen Instrument der Dienstbarkeit die einer Zonenordnung ähnliche Wirkung erzielt. Die Durchsetzung der Dienstbarkeit kann jedoch nicht mit den Mitteln des öffentlichen Baurechtes erfolgen. Sie müsste durch die ordentlichen Gerichte angeordnet werden.

Verfasst von Peter Voser

### 3. Richtplanungen Kanton, Region und Gemeinde

Die Instrumente der Raumplanung sind einerseits Zukunftsbilder, Konzepte und Sachpläne und andererseits Richt- und Nutzungspläne. Mit ersteren wollen sich die Planenden eine Vorstellung über eine mögliche oder erwünschte Zukunft im Sinne eines Orientierungsrahmens schaffen, und mit letzteren sollen die Ergebnisse des Planungsprozesses festgehalten und verbindlich gemacht werden.

Die Richtplanungen wurden mit dem kantonalen Planungs- und Baugesetz 1975 (PBG) eingeführt, dies noch vor dem Inkraftsetzen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) von 1979. Die Richtpläne gehören nicht zu den gesetzlichen und grundeigentümergebundenen Bauvorschriften. Dennoch haben sie einen sehr grossen, nicht zu unterschätzenden Einfluss auf das Bauen. Die Festlegungen in den Richtplänen sind von den kommunalen Legislativorganen (Gemeindeversammlung, Parlament) und auch bei der Rechtsanwendung (Gemeinde-/Stadtrat, Baukommission) zu beachten. Das kantonale Planungs- und Baugesetz PGB legt in § 16 als Grundsatz fest, dass die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufe und die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung entsprechen müssen.

Deshalb kann eine Gemeinde ein Gebiet, das im kantonalen Siedlungsplan nicht als Siedlungsgebiet ausgeschieden ist, nicht einzonieren.

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich verpflichtet den Kanton, die regionalen Planungsvereinigungen und die Gemeinden zu Planungsarbeiten (§ 8 ff. PBG). Die Gemeinden haben sich nach Regionen für die überkommunale Planung zu Zweckverbänden

zusammenschliessen (§ 9 PBG). Die Richtpläne sind lediglich behördenverbindlich; die Recht- und Zweckmässigkeit ihrer Festlegungen kann bei der Nutzungsplanung im Rechtsmittelverfahren angefochten und im Genehmigungsverfahren überprüft werden (§ 19 PBG).

Erstmals wurde der kantonale Richtplan 1978 durch den Kantonsrat festgelegt, zwei Jahre später der regionale Richtplan und vier Jahre später den Richtplänen entsprechende Bau- und Zonenordnungen durch die Gemeinden. Ziel und Aufgabe der Richtplanungen sind die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern sowie der Bevölkerung der verschiedenen Kantonsteile in der Gesamtwirkung räumlich möglichst gleichwertige Lebensbedingungen gewähren (§ 18 PBG). Die konkreten Aufgaben der Raumplanung ergeben sich aus den jeweils aktuellen Herausforderungen von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.

#### **Der kantonale Richtplan** (§ 20-29 PBG)

Auch wenn die Pflicht zur Planung erst mit dem Planungs- und Baugesetz eingeführt wurde, hat die Regierung im Zuge der durch die Industrialisierung der 1940er-Jahre erfolgten planlosen Bautätigkeit, verbunden mit der Landflucht und der Verstädterung, schon 1942 eine Verbindungsstelle der Verwaltung mit den Gemeinden (Büro für Regionalplanung) eingerichtet und die Planung überregional koordiniert. Erste Regionalpläne sind 1948 als Grundlage für die Koordination von Strassenbauten und die Ver- und Entsorgung entstanden.

In Zusammenarbeit mit den regionalen Planungsverbänden entstanden von 1964 bis 1973 erste Gesamtpläne, die auf der damaligen Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognose (Kneschaurek-Prognose) basierten und von einer Schweiz im Jahr 2000 mit 10 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern ausgingen. Dieser erste Gesamtplan schied allerdings so grosse Baugebiete aus, dass im Kanton Zürich 2.1 Mio. Einwohner und 1.1 Mio. Arbeitsplätze Platz gefunden hätten. Damit war die Wirkung dieses Planes im Sinne der Lenkung der Siedlungsentwicklung eher gering.

#### **Kantonaler Richtplan 1978**

In diesem Richtplan wurde wegen der gesteigerten Mobilität, der immer stärkeren Auftrennung zwischen Wohnen und Arbeiten sowie der Freizeit, der Verkehr und die Verkehrsplanung immer wichtiger. Der Plan trug diesem Umstand mit der Festlegung des Bahnhofstrasse, der Verlängerung der SZU in den Hauptbahnhof, dem S-Bahnhof Glanzenberg und diversen kantonalen Strassenbauvorhaben Rechnung. Weil frühere Richtpläne viel zu grosse Baugebiete ausgeschieden hatten und zudem die Entwicklung deutlich hinter den damaligen Prognosen verblieb, war eine weitere grosse Aufgabe die Reduktion von Baugebiet, wo die Groberschliessung noch gänzlich fehlte. Man etappierte das Baugebiet, indem Bauentwicklungsgebiete eingeführt wurden, welche frühestens 25 Jahre nach Erlass des Richtplanes hätten eingezont werden können. Dazu gehörte auch das Gebiet Hofuren in Schlieren.

#### **Kantonaler Richtplan 1995**

Mit dem Richtplan 1995 erfolgten weitere Reduktionen des Baugebietes, nun Siedlungsgebiet genannt.



Ausschnitt kantonaler Richtplan 2014



Als Bauzonenreserve sollten elf Zentrumsgebiete dienen, in welchen die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden sollte. Dietikon wurde eines dieser Zentrumsgebiete.

### Kantonaler Richtplan 2014

Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz und die starke bauliche Entwicklung führten ab 2010 dazu, dass der Richtplan 1995 gesamthaft überprüft wurde. Mit dem Richtplan 2014 setzte der Kantonsrat die heute nun geltende kantonale Richtplanung fest. Der Gateway-Terminal und der Ausbau der bestehenden Eisenbahnlinie durch das Limmattal wurden weggelassen und durch eine neue regionale Güterumschlagsanlage und einen neuen Tunnel (Honeret-Tunnel) ersetzt. Schlieren ist neu auch kantonales Zentrumgebiet.

### Der regionale Richtplan (§ 30 PBG)

Die Stadt Zürich und die Gemeinden im Limmattal waren der Zeit voraus und haben schon 1957 einen Verein zur Koordination der regionalen Planung gegründet. 1977 wurde der Verein aufgelöst. Unter dem Namen Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) haben die Gemeinden des inzwischen gebildeten Bezirks Dietikon einen Zweckverband im Sinne der Vorgaben des PBG gegründet.

Der Schlieremer Stadtpräsident Heiri Meier war von 1978 bis 1982 Präsident des Zweckverbandes „Zürcher Planungsgruppe Limmattal“.

Die regionalen Richtpläne, die eine Verfeinerung und Ergänzung des kantonalen Richtplanes darstellen, sind für die Gemeinden die Grundlage für ihre Bau- und Zonenordnungen. Der regionale Richtplan weist einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren auf (§ 21 PBG).

Durch den Verein und den nachfolgenden Zweckverband wurden die folgenden regionalen Richtpläne erstellt:

### Regionaler Richtplan 1961

Ermittlung einer Methode, mit der die Gemeinden selber erkennen sollen, welche Probleme der Orts- und Regionalplanung sich aus ihren Besiedlungsoptionen ergeben. Grundlage: Generelle Kanalisationsprojekte. Die erarbeiteten Pläne zeigen auf, welche Zonen die Gemeinden als Baugebiet ausscheiden können.

### Regionaler Richtplan 1972 (Kneschaurek-Zeit)

Schaffung von Siedlungsplan, Landschaftsplan, Transportplan, Versorgungsplan und Plan der öffentlichen Bauten zur Erarbeitung der nötigen baulichen, verkehrsmässigen und strukturellen Grundlagen für eine Bevölkerung von 140'000 bis 170'000 Personen im Limmattal (Kneschaurek-Studie rechnet in der Schweiz bis 2000 mit einer Bevölkerung von 10 Millionen und im Kanton Zürich mit 2.1 Millionen). Unter anderem gestützt auf das zu erwartende Bevölkerungswachstum wurden in mehreren Zürcher Gemeinden 1974 Parlamente eingeführt.

Der Gemeinderat Schlieren wollte die Freihaltung des „Erdbeerfeldes“ auf das Gebiet der Grundwasserfassungen und einen Streifen entlang der Limmat beschränken. Das Begehren wurde aufgeschoben, weil das Ergebnis umfangreicher Bodensondierungen abzuwarten war, mit denen die Eignung für eine Grundwasseranreicherung abgeklärt werden sollte.

Zudem wollte der Gemeinderat das Freihaltegebiet Schlieremer Berg reduzieren. Die Regionalplanung lehnte dieses Begehren ab, da Ersatzgebiete für die Besiedelung ungeeignet (Nordhang) erschienen.

### Regionaler Richtplan 1981

Erster Richtplan nach PBG, die Planung war auf die Ziele von § 18 PBG auszurichten. Regionales Ziel: Lebensbedingungen der Region vor weiteren

negativen Einflüssen schützen und diese Bedingungen wenn möglich verbessern.

Es werden Gebiete mit halbstädtischer Überbauung (ausgenommen Oetwil und Dorf Weiningen) festgelegt, welche die 5-geschossige Bauweise zulässt. Das Gebiet Mülligen in Schlieren wird als Gebiet Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) ausgeschieden (Bau des heutigen Briefpostzentrum erfolgte 1985). Im Gebiet Schönenwerd wird ein Besonderes Erholungsgebiet samt einer geplanten regionalen Kunsteisbahn festgelegt.

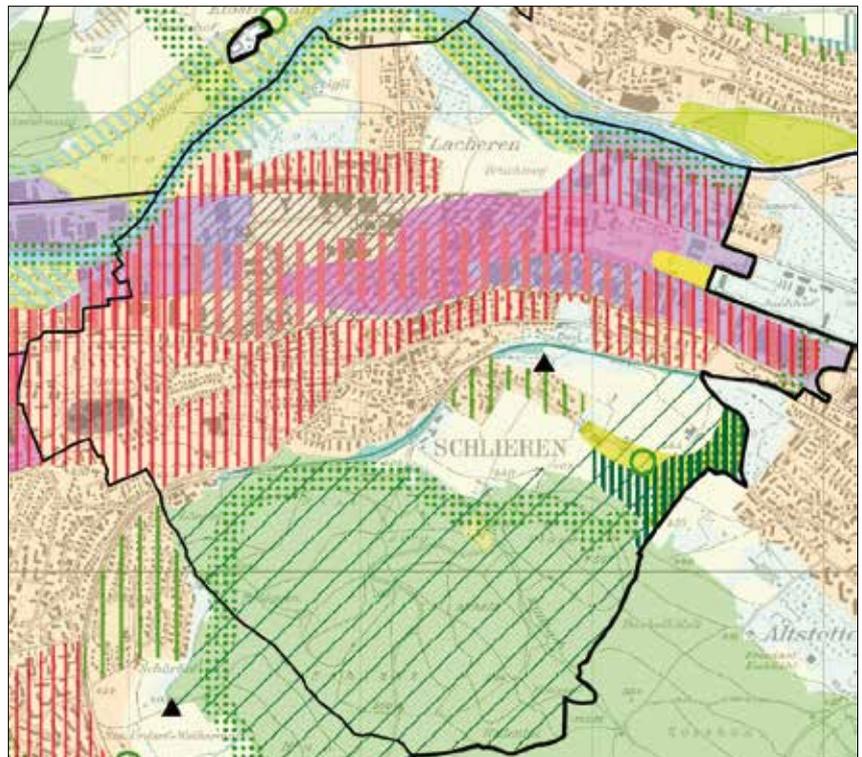
### Regionaler Richtplan 1997

Überprüfung des Richtplanes 1981 als Folge der PBG-Revision 1991 und aufgrund der neueren Entwicklungen und Erkenntnisse.

Ermöglicht werden neu hohe bauliche Dichte um S-Bahn-Stationen, niedere Dichte an landschaftlich empfindlichen Hanglagen, ökologische Vernetzungskorridore sowie Mischgebiete statt Arbeitsplatzgebiete. Speziell wird die Autobahn-Südumfahrung Birmensdorf aufgenommen.

### Regionaler Richtplan 2016

Anpassungen an den kantonalen Richtplan 2014. Die Steuerung der Entwicklung vor dem Hintergrund der erwarteten Bevölkerungszunahme und der Zunahme der Wirtschaftsleistung im dynamischen Raum des Limmattales unter Beachtung des geforderten Prinzips der Siedlungsentwicklung nach innen standen im Hauptfokus. Zudem galt es, trotz der geschilderten dynamischen Entwicklung die Lebens- und Umweltqualität sicher zu stellen. Der Richtplan wurde dabei nicht von Grund auf neu konzipiert, sondern Bewährtes wurde beibehalten und allenfalls den neuen Verhältnissen angepasst. Das erwartete Bevölkerungswachstum von rund 14'000 Einwohnern bis 2030 soll zu 80 % von Städten Dietikon und Schlieren und



Regionaler Richtplan 2016

zu 20 % von den übrigen Gemeinden aufgenommen werden. Die Dichte der Bauzonen wird erstmals festgelegt.

### Der kommunale Richtplan (§ 31 PBG)

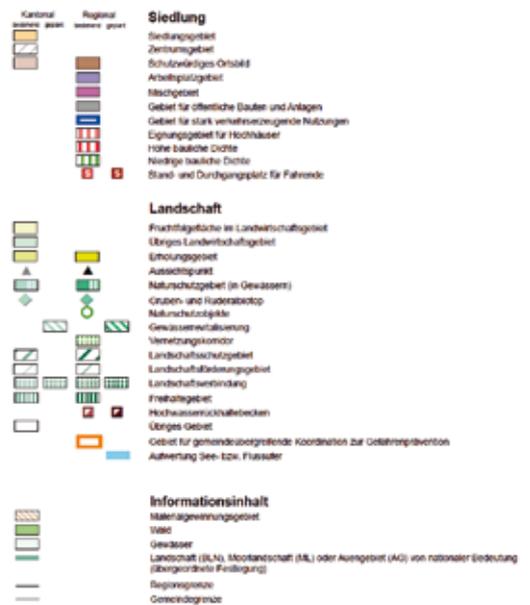
Am 25. April 1983 wird der kommunale Gesamtplan, bestehend aus Teilrichtplänen sowie einem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom Parlament genehmigt. Es handelt sich um die kommunale Richtplanung, welche den Vorgaben in der inzwischen rechtskräftigen kantonalen und der regionalen Gesamtplanung entspricht. Der Regierungsrat erteilt am 21. Dezember 1983 die Genehmigung.

Nach einer Revision des PBG ist seit 1992 für die Gemeinden nur noch die Aufstellung des Verkehrsrichtplans zwingend. Sie können aber weitere Richtpläne erlassen.

Am 22. Juni 2015 wird vom Parlament der kommunale Teilrichtplan Verkehr neu festgesetzt und gleichzeitig, wegen der Absicht für eine Revision, der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft ausser Kraft gesetzt.

Der kommunale Energierichtplan wird am 1. Februar 2016 vom Parlament genehmigt.

### Regionaler Richtplan - Karte Siedlung und Landschaft



Mit Beschluss vom 6. Februar 2017 erteilt der Stadtrat für die Erstellung eines kommunalen Richtplanes Siedlung und Landschaft einem dafür fachlich ausgewiesenen Büro den Auftrag.

Ergänzungen dazu im Jahrbuch 2013 S. 11 und 13

Verfasst von Heinz Schröder

## 4. Übergeordnete Rechtsgrundlagen zum Bauen

### 4.1 Bund

#### 4.1.1 Raumplanungsgesetz

Am 22. Juni 1979 hat das Schweizer Volk das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) angenommen. Durch die Aufnahme eines Bodenrechtsartikels (heute Art. 75) in die Bundesverfassung wurde der Bund 1969 zur Grundsatzgesetzgebung legitimiert, und die Kantone hatten das Instrumentarium auszugestalten. Das 1975 im Kanton Zürich beschlossene Planungs- und Baugesetz (PBG) erfüllte die Anforderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes bereits. Dies war jedoch nicht in allen Kantonen gegeben: Die Kantone Graubünden und Schwyz haben eine allgemeine Baubewilligungspflicht erst aufgrund des eidgenössischen Raumplanungsrechts eingeführt.

Das Ziel des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wird in Art. 1 Abs. 1 RPG wie folgt umschrieben:  
*„Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.“*

Die Kantone werden zur Erstellung von behördenverbindlichen Richtplänen verpflichtet (siehe dazu Ziff. 3 vorne).

Die Gemeinden haben Nutzungspläne über die zulässige Nutzung des Bodens zu erlassen. Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jah-

re entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Die Beschaffenheit der Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen wird näher definiert. Die Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich. Auch wird vom eidgenössischen Recht vorgegeben, dass Bauten nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen.

Die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes haben einen grossen Einfluss auf die Ausgestaltung der Richtpläne (siehe dazu Ziff. 3 vorne) und die kommunalen Bau- und Zonenordnungen.

#### 4.1.2 Weitere Bundesgesetze, die das Bauen regeln

Das Raumplanungsgesetz greift im Kern stark in die Autonomie der Kantone und der Gemeinden bei der Raumplanung und den Verfahrensabläufen ein. Es macht viele Vorgaben, die von den Kantonen und Gemeinden zu erfüllen sind.

Daneben gibt es aber weitere eidgenössische Gesetze, welche die Bodennutzung tangieren. Dies sind beispielsweise:

- a) Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991. Das zeitlich schon vorher bestandene Gewässerschutzgesetz erlaubte den Bau von Gebäuden ausserhalb der Bauzonen nur noch bei Standortgebundenheit und wurde dadurch bis zum Erlass des RPG zum wichtigsten Instrument der Bodenordnung
- b) Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7. Oktober 1983
- c) Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
- d) Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991

### 4.2 Kanton Zürich

#### 4.2.1 Baugesetz 1863

Das erste kantonale Baugesetz mit der Bezeichnung „Gesetz betreffend eine Bauordnung für die Städte Zürich und Winterthur und für städtische Verhältnisse überhaupt“ stammt aus dem Jahr 1863. Es ist das erste Baugesetz in der Schweiz. Es galt für die Städte Zürich und Winterthur sowie für Gemeinden, die sich unterstellten. Es gibt keine Hinweise dafür, dass in Schlieren ein solcher Unterstellungsbefehl gefasst wurde.

In 81 Paragraphen wurden darin insbesondere geregelt:

- a) Bau- und Niveaulinien von Strassen
- b) Vorgaben für den Bau der Strassen
- c) Rechte von Nachbarn beim Bau eines Gebäudes. Für die Baufreiheit wird noch ausdrücklich auf das privatrechtliche Gesetzesbuch des Kantons Zürich verwiesen (siehe Seite 33 vorn).
- d) Das Baubewilligungsverfahren, bereits mit detaillierten Angaben über die einzureichenden Pläne und die Aufstellung eines Baugespanns.
- e) Vorausgesetzte hinreichende Zufahrt für eine Baute
- f) Vorgaben für die Ausführung einer Baute
- g) Regelungen für Brandmauern
- h) Unterhaltsverpflichtungen von Gebäuden
- i) Unterstellungsmöglichkeit der weiteren Gemeinden ganz oder teilweise unter dieses Baugesetz

#### 4.2.2 Baugesetz 1893

Am 23. April 1893 wurde das „Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen“ vom Volk angenommen. 1893 erfolgte auch die Eingemeindung der schnell wachsenden und zum Teil verarmten Gemeinden Enge, Wiedikon, Aussersihl, Wipkingen, Unterstrass, Oberstrass, Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Riesbach, Wollishofen in die Stadt Zürich. Damit entstand ein „Gross-Zürich“.

Auch wenn dieses Gesetz im Laufe der Zeit verschiedene Ergänzungen erfahren hat, blieb es bis Ende 1974, also während mehr als 80 Jahren, gültig. Es war 1893 ein fortschrittliches Gesetz.

Kurze Zeit nach dem Erlass des Baugesetzes von 1863 (Ziff. 4.2.1) bestanden schon Wünsche und Bedürfnisse nach einer Revision. Das erste Baugesetz konnte die seit langer Zeit bestehende planlose bauliche Entwicklung der wachsenden Städte mit den erforderlichen öffentlichen Plätzen und der, wegen der zunehmenden Mobilität notwendigen Strassen, nicht genügend korrigieren.

Die Notwendigkeit des neuen Baugesetzes mit nun 150 Paragraphen begründete der Regierungsrat in seiner Weisung an die Stimmbürger wie folgt: „Das neue Baugesetz ist auf dem Grundsatz aufgebaut, der in allen modernen Baugesetzgebungen zur Anwendung kommt, dass die Bebauung des Grund und Bodens denjenigen Beschränkungen unterliegen soll, welche aus Gründen des öffentlichen Wohles (allg. Verkehr, wirtschaftliche Interessen, Gesundheitspflege und Feuersicherheit) gefordert werden müssen. Die baupolizeilichen Bestimmungen, welche nach diesen Gesichtspunkten aufgestellt werden, beeinflussen das gesamte Bauwesen und den baulichen Charakter der Städte in bedeutendem Masse; sie üben aber auch auf den Wert der Liegen-

*schaften wesentlichen Einfluss aus. Wenn auf der einen Seite die Überbaubarkeit der Grundstücke durch das Baugesetz beschränkt wird und die volle Ausnutzung jeder Landparzelle zu spekulativen Zwecken ihre Grenze findet, wodurch eine gewisse Entwertung des Grund und Bodens verursacht wird, so übt andererseits ein den sanitarischen Verhältnissen Rechnung tragendes Baugesetz, welches das Entstehen gesundheits-schädlicher Massenquartieren verhindert, einen der Gesamtheit vorteilhaften Einfluss aus, der wiederum ein Steigen des Grundwertes auch ausserhalb des Zentrums seinen Ausdruck findet. Die Baugesetzgebung hat somit eine hohe soziale und wirtschaftliche Bedeutung und liegt nicht allein im Interesse der technischen Kreise, welche sich mit dem Bauen selbst zu beschäftigen haben, sondern sie ruft das Interesse aller Bevölkerungskreise wach.“*

Neben dem schon im Baugesetz 1863 aufgenommenen Bebauungsplan wurde neu der Quartierplan eingeführt. Im Bebauungsplan (siehe Ziff. 6.2 hinten) wurde das Strassennetz festgelegt und im Quartierplan (siehe Ziff. 6.2 hinten) die Erschliessung durch die Quartierstrassen sowie die Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugebiete geregelt. Auch gehört zum Quartierplanverfahren die Umlegung der oft noch bestehenden schmalen landwirtschaftlichen Parzellen zu überbaubaren Grundstücken. Ohne gültigen Quartierplan durfte in der Regel nicht gebaut werden. Die dem Baugesetz unterstellten Gemeinden waren verpflichtet, für die betroffenen Gebiete Bauordnungen aufzustellen. In den Bauordnungen konnten die Gemeinden Bauzonen (Wohnzonen und Industrie- und Gewerbe-zonen) mit verschiedenen Ausnutzungsmöglichkeiten ausscheiden, die in der Regel in einem grafischen Plan (Zonenplan) dargestellt wurden. Die beiden Grundtypen von Zonen sind oft noch weiter aufgeteilt (Beispiel Zonenplan 1953, Ziff. 6.4 hinten).

Das Baugesetz war für die Städte Zürich und Winterthur verbindlich. Die Landgemeinden konnten sich zu Teilen fakultativ dem Gesetz unterstellen. Das heisst: Sie konnten nur Teile des Gemeindegebietes oder nur einzelne Paragraphen des Gesetzes zur Anwendung bringen (zu Schlieren siehe Ziff. 6.1 hinten).

Interessant erscheint, dass die Stimmberechtigten in Schlieren dieses Baugesetz mit 47 Nein zu 45 Ja bei 33 Enthaltungen ablehnten.

#### 4.2.3 Planungs- und Baugesetz 1975

Am 7. September 1975 heissen die Stimmberechtigten des Kantons Zürich das Planungs- und Baugesetz mit 361 Paragraphen gut. Es tritt ab 1. April 1976 stufenweise in Kraft und löst das Baugesetz von 1893 ab. Es gilt mit verschiedenen Änderungen noch heute.

Ziele waren:

- Eine Raumplanung, die dynamisch und realistisch, umfassend, durchgehend, demokratisch und offen ist
- Ein mit der Raumplanung koordinierter Natur- und Heimatschutz
- Zeitgemässe Planungs- und Bauvorschriften, welche die bestehende Rechtszersplitterung unter Wahrung einer ausreichenden Flexibilität aufheben
- Straffe und gleichwohl einen optimalen Rechtsschutz gewährende Verfahrensvorschriften

Die Bedeutung der Planung, insbesondere der überkommunalen Planung, hat durch die wirtschaftlichen Veränderungen und das starke Wachstum der Bevölkerung seit 1893 laufend zugenommen. Auch haben sich die gesellschaftlichen Bedürfnisse und die Bautechnik weiter entwickelt. Dazu fehlten im alten Baugesetz Grundsätze über die Inhalte. Auch wurde die Zweiteilung Richtplanung und Nutzungsplanung (Bauordnung und

Zonenplan) auf allen Stufen Kanton, Region und Gemeinden eingeführt. Die Gemeinden mussten sich für die Aufstellung der Regionalplanung zu regionalen Planungsgruppen zusammenschliessen. Der Mangel der Rechtszersplitterung wurde weitgehend aufgehoben: Das Gesetz gilt nun für alle Gemeinden, und die Anwendung soll kantonsweit zum Beispiel bei den Messweisen von Grenzabständen, Geschosshöhen oder der Ausnutzung vereinheitlicht werden. Die Zahl der möglichen Zonen wurde erweitert. Die bisher noch im Privatrecht (Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch) geregelten Bereiche zu den Grenz- und Gebäudeabständen wurden ins PBG überführt. Die komplizierten und zeitaufwändigen Quartierplan-, Baubewilligungs- und Rechtsmittelverfahren wurden verbessert.

Auch dieses Planungs- und Baugesetz wurde seit 1975 schon mehrmals angepasst. Eine 2005 eingeleitete Totalrevision konnte aber bisher nicht durchgeführt werden.

### 4.3 Grenzen der kommunalen Planungsfreiheit

Die Gemeinden im Kanton Zürich haben wie bereits ausgeführt die Pflicht zum Erlass einer Bau- und Zonenordnung. Sie sind dabei an die Instrumente, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden (§ 45 PBG). Sie haben insbesondere die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke zu regeln, soweit diese nicht durch das eidgenössische oder kantonale Recht bestimmt sind (§ 46 PBG). So werden zum Beispiel die zulässigen Zonenarten vom Bund (Art. 14-18 RPG) und vom Kanton Zürich (§ 48 PGB) vorgegeben, aber die Gemeinden können deren Zuordnung zu den einzelnen Gebieten und den Inhalt der Nutzung nach den Grundsätzen von Art. 1 und 3 des RPG vornehmen.

Da der Bund und die Kantone im Grundsatz nur die Planungspflicht, die Planungsgrundsätze, die Planungsinstrumente und die Planungsfreiheit festlegen, kommt den Gemeinden in der konkreten Gestaltung der kommunalen Nutzungsplanung eine grosse Planungsfreiheit zu.

Die Grenzen der kommunalen Planungsfreiheit zeigen neben dem Beispiel unter Ziff. 6.14 hinten auch die folgenden zwei weiteren Beispiele:

- a) Bei Infrastrukturbauten für die Grundversorgung im öffentlichen Interesse müssen die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften grösstenteils nicht beachtet werden. Nur so konnte das Postzentrum Mülligen entstehen (siehe dazu Jahrheft 2010 S. 63-66 und Jahrheft 2013 S. 51 und 52).
- b) Auf dem ehemaligen Areal der MAN Nutzfahrzeuge (Schweiz) Ecke Engstringer-, Bern- und Rütistrasse wollten die Winterthur-Versicherungen eine gemischte Überbauung mit einem Einkaufszentrum mit Restaurant und Tankstelle, ein Bürogebäude und sieben Mehrfa-

milienhäuser erstellen. Vorgesehen waren insgesamt 422 Parkplätze. Der Verkehrsclub der Schweiz (VCS) hat gegen die Baubewilligung der Stadt Schlieren bis ans Bundesgericht Rechtsmittel erhoben. Der VCS beantragte eine Reduktion der Parkplätze auf maximal 271. Nach der Bauordnung der Stadt mussten zwingend 422 Parkplätze geschaffen werden. Im Baugebiet war die Luftverschmutzung weit über den Immissionsgrenzen, und es mussten Massnahmen zur Verminderung eingeleitet werden (Umweltschutzgesetz und Luftreinhalteverordnung des Bundes). Als Massnahme ist eine Parkraumbeschränkung auf die vom Amt für technische Anlagen und Lufthygiene des Kantons empfohlene Zahl von 271 Plätzen vorzunehmen. Das Bundesgericht hat die Beschwerde des VCS gutgeheissen. Damit war der Bau des Einkaufszentrum nicht mehr vertretbar. Später wurde an dieser Stelle eine andere Überbauung ohne Einkaufszentrum verwirklicht (Jahrheft 2013, S. 30).

*Verfasst von Peter Voser*



*Geplant gewesenes Einkaufszentrum mit Wohnbauten im Innenhof zwischen Engstringer-, Bern- und Rütistrasse*

## 5. Zuständigkeiten für den Erlass von Bauvorschriften für Schlieren und für die Anwendungen

Ein Blick in die Gemeindeordnungen ist wichtig, damit wir verstehen, welches Gemeindeorgan für die planungsrechtlichen Festlegungen und für den Erlass von Bau- und Zonenordnungen überhaupt zuständig war bzw. ist. Entscheidungen über das kommunale Baurecht gehören zu den wichtigsten Geschäften, die in einer Gemeinde zu behandeln sind. Sie fallen deshalb in die Befugnis des höchsten Legislativorgans. Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, können ab 1934 nachträgliche Urnenabstimmungen verlangt werden. Die Anwendung des übergeordneten und des kommunalen Baurechts fällt hingegen in die Zuständigkeit der Exekutivbehörden.

### 5.1 Erlass von Bau- und Zonenordnungen und von Bauvorschriften

#### Gemeindeversammlung bis 1973

Die erste Gemeindeordnung, die in gedruckter Fassung vorliegt, hat die Gemeindeversammlung am 4. Dezember 1927 erlassen. Ob es eine Vorgänger-Version gibt, ist nicht bekannt. Einiges deutet aber darauf hin, dass es die erste „Gemeinde-Verfassung“ ist.

In dieser Gemeindeordnung wird die Festsetzung des Bebauungsplanes ausschliesslich der Gemeindeversammlung zugewiesen. Bei der Beratung wird der Antrag des Gemeinderates mündlich vorgetragen. Anschliessend folgen Diskussion und Beschlussfassung. Das Vorgehen ist eher mühsam. An der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 1943 setzt sich deshalb bei der Behandlung eines neuen Bebauungsplanes ein Stimmbürger dafür ein, Weisungen für wichtige Traktanden wie das vorliegende sollten vor der Versamm-

lung gedruckt vorgelegt werden. Der Gemeinderat nimmt die Anregung entgegen, lässt sich aber mit der Umsetzung reichlich Zeit. Die erste gedruckte Weisung wird erst 1951 verteilt.

Bei der Revision der Gemeindeordnung am 4. Dezember 1954 bleibt der Bebauungsplan weiterhin in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

#### Gemeindeparlament ab 1974

Nach den Gesamterneuerungswahlen tritt im Frühling 1974 die neue Gemeindeordnung vom 20. Mai 1973 in Kraft. Schlieren wird zur Stadt und hat nun ein Parlament, den Gemeinderat. Die Geschäfte im Bauwesen, für die bisher die Gemeindeversammlung zuständig war, fallen von nun an in die Kompetenz des Gemeindeparlamentes.

Mit der Änderung der Gemeindeordnung am 28. September 1997 stehen auf dem Gebiet der Rechtsetzung und Planung dem Parlament zu (§ 34 Abs. 1 Ziffer 2 GO):

- Kommunalen Richtplan
- Bau- und Zonenordnung
- Sonderbauvorschriften
- öffentliche Gestaltungspläne
- Erschliessungspläne
- Genereller Entwässerungsplan
- Bestimmungen über Trottoirbeiträge

Bei einer Revision der Gemeindeordnung wird am 22. September 2013 bestimmt, dass auch der kommunale Energieplan vom Parlament festzusetzen sei.

Die Beschlüsse unterstehen dem fakultativen Referendum (vgl. nachfolgender Abschnitt). Die Mitglieder des Parlaments können mit Vorstössen -

Postulaten oder Motionen – auf die Tätigkeit des Stadtrates Einfluss nehmen und Vorlagen im Baurecht anregen.

#### Urnenabstimmungen

Am 12. Dezember 1934 wird mit der Ergänzung der Gemeindeordnung die Möglichkeit geschaffen, eine nachträgliche Urnenabstimmung über Beschlüsse der Gemeindeversammlung zu verlangen. Voraussetzung ist, dass nicht mehr als die Hälfte der Stimmberechtigten an der Versammlung teilgenommen haben und dass ein Drittel, der bei der Beschlussfassung anwesenden Stimmberechtigten, die Gemeindeabstimmung verlangt. Der Antrag muss an der Gemeindeversammlung sofort im Anschluss an die Beschlussfassung gestellt werden.

Mit der Änderung der Gemeindeordnung vom 4. April 1965 wird unter anderem die Vorberatung der Urnengeschäfte an der Gemeindeversammlung eingeführt. Der Gemeinderat kann nicht mehr direkt an die Stimmberechtigten gelangen.

Seit der Einführung des Gemeindeparlamentes ab 1974 wird zwischen obligatorischem und fakultatивem Referendum unterschieden. Die Gemeindeordnung zählt auf, welche Geschäfte obligatorisch der Urnenabstimmung unterliegen. Die übrigen Beschlüsse unterstehen dem fakultativen Referendum, sofern sie nicht vom Referendum ausgeschlossen sind. Das fakultative Referendum kommt gemäss den bei der Drucklegung dieses Heftes geltenden Regeln zum Tragen, wenn innert 30 Tagen nach der Beschlussfassung durch das Parlament 150 Stimmberechtigte oder 12 Mitglieder des Parlamentes eine Abstimmung verlangen (§ 14 GO vom 28. September 1997).

Die Bau- und Zonenordnung sowie die Beschlüsse des Parlamentes auf dem Gebiet der Planung unterstehen dem fakultativen Referendum.

Es liegt in der Natur der Sache, dass Vorlagen an der Urnenabstimmungen nur angenommen oder verworfen, nicht aber geändert werden können. Die Stimmberechtigten können jedoch mit Volks- oder Einzelinitiativen Begehren stellen. Voraussetzung ist, dass der Inhalt der Initiative dem obligatorischen oder dem fakultativen Referendum untersteht, was im Baurecht zutrifft. Über gültige Volksinitiativen finden Urnenabstimmungen statt. Über Einzelinitiativen wird nur an der Urne abgestimmt, wenn diese im Parlament von mindestens 12 Mitgliedern unterstützt werden (§ 19 GO vom 28. September 1997). Beispiele dazu finden sich unter Ziff. 6.6, 6.7, 6.11 und 6.19 hinten.

### **Genehmigung durch den Kanton**

Bau- und Zonenordnungen bedürfen wie auch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch den Kanton. Zuständig ist dafür die kantonale Baudirektion. Entwürfe der Gemeinden können der Baudirektion vor der Behandlung durch die Legislativorgane zur Vorprüfung eingereicht werden.

## **5.2 Anwendung des Baurechtes**

Der Vollzug des Planungs- und Baurechtes – dazu gehört namentlich auch die Erteilung von Baubewilligungen – fällt in die Zuständigkeit der Exekutivbehörden, d.h. des Gemeinderates und später des Stadtrates. Das übergeordnete Recht lässt es zu, die Befugnisse ganz oder teilweise einer besonderen Baukommission oder einem Ausschuss der Behörde zu übertragen. In Schlieren ergibt sich folgende Entwicklung:

### **Gemeinderat bis Ende 1973 bzw. ab 1974 Stadtrat**

Nach § 17 der Gemeindeordnung vom 4. Dezember 1927 steht dem Bauvorstand des Gemeinderates die Leitung folgender Verwaltungsgebiete zu:

1. Der gesamte Hochbau, insbesondere Baupolizei, Erstellung und Unterhalt von Gebäulichkeiten, einschliesslich deren Reinigung, Heizung und Beleuchtung
2. Der gesamte Tiefbau, Kanalisationen, insbesondere Strassenwesen (ausschliesslich Strassenpolizei) und Platzanlagen
3. Das Vermessungswesen, Aufstellung von Quartierplänen, Bau- und Niveaulinien
4. Verkehrsfragen

Dem Bauvorstand sind unmittelbar unterstellt: Der Gemeinde-Ingenieur und der Nachführungs-Geometer sowie die Strassenwärter samt Hilfspersonal.

Mit der Revision der Gemeindeordnung vom 4. Dezember 1954 hat der Gemeinderat als Gesamtbehörde neu folgende genau umschriebene Aufgaben (§ 10 Abs. 1 Ziff. 9): Die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien für die öffentlichen und Quartierstrassen, die Genehmigung oder Festsetzung der Quartierpläne sowie die Übernahme von Privatstrassen ins öffentliche Eigentum. Die Aufgaben des Bau- und Strassenvorstandes entsprechen weitgehend der Regelung in § 17 der Gemeindeordnung vom 4. Dezember 1927; davon ausgenommen ist lediglich die Zuständigkeit für die Strassenpolizei.

Auch die administrativen Aufgaben nehmen zu. Die Gemeindeversammlung vom 22. März 1965 bewilligt die Schaffung der neuen Stelle eines Bausekretärs. Ein Stimmberechtigter möchte wissen, weshalb die Stelle schon vor der Bewilligung durch die Gemeindeversammlung ausgeschrie-

ben worden sei. Ein weiterer erkundigt sich, ob der Bausekretär die Schreibmaschine beherrsche, oder ob mit der Amtseröffnung auch sofort eine Sekretärin eingestellt werde. Sonst wird die Diskussion nicht benützt.

Mit der Änderung der Gemeindeordnung am 4. April 1965 wird unter anderem eine Baukommission eingeführt. Sie besteht aus dem Bauvorstand als Vorsitzendem und zwei weiteren Mitgliedern, die vom Gemeinderat aus seiner Mitte bestimmt werden. Ebenfalls an den Sitzungen nehmen der Gemeinde-Ingenieur und der Bausekretär mit beratender Stimme teil.

Die Baukommission hat nach § 33b der Gemeindeordnung die folgenden Aufgaben:

- a) Die Baukommission besorgt die Vorbereitung der Geschäfte des Gemeinderates betreffend Hoch- und Tiefbau, Planung und Vermessung, soweit ihr nicht die Beschlussfassung ausdrücklich übertragen ist.
- b) Der Baukommission werden zur eigenen Erledigung folgende Geschäfte überwiesen:
  1. Bewilligung der Hausentwässerungsanlagen
  2. Bewilligung der Lifte
  3. Rückweisung unvollständiger oder offensichtlich unmöglicher Eingaben
  4. Überweisung an die Oberbehörden
  5. Beschlüsse betr. Baueinstellungen, Aufforderung für die Erstellung von Schutzgerüsten, für die Ordnung auf den Bauplätzen, Bewilligung für die Beanspruchung von öffentlichem Grund usw. sowie Erteilung von Baubewilligungen für solche Bauten, die keinerlei Ausnahmebewilligungen erfordern

6. Ablehnung von Baubewilligungen, soweit nicht Ermessensentscheide des Gemeinderates für die Erteilung allfälliger Ausnahmebewilligungen möglich sind.

Mit der neuen Gemeindeordnung vom 20. Mai 1973 hat der Stadtrat ab Frühling 1974 neun Mitglieder. Die Behörde kann Ausschüsse schaffen und diesen Befugnisse erteilen. Der Stadtrat macht davon Gebrauch und überträgt die Aufgaben der bisherigen Baukommission mehr oder weniger unverändert der Bausektion. Sie besteht aus dem Hochbauvorstand, dem Tiefbauvorstand und dem Werkvorstand. Dieser Ausschuss ist unter anderem zuständig für baurechtliche Entscheide, sofern keine Ausnahmebewilligungen erforderlich sind. Weiter obliegt ihm die Vorbereitung der Stadtratsgeschäfte auf dem Gebiet der Planung und des Bauwesens.

Mit der Änderung der Gemeindeordnung vom 28. September 1997 wird der Stadtrat von 9 auf 7 Mitglieder reduziert. Das Ressort Tiefbau gibt es nicht mehr. Hoch- und Tiefbau werden im Ressort Bau und Planung zusammengefasst. Weiterhin bleibt ein stadträtlicher Ausschuss zuständig für das Bauwesen. Er heisst nicht mehr Bausektion, sondern neu Ausschuss Bau und Planung. Ihm gehören die Ressortvorstände Bau und Planung (Vorsitz) sowie Werke, Versorgung und Anlagen und Alter/Soziales an. Die Aufgaben bleiben im Wesentlichen unverändert.

### **5.3 Aufsicht und Rechtsmittelinstanzen**

Selbstverständlich sind die Gemeinden bei der Anwendung des Baurechtes nicht ganz frei. Nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes ist für die Aufsicht die Baudirektion und für die Oberaufsicht der Regierungsrat zuständig. Rekurse

zu baurechtlichen Entscheiden werden bis 1975 erstinstanzlich durch den Bezirksrat und zweitinstanzlich durch den Regierungsrat behandelt. Das PBG schafft 1975 die neue Einrichtung der Baurekurskommissionen. Seit 2010 lautet die Bezeichnung Baurekursgericht. Seine Entscheidungen können an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

*Verfasst von Peter Hubmann*

## 6. Geschichtliche Entwicklung des Baurechts in Schlieren

Das grundeigentümergebundene Instrument der kommunalen Planung ist die Bau- und Zonenordnung BZO. Schon das kantonale Baugesetz von 1893 hat die Gemeinden verpflichtet, für das dem Gesetz unterstellte Gebiet Bauordnungen aufzustellen. Die Gemeinden konnten darin Bauzonen mit verschiedener Ausnutzungsmöglichkeit, namentlich Wohnzonen sowie Industrie- und Gewerbebezonen mit Bauverbot für Wohnbauten, ausscheiden (§ 68 f. BauG 1893). Die von den Gemeinden aufgestellten Bestimmungen mussten dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden. Das seit 1976 geltende Planungs- und Baugesetz PGB schreibt in § 45 vor, dass alle Gemeinden eine BZO zu erlassen haben. Sie untersteht der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

Die Gemeinden sind an die Instrumente, Begriffe, Mess- und Berechnungsweise sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden.

Die BZO regelt die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke, soweit diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind. Die Unterteilung erfolgt im Zonenplan. Das kantonale Recht lässt Kernzonen, Quartierhaltungszonen, Zentrumszonen, Wohnzonen, Industrie- und Gewerbebezonen sowie Zonen für öffentliche Bauten zu. Seit dem 1. Januar 1992 gelten für die einzelnen Zonen minimale Ausnutzungsziffern, die nicht unterschritten werden dürfen. Damit soll dem Gebot der sparsamen Verwendung von Baupland Rechnung getragen werden.

Die Bau- und Zonenordnung kann die zulässige Grundstücknutzung durch Bestimmungen über Ausnutzung, Bauweise und Nutzweise näher ordnen. Darunter fallen:

- Ausnutzungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sowie kommunale Bestimmungen über eine Mindestausnutzung

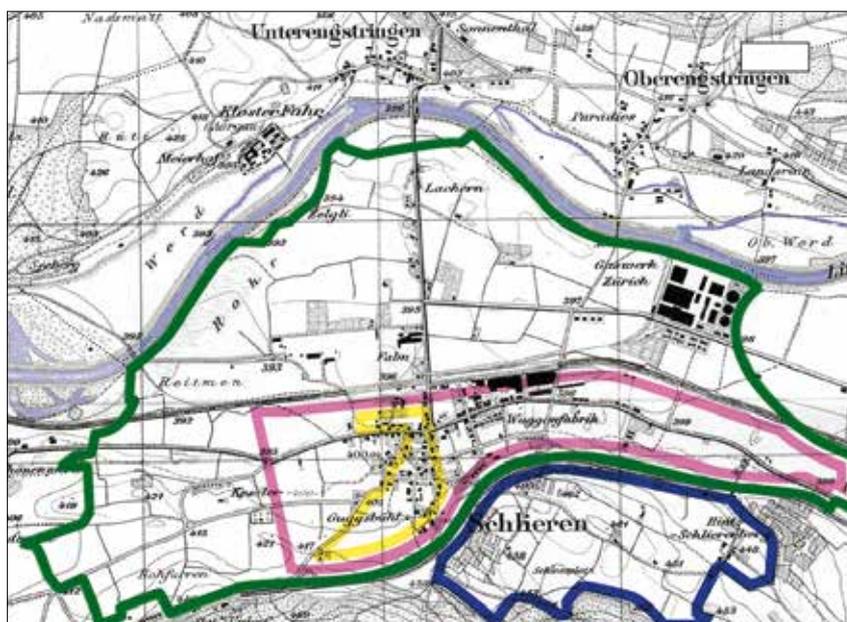
- Abstände, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe und Firsthöhe
- Geschosszahl und Dachgestaltung
- Anordnungen zur Erleichterung der Nutzung von Sonnenenergie
- Offene und geschlossene Bauweise mit Gesamtlänge und Bautiefe beim Grenzbau

Schlieren hat für die Wohnbauzonen Ausnutzungsziffern und für die Industriezone eine Baumassenziffer gewählt. Die geltende Bauordnung vom 16. September 1996 enthält auch Bestimmungen über Arealüberbauungen, Aussenantennen, Pflichtparkplätze, Abstellplätze für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen, Spiel- und Ruheflächen sowie Gärten, Ausfahrten usw. Ferner regelt sie für bestimmte Gebiete die Pflicht zur Aufstellung von Gestaltungsplänen.

Früher war es noch möglich, Lage und Ausdehnung der Zonen mit Worten zu umschreiben. Mit der zunehmenden Zahl von Zonen ist man dazu übergegangen, die Zonen in einem Plan – dem Zonenplan – aufzuzeichnen.

Die nachfolgende chronologische Aufzeichnung zeigt, dass vor allem die Zonenpläne zu politischen Auseinandersetzungen geführt haben. Die Bestimmungen in der Bauordnung sind in der Regel kaum umstritten. Hingegen hat es zum Zonenplan oft lange und emotionale Diskussionen, Zeitungsartikel und auch Flugblätter gegeben. Häufig wurde an der Urne das letzte Wort gesprochen.

Es würde den Rahmen sprengen, den Inhalt der verschiedenen Bauordnungen in diesem Heft abzudrucken. Seit einigen Jahren kann die jeweils gültige Fassung auf der Homepage der Stadt Schlieren abgerufen werden.



Zu 6.1: Plan über die Unterstellung der verschiedenen Gebiete unter das Baugesetz, siehe Text Seite 45 und 46

## 6.1 Unterstellung unter das Baugesetz von 1893

Das kantonale Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 war gültig für die Städte Zürich und Winterthur sowie für diejenigen Gemeinden, die sich durch Gemeindebeschluss unterstellt hatten (siehe auch Seite 38). Ausserdem waren die politischen Gemeinden berechtigt, in einer Art „Teilunterstellung“ nach § 1 Abs. 2 für Neubauten an Strassen, öffentlichen Plätzen und in Quartieren, welche voraussichtlich überbaut werden, wenigstens Bau- und Niveaulinien festzustellen.

An der Gemeindeversammlung vom 17. Oktober 1931 wird beschlossen, das ganze Gebiet von Schlieren dem Baugesetz vollständig zu unterstellen. Bereits früher hatte die Gemeindeversammlung Unterstellungsbeschlüsse gefasst:

- Am 21. November 1897 Teil-Unterstellung nach § 1 Abs. 2 für das im Plan (auf Seite 44) rot umrandete Gebiet  
Begründung: Mit der baulichen Entwicklung sei es ein Bedürfnis, noch rechtzeitig ein rationelles Strassennetz gestalten zu können.
- Am 24. Juli 1910 Teil-Unterstellung nach § 1 Abs. 2 für das im Plan (auf Seite 44) grün umrandete Gebiet  
Begründung: Einsetzen der Bautätigkeit ausserhalb des bisher dem Baugesetz unterstellten Gebietes. Es seien neue Quartiere entstanden. Für eine gesunde und vorsorgliche bauliche Entwicklung sei die Festlegung der Bau- und Niveaulinien von Strassenzügen notwendig. 18 der 27 anwesenden Stimmbürger stimmten zu.
- Am 25. September 1910 vollständige Unterstellung der im Plan (auf Seite 44) gelb bezeichneten Fläche.  
Begründung: In diesem Gebiet seien bereits Bauten und Quartierpläne entstanden. Der Gemeinderat habe keine Mittel in der Hand,

**2366. Baugesetz.** Der Gemeinderat Schlieren ersucht mit Eingabe vom 26. November 1897 um Genehmigung eines Gemeindebeschlusses vom 21. November 1897, nach welchem das zwischen der Aarauer- und der Luzernerlinie liegende Gebiet der Gemeinde Schlieren von der Grenze Altstetten bis zur Abzweigung der Urdorferstrasse von der Badenerstrasse im Sinne von § 1 Absatz 2, mit Einbeziehung der Abschnitte I, II und III, dem Baugesetze für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen unterstellt werden soll.

Die Direktion der öffentlichen Arbeiten berichtet:

Die Unterstellung unter das Baugesetz entspringt ohne Zweifel einem Bedürfnis, da sich auch in Schlieren die Spekulation des Grundbesitzes bemächtigt hat.

Was den Zusatz des Gemeindebeschlusses „mit Einbeziehung der Abschnitte I, II und III“ anbetrifft, so hat der Regierungsrat wiederholt entschieden, daß es nicht zulässig sei, eine Auslese von Abschnitten und Paragraphen aus dem Baugesetz zu treffen; es bestehe nur die Alternative zwischen der Anwendung des ganzen Gesetzes oder blos nach § 1 Absatz 2.

Leider hat es der Gesetzgeber unterlassen, die bei Einführung des Gesetzes im Sinne von § 1 Absatz 2 zur Anwendung kommenden Bestimmungen genau zu bezeichnen, es wird blos gesagt, in solchen Fällen hätten nur diejenigen Bestimmungen Geltung, welche sich auf die Bau- und Niveaulinien und die Aufstellung von Quartierplänen beziehen. Gerade bezüglich des dritten Abschnittes waltete bisanhin die Ansicht vor, daß derselbe bei beschränkter Einführung des Baugesetzes nicht zur Anwendung komme.

Der Gemeindebeschluss wird somit unter Weglassung des fraglichen Zusatzes genehmigt werden können.

Gegen den Gemeindebeschluss ist laut Zeugnis des Bezirksrates vom 7. Dezember 1897 keine Einsprache erhoben worden.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten

beschließt der Regierungsrat:

1. In der Gemeinde Schlieren wird das Gebiet, welches begrenzt ist:
  1. durch die Eisenbahnlinie Zürich-Aarau,
  2. „ die Gemeinde Altstetten,
  3. „ die Eisenbahnlinie Zürich-Zug,
  4. „ eine senkrecht zur Badenerlinie stehende, bei der Abzweigung der Urdorferstrasse über die Badenerstrasse gehende gerade Linie

im Sinne von § 1 Absatz 2 dem Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen unterstellt.

II. Vorstehender Beschluss ist gemäß § 3 des Baugesetzes im Amtsblatte zu publizieren.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Schlieren und an die Direktion der öffentlichen Arbeiten unter Rückschluss der Akten und der Uebersichtskarte.

Zu 6.1: Beschluss Regierungsrat vom 9. Dezember 1897 betreffend Unterstellung unter das Baugesetz

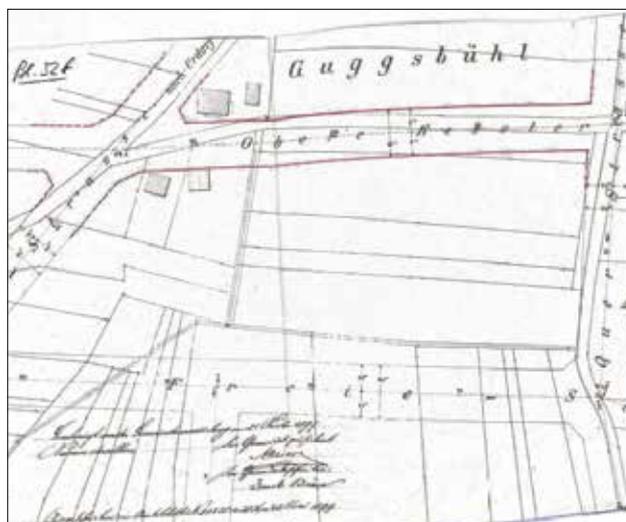
baulichen Auswüchsen vorzubeugen. Die Erfahrung habe gezeigt, dass Bauspekulanten nur den finanziellen Punkt ins Auge fassten – unbekümmert der Nachteile, die entstehen. Die Unterstellung wird mit 37 Ja- zu 6 Nein-Stimmen bei 12 Enthaltungen beschlossen.

- Am 29. November 1914 Teil-Unterstellung nach § 1 Abs. 2 für das im Plan (auf Seite 44) blau bezeichnete Gebiet

Begründung: Das Gebiet südlich der Luzerner-Bahnlinie sei ein sonniges Hochplateau (Schlieremerberg). Die Erschliessung des Gebietes mit der Trinkwasserversorgung sowie der elektrischen Beleuchtung sei im Gange. Der nach dem Krieg erwartete Aufschwung und die Anfänge einer Bautätigkeit könnten nicht ausgeschlossen werden. Um für eine richtige bauliche Entwicklung dieses hübsch gelegenen Gebietes zu sorgen, sei es angezeigt, dasselbe unter die Herrschaft des Baugesetzes zu stellen. Dem Antrag wird mit 17 zu 3 Stimmen entsprochen.



Zu 6.2:  
Baulinien Dorfzentrum, 1900, rot Baulinien



Zu 6.2:  
Baulinien Obere Kesslerstrasse heute Urdorferstrasse, Querstrasse heute Nassackerstrasse 1899, rot Baulinien

## 6.2 Bebauungsplan, Bau- und Niveaulinienpläne und Quartierpläne

Als Folge der ganzen oder teilweisen Unterstellung der verschiedenen Gebiete unter das Baugesetz von 1893 (siehe Ziff. 6.1) hatte Schlieren einen Bebauungsplan zu erstellen, auf diesem abgestützt die Bau- und Niveaulinien zu bestimmen und mit Quartierplänen die Detailerschliessung (wie Quartierstrassen) und die Landumlegung der Grundstücke zu Bauplätzen zu ermöglichen. Die Gemeinde hatte damit wirksame Planungsinstrumente für eine geordnete bauliche Entwicklung.

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist nach zürcherischem Recht vor allem ein Strassenplan. Er soll zunächst die Hauptverkehrslinien nebst den bei

fortschreitender Überbauung erforderlichen öffentlichen Anlagen und Plätzen enthalten. Er legt die Linienführung der durch die Öffentlichkeit zu erstellenden Hauptstrassen in groben Zügen fest und bildet die rechtliche Grundlage für die Aufstellung der Bau- und Niveaulinien. Die Strassen sind im Grundsatz durchgehend anzulegen.

An der Gemeindeversammlung vom 21. November 1897 wird der erste Bebauungsplan für Schlieren genehmigt. Der grafische Plan ist nicht mehr vorhanden. Der Bebauungsplan wird im Lauf der folgenden Jahrzehnte immer wieder angepasst. Am 28. Mai 1943 genehmigt die Gemeindeversammlung einen neuen Bebauungsplan. Er ist von einem technischen Bericht des Gemeindein-

genieurs begleitet. Die Genehmigung erfolgt mit Beschluss des Regierungsrates vom 8. Juli 1943. Die Regierung schreibt darin, die Festsetzung eines Bebauungsplanes für das Gemeindegebiet, das in den Jahren 1897, 1903, 1910, 1914 und 1935 sukzessive dem Baugesetz unterstellt wurde, sei sehr zu begrüssen, weil trotz der starken Überbauung und der noch zu erwartenden Bautätigkeit bisher nur für ein kleines Teilgebiet ein regierungsrätlich genehmigter Bebauungsplan aus dem Jahre 1900 vorliege.

### Bau- und Niveaulinienpläne

Für die Bauten an bestehenden und zu erstellenden öffentlichen und privaten Strassen, öffentlichen Plätzen und Anlagen sind auf der Basis des Bebauungsplanes und nach Bedürfnis die Bau- und Niveaulinien zu bezeich-

nen. Durch die Baulinien werden die Stellung und die Richtung der Strassen und Plätze, durch die Niveaulinien die Höhenlage der Strassen und Plätze bestimmt.

An der Gemeindeversammlung vom 27. März 1898 wird vom Gemeinderat die Festlegung der Bau- und Niveaulinien einzelner Strassenzüge beantragt: Es handelt sich um die untere Kirchgasse, die Güterstrasse von der Badenerstrasse bis zur Bahnhofstrasse, die Urdorferstrasse, die obere Grabenstrasse von der Badenerstrasse bis zur Schulhausstrasse. An der Gemeindeversammlung vom 20. November 1898 werden dann die Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 27. März 1898 in Wiedererwägung gezogen.

Am 30. November 1899 stellt der Gemeinderat beim Regierungsrat das erste Gesuch um Genehmigung der Baulinien für Allmend- und Grabenstrasse, Badenerstrasse, Bahnhofstrasse und Römerstrasse, Brunnengasse, Bachstrasse nördlich der Badenerstrasse, Eisenbahnstrasse (heute Teil der Grabenstrasse entlang der Eisenbahnlinie), Freie Strasse, Obere Kesslerstrasse (heute Urdorferstrasse bis zur Stationsstrasse), Querstrasse (heute Nassackerstrasse), Schulhausstrasse, Stations-, Utikonerstrasse, Sägestrasse und Kirchgasse. Der Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 25. Mai 1900 diese Baulinien grösstenteils. Die Bau- und Niveaulinienpläne wurden im Laufe der folgenden Jahrzehnte immer wieder den Entwicklungen angepasst. Die Namen der Strassen stimmen mit den heutigen Bezeichnungen nicht mehr überein.

### Quartierpläne

Für die Einteilung des zwischen den Hauptstrassenzügen liegenden Landes ist zum Zwecke der Überbauung und für die Anlegung von Quartierstrassen, welche das Innere des Geländes

mit den Hauptstrassenzügen verbinden durch die beteiligten Grundeigentümer ein Quartierplan zu erstellen, der vom Gemeinderat zu prüfen ist. Konnten sich die beteiligten Grundeigentümer nicht auf eine Quartiereinteilung einigen, so war jeder einzelne berechtigt zu verlangen, dass der Gemeinderat den Quartierplan festsetze. Mit dem Quartierplan wurde das Land im bezeichneten Quartiergebiet in der Weise umgelegt, dass daraus überbaubare Parzellen wurden, die über eine hinreichende Zufahrt verfügten. Auf dem Baulinienplan Obere Kesslerstrasse (S. 46) sind die lang gezogenen und schmalen Parzellen (sogenannte „Hosenträgergrundstücke“, die durch das damals geltende Erbteilungsrecht entstanden sind) ersichtlich. Der Gemeinderat war berechtigt, die Bewilligung einer Baute so lange zu verweigern, bis ein genehmigter Quartierplan vorlag. Damit war auch die unregelmäßige Erstellung von einzelnen Häusern nicht mehr möglich. Wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, sind über wesentliche Teile des Siedlungsgebietes von Schlieren Quartierpläne festgesetzt worden.



Zu 6.2: Quartierplan Nr. 1: Weststrasse, nicht ausgeführt, aber Baulinie besteht heute noch im Zentrum



Zu 6.2: Übersichtsplan über die Quartierpläne

### 6.3 Bauordnung 1917

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung am 4. Februar 1917 eine Bauordnung. Es handelt sich um die erste Bauordnung. Sie hat neun Artikel und gilt für alle Gebiete, die dem Baugesetz unterstellt sind (Ziff. 6.1). Diese Bauordnung wird vom Regierungsrat am 2. März 1917 genehmigt.

<p><b>Art. 2.</b></p> <p>Es ist nur eine offene Ueberbauung gestattet im Sinne der Ausführungen der Art. 55—59 des Baugesetzes. Die Erstellung von zusammenhängenden Häuserreihen ist untersagt.</p> <p>Es dürfen in der Regel nicht mehr als zwei einfache Wohnhäuser, die im übrigen freistehend sind, aneinander gebaut werden. Ausnahmsweise können Gruppen von drei einfachen Wohnhäusern da gestattet werden, wo eine rationelle Ausnützung von Bauplätzen an Straßenkreuzungen, verbunden mit malerischer Wirkung des Gesamtbildes, angestrebt wird.</p>
<p><b>Art. 5.</b></p> <p>Die maximale Höhe der Gebäude, im Sinne des Baugesetzes wird folgendermaßen normiert:</p> <p>a. Längs der Badener- und Zürcherstrasse, der Schulstrasse (Strecke Utikoner- bis Einmündung Gasometerstrasse), der Utikonerstrasse, der Bahnhofstrasse, der Wiesenstrasse, der Güterstrasse, der Grabenstrasse und der Urdorferstrasse bis Stationsstrasse ist die Erstellung von Gebäuden mit vier Stockwerken, Parterre und Dachgeschoß inbegriffen, im Maximum mit 16 Meter Höhe gestattet.</p> <p>b. Im übrigen dürfen nur Häuser mit drei Stockwerken, Parterre und Dachstock inbegriffen, bis 13 Meter maximale Höhe erstellt werden. Ueber dem Kehlgebälk dürfen nur mit Lattenverschlagen abgeteilte Windenräume eingerichtet werden.</p>
<p><b>Art. 6.</b></p> <p>Der Gemeinderat ist berechtigt, in den Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen, für öffentliche Gebäude, Anstalten, Fabrik-Etablissements und dergleichen, Ausnahmen zu gestatten.</p>

Zu 6.3: Ausschnitte mit Art. 2, 5 und 6 der BO 1917

Vermutlich in Anlehnung an die bürgerliche Bauweise, wird in Art. 2 nur eine offene Überbauung gestattet.

Ausnahmen von dieser Vorschrift können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn bei einheitlicher Überbauung einer ganzen Quartieranlage die besondere Art der Bauwerke, deren Architektur oder die Terrainverhältnisse es rechtfertigen.

In Art. 5 werden an den einzelnen Strassenzügen die Höhe der Gebäude definiert. Art. 6 schafft die Möglichkeit für Ausnahmegewilligungen durch den Gemeinderat.

### 6.3.1 Ausscheidung Wohn- und Industriebauzonen

1929 ist nach Auffassung des Gemeinderates eine Ergänzung fällig. Die Nutzung des dem Baugesetz unterstellten Gebietes wird in zwei Zonen aufgeteilt, die in der Ergänzung mit Worten beschrieben werden. Eine grafische Darstellung der Gebietsausscheidung (grafischer Zonenplan) gibt es noch nicht.

Ein erster Antrag wird von der Gemeindeversammlung am 10. Februar 1929 allerdings zur Überarbeitung zurückgewiesen. Streitpunkt ist, ob im Gebiet zwischen Aarauer-Bahnlinie und Badenerstrasse sowie Bahnhofstrasse und heutiger Goldschlängli-Strasse Industriebauten zugelassen werden sollen. Im zweiten Anlauf findet die geänderte Revision am 29. Juni 1929 dann Zustimmung. Das Baugebiet wird in zwei Zonen aufgeteilt. Im Gebiet zwischen Aarauer-Bahnlinie und Zürcherstrasse sowie unterer Grabenstrasse bis zur Grenze mit Altstetten sind Industriebauten erlaubt. Der Rest ist fürs Wohnen reserviert.

Die grafische Darstellung der beiden Zonen ist aus dem für dieses Heft erstellten Plan ersichtlich (grün: In diesem Gebiet ist die Erstellung

sämtlicher Bauten gestattet; rot: In diesem Gebiet dürfen nur Wohn- und Oekonomiegebäude und dergleichen erstellt werden, Fabrikbauten sind ausgeschlossen).

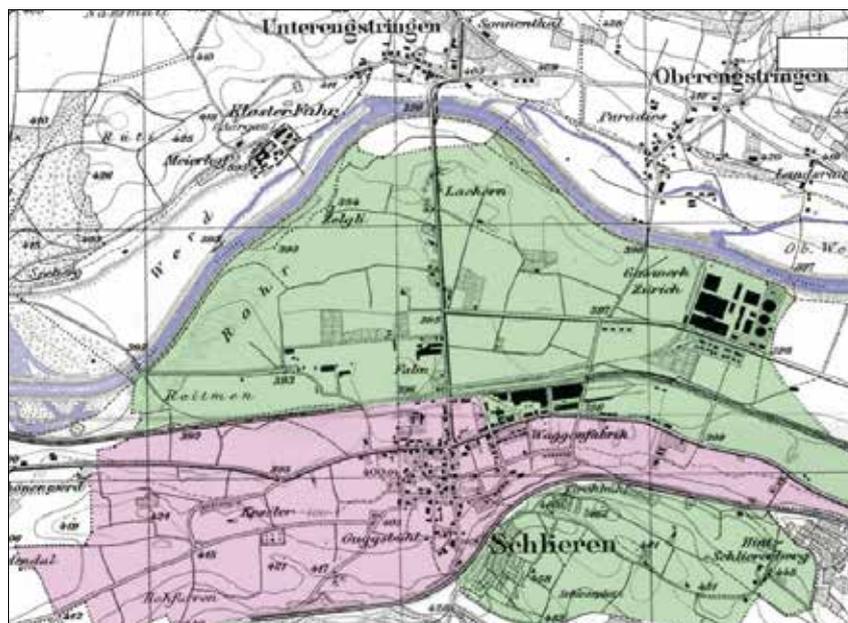
Auch wird der Gemeinderat ermächtigt, in gewissen Teilen des Geltungsgebietes der Bauordnung die geschlossene Bauweise zu gestatten. Die Erstellung von Gebäuden mit vier Geschossen und einer maximalen Höhe von 16 Metern wird auf weitere Strassen ausgedehnt (siehe Art. 5 bei Ziff. 6.3).

Anschliessend herrscht nach den vorgenommenen Archivrecherchen längere Zeit Ruhe an der Planungsfront. Wahrscheinlich ist auch der Zweite Weltkrieg dafür verantwortlich. In dieser schwierigen Zeit hatten die Behörden bestimmt andere Prioritäten. Ein einziger Eintrag zu Planungsfragen findet sich in den Protokollen des Gemeinderates während der Kriegsjahre.

*Verweise zu früheren Jahrbüchern:  
Jahrbuch 2006 S. 11*



*Zu 6.3.1:  
Gebäude Schul-  
strasse 8  
(Baujahr 1908)  
und Brun-  
ackersteig 2  
(Baujahr 1925)*



*Zu 6.3.1: Für dieses Heft erstellter Plan über die Ausscheidung der zwei Bauzonen im Jahr 1929*

### 6.3.2 Schaffung Industriebauzone

1946, nach dem Ende des Krieges, läuft wieder mehr. An der Gemeindeversammlung vom 20. Dezember 1946 nehmen 270 Stimmberechtigte teil. Es steht erneut eine Teilrevision der Bauordnung an. Nach einiger Diskussion wird auf Antrag des Gemeinderates die Schaffung einer Industriezone im Gebiet zwischen Badenerstrasse und Aarauer-Bahnlinie sowie unterer Nassackerstrasse (heute Goldschlägistrasse) und der Gemeindegrenze zu Dietikon beschlossen.

Im Folgejahr, am 27. Juni 1947, steht ein etwas grösserer Brocken auf der Traktandenliste der Gemeindeversammlung. Es geht wieder um die Festlegung der Industriezonen. Nach Gesprächen mit der kantonalen Bauverwaltung erscheinere es wünschenswert, vorgängig der Schaffung der neuen Bauordnung nicht nur einen Teil, sondern die gesamte zukünftige Industriezone festzulegen. Architekt Mürset, Höngg, und Gemeindeingenieur Baumgartner haben einen Vorschlag ausgearbeitet. Die Industriezone wird grösser. Neu wird entlang der Zürcherstrasse auf der Nordseite eine Bautiefe für Wohnbauten abgetrennt. In Abänderung des Beschlusses vom 20. Dezember 1946 wird entlang der Badenerstrasse von der projektierten Nassackerstrasse (heute Goldschlägistrasse) bis zur Grenze mit Dietikon ebenfalls eine Bautiefe von 30 m für Wohnzwecke ausgeschieden. Ergänzt werden diese Festlegungen durch Bauvorschriften für die Industriezone, welche später in eine neue Bauordnung integriert werden sollen. Interessanterweise verlangt niemand eine Diskussion. Der Vorschlag des Gemeinderates wird stillschweigend genehmigt.

Die Ausscheidung des Industriegebietes aufgrund dieser Beschlüsse zeigt sich im Zonenplan 1953 (Seite 26/27).

*Siehe auch Jahrbuch 2006 S. 11*

### 6.4 Bau- und Zonenordnung 1953

(Zonenplan siehe Seite 26/27)

An der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 1949 ist endlich der „grosse Wurf“ zu behandeln.

Der Gemeinderat hat eine umfassende neue Bauordnung und erstmals einen grafischen Zonenplan erstellt. Sie basieren auf dem 1943 festgesetzten zukunftsbezogenen Bebauungsplan. Dieser bedarf durch die neue Bau- und Zonenordnung unwesentlicher Anpassungen. Vorschriften für den Dorfkern, die bisher gefehlt haben, bilden einen Anhang zur Bauordnung; diese werden jedoch nochmals angepasst und erst später von der Gemeindeversammlung und vom Regierungsrat genehmigt (vgl. dazu Ziff. 6.4.1).

Mit dieser neuen Bauordnung kann Raum für ca. 18'000 Einwohner geschaffen werden (1950 hatte Schlieren 6'074 Einwohner).

Im Zonenplan werden die Gebiete für das Wohnen, für die Arbeit und für die Erholung getrennt. Festgelegt werden vier Wohnzonen mit unterschiedlichen Geschosshöhen, die Industriezone, die Land- und Forstwirtschaftszone sowie die Grünzone und zuletzt das „Übrige Gemeindegebiet“ (Übergangs- oder Reservezone; Gebiete die später einer Zone zugeteilt werden können und in der Bauten nur unter stark einschränkenden Voraussetzungen bewilligt werden dürfen). Zum Zonenplan ergibt sich eine längere Diskussion. Anträge werden vor allem zum Gebiet im „äusseren Boden“ gestellt, wo sich zwei Industriebetriebe (Mauch und Meili) befinden. Schlussendlich heisst die Versammlung die Vorlage des Gemeinderates gut. Ebenfalls Zustimmung finden die Vorschriften für den Dorfkern sowie der geänderte Bebauungsplan.

Mit diesen Festlegungen ist jedoch die neue Planung noch nicht unter

Dach und Fach. Auch die Rekursinstanzen müssen sich damit befassen. Bezirksrat und Regierungsrat heben auf Begehren von Anstössern die Industriezone im „äusseren Boden“ auf. Das bedingt eine Änderung von Bauordnung und Zonenplan, die von den Gemeindeversammlungen am 16. Mai 1952 und am 2. Februar 1953 gutgeheissen wird. Am 14. August 1953 werden weitere Änderungen am Zonenplan aufgrund einer erteilten Kompetenz vom Gemeinderat vorgenommen. Schliesslich genehmigt der Regierungsrat am 1. Oktober 1953 die Festlegungen mit einigen Ausnahmen. Von der Genehmigung ausgenommen ist namentlich die Spezialbauordnung für den Dorfkern. Zitat aus dem Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates: „Diese Bauordnung bringt gegenüber dem bisherigen Rechtszustand eine wesentliche Verbesserung. Sie erscheint als geeignet, die künftige bauliche Entwicklung der Gemeinde in zweckmässiger Weise zu regeln. Ihre Vorschriften stehen mit zwei Ausnahmen, soweit es sich heute überblicken lässt, mit dem kantonalen und eidgenössischen Recht in Einklang.“

Die „Bauordnung 1953“ (mit den 44 Artikeln) und der „Zonenplan 1953“, wie sie von den Behörden und in der Verwaltung genannt werden, sind mit wenigen Anpassungen über 20 Jahre gültig.

*Siehe auch Jahrbuch 2006 S. 11*

#### 6.4.1 Vorschriften für den Dorfkern

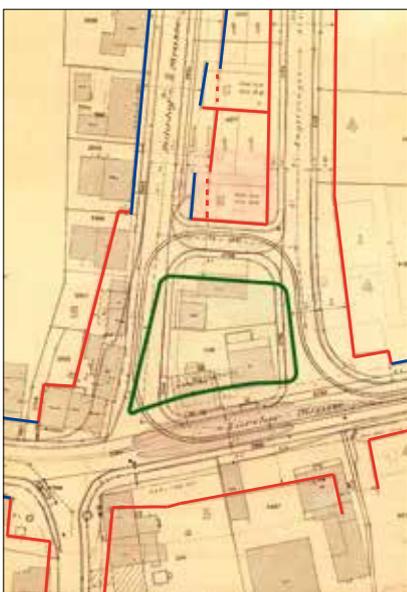
Die Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 1949 genehmigt als Anhang zur Bauordnung spezielle „Vorschriften für den Dorfkern“. Diese werden durch die Gemeindeversammlung am 13. Januar 1956 wegen einiger formeller Mängel geändert. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgt am 13. Januar 1956. Leider sind die noch vorhandenen Unterlagen unvollständig. Neben dem Text ist lediglich ein Plan vorhanden (Auszug Seite 50).

Mit „Dorfzentrum“ wird nicht etwa die Umgebung der Reformierten Kirche gemeint, sondern ungefähr das Gebiet zwischen Bahnhofstrasse und Rampe zur Überführung Engstringerstrasse einerseits, sowie SBB-Gleis und südlichem Rand der Zürcherstrasse andererseits. Im Zentrum dieser Fläche gegen die Zürcherstrasse befindet sich zu jener Zeit die Wendeschleife des Stadtzürcher Trams Nr. 2, welche rund um die Liegenschaft „Alte Post“ führt. Diese Fläche wird in den Vorschriften als „Platz“ bezeichnet.

Die Spezial-Bauordnung zeugt von einer gewissen Aufbruch-Stimmung. Offensichtlich ist schon damals der Wille zur Schaffung eines modernen Zentrums vorhanden.



Bahnhofstrasse 2 und 4 (blau) im Hintergrund



Zu 6.4.1: Plan zur Spezialbauordnung Dorfkern

Der Anhang zur Bauordnung regelt insbesondere

- die Lage der Gebäudefluchten und die höchstens erlaubte Bautiefe (15 m)
- die Geschosshöhen der Gebäude rund um den genannten „Platz“
- die Pflicht zur Erstellung von Arkaden mit je 3 m Breite und Höhe entlang der 6-geschossigen Bauten nördlich des „Platzes“
- die Nichtüberbauung des Parkplatzes zwischen Engstringerstrasse und Grabenstrasse (Gemeindeplatz)

Nach den Bestimmungen dieser Spezial-Bauordnung werden die Häuser Bahnhofstrasse 2 (Drogerie Locher) und Bahnhofstrasse 4 sowie das dazwischen liegende eingeschossige Gebäude (einst Warenhaus Oscar Weber, seit vielen Jahren Stadtbibliothek) erstellt.

Die Gemeindeversammlung vom 26. Juni 1970 hebt den Anhang zur Bauordnung wieder auf.

Vergleiche dazu auch *Jahrheft 2006 S. 12 und Jahrheft 2016 S. 45-50*

#### 6.4.2 Zonenplanänderung Unterrohr

An der Gemeindeversammlung vom 18. Mai 1956 wird der von den Gemeindeversammlungen am 16. Dezember 1949 resp. 16. Mai 1952



Zu 6.4.2: Planausschnitt aus dem Zonenplan 1953 mit dem eingezonten Gebiet Unterrohr nördlich der Bernstrasse

festgesetzte Zonenplan nochmals geändert.

Die Bürgergemeinde Schlieren hat der Kühlapparate G.m.b.H (unter dem Namen Sibir bekannt) im Unterrohr Land für die Erstellung und den Betrieb einer Fabrik verkauft. Dieses Land war in der Zonenplanrevision der Grünzone zugeteilt. Damit die Fabrik gebaut werden konnte, musste das Land in die Industriezone umgezont werden.

Diese Umzonung wird einstimmig genehmigt.

#### 6.5 Teilbauordnung Schönenwerd I

Die westliche Grenze von Schlieren mit Urdorf und Dietikon wird 1971 gemäss Quartierplan, entlang der neu festgelegten Strassenzügen begradigt (Jahrheft 2008, S. 21-23). Gebiete von Urdorf und Dietikon werden Schlieren zugeordnet. Es entsteht damit im Schönenwerd ein beachtliches Gebiet, das sich für eine Grosssiedlung eignet.

Im Oktober 1965 wird mit dem Bau des Spitals Limmattal begonnen. Die Eröffnung erfolgt am 1. Mai 1970.

Die von Urdorf und Dietikon an Schlieren übergebenen Grundstücke sind bereits eingezont. Das angrenzende Land in Schlieren befindet sich in der Zone „Übriges Gemeindegebiet“. Gegenstand der Teilbauordnung sind die im Plan näher definierten Gebiete nahe der neuen Grenze zu Urdorf und Dietikon.

Die Grundeigentümer haben untereinander und mit der Gemeinde Schlieren einen Vertrag über die Überbauung abgeschlossen, der von der Gemeindeversammlung am 15. Dezember 1967 gutgeheissen wird. Mit dieser Vereinbarung werden u.a. zwei Freihaltezonen geschaffen. Damit bleibt auch der landschaftlich

reizvolle Hügel mit der schönen und markanten Eiche erhalten. Die Freihalteflächen sind als Spiel-, Grün- und Ruhezonen auszugestalten. Die bauliche Ausnützung der Fläche der Freihaltezonen kommt den Grundeigentümern zu, denen im Quartierplanverfahren die Fläche abgezogen und zu zwei Freihaltegrundstücken zusammengelegt wird.

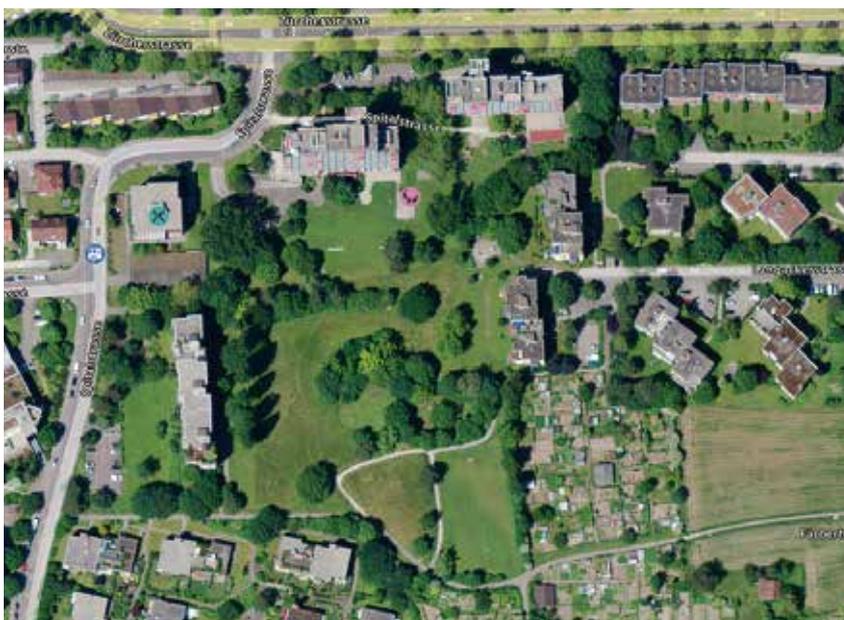
In der Bauordnung von 1953 fehlen Bestimmungen über Arealüberbauungen. Damit könnte die kommunale Baubehörde für grössere Gebiete Bauten nach einheitlichen Plänen mit architektonischen und städtebaulichen Qualitäten ohne die strengen Vorgaben zu Geschosshöhen, Gebäudelängen oder mit anderen Abweichungen von der Regelbauweise bewilligen. Die Teilbauordnung Schönenwerd I, die ebenfalls an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 1967 genehmigt wird, schafft Regelungen für die Einzelüberbauung und für Arealüberbauungen. Der Bau von Industriebauten wird untersagt. Damit kann bei Arealüberbauungen auch die Ausnutzung

von maximal 0.7 an bestimmten Orten konzentriert werden.

Vergleiche dazu *Jahrheft 2005 S. 73*



Zu 6.5: Teilzonenplan Schönenwerd I mit den beiden Freihaltezonen (gelb)



Zu 6.5: Auf der linken Seite, die Bauten aufgrund der Teilbauordnung „Schönenwerd I“ mit der Freihaltezone in der Mitte

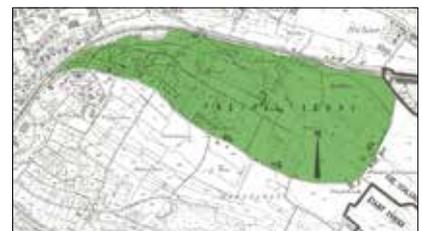
## 6.6 Gugelinitiative 1971 – Schlieremerberg zum Ersten

1971 hatte Schlieren rund 11'400 Einwohner. Nach der offiziellen Planung sollten in den Folgejahren Wohnungen für weitere 20'000 Einwohner gebaut werden. Dies beängstigte zahlreiche Einwohner, die mit einem derartigen Einwohnerzuwachs die Lebensqualität durch Strassenverkehr, Lärm und Abgase beeinträchtigt sahen und sich um die Sicherung von Erholungsräumen Sorgen machten.

Am 4. März 1971 haben Kurt Seyfang und 264 Mitunterzeichner eine Initiative mit folgendem Inhalt eingereicht:

1. Die Behandlung des Baugesuches Folini (Baugesuch für ein Einfamilienhaus am alten Zürichweg) ist zurückzustellen, bis über die Freihaltung des Gugels entschieden ist.
2. Das ganze Gebiet nördlich des alten Zürichwegs ist in die Freihaltezone umzuzonen.
3. Für dieses Gebiet ist unverzüglich ein Projekt für den etappenweisen Ausbau als Erholungspark auszuarbeiten.

Kurt Seyfang hat am 8. März 1971 zusätzlich noch eine Einzelinitiative mit dem gleichen Text, aber ohne den Antrag Ziff. 1 nachgereicht.



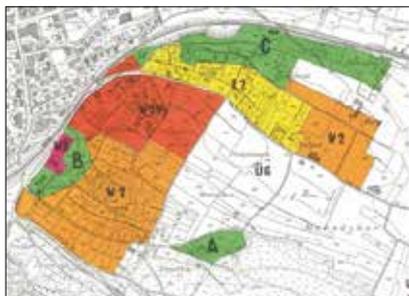
Zu 6.6: Mit der Initiative verlangte Freihaltezone

Die Umzonung in die Freihaltezone bewirkt ein Bauverbot. Die Grundeigentümer könnten wegen enteignungsähnlichen Beschränkungen Entschädigungen beanspruchen, die vom Gemeinderat auf mindestens 18.5 Millionen geschätzt wurden. Der

geforderte Erholungspark wäre auch nur möglich, wenn die Gemeinde das Land erwirbt oder enteignet. Die Kosten einer Parkanlage wären zudem beträchtlich. Der Gemeinderat erachtet derartige Kostenfolgen untragbar mit den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde.

Der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 1971 wird vom Gemeinderat beantragt:

1. Ablehnung der Initiative
2. Die Freihaltezone und das „Übrige Gemeindegebiet“ im Berg werden vorentscheidungsweise gemäss dem gemeinderätlichen Zonenplanentwurf (siehe Plan unten) festgelegt. Die definitive Beschlussfassung erfolgt bei Behandlung der Vorlage von Bauordnung und Zonenplan anlässlich einer der nächsten Gemeindeversammlungen.



Zu 6.6: Gegenvorschlag Gemeinderat zur Gugelinitiative

An der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 1971 nehmen 482 Stimmberechtigte teil. Es ergibt sich eine lebhafte Diskussion. An der Versammlung wird zum Gegenvorschlag des Gemeinderates eine Erweiterung der Freihaltezone mit dem Gebiet nördlich des Feldweges „Gugel“ bis „Berg“ bis zur Bahnlinie beantragt. Dieser ergänzte Antrag wird dem Initiativantrag gegenüber gestellt. Auf die Initiative Seyfang entfallen 137 Stimmen, auf den ergänzten gemeinderätlichen Antrag 332 Stimmen. Damit ist die Initiative Seyfang abgelehnt. Ein Antrag auf Durchführung einer nachträglichen Ur-

nenabstimmung wird von der Gemeindeversammlung ebenfalls abgelehnt.

### 6.7 Initiative Grün- und Erholungsplanung, insbesondere auf dem Schlieremerberg, 1971

Am 15. Dezember 1971 hat die Arbeitsgruppe „Lebendiges Schlieren“ mit dem Erstunterzeichner Werner Mäder eine Initiative für die Erstellung eines Grün- und Erholungsrichtplanes als Grundlage für eine neue Bauordnung und den Zonenplan eingereicht.

Inhalt des Grün- und Erholungsplanes sollten werden:

- Alle Lagen der Gemeinde, die dauernd freizuhalten sind
- alle Einrichtungen, berechnet auf Vollausbau, die zur Erholung notwendig sind
- alle Lagen, die aus Gründen des Heimatschutzes erhalten werden sollen
- alle heutigen und in Zukunft notwendigen Fusswege
- alle landwirtschaftlich weiter benutzten Flächen
- alle Reitwege
- alle kommunalen und regionalen Parkplätze für die Erholungssuchenden.

Die Gemeindeversammlung vom 20. März 1972 unterstützt diese Initiative und erklärt sie für erheblich.

Für die weitere Behandlung der Initiative setzt der Gemeinderat eine Kommission ein, die einen umfassenden Bericht mit über 70 Textseiten und Tabellen sowie 17 zum Teil grossformatigen Plänen erarbeitet. Die Arbeit der Kommission konzentriert sich vor allem auf das Gebiet des Schlieremerberges, das sich sowohl für Wohnzwecke wie auch als Erholungsgebiet auszeichnet. Im Ergebnis werden drei Varianten aufgezeichnet, die es alle erlauben, die Landschaft zu schützen, die Anlagen für Sport und Erholung zu sichern und die Landwirtschaft zu erhalten. Die Kommission empfiehlt

für eine Zonenplanänderung die Variante B (siehe Plan Seite 53). Die Arbeit soll dem künftigen Stadtrat und dem neuen Gemeindeparlament wie auch den Stimmbürgern bei ihren berechtigten Entscheidungen helfen. Eine Kurzfassung wird 1972 den Einwohnern zugestellt.

### 6.8 Teilbauordnung Schönenwerd II

Ab 1974 wird die Überbauung des östlichen Gebietes im Quartier Schönenwerd aktuell.

Mit der Genehmigung des Quartierplanes Schönenwerd hat der Regierungsrat der Gemeinde Schlieren 1971 die Einzonung des östlichen Gebietes im Quartier Schönenwerd auferlegt. Mit der Teilbauordnung „Schönenwerd II“ kommt Schlieren dieser Auflage nach.

In der Teilbauordnung werden für das betroffene Gebiet bauliche Ausnutzungsziffern und die Regeln für eine Arealüberbauung festgelegt. Für die Arealüberbauung kann ein Ausnutzungsbonus von 0.1 und eine Gebäudehöhe bis zu sechs Geschossen bewilligt werden.

Das neu geschaffene Gemeindeparlament heisst am 30. September 1974 die Teil-Bauordnung „Schönenwerd II“ gut.

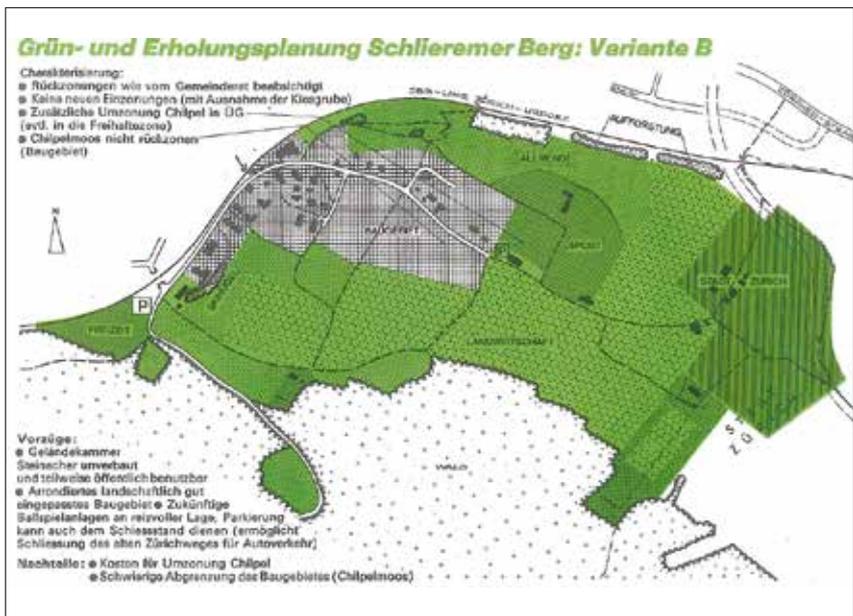
Verweise: Zur Teilbauordnung I siehe Ziff. 6.5 vorne



Zu 6.8: Zonenordnung nach der Teilbauordnung Schönenwerd II



Zu 6.7: Plan Zonenentwurf 1971



Zu 6.7: Plan Variante B, die von der Kommission empfohlen wurde

## 6.9 Bau- und Zonenordnung 1977 – Schlieremerberg zum Zweiten

Schon am 24. September 1964 beauftragt der Gemeinderat den Bauvorstand damit, eine Revision der Bauordnung und des Zonenplans vorzubereiten. 1966 und 1967 setzt sich der Gemeinderat mit dem Geschäft auseinander, kommt aber nicht über das Stadium der Vorberatung hinaus. 1971 wird das Ganze konkreter. Angesichts der Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde werden im Mai Entwürfe den politischen Parteien und dem Hauseigentümerverband zur Stellungnahme unterbreitet. Am 22. Oktober 1971 orientiert der Gemeinderat an der Gemeindeversammlung über den Stand der Vorarbeiten. Die Aussage der Behörde lautet, es sollte möglich sein, „in absehbarer Zeit“ eine bereinigte Vorlage auszuarbeiten. Allerdings könne diese nicht schon wie vorgesehen an der Gemeindeversammlung vom Januar 1972 behandelt werden.

Anscheinend dauern die Abklärungen noch einige Zeit. 1975 tritt das neue kantonale Planungs- und Baugesetz in Kraft. Seine Bestimmungen müssen in der künftigen Bauordnung und im Zonenplan auch berücksichtigt werden.

1974 ist die neue Gemeindeordnung in Kraft getreten. Der Gemeinderat wird zum Stadtrat, und die Aufgaben der Gemeindeversammlung werden nun vom Parlament wahrgenommen.

1976 unterbreitet der Stadtrat dem Gemeinderat (Parlament) den Antrag auf Erlass der neuen Bauordnung und des Zonenplans. Die wesentlichsten Änderungen gegenüber Bauordnung und Zonenplan von 1953 sind:

- Verkleinerung des Baugebietes um netto 23 Hektaren; Reduktion der Industriezonen um 30 Hektaren

- Erweiterung der Wohnzone um sieben Hektaren, insbesondere Vergrößerung der Baugebiete für Einfamilienhäuser im Schlieremerberg
- Vergrößerung des Landwirtschafts- und Erholungsgebietes (Zone „Übriges Gemeindegebiet“) um zehn Hektaren
- Verkleinerung der Bauzone auf dem Schlieremerberg
- Einteilung des Gebietes Hofuren zur Zone „Übriges Gemeindegebiet“

Nach umfangreichen Vorberatungen wird das Geschäft am 10. Januar 1977 durch das Parlament verabschiedet. Die Bauordnung gibt zu wenig Diskussionen Anlass. Grössere Auseinandersetzungen entstehen hin-

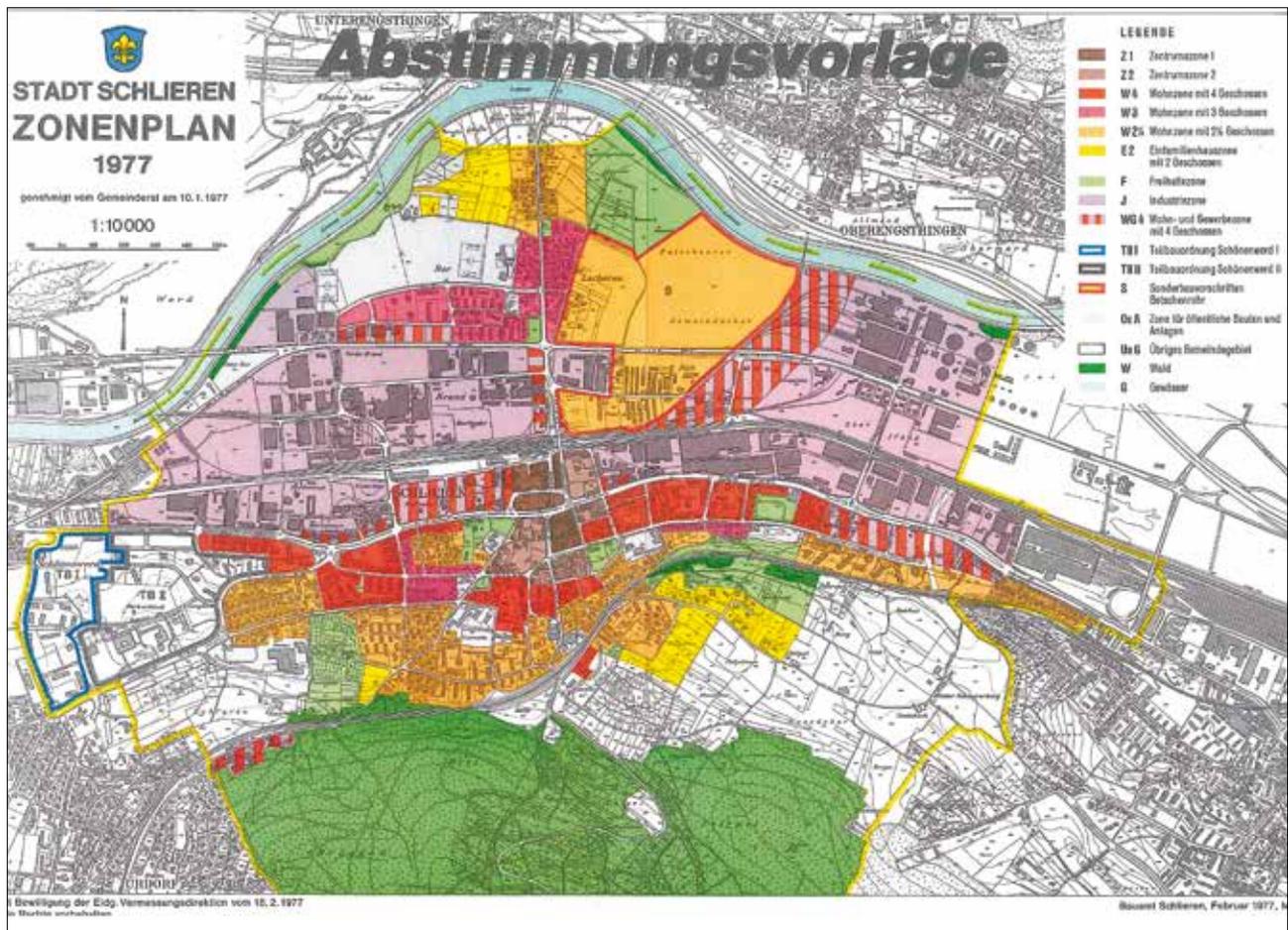
gegen zum Zonenplan, vor allem im Gebiet „Berg“. Innert Frist ergreifen über 1300 Stimmberechtigte das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss. An der Gemeindeabstimmung vom 12. Juni 1977 wird dann die Vorlage – wir nennen sie Bau und Zonenordnung 1977 - mit 2'019 Nein- zu 1'718 Ja-Stimmen abgelehnt. Damit muss wieder von vorne begonnen werden.

Schon am 6. Oktober 1977 stellt der Stadtrat dem Gemeinderat einen neuen Antrag auf Erlass einer (unveränderten, weil unbestrittenen) Bauordnung und auf Teilrevision des Zonenplans sowie des Bebauungsplans. Am 26. Juni 1978 beschliesst das Parlament die Zurückweisung an den Stadtrat.

## 6.10 Planungszone Schlieremerberg und Hofuren

Das seit 1953 teilweise eingezonte Gebiet Hofuren, das noch gänzlich unüberbaut ist, wurde in der Zonenplanvorlage 1977 (Ziff 6.9 hievor) keiner Bauzone mehr zugeteilt. Im Gebiet Schlieremerberg führten vor allem die Einwände für eine weitergehende Freihaltung von Überbauungen zur Ablehnung der Zonenplanvorlage.

Mit der Ablehnung der Zonenplanvorlage 1977 gelten wieder Bauordnung und Zonenplan von 1953, die aber mit dem inzwischen gültigen Planungs- und Baugesetz nicht im Einklang stehen. Der Stadtrat beantragt der kantonalen Baudirektion nach dem negativen Volksentscheid, für die Bauzonengebiete „Schlieremer-



Zu 6.9: Zonenplan 1977, Abstimmungsvorlage (Verkleinerung). Dieser Plan hat nie Gültigkeit erlangt

berg" und „Hofuren“ Planungszone zu erlassen. Der Kanton entspricht dem Gesuch mit Verfügung vom 7. September 1977. Damit hat die Stadt Schlieren fünf Jahre Zeit, eine neue gültige Bau- und Zonenordnung zu schaffen. Im Einzelfall können Baugesuche in diesen beiden Gebieten bewilligt werden, wenn sie der künftigen Planung nicht zuwiderlaufen.

Definition der Planungszone gemäss dem Planungs- und Baugesetz:

§ 346 PBG

*1* Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren

*keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.*

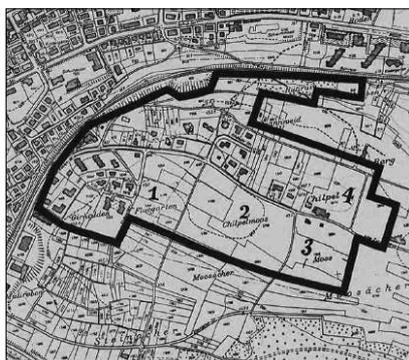
*Zum Gebiet Hofuren (Teil daran auch im „Trisler“ genannt) siehe auch Jahrbücher 2000 S. 61 und 2013 S. 42*

**6.11 Grünflächeninitiative – auch hier geht es wieder um Gebiete auf dem Schliereimerberg**

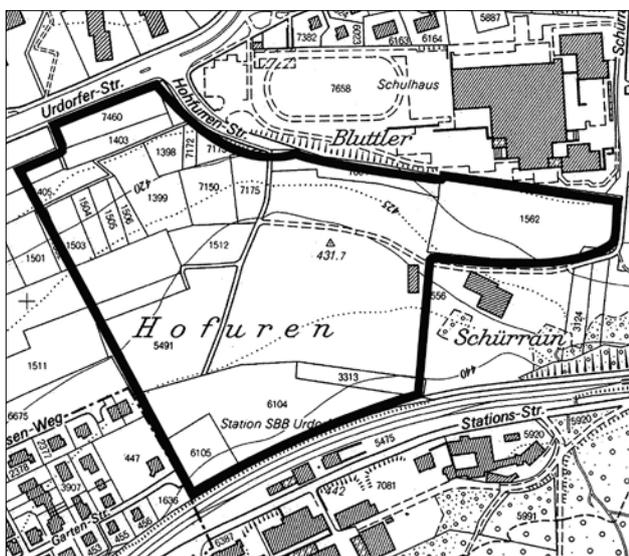
1983 erlässt das Parlament den kommunale Richtplan (siehe Ziff. 3 vorne). Einzelnen Parteien und Gruppierungen gehen die Beschlüsse zu den Freiflächen des Gemeindeparlamentes zu wenig weit. Sie reichen am 12. Juli 1983 mit der erforderlichen Anzahl Unterschriften die „Grünflächen-Initiative“ ein.

Die im Plan bezeichneten sechs Gebiete sollen dem Erholungsgebiet und der Freihaltezone zugeordnet und damit vor Überbauungen geschützt werden.

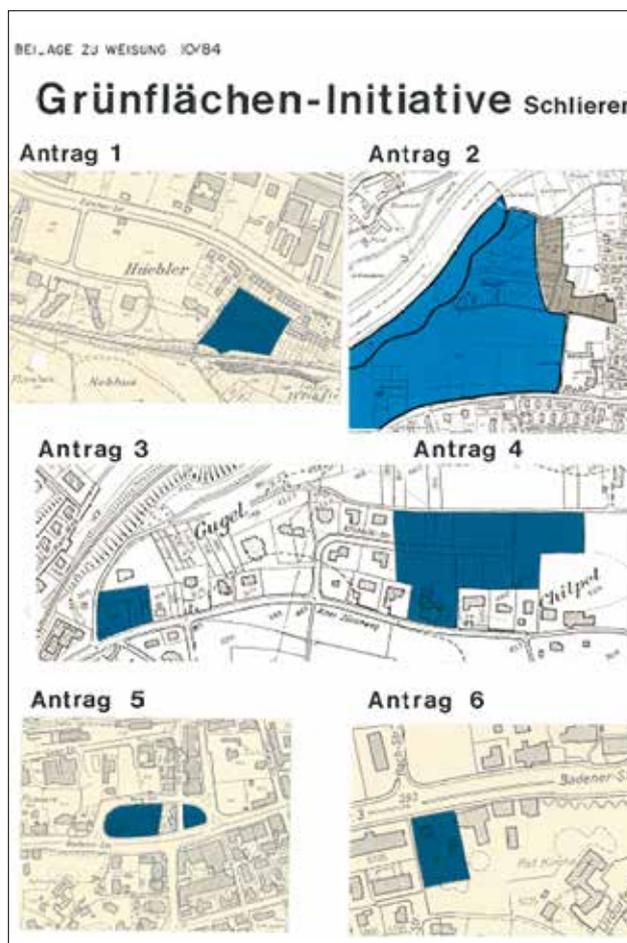
Der Stadtrat beantragt dem Gemeindeparlament die Ablehnung dieser Initiative und im Sinne eines Gegenvorschlages die Zuordnung der Liegenschaft Badenerstrasse 21, Kat.Nr. 8121, östlich der oberen Bachstrasse zum Besonderen Erholungsgebiet. Die möglichen Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung von Grundeigentümern werden vom Stadtrat für alle sechs Anträge auf 20 bis 25 Millionen Franken geschätzt.



Zu 6.10: Plan Planungszone Schliereimerberg



Zu 6.10: Plan Planungszone Hofuren



Zu 6.11: Plan über die Gebiete

Kurz vor der Parlamentssitzung zieht der Stadtrat seinen Gegenvorschlag zurück. Das Gemeindeparlament lehnt die Initiative ab.

Am 10. März 1985 lehnen auch die Stimmberechtigten die Initiative mit 1617 Nein-Stimmen gegen 1429 Ja-Stimmen ab.

## **6.12 Bau- und Zonenordnung, 1985**

(Zonenplan siehe Seite 28/29)

1980 wird zwar kein planungsrechtlicher Entscheid gefällt, aber es werden Weichen gestellt. Am 21. Januar bewilligt das Gemeindeparlament einen Kredit von 237'000 Franken für die Erarbeitung der Ortsplanung nach PBG. Gleichzeitig wird entschieden, es werde für die Vorberatung der zu erwartenden Vorlage eine Spezialkommission bestimmt. Am gleichen Tag wird auch ein Kredit von 5'447'000 Franken für die Erstellung einer Tiefgarage westlich des 1978 bezogenen Stadthauses und die Schaffung eines Dorfparks rund um die Reformierte Kirche bewilligt. Die Gemeindeabstimmung vom 8. Juni heisst das Vorhaben knapp mit 1437 Ja-Stimmen gegen 1298 Nein-Stimmen gut. Am 5. Mai 1980 orientiert der Stadtrat den Gemeinderat über den Stand der Vorarbeiten für die neue Ortsplanung. Am 28. September 1981 wählt das Gemeindeparlament die Mitglieder der Spezialkommission für die Vorberatung der inzwischen vorliegenden Vorlage für die Festsetzung der Ortsplanung.

Vor der Beschlussfassung über die Ortsplanung durch das Gemeindeparlament sind am 6. Dezember 1982 zwei Volksinitiativen zur Gemeindeplanung in den Gebieten Betschenrohr und Rütirain zu behandeln. Sie werden zur Prüfung und Antragstellung an den Stadtrat überwiesen. Die Abschreibung erfolgt am 16. Dezember 1985 zusammen mit der Festsetzung der neuen Bauordnung.

Anfang 1983 berät das Parlament die Anträge des Stadtrates und seiner Spezialkommission zur Ortsplanung. Am 25. April 1983 wird vom Gemeindeparlament der kommunale Richtplan, bestehend aus Teilrichtplänen sowie einem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen genehmigt. Damit entspricht der kommunale Richtplan der inzwischen rechtskräftigen kantonalen und der regionalen Gesamtplanung. Der Regierungsrat erteilt am 21. Dezember 1983 die Genehmigung. Nun ist die kommunale Richtplanung festgesetzt und bildet die Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung. Wichtiges Thema bei den Beratungen ist die Ausscheidung von Freihalte- und Grünflächen. Gegenüber dem Zonenplan von 1953 werden rund 292'000 m<sup>2</sup> bisheriges Bauland ausgezont. Daraus könnten nach den Schätzungen des Stadtrates Entschädigungsforderungen von rund 25 Mio. Franken erwachsen. Einzelnen Parteien und Gruppierungen gehen die Festlegungen nicht in finanzieller, sondern in flächenmässiger Hinsicht zu wenig weit (vgl. Grünflächeninitiative Ziff. 6.11).

Am 16. Dezember 1985 kann das Gemeindeparlament die Nutzungsplanung, bestehend aus Bauordnung und Zonenplan verabschieden. Der Beschlussfassung gehen eingehende Beratungen durch die Spezialkommission und im Parlament selbst voraus. Mit dem Entscheid werden die am 6. Dezember 1982 überwiesenen Volksinitiativen zur Gemeindeplanung abgeschlossen. Die Festlegungen bleiben nicht unangefochten. Innert der gesetzlichen Frist gehen beim Regierungsrat insgesamt sieben Rekurse ein. Der Regierungsrat genehmigt die Nutzungsplanung deshalb mit Beschluss vom 23. Juni 1986 nur teilweise und nimmt Teile infolge hängiger Rekurse aus.

Gegenüber der Bau- und Zonenordnung 1953 ergeben sich folgende wesentlichen Änderungen:

- Verkleinerung der Industriegebiete und Schaffung von zwei Industriezonen: I1 BMZ 8 (Baumassenziffer m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) mit Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie I2 BMZ 10 für reine Industrie
- Aufteilung der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ auf dem Schlieremerberg in Landwirtschaftszone und Reservezone
- Differenziertere Aufteilung der Bauzonen
- Schaffung der Kernzone
- Ausweitung der Zentrumszone
- Einführung von Ausnützungsziffern bei den Wohnzonen
- Ausschlussgebiete für Hochhäuser

Von den sieben Rekursen zur Nutzungsplanung sind fünf durch Regierungsratsbeschluss oder durch Rückzug erledigt worden. Die Stadt hat nach den rechtskräftigen Beschlüssen des Regierungsrates vom 19. Juli 1989 folgende Aufträge:

- Zuweisung der Reservezone im Gebiet Ifang südlich der Gaswerk-Wohnhäuser in eine Bauzone
- Bezeichnung von mindestens drei Hektaren Wohngebiet in den als Reservezonen bezeichneten Flächen. Die Einzonungsverpflichtung wird mit Art. 15 RPG begründet. Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen. Dies wird bis zur Zwangseinzonung Hofuren durch die Baudirektion (siehe Ziff. 6.20 hinten) eine Pendeiz bleiben.

## **6.13 Gubelininitiative, Umzonung Chilpel, 1991 – nochmals Schlieremerberg**

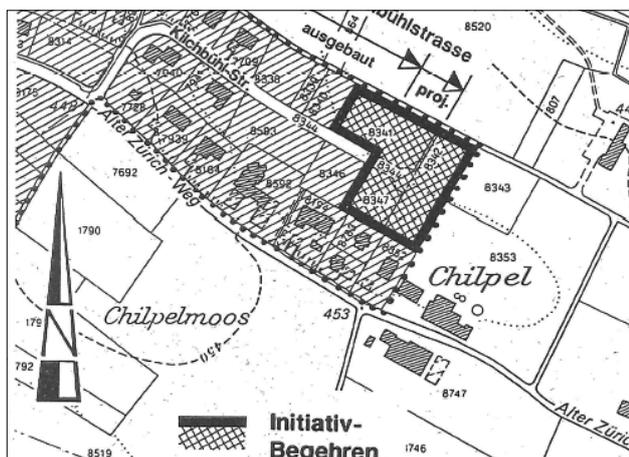
Am 5. Oktober 1989 geht bei der Stadt die folgende Initiative mit der geforderten Anzahl von Unterschriften ein:

„Die unterzeichneten Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Schlieren verlangen gestützt auf § 22 der Gemeindeordnung zuhanden der Gemeindeplanung, dass die im Planschraffierten Grundstücke im Gemeindebesitz einer kommunalen Landwirtschaftszone zugeteilt werden.“

Der Stadtrat empfiehlt die Initiative zur Ablehnung. Das Gemeindeparlament nimmt sie mit 18 zu 16 Stimmen an.

Für die Befürworter geht es um den Erhalt des Erholungsgebietes Schlieremerberg. Weitere Überbauungen würden störend wirken. Die Umzonung verursache auch keine Kosten, da die Grundstücke im Eigentum der Stadt seien. Für den Stadtrat geht es um eine ausgewogene Verteilung der Bauzonen. Die Einfamilienhauszone sei im Verhältnis zu den anderen Wohnzonen sehr klein. Auch unter dem Aspekt der sozialen Durchmischung sei die Schaffung von Bauparzellen für Einfamilienhäuser zu unterstützen. Die Beeinträchtigung durch diese wenigen Bauten werde übertrieben, da sie aufgrund der niedrigen Bauweise nur wenig in Erscheinung treten.

Die Stimmberechtigten heissen am 20. Oktober 1991 die Initiative gut und teilen damit das Gebiet der Landwirtschaftszone zu.



Zu 6.13: Plan über das umzonende Gebiet

#### 6.14 Privater Gestaltungsplan Meuchwies

Es handelt sich um den ersten privaten Gestaltungsplan in Schlieren. Er betrifft das Gebiet östlich der Bernstrasse und nördlich des Rietbachs. Gemäss Zonenplan befindet sich das Land in der Industriezone I2. Die Grundeigentümer wollen entlang der Bernstrasse Baubereiche für gewerbliche Nutzungen ausscheiden und dahinter Wohnungen erstellen. Damit wird die Nutzung derart verändert, dass sie einer Zonenplanänderung gleichkommt.

Das Gemeindeparlament stimmt dem privaten Gestaltungsplan am 23. November 1992 zu.

Ein Nachbar mit einem grossen Grundstück, ebenfalls in der Industriezone I2 gelegen, erhebt gegen den zustimmenden Gemeindeparlamentsbeschluss Rekurs.

Der Rekurs wird von der Baurekurskommission I am 11. März 1994 im Wesentlichen aus folgenden Gründen gutgeheissen:

- Das Gebiet wäre durch die Nachbargrundstücke, die sich auch in der Industriezone I2 befinden, Immissionen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen) ausgesetzt und genügt den Ansprüchen an eine wohnliche Siedlung nicht

- Das Wohngebiet wäre im Kontext mit den bestehenden Zonierungs- und Überbauungsverhältnissen gänzlich isoliert
- Die Nutzungsänderung erweist sich dadurch als unzweckmässig.

Die Baurekurskommission weist interessanterweise noch darauf hin: Wenn Schlieren einen Missstand über zu viel Industriezonenland und zu wenig Wohnzonenland hat, ist dies mit einer alle planerisch relevanten Aspekte in Betracht ziehenden Revision der Bau- und Zonenordnung zu begegnen.

Rechtsmittel werden gegen diesen Entscheid nicht eingelegt. Damit ist der Genehmigungsbeschluss des Gemeindeparlamentes aufgehoben.

#### 6.15 Umzonung Stadthaus von Kernzone in Zone öffentliche Bauten

In die Zone für öffentliche Bauten (§ 60 PBG) gehören die Grundstücke, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Andere Bauten sind nicht zulässig. Allenfalls können in dieser Zone auch Alters- und Asylunterkünfte erstellt werden.

Das Stadthaus Schlieren dient ganz klar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe (Verwaltung).

Am 29. März 1993 zont das Gemeindeparlament das Stadthaus von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten um. Siehe Lage der Zone öffentliche Bauten im aktuellen Zonenplan auf Seite 30/31.

#### 6.16 Gestaltungsplan Sägestrasse

Die Stadt wollte auf ihrem Grundstück Kat.Nr. 8856 an der Sägestrasse im Rahmen ihrer Altersplanung das Alters- und Quartierzentrum Dorf erstellen.

Da die geplanten Bauwerke mit den geltenden Bauvorschriften nicht

möglich gewesen wären, wurde mit einem Gestaltungsplan Sägestrasse die Grundlage dafür geschaffen.

Das Gebiet des Gestaltungsplanes beschränkte sich auf das Grundstück Kat.Nr. 8856.

Die Lage und die Gestaltung der Bauten und auch deren Nutzung sind in den Gestaltungsplanvorschriften und den dazugehörigen Plänen klar geregelt. Das Alters- und Quartierzentrum Dorf sollte aus drei Gebäuden bestehen, wovon zwei neu gebaut werden und eines aus dem Umbau des ehemaligen Bauernhauses Haupt entstehen sollte.

Am 11. April 1994 heisst das Gemeindepardament den Gestaltungsplan gut. Der Beschluss bleibt unangefochten.

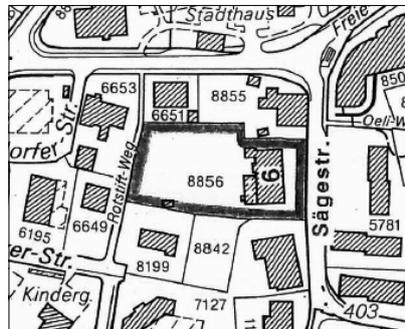
An der Urnenabstimmung vom 10. März 1996 wird die Realisierung des Alters- und Quartierzentrum Dorf von den Stimmberechtigten abgelehnt.

In der Folge wird auch der Gestaltungsplan vom Gemeindepardament am 3. Februar 2003 wieder aufgehoben.

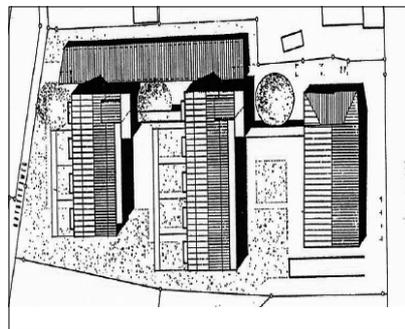
2000 ist das Bauernhaus abgebrannt. An dieser Stelle stehen heute ebenfalls drei Mehrfamilienhäuser: Rotstiftweg 2 (Eigentumswohnungen) Sägestrasse 6 und 6a (Mietwohnungen, erstellt von der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Limmattal GBL auf einem Baurechtsgrundstück der Stadt).

### 6.17 Einzonung Ifang/Hofuren/Zelgli – Erster Anlauf zur Erfüllung der Vorgaben des Regierungsrats zur Bauordnung 1985

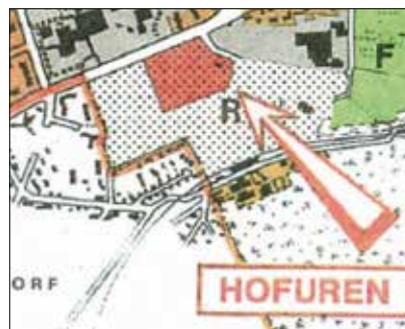
1994 wird die erneute Anpassung der Nutzungsplanung eingeleitet. Das Gemeindepardament erteilt am 31. Ja-



Zu 6.16: Situationsplan Grundstück



Zu 6.16: Plan Stellung der drei Bauten



Zu 6.17: Die drei Einzonungsgebiete Ifang/Hofuren/Zelgli

nuar 1994 einen Kredit von 180'000 Franken für die Revision.

Am 6. Juni 1994 nimmt das Gemeindepardament Einzonungen im Ausmass von ca. 9,7 ha in den Gebieten Ifang (6,2 ha), Hofuren (2,0 ha) und Zelgli (1,5 ha) vor. Damit würden die Vorgaben des Regierungsrates in den gutgeheissenen Rekursen zur Bauordnung 1985 erfüllt. Mehr als 400 Stimmberechtigte ergreifen das Referendum. An der Urnenabstimmung vom 25. September 1994 werden die Einzonungen mit 2069 Nein-Stimmen gegen 1233 Ja-Stimmen deutlich verworfen.

Gegen den Entscheid der Stimmberechtigten reicht ein Grundeigentümer Rekurs ein. Die Baurekurskommission I hebt am 31. März 1995 den Entscheid der Stimmberechtigten auf. Zudem wurde die Stadt Schlieren aufgefordert „unverzüglich Bauzonen nach Massgabe des Regierungsratsentscheides vom 19. Juli 1989 vorzunehmen“.

### 6.18 Einzonung Chilpel/Hofuren/Lachern – Zweiter Anlauf zur Erfüllung der Vorgaben des Regierungsrates zur Bauordnung 1985 und Schlieremerberg (vorläufig) zum letzten Mal

Nach wie vor besteht die Verpflichtung des Regierungsrates aus den Rekursen zur Bauordnung 1985 (siehe Ziff. 6.12 vorne) auf Einzonung von ca. 3 Hektaren Land in der Wohnzone. Diese Pendenza will der Stadtrat mit drei separaten Vorlagen durch das Gemeindepardament behandelt wissen. Der Stadtrat beantragt dem Gemeindepardament:

- Einzonung von 0.6 Hektaren im Gebiet Chilpel
- Einzonung von 3.16 Hektaren im Gebiet Hofuren
- Einzonung von 0.8 Hektaren im Gebiet Lachern.

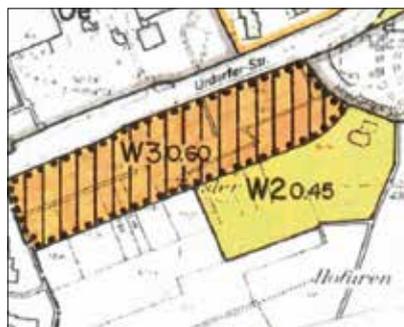
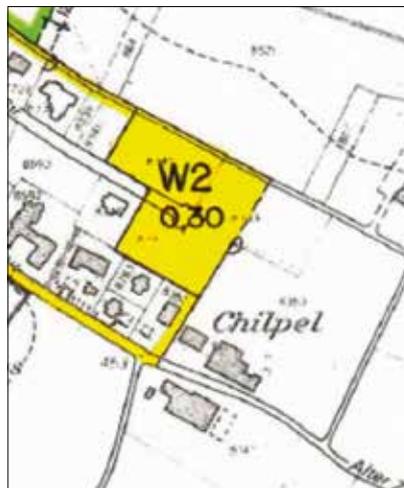
Das Gemeindeparlament behandelt die drei Vorlagen an seiner Sitzung vom 14. April 1997 und entscheidet:

- a) Einzonung im Gebiet Chilpel: Ablehnung mit 18 Nein-Stimmen gegen 15 Ja-Stimmen. Begründung: Einzonungen in diesem Gebiet sind mehrmals schon durch Urnenabstimmungen abgelehnt worden.
- b) Einzonung im Gebiet Hofuren: Nichteintreten mit 25 gegen 6 Stimmen. Begründung: Schon an der Urnenabstimmung am 25. September 1994 wurde die Einzonung dieses Gebietes abgelehnt (Ziff. 6.17 vorn).
- c) Einzonung im Gebiet Lachern: Annahme mit 16 zu 16 Stimmen mit dem Stichentscheid des Präsidenten.

Gegen die Einzonung in der Lachern ergreifen 14 Parlamentarier das Behördenreferendum.

Die Stimmberechtigten verweigern an der Gemeindeabstimmung vom 28. September 1997 die Zustimmung mit 1785 Nein- gegen 1275 Ja-Stimmen.

Damit bleibt die Einzonungsverpflichtung für ca. drei Hektaren aus dem Jahre 1989 noch immer offen.



Zu 6.18: Die drei Pläne Chilpel/Hofuren/Lachern 1977

## 6.19 Bau- und Zonenordnung, Anpassungen an revidiertes PBG, 1996

Am 1. September 1991 nehmen die Stimmbeteiligten des Kantons die Revision des Planungs- und Baugesetzes an.

Ziele der Revision sind:

- Anpassungen an das Bundesrecht (Lärm)
- Übersichtlichere Regelungen des Planungsrechtes
- Umfassendere Berücksichtigung des Umweltschutzes
- Flexiblere Bestimmungen über die Ausnahmen und für Massnahmen bei Altbauten
- Vereinfachung bei verschiedenen Verfahren
- Verbesserte Ausnützung durch neue Messweise

Durch die neue Messweise wird zum Teil eine massive Mehrausnützung ermöglicht, da die Aussenwandquerschnitte und die Flächen in Dach- und Untergeschossen bei der Ausnützung nicht mehr angerechnet werden müssen. Um derartige Mehrausnützung zu verhindern, mussten die Bauordnungen und Zonenpläne angepasst werden.

Bei der Bau- und Zonenordnung werden im Wesentlichen folgende Anpassungen vorgenommen:

- Anpassung der Ausnützungsziffern
- Anpassung an die neuen Zonenbezeichnungen des PBG. Zum Beispiel kennt das neue PBG die Einfamilienhauszone nicht mehr. Somit wird die Zone „E2 0.30“ zur „W2 0.30“. Neu besteht auch nur noch eine Industriezone.
- Die Gaswerksiedlung wird der neu geschaffenen Quartiererhaltungszone zugewiesen.
- Verschiedene kleine Anpassungen beim Zonenplan.

Der Stadtrat unterbreitet dem Gemeindeparlament eine Vorlage auf

Anpassung von Bauordnung und Zonenplan und auf Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufen sowie eines Erschliessungsplanes und zuletzt der Waldabstandslinienpläne. Das Parlament heisst am 16. September 1996 diese Anpassungen an der Bauordnung und dem Zonenplan sowie die Festsetzungen gut.

Da diese Themenbereiche wenig umstritten sind, wird gegen den Parlamentsbeschluss kein Referendum ergriffen. Hingegen gehen von Grundeigentümern vier Rekurse gegen die angepassten Zonenfestlegungen ein. Der Regierungsrat genehmigt die Bauordnung und den Zonenplan am 23. April 1997, nimmt aber die von den Rekurs betroffenen Teile davon aus. Im Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates wird wiederum auf die noch pendente Einzonungsverpflichtung von rund 3 Hektaren Wohnbauland hingewiesen.

Der auf den Seiten 30/31 abgedruckte Zonenplan berücksichtigt verschiedene kleinere Anpassungen und gibt den bei der Drucklegung gültigen Stand (August 2017) inklusive Zwangseinzonung gemäss Ziff. 6.20 wieder.

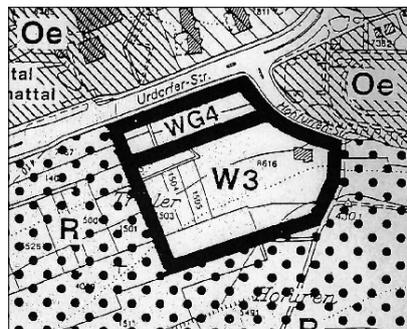
## 6.20 Zwangseinzonung Hofuren

Aufgrund von Rekursen gegen die Bauordnung 1985 hat der Regierungsrat am 19. Juli 1989 entschieden, Schlieren habe eine ungenügend grosse Bauzonenreserve und müsse zusätzlich ca. drei Hektaren Wohnbauland einzonen (siehe Ziff. 6.12 vorne). Nachdem die beiden Einzonungsvorlagen (Ziff. 6.17 und 6.18 vorne) von den Stimmberechtigten abgelehnt worden waren, hat die Baudirektion des Kantons Zürich den Stadtrat im Oktober 1997, aufgefordert, dem Gemeindeparlament bis Ende 1997 eine den Vorgaben des Regierungsrates entsprechende Teil-

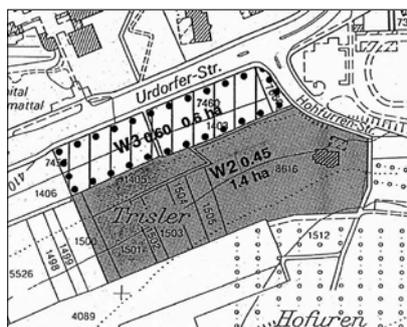
revision der Bau- und Zonenordnung vorzulegen. Andernfalls sehe sich die Baudirektion gezwungen, die nötigen Festlegungen aufsichtsrechtlich zu verfügen.

Mit Verfügung vom 25. Mai 1998 hat die Baudirektion als aufsichtsrechtliche Ersatzanordnung im Gebiet Hofuren auf ca. zwei Hektaren die Wohnzonen WG4 und W3 festgesetzt. Einen Rekurs der Stadt Schlieren hat der Regierungsrat teilweise gutgeheissen. Neue Festlegungen befinden sich entlang der Urdorferstrasse: eine Wohnzone W3 0.60 mit mässig störendem Gewerbe und südlich davon eine Wohnzone W 2 0.45. Dieser Entscheid wird rechtskräftig.

*Siehe auch Jahrbuch 2013 „Mit Schwung ins neue Jahrtausend“. Auf den Seiten 42 ff. wird die auf diesem Land entstandene Überbauung ausführlich beschrieben.*



Zu 6.20: Plan Einzonung durch Regierungsrat



Zu 6.20: Plan Einzonung nach teilweiser Gutheissung des Rekurses

## 6.21 Beschränkung Autooccasionshandel

Angestrebt wurde eine Ergänzung der Bauordnung.

Nach den Betriebsschliessungen der ehemaligen Unternehmen mit grossen Landflächen (wie Färberei Schlieren, Holzkontor) standen die bedeutenden Areale in den Industrie- und Gewerbezone für neue Nutzungen zur Verfügung. Als Übergangslösung wurden diese Flächen Autooccasionshändlern vermietet. Oft waren es jedoch Händler, welche die Fahrzeuge, die nicht mehr in der Schweiz verkauft werden konnten, für den Export nach Nordafrika oder Osteuropa zwischenlagerten. Schlieren wurde zur „Auto-Occasionen-City“ mit verschiedenen negativen Begleiterscheinungen. Für den Ruf war dies nachteilig, eine positive Standortentwicklung wurde dadurch erschwert.

Gesucht wurde eine Lösung um die Fläche für diese Zwecke zu reduzieren. Dazu wurde eine Ergänzung der Bauordnung durch folgenden in der Industriezone geltenden Artikel vorgeschlagen:

*„Für den Gebrauchtwarenhandel und für die Bereitstellung von Export-Occasionsfahrzeugen dürfen ausserhalb von geschlossenen Gebäuden höchstens 20 % der parzellierten Grundstücksflächen genutzt werden. Bei überbauten Grundstücken sind die Gebäudeflächen mitsamt den Grenzabständen in Abzug zu bringen.“*

Gegen die vom Parlament verabschiedete Ergänzung erhob ein Eigentümer eines Industriegrundstückes Rekurs. Der Rekurs wurde von der Baurekurskommission gutgeheissen, da der Art. 22a zu einem faktischen Verbot von Autooccasionshandelsplätzen geführt hätte. Der Regierungsrat hat die vom Parlament festgesetzte Ergänzung der Bauordnung mit dem Art. 22a nicht genehmigt. Damit ist Art. 22a nie in Kraft getreten.

Mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in der Region Zürich waren diese Brachflächen für andere, hochwertigere Nutzungen wieder gesucht. So wurde zum Beispiel über das Färbiareal ein Gestaltungsplan erlassen (siehe Ziff. 6.23). Das ganze Gebiet ist heute mit Wohn- und Geschäftshäusern überbaut.

Beim Druck dieses Heftes hat es in Schlieren keine Export-Autooccasionshändler mehr.

### 6.22 Planungszone Schlieren West

Ab 2003 begann die Entwicklung von Bauprojekten im Bereich Goldschlägiareal und Pfaffenwis. Grundstücke wurden an Immobilienentwickler-Firmen verkauft. Erste Baugesuche gingen ein.

Das ganze Gebiet südlich der Eisenbahnlinie zwischen Grenze zu Dieti-

kon, Badenerstrasse und Neue Foserstrasse befand sich in verschiedenen Bauzonen (siehe Zonenplan S. 30/31). Viele Grundstücke waren noch unüberbaut, grosse Flächen wurden gewerblich oder industriell genutzt. Der Wohnanteil war gering.

Das Stadtentwicklungskonzept 2004 sah für dieses Gebiet einen neuen Stadtteil mit deutlich mehr Wohnungsnutzung, einem neuen Strassen- und Wegnetz, einer intern durchgehenden Freiraumstruktur (Park, Spielplätze usw.) sowie der allfälligen Integration von öffentlichen Bauten und Anlagen (z.B. Schulhaus) vor.

Die Stadt hatte dafür bereits einen Rahmenplan Schlieren West in Auftrag gegeben, der die Absichten für dieses Gebiet näher definieren sollte, jedoch für die Grundeigentümer nicht verbindlich war.

Ziel der Stadt war die Umwandlung von Schlieren West in ein Wohngebiet mit hoher Qualität. Schon wenige falsch konzipierte oder ungünstig platzierte Neubauten hätten eine erfolgreiche Entwicklung gefährden können.

Damit diese Planung im öffentlichen Interesse durchgeführt und die Bauvorschriften erlassen werden konnten, musste für das Gebiet eine Planungszone festgesetzt werden. Am 28. Juni 2005 setzte die Baudirektion die Planungszone für die Dauer von drei Jahren fest. Der von verschiedenen Eigentümern und Immobilienentwicklern eingereichte Rekurs wurde vom Regierungsrat am 21. Dezember 2005 abgewiesen. Die Planungszone wurde von der Baudirektion am 23. April 2008 bis zum 28. Juni 2009 verlängert.



Zu 6.21: Autooccasions-Halde auf dem ehemaligen Färbiareal

Trotz dieser Planungszone durften Bauprojekte, die sich an die Zielvorstellungen der Stadt gemäss Rahmenplan gehalten hatten, bewilligt werden. Der Gestaltungsplan Schlieren West wird unter Ziff. 6.27 auf S. 65 behandelt.

Siehe auch *Jahrheft 2013 S. 12 und 14* sowie *Ziff. 6.9* hievore

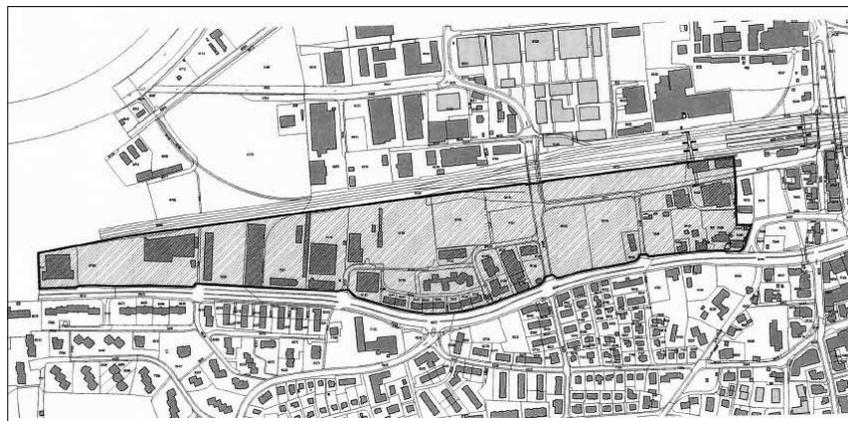
### 6.23 Privater Gestaltungsplan Färbiareal

Zunehmend mussten sich die Behörden mit der Frage befassen, auf welchem Weg die sehr grossen und für den ursprünglichen Zweck nicht mehr benötigten Industriezonen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden können. Dabei kommt das Instrument des Gestaltungsplans gemäss § 83-87 PBG zum Zug.

Absatz 1 von § 83 PBG lautet:  
*„Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzungsweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.“*

Mit dem Gestaltungsplan Färbiareal kommt der erste Gestaltungsplan zum Tragen. Folgen werden noch die Gestaltungspläne Wagi-Areal, Schlieren West und Geistlich-Areal.

Den Namen erhielt das «Färbi-Areal» von der 1985 stillgelegten Färberei Schlieren AG. Von 1916 bis 1985 wurden hier Stoffe eingefärbt und für die Textilindustrie verarbeitet. Ein angrenzendes Grundstück, das zur ehemaligen Aluminiumschweisswerk Schlieren (ASS) gehörte, ist ebenfalls Bestandteil des Gebietes, das heute Färbi-Areal genannt wird. Das Färbi- und des Geistlich-Areal werden heute „amRietpark“ genannt. Die Fläche beträgt insgesamt rund 44'000 m<sup>2</sup>.



Zu 6.22: Plan Planungszone Schlieren West

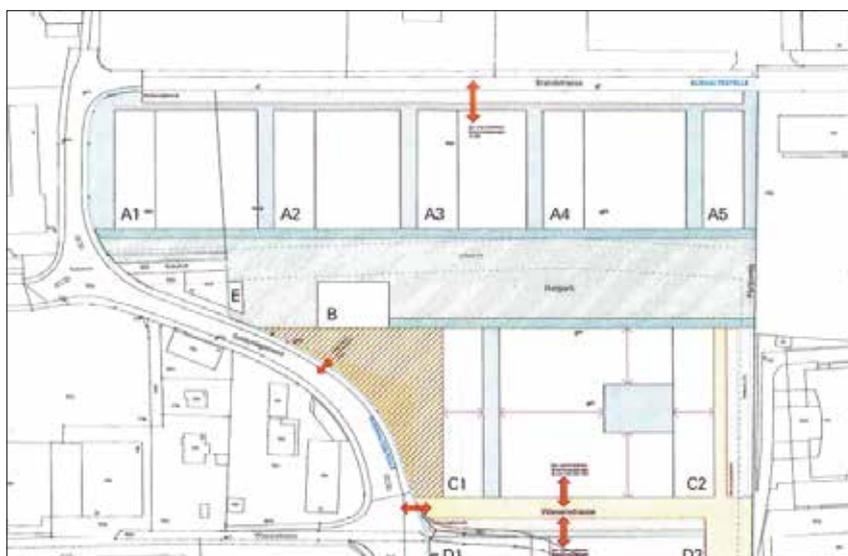
Das Färbi-Areal liegt unmittelbar nördlich der Eisenbahnlinie Zürich-Bern-Basel und ganz Nahe beim Bahnhof Schlieren. Es ist bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Nach dem Stadtentwicklungskonzept 2004 soll das Gebiet von der Industriezone zu einer Mischzone (Nutzung für mässig störende Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Ausbildungsstätten sowie Wohnen) werden.

Das Färbi-Areal liegt gemäss Zonenplan 1996 in der Industriezone I „fünfgeschossig“.

Grundlage des Gestaltungsplanes ist das Siegerprojekt von Galli & Rudolf, dipl. Architekten ETH/SIA, Zürich aus einem Studienauftragsverfahren.

Es soll ein neuer und attraktiver Stadtteil auf diesem Areal entstehen. Die gesamte Überbauung des Gebiets wird durch Mantel- und Anbaulinien definiert. Begrenzungslinien sichern Bebauungsfelder und Freiräume. Die Querverbindungen zwischen Quartierpark und Brandstrasse sind definiert. Das geplante Hochhaus setzt durch seine Fernwirkung ein Zeichen für das Färbiareal und ermöglicht damit den grossen Anteil an Freiflächen.



Zu 6.23: Bebauungsplan Färbi-Areal mit Mantellinien

Mit dem Gestaltungsplan ändern sich gegenüber der Bauordnung:

- Die Baumassenziffer ( $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) entfällt, Mantellinien geben das neue Maximalmass
- Die Freiflächenziffer (10 % der Arealfläche) wird auf rund 20 % angehoben
- Die Grenzabstände (3.50 bis 5.00 m) entfallen, Mantellinien geben die neuen Abstände
- Die Gebäudehöhe (maximal 21.00 m) wird aufgehoben, Mantellinien geben die neuen Höhen (11.00 bis 45.00 m)
- Es darf weder bei Schräg- noch bei Flachdächern ein zusätzliches Dachgeschoss erstellt werden.

Der Gestaltungsplan wird vom Gemeindeparlament am 3. Oktober 2005 genehmigt.

Heute ist das ganze Färbi-Areal überbaut.

Zum Gestaltungsplan Geistlich-Areal siehe auch Jahrbuch 2013 S. 18-20

#### **6.24 Verbot von Mobilfunkantennen in Wohnquartieren**

Trudi Schönbächler, Gemeindeparlamentarierin, und 18 Mitunterzeichnende haben 2005 eine Motion mit dem folgenden Inhalt eingereicht:

*„Wir beantragen dem Stadtrat, die Bauordnung dahingehend zu ändern, dass keine Mobilfunkantennen in Gebieten erstellt werden, in denen im Umkreis von 45 Metern Wohnungen, Spielplätze, Schulhäuser und Orte mit empfindlicher Nutzung vorhanden sind.“*

*In den ersten 45 Metern ist nachweislich die Strahlung der Mobilfunk-Antennen am höchsten. Elektrosmog ist gesundheitsschädigend und fördert das Wachstum von Krebs. Mobilfunkantennen müssen nicht zwingend in Wohnquartieren stehen, da ihre Leistung bis 4 km reicht.“*

Die Motion wurde durch das Gemeindeparlament am 5. September 2005 zur Prüfung und Berichterstattung an den Stadtrat überwiesen und am 25. September 2006 als erheblich erklärt. Am 19. November 2007 hat das Parlament entgegen dem Antrag des Stadtrates die Ergänzung der Bauordnung mit einem neuen Art. 25a beschlossen:

*„Mobilfunkantennenanlagen sind so anzuordnen, dass ihr Mindestab-*



Zu 6.23: Parkanlage 2017 „amRietpark“, Blick nach Westen

stand zu Wohnungen, Spielplätzen, Schulhäusern, Kindergärten, Horten, Kindertagesstätten, Spitälern und Altersheimen oder anderen Orten mit empfindlicher Nutzung mindestens 45 m beträgt. Auf einem mit der Baueingabe einzureichenden Übersichtsplan ist klar darzustellen, dass sich keine solchen Orte innerhalb des festgelegten Perimeters befinden.“

Gegen die Ergänzung der Bauordnung hat die Swisscom (Schweiz) AG Rekurs erhoben. Die Baurekurskommission des Kantons Zürich hat am 27. Februar 2009 den Rekurs gutgeheissen und festgestellt, dass die Bestimmung von Art. 25a gegen das Umweltrecht des Bundes verstösst, welches die zulässigen Immissionen von Mobilfunkantennen abschliessend regelt. Auf einen Weiterzug des Entscheides wurde verzichtet. Damit ist der Art. 25a BO wieder aufgehoben.

## 6.25 Privater Gestaltungsplan Wagi Süd

Das „Wagi-Areal Süd“ ist Teil des Gebietes Wagi (ehemals Wagons- und Aufzügefabrik Schlieren), das sich als attraktiver Standort für die Biotechnologieforschung etabliert hat. Mit der Ansiedlung von Unternehmen aus dem Life Science Bereich zeichnet sich eine Umnutzung des Quartiers zum Dienstleistungs- und Forschungszentrum ab. Hochwertige Räumlichkeiten sind gefragt, aber nicht in genügendem Mass vorhanden.

Das Wagi-Areal liegt gemäss Zonenplan 1996 in der Industriezone I „fünfgeschossig“.

Der private Gestaltungsplan „Wagiareal-Süd“ gibt dem Gebiet eine neue, zeitgemässe, quartier- und ortsübergreifende Identität. Die industrielle Herkunft ist trotz des sich abzeichnenden Wandels noch erkennbar. Neu erschliessen grosszügige, mit Bäumen bepflanzte Freiräume das Areal. Die gesamte Überbauung wird durch



Zu 6.25: Bebauungsplan mit Einzeichnung der Mantellinien



Zu 6.25: Plan Freiraumkonzept

Mantellinien definiert. Die festgelegten Gebäudegrundflächen sichern gleichermassen Bebauungsfelder und Freiräume. Die geplanten Hochhäuser entsprechen auch den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes.

Die Nutzungsweise des Gebietes gemäss der Bauordnung wird weiter eingehalten. Mit dem Gestaltungsplan ändern sich gegenüber der Bauordnung:

- Die Baumassenziffer (8 m<sup>3</sup> Raum pro m<sup>2</sup>) entfällt. Mantellinie und Baufeldgrössen bestimmen das Maximalmass der Bebauung.
- Die Freifläche wird von 10 % auf 20 % der Arealfläche angehoben.
- Durch die Mantellinien entfallen die Grenzabstände von 3.5 bis 5 Meter.
- Die Gebäudehöhe wird durch die Mantellinien von 21.50 m auf 45 m angehoben.
- Es darf kein zusätzliches Dachgeschoss erstellt werden.

Der Gestaltungsplan wird vom Gemeindeparlament am 31. August 2009 genehmigt.

Heute sind die beiden Hochhäuser Wagistrasse 10 und 12 erstellt. Zwischen diesen Gebäuden ist ein attraktiver Freiraum entstanden.

Zum Gestaltungsplan Wagi Süd siehe auch Jahrbuch 2013 S. 35-37

## 6.26 Umzonung Unterrohr in Erholungszone Sport

Bei dieser Umzonung handelt es sich um eine untergeordnete Änderung des Zonenplanes.

Hinter der Sporthalle Unterrohr befand sich ein eher ungepflegter Rasenplatz.

Das Parlament hat am 19. März 2007 für die Sanierung und Schaffung eines Rasenplatzes mit den vorgegebenen Normgrössen (vier Faustball-

felder oder ein Fussballfeld für die 3. Liga) einen Kredit von Fr. 850'000.00 bewilligt.

Die Fläche dieses Rasenplatzes lag in der Freihaltezone und zu einem kleinen Teil in der Landwirtschaftszone. In diesen beiden Zonen sind Sportanlagen nicht zulässig. Daher war eine Umzonung dieser Fläche in die Erholungszone Sport nötig.

Das Parlament hat am 14. Mai 2007 dieser Zonenänderung zugestimmt. Siehe Lage im Zonenplan S. 30/31.

## 6.27 Öffentlicher Gestaltungsplan Schlieren West

Das als Schlieren West bezeichnete Gebiet befindet sich südwestlich des Bahnhofs und wird durch die Bahnlinie, in grossen Teilen durch die Badenerstrasse und die Grenze zu Dietikon begrenzt. Es hat eine Ausdehnung von ca. 186'000 m<sup>2</sup>. Das Gebiet liegt in den Bauzonen I (fünfgeschossig), WG4 0.80 (viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterungen), W4 0.80 (viergeschossige Wohnzone) und Z (Zentrumszone). Ab 2003 kam Bewegung in den Liegenschaftsmarkt in diesem Gebiet. Dies zeigte kommende Veränderungen an. Damit eine Planung unter Beachtung der öffentlichen Interessen durchgeführt werden konnte, wurde 2005 durch die Baudirektion eine Planungszone Schlieren West festgesetzt (siehe dazu Ziff. 6.22 vorne).

Das Stadtentwicklungskonzept 2005 sah für dieses Gebiet eine Zonierung

als Mischgebiet mit den Nutzungen Wohnen und Gewerbe nebeneinander vor. Im Zentrumsbereich des Gebietes waren mehrere kleinere Grünflächen und entlang der Parkwege Baumalleen angedacht.

Noch vor der Festsetzung der Planungszone hat der Stadtrat der Metron Raumentwicklung AG den Auftrag für die Erstellung eines Rahmenplanes Schlieren West erteilt. Der Rahmenplan wurde im August 2005 abgeliefert. Der neue Stadtteil Schlieren West soll qualitativ und attraktiv entwickelt werden, eine eigene Identität ausstrahlen und für das Image von Schlieren positiv wirken. Ein hoher Wohnanteil ist vorgesehen. Ein inneres Parkband aus öffentlichen Freiräumen und Baubereichen mit niedrigen Gebäuden, die an den Parkwegen liegen, sollen die Struktur des Gebietes prägen. Entlang der Badenerstrasse und der Eisenbahnlinie sollen höhere Gebäude den inneren Teil schützen. Die Gebäude entlang der Bahnlinie mit Südorientierung sind für die Wohnnutzung bestimmt, während die Gebäude an der Badenerstrasse für gemischte Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) vorgesehen sind. Dieser Rahmenplan bildet denn auch die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Im erarbeiteten Gestaltungsplan regeln die Vorschriften ausführlich die Überbauungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Das ganze Gebiet ist in verschiedene Baufelder (A1-H) eingeteilt. Für jedes Baufeld wird die Nutzung in den Gestaltungsplanvorschriften definiert, zum Beispiel für die Baufelder D1 und D2 gemäss Tabelle unten.

Auch wird die Gestaltung des Freiraums (Park-, Spiel- und Ruheflächen und Baumreihen) und dessen Unterhalt in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegt.

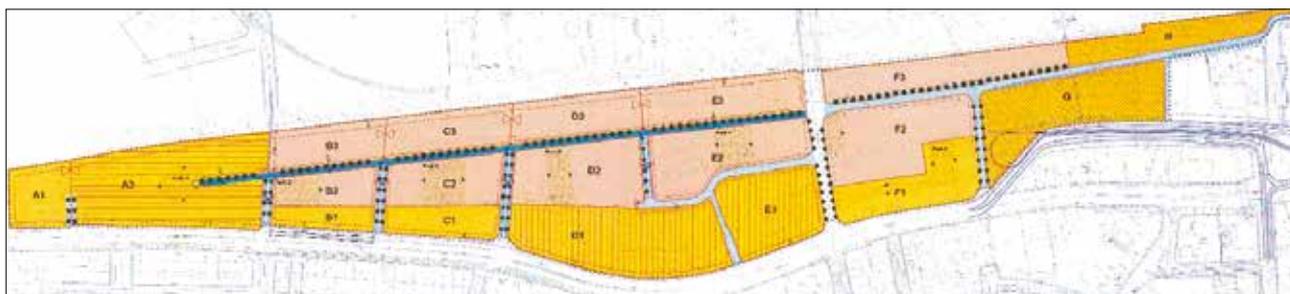
Der Gestaltungsplan wird vom Gemeindeparlament am 31. August 2009 genehmigt. Aufgrund von Rekursen waren aber noch Anpassungen nötig. Die angepassten Gestaltungsplanvorschriften hat das Gemeindeparlament am 21. Februar 2011 verabschiedet.

Viele der Baufelder sind heute überbaut. In den Baufeldern B1-3 und C1-3 zum Beispiel ist das Schulhaus Reitmen erstellt und 2017 bezogen worden.

*Zum Gestaltungsplan Schlieren West siehe auch Jahrbuch 2013 S. 14-17*

Baubereich	Nutzungsweise	Minimaler Wohnanteil %	Störintensität der Betriebe	Gesamthöhe Meter	Maximale Geschosshöhe (inkl. Attika)	Lärmempfindlichkeitsstufen
D1	Wohnen/Gewerbe	30	Mässig störend	20.00	6	III
D2	Wohnen	80	Nicht störend	11.00	3	II

Tabelle der Nutzung der Baufelder D1 und D2



Zu 6.27: Plan Baufelder

## 6.28 Privater Gestaltungsplan Geistlich-Areal

Die Firma Geistlich war die erste grössere Industriensiedlung in Schlieren. Das Unternehmen hat hier seinen Sitz seit 1869. Die Firma stellte die industrielle Knochenverarbeitung 2006 ein und war nachher nur noch im Handelsbereich tätig. Das Gebiet ist mit 80'000 m<sup>2</sup> eines der grössten Industrieareale in Schlieren. Das Färbereich (Ziff. 6.23) und das Geistlich-Areale haben heute die Bezeichnung „amRietpark“.

Das Geistlich-Areal liegt unmittelbar nördlich der Eisenbahnlinie Zürich-Bern-Basel und in der Nähe des Bahnhofes. Es ist somit bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Nach dem Stadtentwicklungskonzept 2005 soll auch dieses Gebiet von der Industriezone zu einer Mischzone (Nutzung für mässig störende Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Ausbildungsstätten sowie fürs Wohnen) werden. Das Gelände liegt gemäss Zonenplan 1996 in der Industriezone I „fünfgeschossig“. Im Nachbargebiet westlich liegt das Färbereich, für das seit 2005 bereits ein Gestaltungsplan besteht.

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Geistlich-Areal“ wird die Stadtentwicklung nördlich des Bahnareals fortgesetzt. Hier soll ein städtebaulich und architektonisch vorbildlicher Quartierteil entstehen. Das Gebiet wird in sieben Baufelder aufgeteilt. Im Zentrum des Baugebietes entsteht der grosse Rietpark, der vom Färbereich über das Geistlich-Areal zum Bahnhof führt.

Mit dem Gestaltungsplan ändern sich gegenüber der Bauordnung:

- Die Baumassenziffer (8 m<sup>3</sup> Raum pro m<sup>2</sup>) entfällt. Mantellinie und Baufeldgrössen bestimmen das Maximalmass der Bebauung.



Zu 6.28: Bebauungsplan mit Mantellinien

- Die Freiflächenziffer (10 % der Arealfläche) entfällt, wird aber mit der Freihaltung des Rietparks um ein Vielfaches grösser.
- Durch die Mantellinien entfallen die Grenzabstände von 3.5 bis 5 Meter.
- Die Gebäudehöhe wird durch die Mantellinien von 21.50 m auf 45 m angehoben.
- Zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität müssen für alle Bauvorhaben Wettbewerbe oder Studienaufträge nach den SIA-Ordnungen durchgeführt werden.

Der Gestaltungsplan wird vom Gemeindeparlament am 25. Oktober 2010 genehmigt.

Im Sommer 2017 ist an der Brandstrasse bereits das erste Gebäude (Baufeld B1, Brandstrasse 25) fertiggestellt, und es laufen die Bauarbeiten auf den Baufeldern B2 und C1.

Zum Gestaltungsplan Geistlich-Areal siehe auch Jahrbuch 2013 S. 18-20



Zu 6.28: Bauvorbereitungen auf dem Baufeldern B2 und C1 mit dem erstellten Gebäude auf den Baufeld B1 (Brandstrasse Nr. 25) im Hintergrund

## 6.29 Privater Gestaltungsplan Unterrohr

Im Juni 2012 wurde der private Gestaltungsplan „Unterrohr“ öffentlich aufgelegt.

Er betrifft das Gebiet der ehemaligen Kühlturmfabrik „Sibir“, auf dem die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG

das Logistik- und Rechenzentrum erstellt und betrieben hat. Da die „Zürich“ dieses Areal nicht mehr für eigene Zwecke benötigt, hat sie einen privaten Gestaltungsplan ausarbeiten lassen.

So, siehe unten, hätte sich die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG eine Überbauung ihres Areals vorgestellt:

Nach dem Urteil des Bundesgerichtes vom 1. April 2009 über einen privaten Gestaltungsplan in Rüti ZH dürfen private Gestaltungspläne aber nicht in erheblicher Weise von der geltenden Bau- und Zonenordnung abweichen. Das Grundstück der „Zürich“ im Unterrohr ist als Industriezone ausgeschieden. Es ist zu vermuten, dass die Umwandlung einer Industriezone in eine Zone mit mehrheitlicher Wohnnutzung zu stark von der Grundnutzung gemäss Bau- und Zonenordnung abweicht. Daher dürfte der Kanton Zürich bei der Vorprüfung des Gestaltungsplanes wohl keine Genehmigung in Aussicht stellen.

Im Gegensatz zum regionalen Richtplan 1997 ist dieses Gebiet im regionalen Richtplan 2016 nun nicht mehr als Arbeitsplatzgebiet vorgesehen. Eine Umzonung in eine Mischzone oder eine Wohnzone wäre daher möglich.

*Verfasser:*

*Peter Schnüriger: Ziff. 6.1*

*Peter Hubmann: Ziff. 6.3, 6.3.1,  
6.3.2, 6.4, 6.12*

*Peter Voser: übrige Texte*



*Zu 6.29:  
Zwei Ausschnitte  
aus dem aufge-  
legten Gestal-  
tungsplan*

*Oben:  
Situationsplan  
der geplanten  
Bauten*

*Unten:  
Bauten entlang  
der Bernstrasse*

# III. Teil: Gemeinde-/Stadttingenieur, Bauamt und Grundbuchgeometer

## Vom privaten Ingenieurbüro zum eigenen Bauamt

Die kommunalen Behörden haben auf dem Gebiet der Planung und bei der Erstellung von Bauten wichtige Aufgaben. Sie sind zuständig für die übergeordnete Planung, für die Erschliessung, für die Ver- und Entsorgung sowie für die Baubewilligungen. Mitglieder des Stadtrates sind nebenamtlich tätig und verfügen nur in Ausnahmefällen über vertiefte Kenntnisse im Baufach. Verkehrspläne, Bau- und Niveaulinien, Quartierpläne, Wasserversorgung, Kanalisationen und vieles mehr verlangen fundiertes Fachwissen. Deshalb werden schon früh Fachleute beigezogen, Gemeindeingenieure ernannt und mit ihnen Verträge abgeschlossen.

Ein wichtiger Teil sind dabei auch die Aufgaben des Grundbuchgeometers. Die Grundbuchvermessung und das Grundbuch werden erst mit dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches am 1. Januar 1912 zur Bundessache und in der ganzen Schweiz einheitlich geregelt. Wir beleuchten die Verhältnisse in Schlieren und zeigen die Entwicklung auf.

### **Gemeindeingenieur**

Der vermutlich erste Gemeindeingenieur von Schlieren ist August Unmuth – ein interessanter Mann (vgl. Nachruf im Kasten). Die Suche nach einer fachlich ausgewiesenen Person ist am Ende des 19. Jahrhunderts nach dem Einsetzen der Industrialisierung nicht ganz einfach. Der Gemeinderat erkundigt sich bei der kantonalen Direktion der öffentlichen Arbeiten (heute Baudirektion) „betr. Erhalt eines tüchtigen Geometers“ und nimmt mit August Unmuth im Juli 1896 Kontakt auf.

Schon bald wird August Unmuth zum Gemeindeingenieur bestimmt. Leider kann er diese Tätigkeit nicht sehr

lange ausüben. 1902 stirbt er im Alter von nur 54 Jahren. Sein Büro hat August Unmuth in der damals noch selbständigen Gemeinde Enge.

Nach dem Tod von August Unmuth überträgt der Gemeinderat die Vermessungs- und Ingenieurarbeiten noch im gleichen Jahr Stephan Luisoni in Altstetten. Über ihn ist wenig bekannt. Er erstellt in den Jahren 1903 bis 1910 verschiedene Quartierpläne. Um 1910 reicht er ein Baugesuch für ein inzwischen nicht mehr vorhandenes Gebäude am heutigen Brunnackersteig ein, das er wahrscheinlich später auch bezieht. Aus den Akten der Einwohnerkontrolle ist darüber nichts ersichtlich. Er muss ein sehr geachteter Mann gewesen sein. Am 1. Oktober 1912 stirbt er infolge eines Jagdunfalls. Der Gemeinderat nimmt in corpore an der Abdankung teil und lässt einen Kranz mit Schleife niederlegen. „Ihrem hochverdienten Gemeindeingenieur in dankbarer Anerkennung – der Gemeinderat Schlieren – Ruhe sanft“

Die Suche eines Nachfolgers nimmt einige Zeit in Anspruch. Am 5. März 1913 genehmigt der Gemeinderat einen Vertrag mit Jakob Peter als Grundbuchgeometer. Ebenfalls am 5. März 1913 wird auch ein Gemeindeingenieur-Vertrag mit den Herren Peter & Killias genehmigt. „Der Gemeinderat Schlieren überträgt die sämtlichen in das Bauingenieurfach einschlagenden Arbeiten der Politischen Gemeinde Schlieren an die Herren Peter & Killias. Der Gemeinderat wahrt sich aber ausdrücklich das Recht, einzelne Arbeiten ohne Unterschied je nach seinem Gutfinden an Drittpersonen zu übertragen, womit sich die Herren Peter & Killias ausdrücklich einverstanden erklären.“ Der Honoraransatz für die Ingenieure beträgt Fr. 2.50 pro Stunde.

### *Nachruf in der Schweizerischen Bauzeitung von 1902, Band 39/40*

*Am 8. Mai 1902 ist in Zürich an einem Herzschlage Ingenieur August Unmuth, erst 54 Jahre alt, gestorben. Unmuth stammte aus Württemberg und war zu Waldsee am 18. Januar 1848 geboren.*

*Seine technische Vorbildung genoss er an der königl. Baugewerksschule in Stuttgart, die er mit Auszeichnung absolvierte, sodass er schon mit 21 Jahren zum Sektionsgeometer seiner Heimatgemeinde ernannt wurde. Nach mehrjähriger Betätigung bei Eisenbahnbauten in Böhmen kam Unmuth Mitte der siebziger Jahre zur Nordostbahndirektion nach Zürich, für deren Bauabteilung er an der Absteckung des Stadelhofer Tunnels sowie der Linie Zürich-Rapperswil arbeitete. Als die Arbeiten für die rechtsufrige Zürichseebahn eingestellt wurden, übernahm er die Gemeindevermessung von Unterstrass (1878), hierauf Aufnahme und Projektarbeiten für die Linie Thalwil-Zug und wurde schliesslich, im Jahre 1880 zum Gemeindeingenieur von Enge gewählt. Als solcher fand er bei dem baulichen Aufschwung der 80er-Jahre nach jeder Richtung reichliche Arbeit vor. Namentlich ist die Quellwasserversorgung der Gemeinde, die 1887 vollendet wurde und mit der die Aufstellung der zahlreichen öffentlichen Brunnen Hand in Hand ging, sein Werk. Die Gemeinde ehrte sein Wirken dadurch, dass sie ihm Ende 1887 das Bürgerrecht schenkte. Mit der Vereinigung von Stadt und Aussengemeinden fand seine Stellung in der Gemeinde ein Ende, und Unmuth eröffnete ein Bureau als Civilingenieur. Als solcher ist er stets sehr beschäftigt gewesen, bis ihn der Tod mitten aus seinem Wirkungskreise abrief.*

Am 4. Dezember 1933 genehmigt der Gemeinderat Verträge mit dem 1885 geborenen Johann Jakob Baumgartner in Höngg über die Nachführung des Grundbuchvermessungswerks einerseits und über die Ausführung der Arbeiten als Gemeindeingenieur andererseits. Die Auftragsumschreibung für den zweiten Teil lautet „gewisse, ins Baufach einschlagende Arbeiten, wie Aufstellung von Projekten, Voranschlägen, Aufsicht über auszuführende Arbeiten, Prüfung von Baugesuchen, Schnur-, Gerüst- und Baukontrollen etc.“ Wiederum behält sich die Behörde das Recht vor, gegebenenfalls solche Arbeiten auch an andere Firmen oder Drittpersonen zu vergeben oder solche mit der Überprüfung von durch Herrn Baumgartner ausgearbeiteten Projekten etc. zu betrauen. Das Honorar beträgt für den Geschäftsinhaber Fr. 4.- pro Stunde. Johann Jakob Baumgartner eröffnet in Schlieren sein Büro und nimmt auch in Schlieren Wohnsitz. Er verstirbt am 14. Mai 1948.

Nach dem Hinschied von Johann Jakob Baumgartner bewirbt sich der junge Robert Sennhauser, dipl. Kulturingenieur ETH, der im Büro Baumgartner arbeitet, um die Nachfolge. Auf das Schreiben eines anderen Ingenieurs aus Zürich, der sich für die Übernahme von Arbeiten empfiehlt, wird nicht eingetreten. Am 16. Juli 1948 genehmigt der Gemeinderat den Vertrag mit dem noch in Zürich wohnhaften Robert Sennhauser als Gemeindeingenieur und Grundbuchgeometer. Das Verhältnis gilt ab dem 16. Juni 1948. Auch Robert Sennhauser verpflichtet sich, in Schlieren Wohnsitz zu nehmen, was am 6. November 1948 geschieht. Der Gemeindeingenieur hat „an einem bestimmten Nachmittag jeder Woche in seinem Büro zu unentgeltlicher Auskunfterteilung an die Einwohner von Schlieren über die in sein Fach schlagenden Fragen anwesend zu sein. Die für diese Beratungen verwendete Zeit

geht zu Lasten der Gemeinde, soweit sie den betreffenden Interessenten nicht direkt verrechnet werden kann.“ Robert Sennhauser packt seine Aufgaben mit Schwung an. Schon bald ist das Büro Sennhauser weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt. Es bezieht Räume im neuen Geschäftshaus Bahnhofstrasse 2 (Drogerie Locher), wo auch das Notariat untergebracht ist. Unzählige Planungen werden durch Robert Sennhauser mit seinem Mitarbeiterstab erstellt und entscheidend beeinflusst, befindet sich doch Schlieren in den Nachkriegsjahren in einer stürmischen Entwicklung. Ein Markstein ist sicher die Bauordnung von 1953 mit dem dazu gehörenden Zonenplan. Sie gelten über 20 Jahre lang.

1967 kündigt Robert Sennhauser den Vertrag als Gemeindeingenieur auf den 30. Juni 1968. Der Vertrag als Grundbuchgeometer läuft weiter. Auch nach der Auflösung des Gemeindeingenieur-Vertrages beauftragt die Gemeinde das Büro Sennhauser von Fall zu Fall mit Ingenieur-, Projektierungs- und Planungsarbeiten.

#### **Bausekretär**

1964 scheint dem Gemeinderat die Zeit reif für die Schaffung der Stelle eines eigenen Bausekretärs.

Die Gemeindeversammlung stimmt dem Antrag am 22. März 1965 ohne grosse Diskussion zu. Das Finden einer geeigneten Person gestaltet sich nicht sehr einfach. Fachleute auf diesem Gebiet sind rar. Im Mai 1965 nimmt nach einer zweiten Ausschreibung Hans Schläpfer als erster Bausekretär die Arbeit auf. Damit werden die Baubewilligungen und andere Beschlüsse der Behörde in der Gemeindeverwaltung vorbereitet.

#### **Bauamt**

Der Gemeinderat kommt nach Erhalt der Kündigung von Robert Sennhauser zum Schluss, es sei ein eigenes

Bauamt zu schaffen. Die Gemeindeversammlung stimmt dem Antrag am 27. Oktober 1967 zu und bewilligt die Stellen Gemeindeingenieur, Adjunkt Gemeindeingenieur, technischer Beamter und technischer Zeichner.

Als erster Gemeindeingenieur wird Karl Stoller, Ingenieur HTL, vorher Mitarbeiter im Büro Sennhauser, gewählt. Er ist Amtschef und tritt den Posten am 1. Mai 1968 an. Sein Adjunkt ist Jakob Erne, ebenfalls Ingenieur HTL, der die Arbeit am 1. Juli 1968 aufnimmt. Der Bausekretär wird in das Bauamt eingegliedert. Die Aufgaben des Bauamtes können in aller Kürze wie folgt umschrieben werden: Prüfung der Baugesuche, Ausarbeiten von Baubewilligungen für den Gemeinderat, Wahrnehmung Aufgaben Baupolizei, Führen des Leitungskatasters, Erstellung Quartierpläne, Projekte für Strassen sowie Werkleitungen und Wege etc. sowie für die Gas- und Wasserversorgung, baulicher Zivilschutz und vieles andere mehr. Eine wichtige Aufgabe in der ersten Zeit ist die Umstellung auf Schwemmkanalisation im ganzen Gemeindegebiet. Die Handwerker des Baudienstes/Strassenunterhaltes sowie der Gas- und Wasserversorgung werden ebenfalls dem Stadtgenieur unterstellt.

Untergebracht ist das Bauamt von 1968 an im Haus Grabenstrasse 15, das vor Jahren durch einen Neubau ersetzt wurde. Um 1970 wird das Bauamt in den von der Schule nicht mehr benötigten Pavillon an der Schulstrasse 12 verlegt. (Die Räume an der Grabenstrasse 15 übernimmt die Zivilschutzstelle.) Bis zum Umzug in das neue Stadthaus im Jahr 1978 bleibt das Bauamt an der Schulstrasse. Der Stellenplan wird im Lauf der Zeit den Bedürfnissen angepasst.

1974 wird die Gemeinde mit der Einführung der parlamentarischen Organisation zur Stadt und damit der Ge-

meindeingenieur zum Stadttingenieur. Die Gemeindevorsteherchaft – der Stadtrat – zählt jetzt neun Mitglieder. Das Bauamt ist zuständig für die Ressorts Hochbau, Tiefbau und Werke. 25 Jahre später wird die Mitgliederzahl des Stadtrates auf sieben verkleinert. Die drei bisherigen „Bau-Ressorts“ und das Ressort Gesundheit werden in Bau und Planung sowie Werke, Versorgung und Anlagen aufgeteilt.

Von den „Männern der ersten Stunde“ geht im Februar 1986 zuerst Bausekretär Hans Schläpfer in Pension. Die Nachfolge übernimmt René Weber. Stadttingenieur Karl Stoller begibt sich Ende April 1995 in den Ruhestand. Seine Aufgaben übernimmt der bisherige Adjunkt Jakob Erne. Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die personellen Veränderungen im Lauf der Jahre.

### **Grundbuchgeometer**

Mit dem Inkrafttreten des Schweizerischen Zivilgesetzbuches am 1. Januar 1912 wird das Grundbuch zur Bundessache. In der ganzen Schweiz gelten einheitliche Regelungen. Die Nachführung der Grundbuchpläne ist Aufgabe der Gemeinden. Der Grundbuchgeometer benötigt ein Patent, das aufgrund einer besonderen Prüfung ausgestellt wird. Die Regelungen im Bundesrecht ersetzen ältere kantonale Vorschriften.

<b>Gemeinde-/Stadttingenieure</b>	
1896 bis 1902	August Unmuth, geb. 1848
1902 bis 1912	Stephan Luisoni
1913 bis 1933	Jakob Peter (Grundbuchgeometer) und Peter & Killias (Gemeindeingenieur)
1933 bis 1948	Johann Jakob Baumgartner, geb. 1885, gest. 14.5.1948
1948 bis 1968	Robert Sennhauser, geb. 1918
nach der Schaffung des eigenen Bauamtes:	
1968 bis 1995	Karl Stoller, geb. 1930
1995 bis 2002	Jakob Erne, geb. 1938
2002 bis 2005	Daniel Noger, geb. 1957
2005 bis 2013	Manuel Peer, geb. 1959
2013 bis	Hansueli Hohl, geb. 1967

<b>Bausekretäre</b>	
1965 bis 1986	Hans Schläpfer, geb. 1921
1986 bis 1991	René Weber, geb. 1959
1991 bis 1998	Marietta Huser-Müller, geb. 1957
1998 bis	René Schaffner, geb. 1959

<b>Grundbuchgeometer ab 1912</b>	
1912	Stephan Luisoni
1912 bis 1933	Jakob Peter
1933 bis 1948	Johann Jakob Baumgartner
1948 bis 2016	Robert Sennhauser bzw. Büro Sennhauser Werner und Rauch AG bzw. SWR Geomatik AG
2016	Acht Grad Ost AG mit Sitz in Schlieren

Erster Grundbuchgeometer nach dem damals neuen Recht wird Stephan Luisoni. Jakob Peter löst ihn nach seinem Hinschied im Jahr 1912 ab. 1933 schliesst der Gemeinderat mit Johann Jakob Baumgartner einen Grundbuchgeometer-Vertrag ab. 1948 übernimmt Robert Sennhauser diese Aufgabe und führt sie auch nach der Auflösung des Vertrags als Gemeindeingenieur weiter. Das Büro von Robert Sennhauser geht später in das Ingenieur- und Vermessungsbüro Sennhauser, Werner und Rauch AG über, welches die Grundbuchvermessung im Lauf der Zeit der SWR Geomatik AG übergibt. Seit September 2016 ist die neu gegründete Acht Grad Ost AG mit Sitz in Schlieren zuständig.

*Verfasst von Peter Hubmann*

# Teil IV: Die Entwicklung geht weiter

Die Zukunft, wie wir sie gerne voraussehen, ist in erster Linie eine Fortsetzung der Zeit, in der wir leben. In den letzten Jahren war das Wachstum prägend – die Wirtschaft hat prosperiert, das rasante Einwohner- und Arbeitsplatzwachstum war beeindruckend, der Wohlstand hat unsere Ansprüche nach Wohnraum wachsen lassen. Geht es tatsächlich so weiter?

In der Zeit ab 1955 begann ebenfalls eine lange Wachstumsperiode. Anfangs der 1960er-Jahre prognostizierte Professor Francesco Kneschaurek in einer Perspektivstudie ein mögliches Wachstum der Bevölkerung der Schweiz bis ins Jahr 2000 auf 10 Millionen Einwohner. Schlieren sollte mit diesen Wachstumsaussichten auf gegen 40'000 Einwohner wachsen. 1964 hat der Gemeinderat eine Zentrumsplanung, die auf diesen Vorgaben aufbaute, durchgeführt. Vorhanden sind nur noch wenige Dokumente dazu. Das Bild (unten), das der verstorbene Stadtpräsident Heiri Meier bei seinen Stadtrundgängen jeweils von dieser Planung präsentierte, zeigte im Zentrum mehrheitlich Hochhäuser.

Diese Prognosen sind glücklicherweise nie eingetreten. Neben Zeiten des Wachstums gibt es eben auch Zeiten

von Stagnation und Schrumpfen. Die Schweiz und auch Schlieren hat dies ab 1974 erlebt.

Wo soll das weitere prognostizierte Wachstum im Kanton Zürich von rund 280'000 Personen bis ins Jahr 2040 stattfinden? Nach dem kantonalen Richtplan 2014 und dem darauf abgestützten regionalen Richtplan 2016 hat das Wachstum zu 80 % in den Stadtregionen zu erfolgen, wozu auch Schlieren gehört. Schlieren soll nach dem regionalen Richtplan 2016 noch um 3'600 Einwohner und 1'500 Arbeitsplätze wachsen. Sind diese Zahlen realistisch, wenn das Wachstum sich wie in den vergangenen Jahren fortsetzt?

Mit dem Stadtentwicklungskonzept 2016 hat der Stadtrat aufgezeigt, wohin nach seiner Ansicht die Reise in Schlieren gehen soll. Innenentwicklung und Verdichten heissen auch hier die Lösungsworte. Keine neuen Einzonungen, sondern in den bestehenden Zonen das Wachstum durch eine höhere Ausnützung beziehungsweise eine „hohe bauliche Dichte“ (Begriff im regionalen Richtplan) ermöglichen. Konkret bedeutet dies eine Verdoppelung oder sogar Verdreifachung der heutigen Dichte. Verdichten tönt nach Enge und Hochhäusern. Im Stadt-

entwicklungskonzept 2016 wird aber hervorgehoben, die Verdichtung müsse qualitativ und verträglich erfolgen.

Konzepte sind das eine, die reale Entwicklung das andere. Bau- und Zonenordnungen (BZO) entstehen immer aufgrund der im Zeitpunkt der Entstehung massgebenden gesellschaftlichen, technischen und wirtschaftlichen Bedingungen. Jede Bau- und Zonenordnung, das zeigt sich anhand der Geschichte zur BZO, ist einem Wandel unterworfen und muss immer wieder angepasst werden. Eine BZO kann (zusammen mit weiteren Gesetzen) dazu beitragen, die bauliche Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu fördern. Die Herausforderungen einer wachsenden Stadt kann sie aber nur teilweise lösen. Die Baumöglichkeiten nach der BZO ergeben für die Grundeigentümer die realen Entwicklungsmöglichkeiten. Seit 1985 haben sich die Ansichten und Werte verändert, und die Zeit ist reif für eine Revision der in grossen Zügen seit 1986 bestehenden Bau- und Zonenordnung.

Wie die Geschichte der BZO von Schlieren zeigt, haben die Einwohnerinnen und Einwohner ein gutes Gespür für eine qualitative Entwicklung zu einem wohnlichen Schlieren, und sie haben ihre demokratischen Möglichkeiten dafür immer wieder eingesetzt.

Um nicht wie in der Vergangenheit mit Zonenplanvorlagen zu scheitern, müsste der Stadtrat neue Wege einer Partizipation durch die Bevölkerung und der Kommunikation finden.

Die Entwicklung wird weitergehen und spannend bleiben.

*Verfasst von Peter Voser*



Zentrumsplanung 1964: Hochhäuser und langgezogene Bauten im Zentrum um die reformierte Kirche gruppiert

# Bisher erschienene Jahrbefte

1954	<i>Die Orts- und Flurnamen der Gemeinde Schlieren</i>	Gustav Fausch (vergriffen)
1955	<i>Vom Schlieremer Wald</i>	Dr. Emil Surber (vergriffen)
1957	<i>Die Schlieremer Schule im Wandel der Zeiten</i>	Hugo Brodbeck, Heinrich Wipf und Hans Brunner
1959	<i>Schlieren vor 100 Jahren</i>	Dr. Emil Surber und Heinrich Meier
1961	<i>Das Tragerbuch aus dem Jahre 1759</i>	Rolf Grimm (vergriffen)
	<i>Grosse Überschwemmung und Hochwasser im Limmattal am 14. und 15. Juni 1910</i>	Eduard Böhringer
	<i>Lebensfragment eines alten Schlieremers</i>	Albert Vollenweider-Schuler
	<i>Rudolf Hollenweger von Schlieren, Lehrer in Blumenau, Brasilien</i>	Heinrich Wipf
1963	<i>Rückblick auf die ersten 10 Jahre des Bestehens der Vereinigung für Heimatkunde Schlieren</i>	Heinrich Meier-Rütschi (vergriffen)
	<i>Bürgerutzen vor 100 Jahren</i>	Dr. Hans Heinrich Frey
	<i>Die Aufhebung des Bürgerutzens in Schlieren</i>	Heinrich Meier-Rütschi
	<i>Der 1. Juni 828, ein Markstein in der Geschichte von Schlieren</i>	Rudolf Grimm
1965	<i>Die grosse Schulreise von 1833</i>	Rudolf Grimm
1967	<i>Kilch und Gmeind zu Schlieren unter dem Spital zu Zürich 1379 – 1824</i>	Hans Höhn
1970	<i>Die Inventarisation der kulturhistorischen Objekte, I. Teil</i>	Peter Ringger
1972	<i>Die Inventarisation der kulturhistorischen Objekte, II. Teil</i>	Peter Ringger und Jean-Claude Perrin
1975	<i>Aus den Anfängen der Schlieremer Industrie</i>	Hans Bachmann, Walter Bösch, Ursula Fortuna und Peter Ringger
1977	<i>Gerichtsbüechli von Schlieren</i>	Eingeleitet von Ursula Fortuna
1979	<i>Die Öffnung von Schlieren</i>	Dr. Ursula Fortuna
1981	<i>Die Pfarrbücher von Schlieren, Ehen 1622–1875</i>	Dr. Ursula Fortuna
1992	<i>Ein Schlieremer erlebt Amerika</i>	Kurt Scheitlin
1993	<i>Aus der Geschichte der Gemeinde Schlieren zwischen 1914 und 1939</i>	Heiri Meier
1994	<i>Von der «Lymhütte» zum chemischen Unternehmen – Ed. Geistlich Söhne AG</i>	Philipp Meier und Heinrich Geistlich (vergriffen)
1995	<i>Das Kohlengaswerk der Stadt Zürich in Schlieren 1898–1974</i>	Max Kübler (vergriffen)
1996	<i>Wir Kinder vom «Negerdorf»</i>	Heidi und Kurt Scheitlin
	<i>Landwirtschaftlicher Verein Schlieren, gegründet 1893</i>	Rudolf Weidmann
1998	<i>Schlieren während des Zweiten Weltkriegs</i>	Heiri Meier und Kurt Frey
1999	<i>Leben und Wirken des Dr. Robert Egli, des langjährigen Arztes und Wohltäters</i>	Eduard Böhringer
	<i>Von Tüchlern, Rutengängern, Wasserschwöckern und Schiebern.</i>	
	<i>Die Geschichte der Wasserversorgung von Schlieren</i>	Karl Stoller
2000	<i>Schlierens Orts- und Flurnamen</i>	Dr. Alfred Egli
2001	<i>Der Schlieremer Wald im Wandel der Zeit</i>	Kurt Frey und andere Autoren
2002	<i>«Feuer und Wasser» – Die Limmattkorrektion 1876-1912</i>	Philipp Meier
	<i>Die Geschichte der Feuerwehr Schlieren</i>	Robert Binz und Angehörige der Feuerwehr

2003	3 Jubiläen: 50 Jahre Vereinigung für Heimatkunde Schlieren 25 Schlieremer Jahrhefte Schlieren – 200 Jahre beim Kanton Zürich Schlieremer Dorfgeschichte Schlierens 300-m-Schiessanlagen	Paul Furrer und Heiri Meier Heiri Meier und Kurt Frey Peter Suter Heiri Bräm und Rudolf Weidmann Robert Binz
2004	Die Schule Schlieren im erneuten Wandel 1950–2000: Beiträge von ehemaligen Behörden- und Verwaltungsmitgliedern, Lehrkräften und Schülern	
2005	Schlieremer Quartiere, Rückblicke und Erinnerungen	verschiedene Autoren
2006	Schlieren in den ersten Nachkriegsjahrzehnten	Heiri Meier
2007	Gotteshäuser und Wirtshäuser in Schlieren	Kurt Frey, Robert Binz, Philipp Meier
2008	Schlieren zwischen 1960 und 1990	Heiri Meier
2009	Ent-Sorgen	Peter Suter und andere Autoren
2010	Als die Post nach Schlieren kam	Kurt Frey, Peter Hubmann und andere Autoren
2011	ubi bene, ibi patria – Geschichten aus der Immigration	Philipp Meier
2012	Von der Selbstversorgung zur Selbstbedienung	Kurt Frey, Peter Schnüriger, Peter Suter
2013	Mit Schwung ins neue Jahrtausend	Jack Erne, Peter Hubmann, Charly Mettier, Jean-Claude Perrin, Peter Voser
2014	Sanieren – Was? Wer? Wozu?	Peter Suter, José Pujol, Robert Angst, Martin Ricklin, Trudi und Peter Hubmann-Lips, Hansruedi Steiner, Bea Krebs, Sr. Elisabeth Mügglar
2015	Schlieren zwischen Kloster und Spital	Peter Suter
2016	Gruss aus Schlieren – Ein Jahrhundert im Spiegel von Ansichtskarten	Philipp Meier
2017	Bauen in Schlieren – Vom Bauerndorf zum Wirtschaftszentrum	Peter Voser, Peter Hubmann, Peter Schnüriger, Heinz Schröder, Jack Erne

Alle seit 1954 erschienenen Jahrhefte finden Sie als PDF-Dateien zum Herunterladen auf der Webseite der Stadt Schlieren [www.schlieren.ch](http://www.schlieren.ch) (Bereich „Jahrhefte“ im Sektor „Über Schlieren“).

