



Protokollauszug
15. Sitzung vom 2. September 2026

186/2026 6.0.4.1 Schlieren Nordost, Kooperative Planung ab 2026
Kredit von 293'000.00, Initialisierungsphase

1. Ausgangslage

Schlieren Nordost (Teilgebiete Gaswerk, Rütistrasse, Ifang) ist das grösste zusammenhängende Entwicklungsgebiet der Stadt, eines der grössten im Kanton Zürich und zugleich ein bedeutender Wirtschafts- und Arbeitsstandort. Zahlreiche Unternehmen aus Gewerbe, Industrie und weiteren Branchen sowie ihre Mitarbeitenden prägen das Gebiet und leisten einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Vielfalt, zur Wertschöpfung und zum Steueraufkommen der Stadt. Das über Jahrzehnte gewachsene Areal verfügt über einen eigenständigen Charakter und ist ein wichtiger Bestandteil der Identität Schlierens. Aufgrund seiner Lage, seiner Grösse und seines Transformationspotenzials kommt ihm für die Stadt eine besondere Bedeutung zu. Der grösste Teil des Gebiets (rund 324'000 m²; das entspricht einer Fläche von ca. 45 Fussballfeldern) befindet sich im Eigentum der Liegenschaften Stadt Zürich (Karte siehe Letter of Intent: S. 4, Abb. 1 und S. 12, Abb. 4). In den kommenden Jahren soll im Rahmen einer kooperativen Planung gemeinsam die Grundlage dafür geschaffen werden, wie sich das Gebiet langfristig weiterentwickeln kann.

Die Stadt Schlieren hat sich im kommunalen Richtplan 2021 (Schwerpunkt/Massnahme S/L 4, S. 36f.) zum Ziel gesetzt, die Entwicklung des Gaswerkareals im Rahmen eines "innovativen Verfahrens" zusammen mit der Grundeigentümerin vorzubereiten. Die nun vorgesehene kooperative Planung setzt diese Zielsetzung auf einem erweiterten Perimeter um. Im Januar 2026 unterzeichneten die Städte Schlieren und Zürich hierzu einen Letter of Intent (SRB 6/2025). Darin vereinbarten sie, die langfristige Zukunft dieses Stadtteils gemeinsam zu gestalten und ein Leitbild als strategische Grundlage zu erarbeiten. Aufgrund dieser Absichtserklärung wurde Schlieren Nordost bewusst aus der laufenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung ausgeklammert. Die erforderlichen planungsrechtlichen Festlegungen sollen erst gestützt auf die Ergebnisse der kooperativen Planung und der daraus hervorgehenden Zielsetzungen geprüft und erarbeitet werden.

Das Gebiet wird heute im Rahmen zahlreicher Baurechte genutzt, die zwischen 2043 und 2050 auslaufen. Die mit den Baurechten verbundenen Entscheide werden die Zukunft des Gebiets und der Stadt massgeblich prägen und müssen deshalb frühzeitig vorbereitet werden, die strategischen Weichen werden bereits heute gestellt. Die Planung und Entwicklung eines Areals dieser Grössenordnung läuft über mehrere Jahrzehnte und erfordert langfristige Planungs- und Investitionsentscheide. Sowohl die Stadt Zürich als Grundeigentümerin als auch die heutigen Baurechtsnehmenden benötigen Orientierung über die Entwicklungsperspektive.

Die Ausgangslage ermöglicht es der Stadt Schlieren, ihre Interessen frühzeitig in die Erarbeitung einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie einzubringen, indem sie als Standortgemeinde zusammen mit der Grundeigentümerin tragfähige Entscheidungsgrundlagen schafft. Dadurch lassen sich Zielkonflikte früh erkennen und strategisch bearbeiten, Planungsrisiken reduzieren und spätere Prozesse effizienter gestalten. Die Stadt Schlieren kann ihre Interessen zwar im Rahmen ihrer Planungshoheit wahrnehmen und die planungsrechtlichen Vorgaben für das Gebiet festlegen. Ohne eine rechtzeitige und ausreichend fundierte Ausgestaltung des gemeinsamen Verfahrens besteht jedoch das Risiko, dass Anliegen erst eingebracht werden können, nachdem auf Eigentümerseite bereits strategische Entscheide zur künftigen Nutzung, Bewirtschaftung oder Vergabe von Baurechten getroffen worden sind. Die Stadt Zürich könnte innerhalb der geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eigenständig über ihre Grundstücke entscheiden und dabei Entwicklungen verfolgen, die nicht den langfristigen Vorstellungen der Stadt Schlieren entsprechen. Die heutige Möglichkeit, die künftige Ausrichtung des Gebiets vor richtungsweisenden Strategie-, Investitions- und Projektentscheiden im Dialog mitzugestalten, könnte dann nicht ausgeschöpft und später nicht in gleicher Weise nachgeholt werden.

2. Verfahren

Die Zukunft des Gebiets betrifft sowohl die Stadt Schlieren als Standortgemeinde und hoheitliche Planungsinstanz sowie Baurechtsnehmerin als auch die Stadt Zürich als Grundeigentümerin. Beide Städte nehmen unterschiedliche Rollen wahr und bringen ihre jeweiligen Interessen in den Prozess ein. Die Entwicklung eines derart grossen und komplexen Perimeters ist sowohl fachlich als auch organisatorisch ausserordentlich anspruchsvoll. Eigentumsverhältnisse, langfristige Investitionszyklen, zahlreiche bestehende Baurechte und Bestandsbauten, die Zusammenarbeit zweier Städte mit unterschiedlichen verwaltungsinternen und politischen Entscheidungsprozesse und einer Vielzahl zu koordinierenden Fragestellungen erfordern eine sorgfältige Vorbereitung und klar definierte Entscheidungs- und Organisationsstrukturen. Das kooperative Verfahren schafft den Rahmen, diese aufeinander abzustimmen und gemeinsame Entscheidungsgrundlagen für die langfristige Entwicklung des Gebiets zu erarbeiten. Bevor diese Entwicklungsplanung beginnen kann, müssen die Zusammenarbeit, die Zuständigkeiten und die Entscheidungswege verbindlich geklärt werden.

Deswegen ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen:

1. **Initialisierungsphase (ca. 2026-2028):** In dieser ersten Phase werden die notwendigen organisatorischen, fachlichen und verfahrensbezogenen Grundlagen für die Zusammenarbeit geschaffen. Dazu gehören insbesondere die Erarbeitung einer Planungsvereinbarung, die Definition der Projektorganisation und der Entscheidungsprozesse, die Vorbereitung der Ausschreibung für die eigentliche Planung sowie die Klärung der erforderlichen Grundlagenarbeiten.
2. **Kooperative Planung (ca. 2028-2030):** Nach Abschluss der Initialisierungsphase folgt die kooperative Planung. In dieser Phase werden Varianten erarbeitet und in einem gemeinsamen Leitbild die räumlichen, funktionalen und zeitlichen Entwicklungsziele definiert. Dieses Leitbild bildet die Grundlage für die späteren Entscheide der Stadt Zürich hinsichtlich ihrer Grundstücke sowie für allfällige Anpassungen der Nutzungsplanung durch die Stadt Schlieren. Es entfaltet selbst keine unmittelbare Rechtswirkung, sondern dient als strategisches Instrument für die nachfolgenden planerischen wie politischen Entscheide und als Basis für Aussagen zum Umgang mit den auslaufenden Baurechten.

Mit dem vorliegenden Kredit wird die Initialisierungsphase der kooperativen Planung finanziert. Damit investiert die Stadt in ihre Handlungsfähigkeit und schafft die Voraussetzungen, die strategische Entwicklung dieses für Stadt und Kanton bedeutenden Gebiets von Beginn an aktiv mitzugestalten.

2.1. Initialisierungsphase

Die Initialisierungsphase dient dazu, die in Kapitel 2 beschriebenen Fragen vor Beginn der eigentlichen Planung zu klären. Ohne diese Vorbereitung müssten wesentliche Fragen zur Zielsetzung, Organisation, Entscheidungsfindung und zu den erforderlichen Grundlagen erst während der eigentlichen Planung geklärt werden. Dies könnte zu höheren Planungskosten, Verzögerungen, zusätzlichem Koordinationsaufwand und einer geringeren Steuerbarkeit des Gesamtprozesses führen. Die geplante strukturierte Initialisierung reduziert diese Zeit- und Kosten-Risiken und ermöglicht eine zielgerichtete Durchführung der nächsten Phase.

Beim Abschluss der Initialisierungsphase liegen insbesondere folgende Ergebnisse vor:

- eine zwischen den Städten abgestimmte Planungsvereinbarung
- eine festgelegte Projektorganisation mit geklärten Rollen, Zuständigkeiten und Entscheidungsprozessen
- ein gemeinsam definiertes Vorgehen für die kooperative Planung
- ein Termin- und Kostenrahmen für die kooperative Planung
- die Anforderungen an das spätere Planungsteam beziehungsweise die Planungsteams
- die Bestimmung der erforderlichen Grundlagenarbeiten und Fachstudien
- die Unterlagen und Inhalte der Ausschreibung der Planungsleistungen
- Vorgaben zur Qualitätssicherung und zur Sicherung der erarbeiteten Ergebnisse

Die Planungsvereinbarung bildet den Abschluss der Initialisierungsphase. Sie regelt die Zusammenarbeit der beiden Städte und ermöglicht die Ausschreibung und Durchführung der kooperativen Planung.

2.2. Organisation

Die Projektsteuerung in der Initialisierungsphase erfolgt gleichberechtigt durch die Stadt Schlieren und die Stadt Zürich, vertreten durch Liegenschaften Stadt Zürich. Der Stadtrat Schlieren übernimmt die strategische Steuerung des Projekts auf Seiten der Stadt Schlieren. Die operative Bearbeitung erfolgt durch eine Arbeitsgruppe, bestehend aus der Bereichsleitung und einer Projektleitung Stadtentwicklung der Stadt Schlieren sowie den entsprechenden Projektverantwortlichen von Liegenschaften Stadt Zürich. Sie ist für die Vorbereitung und Koordination der Initialisierungsphase sowie die Begleitung der externen Leistungen verantwortlich.

2.3. Externe Verfahrensbegleitung

Für die Konzeption und Durchführung des gemeinsamen Planungsverfahrens wird eine spezialisierte externe Verfahrensbegleitung beigezogen. Sie koordiniert zwei Auftraggeberinnen und führt die organisatorischen, fachlichen und prozessbezogenen Arbeiten zusammen. Sie übernimmt dabei auch eine vermittelnde Rolle und unterstützt die beiden Städte dabei, unterschiedliche Sichtweisen und Interessen in einen gemeinsamen Prozess zu überführen. Diese Aufgaben können nicht durch eine klassische Projektleitung abgedeckt werden und erfordern fundierte Erfahrung in der erfolgreichen Durchführung kooperativer Planungsverfahren.

Die Verfahrensbegleitung entwickelt dabei nicht die planerischen Inhalte des Projekts, sondern konzipiert und steuert den Prozess, innerhalb dessen, welche Inhalte später erarbeitet werden. Sie schafft die Voraussetzungen dafür, dass die kooperative Planung strukturiert, effizient und auf einer abgestimmten Grundlage durchgeführt werden kann.

Zu ihren Aufgaben gehören insbesondere:

- Entwicklung und Konkretisierung des gemeinsamen Vorgehens
- Erarbeitung der Planungsvereinbarung
- Aufbau und Koordination der Projektorganisation sowie Abstimmung der politischen Entscheidungsprozesse
- Organisation und Moderation sowie Ergebnissicherung
- Koordination der erforderlichen Grundlagenarbeiten und Drittaufträge
- Definition der Anforderungen an die Planungsteams sowie Vorbereitung der entsprechenden Ausschreibungen
- Konzeption und Sicherstellung der Qualitätssicherung

Dadurch können sich beide Verwaltungen auf ihre Rolle als Auftraggeberinnen und auf die Vertretung ihrer jeweiligen Interessen konzentrieren, während die Verfahrensbegleitung den gemeinsamen Prozess strukturiert und vermittelt.

Die Beauftragung der Verfahrensbegleitung erfolgt in einem ersten Schritt für die Initialisierungsphase. Eine Weiterführung in der anschliessenden kooperativen Planung wird angestrebt, setzt jedoch einen entsprechenden Entscheid nach Abschluss der Phase voraus. Dabei werden insbesondere die bisherigen Leistungen, der konkretisierte Leistungsumfang und die vergaberechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

3. Kosten

Für die Initialisierungsphase wird ein Kredit von Fr. 293'000.00 inkl. MWST und Reserve beantragt.

Die Kosten der gemeinsam wahrgenommenen Aufgaben werden grundsätzlich je zur Hälfte von der Stadt Schlieren und der Stadt Zürich, vertreten durch Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) getragen. Dies betrifft insbesondere die externe Verfahrensbegleitung sowie gemeinsam erforderliche Grundlagenarbeiten.

<i>Pos.</i>	<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Zweck</i>	<i>Kosten in Fr.</i>
1	Externe Verfahrensbegleitung	Entwicklung und Steuerung des Verfahrens, Planungsvereinbarung, Koordination, Moderation, Vorbereitung der kooperativen Planung	90'000.00 (50% von 180'000.00)
2.1	Gemeinsame fachliche Grundlagen	Studien und Expertisen zu Fragestellungen, die für die Vorbereitung der kooperativen Planung erforderlich sind	50'000.00 (50% von 100'000.00)
2.2	Fachliche Grundlagen Stadt Schlieren	Studien und Expertisen zur Klärung stadtspezifischer Fragestellungen und zur Sicherstellung der Interessen der Stadt Schlieren	100'000.00 (100%)
3	Fach- und Rechtsexpertise	Spezialwissen bei komplexen Fragestellungen	30'000.00 (50% von 60'000.00)
4	Kommunikation	Bsp. Informationsmaterial, Pressemitteilungen, etc.	3'000.00 (100%)
5	Reserve	Unvorhergesehenes	20'000.00
Total (Anteil Stadt Schlieren, inkl. MWST)			Fr. 293'000.00

Die aufgeführten Beträge beruhen auf dem derzeit bekannten Leistungsumfang und Erfahrungswerten vergleichbarer Verfahren. Daraus ergibt sich keine Verpflichtung, die Positionen vollständig auszuschoöpfen. Da das Vergabeverfahren noch nicht abgeschlossen ist und der konkrete Bedarf einzelner Grundlagenarbeiten erst im Verlauf der Initialisierungsphase bestimmt werden kann, handelt es sich um einen Kostenrahmen. Leistungen und Grundlagenarbeiten werden nur im nachgewiesenen Umfang und nach Massgabe des Projektfortschritts ausgelöst.

Position 1: Verfahrensbegleitung

Im vorliegenden Kredit sind die Leistungen der Verfahrensbegleitung während der Initialisierungsphase enthalten. Es wird derzeit von einem Auftragsvolumen von rund Fr. 180'000.00 ausgegangen. Die Annahme basiert auf einem Aufwand von ungefähr 900 Stunden beziehungsweise durchschnittlich rund eineinhalb Arbeitstagen pro Woche während eineinhalb Jahren.

Die Ausschreibung für die externe Verfahrensbegleitung wurde in einem intensiven Prozess gemeinsam erarbeitet und am 26. Juni 2026 durch LSZ als Vergabestelle auf Simap publiziert. Beide Städte sind als Auftraggeberinnen aufgeführt. LSZ führt das Beschaffungsverfahren als ausschreibende Stelle durch und vergibt die Verfahrensbegleitung gestützt auf das Vergaberecht und in Absprache mit der Stadt Schlieren. Die Stadt Schlieren beteiligt sich gemäss vereinbartem Kostenteiler an den Kosten der Verfahrensbegleitung. Die Vergabe ist für November 2026 vorgesehen.

Position 2: fachliche Grundlagenarbeiten

Für gemeinsame fachliche Grundlagenarbeiten sind insgesamt Fr. 100'000.00 vorgesehen. Diese Kosten werden von den beiden Städten je zur Hälfte getragen. Zusätzlich sind im Kredit der Stadt Schlieren Fr. 100'000.00 für eigene Grundlagenarbeiten und Fachstudien eingestellt. Die Stadt Zürich sieht ihrerseits zusätzliche Mittel von Fr. 200'000.00 vor. Durch diese separaten Budgets bleibt gewährleistet, dass beide Städte neben den zusammen beauftragten Untersuchungen auch spezifische Fragestellungen aus ihrer jeweiligen Perspektive bearbeiten lassen können.

Die Mittel dienen nicht der Erarbeitung konkreter planerischer Lösungen, sondern der Klärung fachlicher Rahmenbedingungen, für die heute noch keine ausreichenden Entscheidungsgrundlagen bestehen. Mögliche Themen sind insbesondere Störfallvorsorge, ISOS, Mobilität und Erschliessung, (technische) Infrastruktur, Freiraum, Umwelt und Lärm, Nutzungsfragen sowie Wirtschaftlichkeit. Welche Untersuchungen tatsächlich erforderlich sind, wird im Verlauf der Initialisierungsphase festgelegt. Über die Auslösung der einzelnen Grundlagenarbeiten wird gestützt auf ein im Verlauf der Initialisierungsphase festgelegtes Arbeitsprogramm entschieden. Beauftragt werden nur Untersuchungen, die für das weitere Verfahren und die Wahrung der Interessen der Stadt Schlieren erforderlich sind.

Position 3: Fach- und Rechtsexpertise

Für den Beizug von Fachpersonen und juristischer Beratung sind insgesamt Fr. 60'000.00 vorgesehen. Der Anteil der Stadt Schlieren beträgt Fr. 30'000.00. Die Mittel ermöglichen es, bei komplexen fachlichen oder rechtlichen Fragestellungen gezielt Spezialwissen beizuziehen.

Position 4: Kommunikation

Für projektbezogene Kommunikationsmassnahmen sind Fr. 3'000.00 vorgesehen. Die Mittel werden vollständig durch die Stadt Schlieren getragen und dienen der Vorbereitung und Umsetzung der im Rahmen der Initialisierungsphase erforderlichen Kommunikation.

Die Kosten der eigentlichen kooperativen Planung können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht belastbar bestimmt werden. Ein wesentliches Ergebnis der Initialisierungsphase ist deshalb die Erarbeitung einer detaillierten Kosten- und Terminplanung für die nachfolgende Planungsphase. Die Investitionsplanung wird entsprechend dem Projektfortschritt laufend präzisiert.

3.1. Folgekosten

Die anfallenden Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) betragen rund Fr. 32'800.00.

4. Kreditrechtliche Bestimmungen

Im aktuell gültigen Budget 2026 bzw. der Investitionsplanung 2025-2029 sind unter INV00160 "Gebietsentwicklung Planung NO Gaswerk" Investitionsausgaben von Fr. 140'000.00 vorgesehen. Diese Kostenschätzung erfolgte zu einem Zeitpunkt, als Umfang und Anforderungen der Initialisierungsphase noch nicht abschliessend bestimmt werden konnte.

Im Rahmen der Erarbeitung des Budgets 2027 und der Investitionsplanung 2026-2030 wurden die Beträge für die Jahre 2026-2028 auf Fr. 293'000.00 erhöht (Total Fr. 833'000.00).

5. Weiteres Vorgehen

Der Start der Initialisierungsphase ist für den Winter 2026/27 vorgesehen und ihr Abschluss ist im Jahr 2028 geplant.

Gestützt auf die Ergebnisse der Initialisierungsphase wird dem Stadtrat voraussichtlich 2028 eine Vorlage für die Durchführung der kooperativen Planung unterbreitet. Der Stadtrat entscheidet über die Vorlage und beantragt dem Gemeindeparlament den dafür erforderlichen Kredit.

Die kooperative Planung soll anschliessend zur Erarbeitung eines gemeinsamen Leitbilds führen, dessen Abschluss frühestens 2030 vorgesehen ist. Darauf aufbauend werden die erforderlichen planungsrechtlichen Instrumente vorbereitet und den zuständigen politischen Organen in separaten Verfahren zum Entscheid vorgelegt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Initialisierungsphase der Kooperativen Planung Schlieren Nordost wird ein Kredit von Fr. 293'000.00 inkl. MWST zu Lasten der Investition INV00160 bewilligt.
2. Die Abteilung Bau und Planung wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt und ermächtigt, die im Zusammenhang mit der Verfahrensbegleitung erforderlichen Vereinbarungen und Verträge im Rahmen des bewilligten Kredits zu unterzeichnen sowie die weiteren Leistungen der Initialisierungsphase im Rahmen des bewilligten Kredits zu vergeben.
3. Mitteilung an
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Bereichsleiterin Stadtentwicklung
 - Leiter Rechnungswesen
 - Standortförderin
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpäsident

Selina Kaufmann
Stadtschreiberin