



Verein mit Sitz in Schlieren

Schlieren, 13. Juli 2018

c/o Peter Voser
Stationsstr. 18
8952 Schlieren

Telefon Privat 044 730 14 80
Geschäft 044 466 70 40

E-Mail: voserp@bluewin.ch

Einschreiben

Stadtrat Schlieren
Freiestrasse 6
8952 Schlieren

Stellungnahme zum kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben an der Sitzung vom 30. April 2018 den kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Jedermann kann sich bis 13. Juli 2018 schriftlich zum Inhalt äussern.

Es besteht nach dem PBG keine Pflicht einen kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft zu erstellen. Trotzdem wird dieser Richtplan, der nachfolgenden dringenden Nutzungsplanung dienen.

Der Richtplan nimmt verschiedene Male Bezug auf das Leitbild und Regierungsschwerpunkte 2014 bis 2018. Der neu konstituierte Stadtrat wird diese Dokumente überarbeiten. Der Richtplan sollte daher auf das Leitbild und die Regierungsschwerpunkte 2018 bis 2022 ausgerichtet werden.

Wir vertreten Interessen der Grundeigentümer und erlauben uns daher, zum kommunalen Richtplan wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Abweichungen vom kantonalen und regionalen Richtplan

Antrag

Es wird beantragt, sich an die Vorgaben des regionalen Richtplans zu halten und die Inhalte mit offensichtlichen Widersprüchen dazu aus dem kommunalen Richtplan zu entfernen.

Als wesentliches Beispiel ist dazu die Idee der Einzonung eines Teils des «Erdbeerfeldes» durch Abtausch mit anderen Flächen des Siedlungsgebietes entlang der Überlandstrasse zu erwähnen.

Dieses Gebiet ist sowohl im kantonalen wie auch im regionalen Richtplan nicht dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Überdies eignet sich die Lage nicht als Wohnbaugebiet, da die Südseite der möglichen Bauten direkt an die stark befahrene Überlandstrasse anstösst. Eine qualitativ überzeugende Überbauung ist hier schwer vorstellbar. Anstatt an dieser Lage eine Aufnahme ins Siedlungsgebiet zu erwirken, sollten Gebiete, die besser an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sind, eingezont und entwickelt werden (zum Beispiel Gebiet unterhalb des Bahnhofes Urdorf). Darüber hinaus sollte dieser grosszügige Grünraum nicht geschmälert werden. Die zum Abtausch angedachten Gebiete, die sich in der Reservezone (Schlierenberg und Zelgli) befinden, lassen qualitativ attraktivere Überbauungen zu.

Begründung

Nach § 16 PBG haben die Planungen der unteren Stufen derjenigen der oberen zu entsprechen. Wir erwarten einen rechtskonformen kommunalen Richtplan, der sich an die Vorgaben hält.

2. Massnahmen

Antrag

Als wichtigste Massnahme zur Umsetzung des kommunalen Richtplanes ist die Totalrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) aufzunehmen.

Begründung

Aufgrund der mit den Gestaltungsplänen geschaffenen und in der Zwischenzeit erstellten Überbauungen hat Schlieren ein städtisches Gesicht bekommen. Mit den baulichen Möglichkeiten in den Gestaltungsplangebieten ist zu den übrigen Siedlungsgebieten ein Ungleichgewicht entstanden. Auch in den älteren Siedlungsgebieten soll eine städtische Bebauung möglich werden. Die geforderte Verdichtung und die Erhöhung der Ausnutzungsziffern sind konkret für jedes Grundstück durch sinnvoll zusammenhängende homogene Zonen aufzuzeigen. Der Hauseigentümerverband fordert daher seit Jahren eine Revision der Bau- und Zonenordnung. Die Revision der Bau und Zonenordnung sieht der kommunale Richtplan nicht vor.

Zonenplan und Bauordnung in Schlieren, beides Teile der Nutzungspläne, wurden am 16. September 1996 vom Parlament festgesetzt. Nutzungspläne müssen überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. Der kantonale und der regionale Richtplan und auch die Ausführungen zum kommunalen Richtplan zeigen deutlich auf, dass sich die Verhältnisse seit 1996 erheblich verändert haben. Auch ist zu berücksichtigen, dass nach Ablauf des Planungshorizonts, der für Bauzonen 15 Jahr beträgt, Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und anzupassen sind. Abschliessend ist auch § 16 PBG zu erwähnen, wonach die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen haben – dies wird nach einer Totalrevision von Bau- und Zonenordnung der Fall sein. Es besteht für die Stadt Schlieren auch diesbezüglich eine Planungspflicht.

Planungssicherheit entsteht für alle Beteiligten nur mit einer grundeigentümerverbindlichen Nutzungsordnung.

Handlungsbedarf für eine Revision der Bauordnung besteht auch mit Bezug auf die Regelung des Mehrwertausgleichs und die Harmonisierung der Baubegriffe.

Wir fordern daher dringend die Einleitung der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung.

3. Planungsprozesse / Architektur und Gestaltung

Antrag:

Die Festsetzung Ziff. 1 auf Seite 30 ist zu ergänzen:

Schlieren bekennt sich zu einer hohen Qualität der Nutzungen, des Städtebaus, des öffentlichen Raums und der Architektur und fördert entsprechende Planungsprozesse. **Die Beteiligung an Planungsprozessen ist freiwillig. Für Einzelparzellen soll der Planungsprozess vereinfacht sein.**

Begründung

Ein wichtiger Grundsatz im Planungsrecht ist die Planungssicherheit. Die gewünschten Einwirkungsmöglichkeiten der Stadt Schlieren bei der Architektur und Gestaltung wie auch beim Planungsprozess bringen keine Planungssicherheit.

a)

Eine bauliche Entwicklung, die Qualitäten fordert, ist grundsätzlich richtig. Dagegen wird wohl kaum jemand sein. Wer definiert aber Qualität im Einzelfall? Sind dies die Verwaltung, die politischen Behörden oder die eingesetzte Stadtbaukommission, die mehrheitlich aus Architekten besteht? Auch Qualität wird wie Kunst von Mensch zu Mensch unterschiedlich gewertet. Dazu kommen bei Liegenschaften auch ökonomische Gesichtspunkte.

Die vom Stadtrat auf Seite 17 des Richtplantextes geforderten Instrumente und der dazu noch vorgeschlagene Ausbau gehen zu weit. Sie mögen für Überbauungen auf grösseren Arealen mit einer Gestaltungsplanpflicht bzw. einem vom Grundeigentümer gewünschten Gestaltungsplan vertretbar sein. Wer aber eine Einzelparzelle mit einem Gebäude hat und diese überbauen möchte, darf nicht mit derartigen Instrumenten in seinen Baumöglichkeiten behindert und eingeschränkt werden. Uns gehen diese politischen Einflüsse auf ein Bauvorhaben zu weit.

b)

Wie unter Ziff. 2 bereits ausgeführt, fehlt uns bei den Massnahmen die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung. Sie soll grundeigentümergebunden die Vorgaben des kommunalen Richtplanes umsetzen.

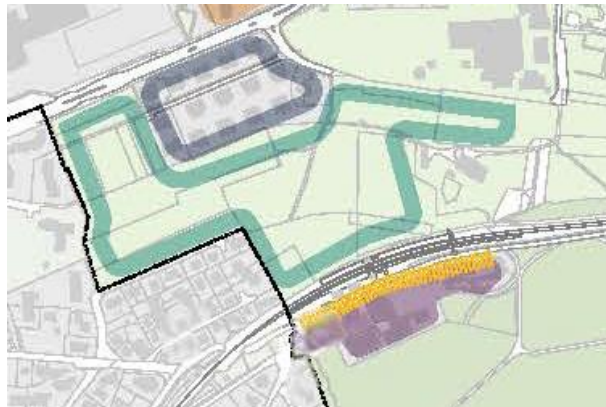
Aufgrund der Ausführungen zum Planungsprozess auf Seite 17 des Richtplantextes hegen wir den Verdacht, dass die Stadt die Absicht hat, jeden Bauwilligen in den beschriebenen Planungsprozess zu involvieren. Gegen eine freiwillige Teilnahme ist nichts einzuwenden. Hingegen soll ein Grundeigentümer auch ohne diese politische Einflussnahme aufgrund der angepassten Grund-Bauordnung sein Baubewilligungsverfahren durchführen können.

An der Orientierung wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt die bauliche Entwicklung vermehrt mit öffentlichen Gestaltungsplänen, welche ihr volle Mitbestimmungs- und Mitwirkungsrechte einräumen, regeln möchte. Könnte es sein, dass die Stadt Schlieren die Revision der Bau- und Zonenordnung nicht vorsieht, weil sie die Steuerung einer ihr genehmen Bautätigkeit mit Gestaltungsplänen erwirken möchte? Ein Gestaltungsplan ist grundsätzlich für grössere Areale (Umnutzung von Industriebrachen, Zentrumplanungen, Ermöglichung von Grossbauten) gedacht und der Bauherr erhält mit einem Gestaltungsplan in der Regel auch weit höhere Ausnutzungsmöglichkeiten als die Grund-Bauordnung vorsieht. Ein Gestaltungsplan, der viel Zeit beansprucht und Kosten verursacht, hat mit politischen Unwägbarkeiten zu rechnen (Ablehnung im Parlament oder an der Urne – siehe Beispiel Gestaltungsplan Fussballstadion Hardturm in der Stadt Zürich nach einem Wechsel der politischen Mehrheiten). Dieser Planungsprozess mit seinen politischen Implikationen und den politischen Unwägbarkeiten kann einem Grundeigentümer mit einer Einzelparzelle nicht zugemutet werden. Für ihn ist eine Grund-Bauordnung zu schaffen, welche den Richtplanvorgaben des regionalen Richtplan entspricht. Auch der Einzeleigentümer soll von der Erhöhung der durch den regionalen Richtplan vorgegebenen Ausnutzungsziffer profitieren können.

4. Gebiet unterhalb des Bahnhofes Urdorf als strategische Bauzonenreserve

Antrag

Das grün umrandete Gebiet unterhalb des Bahnhofes sei einer Zone mit hoher baulicher Dichte zuzuordnen.



Grün umrandet Gebiet unterhalb des Bahnhofes Urdorf als Bauzonenreserve gedacht

Begründung

Wer Bewohner für den öffentlichen Verkehr gewinnen will, muss eine gute, attraktive und sicherer Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs schaffen. Nach den übergeordneten Vorgaben soll der Modal Split zwischen dem motorisierten Individualverkehr und dem öffentlichen Verkehr zugunsten des öffentlichen Verkehrs verändert werden.

Der Andrang zum Bahnhof Schlieren ist am Morgen und Abend sehr gross. Auf den Perrons ist es dann zu eng. Mit der Limmattalbahn wird der Zustrom zum Bahnhof Schlieren vermutlich stark zunehmen. Mit einer Zuweisung des Gebietes unterhalb des Bahnhofes Urdorf wird eine Überbauung an attraktiver Stelle ermöglicht und die Bewohner haben die S-Bahn-Station in unmittelbarer Nähe. Dies wird den Bahnhof Schlieren entlastet.

Im Sinne der übergeordneten Interessen ist es sinnvoll in diesem Gebiet schon jetzt Baumöglichkeiten zu ermöglichen. Der regionale Richtplan (siehe Plan unter Ziff. 5) verlangt zu Recht, dieses Gebiet einer Zone mit hoher baulicher Dichte zuzuweisen.

5. «Ruhige Gebiete»

Antrag:

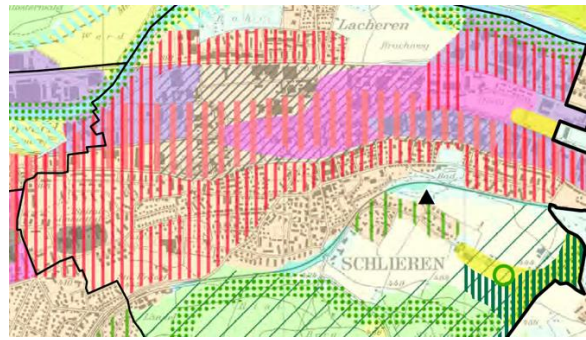
Auf die Ausscheidung von Gebieten mit der Bezeichnung «ruhige Gebiete» ist vollständig zu verzichten.

Begründung:

Grosse Teile des Siedlungsgebietes von Schlieren sollen als «ruhige Gebiete» behandelt werden.



Grau umrandet die als «ruhige Gebiete» bezeichneten Areale



Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan:

Die mit schmalen roten Strichen versehenen Gebiete sollen nach dem regionalen Richtplan in Gebiete mit hoher baulicher Dichte (Ausnutzungsziffer 1.1) zugeteilt werden. Bedeutende Teile davon werden im kommunalen Richtplan als «ruhiges Gebiete» ausgeschieden.

Im Planungsrecht ist der Begriff «ruhige Gebiete» nicht bekannt und es findet sich auch keine Definition dazu. Der Inhalt ist sehr vage gehalten und bauliche Entwicklung soll in diesen kleinen Gebieten, die wie ein «Fleckenteppich» mit vielen kleineren Gebieten Schlieren überziehen, möglichst verhindert werden. Es ist willkürlich, in diesen Gebieten keine bauliche Entwicklung zuzulassen, da in diesen Gebieten auch viele ältere Gebäude mit zeitlich absehbarem baulichem Handlungsbedarf stehen. Angesichts der Behördenverbindlichkeit des Richtplanes würden alle Grundeigentümer in diesen «ruhigen Gebieten» mit der Einreichung eines Baubewilligungsgesuches mit einer politischen Einflussnahme rechnen müssen. Dies führt kaum zu einer Planungssicherheit.

Diese Idee müsste auch in einer Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden können. Denkbar ist dazu nur die Quartiererhaltungszone nach § 50a PBG, die aber unseres Erachtens nicht für derartige Fälle gedacht und auch abzulehnen ist.

Es besteht ein grosser Widerspruch zum regionalen Richtplan. Dieser verlangt mit guter Begründung nach einer hohen baulichen Dichte in den rot schraffierten Bereichen. Die Stadt

Schlieren sollte sich daher an diese Vorgaben halten und es auch in diesen Gebieten ermöglichen, sich städtisch zu entwickeln.

Freundlich grüsst

HAUSEIGENTÜMERVERBAND SCHLIEREN

Peter Voser,
Präsident

Bruno Gächter,
Kassier