

- B1.11. Gesamtordnung Nutzungsplanung**
- B1.14. Teilbauordnungen, Gestaltungspläne**
- B1.73. Kommunale Richtplanung**

Teilrevision kommunale Richtplanung, öffentlicher Gestaltungsplan samt Teilerschliessungsplan / Gebiet Silbern-Lerzen-Stierenmatt SLS

Festsetzungsvorlage

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung, bestehend aus
 - Siedlungs- und Landschaftsplan 1:10'000
 - Verkehrsplan Privatverkehr 1:10'000
 - Verkehrsplan Rad-, Reit- und Fusswege 1:10'000
 - Plan öffentliche Bauten, Plan öffentlicher Verkehr 1:10'000
 - Versorgungsplan Wasser, Abwasser, Abfall 1:10'000
 - Versorgungsplan Energie 1:10'000
 - Anpassung Richtplandtextwird festgesetzt.
2. Der öffentliche Gestaltungsplan, bestehend aus
 - Situationsplan 1:2'500
 - Vorschriften
 - Teilerschliessungsplan 1:2'500
 - Bericht zu den Einwendungenwird festgesetzt.
3. Vom Erläuternden Bericht inkl. Bericht gemäss Art. 47 RPV samt den vier Beilagen wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Bau-
rekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die
in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Be-
gründung enthalten.

Erläuterungen

Ausgangslage

Die akute Verkehrsüberlastung im Industriegebiet führte im Jahr 2005 dazu, dass der Stadtrat der Baudirektion beantragte, über das Gebiet SLS eine Planungszone zu erlassen. Mit diesem faktischen Baustopp sollte die notwendige Zeit gewonnen werden, um eine Entwicklungsplanung in Gang zu setzen, welche nicht nur die Verkehrsprobleme lösen, sondern auch Entwicklungs-

perspektiven aufzeigen sollte. Die Baudirektion setzte die Planungszone am 15. August 2005 für drei Jahre fest.

Ein solch grosses Planungsunternehmen kann nur gelingen, wenn es gemeinsam mit den Grundeigentümern im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses abgewickelt wird. Basierend auf einer Grundlagenerhebung entwickelte 2006 ein Steuerungsausschuss – bestehend aus der Baukommission und insgesamt elf unmittelbar betroffenen Grundeigentümern sowie Vertretern grösserer Unternehmungen, der IG Silbern und des Industrie- und Handelsvereins – in Workshops Leitideen zur Entwicklung des Gebietes. Diese Phase wurde mit der Absichtserklärung (Letter of intent) vom 15. April 2006 abgeschlossen, womit Grundeigentümer und der Stadtrat eine Public-Private-Partnership (PPP) begründeten.

Für die Ausarbeitung einer Entwicklungsplanung im Gebiet SLS bewilligte der Gemeinderat am 6. Juli 2006 einen Kredit in der Höhe von Fr. 480'000.00. In einer ersten Phase wurden in einem Studienauftrag mit drei Teams Visionen für das Jahr 2030 entwickelt. Diese Visionen entstanden unter der Federführung des jeweiligen Verkehrsingenieurbüros. Ein Beurteilungsgremium, bestehend aus Vertretern der Stadt, der Grundeigentümer, der Kantone Zürich und Aargau, der SBB und der VBZ sowie einem hochkarätigen Fachexpertengremium, beurteilten die Ergebnisse. Da keines der Teams restlos zu überzeugen vermochte, wurde 2008 das Team AGPS mit der Überarbeitung des Studienauftrages beauftragt. Das Ergebnis liegt als Entwicklungskonzept in Beilage 1 zum Erläuternden Bericht der Gestaltungsplanvorlage vor.

In der Folge fanden weitere Gespräche mit Grundeigentümern zu Schlüsselbereichen der Studie statt, und das städtebauliche Entwicklungskonzept wurde aufgrund dieser Erkenntnisse angepasst.

Planungsrechtliche Umsetzung des Entwicklungskonzeptes

Die Umsetzung dieses Entwicklungskonzeptes führte zu einer zweigeteilten Vorlage. Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung soll behördenverbindlich sicherstellen, dass langfristig die Entwicklungsvision umgesetzt werden kann. Der öffentliche Gestaltungsplan zeigt die neue und grund-eigentümerverbindliche Nutzungsordnung.

Erste Vorlage vom Sommer 2009

Am 13. Juli 2009 verabschiedete der Stadtrat eine erste Vorlage zur Teilrevision des kommunalen Richtplans und den öffentlichen Gestaltungsplan samt Teilerschliessungsplan im Gebiet SLS zur Vorprüfung, Anhörung und öffentlichen Auflage. Als wesentliche Elemente enthielt die Vorlage einen kreuzungsfreien Anschluss der Silbernstrasse an die Mutschellenstrasse sowie den Neubau einer S-Bahnstation Silbern.

Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV), welches Mitberichte bei den kantonalen Ämtern und beim Bundesamt für Strassen (ASTRA) einholte, informierte mit Schreiben vom 1. Februar 2010, dass die Vorlage zwar im Grundsatz den Vorgaben des kantonalen Siedlungsrichtplans entspreche, die erwähnten beiden Kernelemente aber vor allem wegen offener Fragen bzw. fehlender rechtlicher Sicherstellung nicht genehmigungsfähig seien. Es sei deshalb unabdingbar, dass die Vorlage im Sinne einer "Zwischenetappe" auf dem Weg zur Vision überarbeitet werde, indem eine (eingeschränkte) Nutzung für das Gebiet SLS so festgelegt wird, dass eine Weiterentwicklung des Gebietes vorläufig auf Basis der bestehenden Verkehrsinfrastruktur inkl. der Verbesserung des Busangebotes sichergestellt werden kann.

Zweite Vorlage vom Sommer 2010

Die zweite Vorlage wurde im Sinne einer Zwischenetappe in engem Kontakt und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) erarbeitet. Diese Zwischenetappe hat zum Ziel, die Entwicklungspotenziale im Sinne einer Koordination von Siedlung und Verkehr so weit zu beschränken, dass diese auch ohne die erwähnten Schlüsselbauvorhaben S-Bahnstation Silbern und kreuzungsfreier Ausbau Autobahnanschluss Dietikon erschlossen werden können.

Im Planungsbericht wird aufgezeigt, mit welchen Erschliessungsverbesserungen noch gerechnet wird. Auf der anderen Seite sieht die Vorlage deutliche Beschränkungen der künftig möglichen Nutzung vor. Es sind Massnahmen wie die Einführung einer Ausnützungsziffer neben der bestehenden Baumassenziffer, die Reduktion der Baumassenziffer in einem Teilgebiet, der Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben in einem Teilgebiet, die starke Beschränkung stark verkehrserzeugender Nutzung, Parkplatzbeschränkungen usw. vorgesehen. Diese Beschränkungen sind unumgänglich für die Zeit der Zwischenetappe. Die Planungsvorlage zeigt aber sehr deutlich auf, dass die Zwischenetappe lediglich der erste Schritt zur Umsetzung der Vision SLS ist. Die Vision SLS ist deshalb so weit wie möglich auch aus der Zwischenetappe erkennbar.

Mit der Absichtserklärung vom September 2010 zwischen dem Stadtrat, der Bau- und der Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich sowie der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) wird sichergestellt, dass es nicht bei diesem ersten Umsetzungsschritt bleibt, sondern dass sich der Raum Dietikon-Spreitenbach etappiert und in Abstimmung auf spätere Erschliessungsverbesserungen weiter entwickeln kann. Das Ziel der Vision SLS soll auch gemäss dieser Absichtserklärung immer noch angestrebt werden.

Die überarbeitete Vorlage wurde an verschiedenen Versammlungen auch der IG Silbern vorgestellt. Sie stiess dort zwar nicht auf ungeteilte Zustimmung, aber auch nicht auf bedingungslose Ablehnung. Sie wurde vom 24. Juli bis zum 22. September 2010 öffentlich aufgelegt und gleichzeitig wiederum zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung des ARE vom 24. Januar 2011 ergab, dass die Vorlage nun unter diversen Vorbehalten genehmigungsfähig ist. Wie in der Vorlage diese Vorbehalte berücksichtigt werden, zeigt Kapitel 6 des Erläuternden Berichts.

Von den in 26 Einwendungsschreiben eingebrachten 135 Einwendungen konnten ca. 41 % ganz oder teilweise berücksichtigt werden. Weitere 47 % der Einwendungen wurden nicht berücksichtigt und die restlichen Einwendungen enthielten entweder keinen konkreten Antrag oder waren hinfällig.

Die Planungsvorlage besteht nach wie vor aus einer Teilrevision der Richtplanung und einem öffentlichen Gestaltungsplan samt Teilerschliessungsplan.

Teilrevision der Richtplanung

Die Teilrevision der Richtplanung bildet die Vorgabe für die Ergänzung der Nutzungsplanung. Sie definiert die Grundzüge der Entwicklung und macht diese behördenverbindlich. Mit der Revision wird die Gelegenheit wahrgenommen, die aus dem Jahr 1983 stammende und veraltete Richtplanung im Bereich SLS und Limmattal an die mittlerweile geänderten überkommunalen Vorgaben anzupassen. Die Teilrevision umfasst den Richtplantext und folgende Pläne:

- *Siedlungs- und Landschaftsplan*: Das bisherige Industriegebiet wird gegliedert und es werden in Teilgebieten überlagernde Nutzungen bestimmt. Überlagernd wird im östlichen Teil neu die Nutzung Wohnen zugelassen, und im Westen wird ein Teilgebiet bezeichnet, wo sich verkehr-intensive Betriebe ansiedeln dürfen. Mit der Festlegung von besonderem Erholungsgebiet wird aufgezeigt, dass im Gebiet urbane Plätze und Pärke im Rahmen der Nutzungsplanung zu planen sind.

- *Verkehrsplan Privatverkehr:* Die Groberschliessung des Gebietes bleibt zwar unverändert, doch wird neu ausgesagt, dass die vorgesehene Sammelstrasse (Silbernstrasse/Heimstrasse) auszubauen ist. Soweit nötig ist eine separate Busspur auf dieser Achse vorgesehen.
- *Verkehrsplan Rad-, Reit- und Fusswege:* Nachdem der Langsamverkehr künftig eine noch wichtigere Rolle spielen wird, ist zur Groberschliessung eine Verdichtung des bisher vorgesehenen Rad- und Fusswegnetzes geplant.
- *Plan öffentlicher Bauten, Plan öffentlicher Verkehr:* Dieser Plan zeigt, auf welchen Achsen künftig der öffentliche Busverkehr abzuwickeln ist. Zudem ist eine Bildungseinrichtung (Schule) vorgesehen.
- *Versorgungsplan Wasser, Abwasser, Abfall:* Dieser Plan enthält die zur Groberschliessung nötigen Anlagen.
- *Versorgungsplan Energie:* Dieser Plan bleibt praktisch unverändert.

Der *Erläuternde Bericht* zur Teilrevision der kommunalen Richtplanung beschreibt insbesondere die Auswirkungen der Teilrevision und die für die Stadt resultierenden Folgekosten.

Teilrevision Nutzungsplanung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst den öffentlichen Gestaltungsplan, welcher der bisherige Zonierung und den bisherigen, gebietsbezogenen Vorschriften überlagert ist. Einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes bildet ein Teilerschliessungsplan, welcher die anfallenden Groberschliessungskosten ausweist. Im Detail besteht der öffentliche Gestaltungsplan aus folgenden Dokumenten:

- *Situationsplan 1:2'500:* Der Plan enthält die Baubereiche (Baufelder) mit den Baubegrenzungslinien und sieht neue und aufzuhebende Erschliessungsstrassen sowie Bereiche mit zusätzlichen Rad- und Fusswegen vor. Zudem scheidet der Plan dort, wo die querenden Gewässer offen verlaufen, den nötigen Gewässerraum aus.
- *Vorschriften:* Diese bestimmen, was und wie viel in den entsprechenden Baufeldern gebaut werden darf, wo welche Nutzungsart zulässig ist und allenfalls in welchem Ausmass. Zudem sind Bestimmungen über die Gebäudehöhe, die Grenzabstände, die Geschossigkeit, die Gestaltung und Erscheinung der Bauten sowie über die Freifläche enthalten. Die Vorschriften geben auch an, wo die Öffentlichkeit überall ein Interesse an privaten Gestaltungsplänen hat und wie diese gefördert werden sollen. Ein solches Interesse besteht namentlich für die Errichtung von Hochhäusern, die Förderung der Nutzung Wohnen östlich der Reppisch, die Freihaltung des Silberplatzes usw. Weiter werden Entwicklungsrichtlinien in Form von sieben Konzeptplänen festgelegt. Die übrigen Vorschriften dienen dazu, die Erschliessung und Parkierung, die Erscheinung der Umgebung (Freiräume, Bepflanzung) sowie die Ver- und Entsorgung zu regeln. Übergangsbestimmungen komplettieren die Vorschriften.
- *Teilerschliessungsplan:* Der Plan enthält die zur Groberschliessung des Gebietes nötigen Anlagen samt Grobschätzung der zu erwartenden Kosten. Er zeigt, welche Anlagen dabei in einer 1. Etappe zu bauen sind und was diese Etappe kostet. Bauträgerin der Groberschliessungsanlagen ist dabei die Stadt. Mit der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans gelten die Kosten für die 1. Etappe als bewilligt (§ 92 PBG), sodass diese keiner separaten kreditrechtlichen Bewilligung mehr bedürfen.

Der *Erläuternde Bericht* zum öffentlichen Gestaltungsplan geht insbesondere auf die Abstimmung zwischen der Verkehrsentwicklung und der Entwicklung der Bautätigkeit im Gebiet SLS ein und zeigt, wie diese erreicht werden kann. Er erläutert zudem die Vorschriften und legt Rechenschaft darüber ab, welches nach Art. 47 RPV die raumplanerischen Auswirkungen der Vorlage sind. Es wird aufgezeigt, dass sich die Nutzung (Geschossfläche heute ca. 540'000 m², davon 180'000 m² Lagerfläche) theoretisch und ohne Lagerflächen auf ca. 860'000 m² Geschossfläche erhöhen könnte (Potenzial 100 %). Rechnet man mit einem realistischen Ausbaugrad von 80 %, so beträgt der mögliche Geschossflächenzuwachs noch ca. 407'000 m². Mit diesem Mengengerüst bietet der Gestaltungsplan nun Platz für weitere ca. 7'100 Arbeitsplätze.

Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten der Jenni + Gottardi AG kommt zum Schluss, dass der meistbelastete Knoten die Kreuzung Mutschellen-/Silbernstrasse ist. Dieser Knoten war im Jahr 2008 an ca. 820 Stunden im Jahr überlastet (Verkehrsqualität E). Mittlerweile hat sich die Situation mit der Eröffnung der Fahrstrasse etwas entspannt.

Das Gutachten zeigt weiter, dass sich mit den aufgezeigten Verbesserungen der Verkehrserschliessung, dem vorgeschlagenen Umbau des Knotens Silber-/Mutschellenstrasse und der angenommenen Verbesserung des Modal Splits auch dann eine Verbesserung zum Ist-Zustand 2008 ergibt, wenn man eine allgemeine Verkehrszunahme und das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus den Gebieten Limmatfeld, Niderfeld und SLS berücksichtigt. Der Nachweis geht von einer Teilüberbauung bzw. Teilverdichtung in den genannten Gebieten bis zum Jahr 2020 aus und zeigt, dass auch dann eine gewisse Überlastung des Knotens zu erwarten ist. Allerdings entsteht diese Überlastung an etwa 400 Stunden, also der Hälfte der Verkehrsbelastung des Jahres 2008. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass diese partielle Überlastung des Knotens auch künftig hingenommen werden kann.

Das Gutachten zeigt aber auch, dass bei weiter fortschreitender Überbauung bzw. Verdichtung das Verkehrssystem leistungsmässig nicht mehr genügt und weitere Verbesserungen dringend sind. Im Übrigen untersucht das Gutachten auch die wichtigsten Knoten innerhalb des Planungsgebietes und identifiziert den Knoten Silber-/Moosmattstrasse als kritisch. Deshalb ist im Teilerschliessungsplan vorgesehen, dass auch in diesem Bereich Massnahmen zu treffen sind, ohne diese bereits genauer zu spezifizieren.

Der Stadtrat hält an der aufgezeigten Vision fest und sieht in der vorliegenden Zwischenetappe einen ersten Schritt auf dem Weg zur Realisierung der Vision.

Referent: Stadtpräsident Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

JB10418_SLS_Weisung_gr.doc
versandt am:

