



Privater Gestaltungsplan Geistlich-Areal Schlieren

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften
27. August 2010

Die Grundeigentümerin:

Geistlich Immobilien AG:

.....
.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

.....

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:

.....

Der Sekretär:

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

.....

Für die Baudirektion:



Auftraggeber: **Geistlich Immobilien AG, Schlieren**
Engstringerstrasse 5, 8952 Schlieren

Auftragnehmer: **Planpartner AG**
(Federführung) Hofstrasse 1, Postfach, CH-8032 Zürich

Bearbeitung:

- Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH/Raumplaner FSU
- Evelyne Pfeifer, dipl. Ing. Raumplanerin FH

Testprojekt /
Freiraumkonz. EM2N Architekten AG ETH SIA BSA, Zürich
Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten BSLA, Zürich

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen.....	5
Art. 1.....	5
Bestandteile, Geltungsbereich	5
Art. 2.....	5
Vorgehendes und ergänzendes Recht.....	5
Art. 3.....	5
Zweck, Ziele.....	5
B. Nutzungs- und Baubestimmungen	6
Art. 4.....	6
Nutzweise	6
Art. 5.....	6
Mass der Bebauung	6
C. Gestaltungsbestimmungen	8
Art. 6.....	8
Gestaltung der Bebauung.....	8
Art. 7.....	9
Gestaltung der Freiräume	9
D. Etappierung.....	10
Art. 8.....	10
Transformation.....	10
Art. 9.....	10
Etappierung	10
E. Verkehrserschliessung	11
Art. 10.....	11
Arealerschliessung.....	11
Art. 11.....	11
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	11
Art. 12.....	12
Abstellplätze Zweiräder	12
Art. 13.....	12
Hauszugänge.....	12
Art. 14.....	13
Fusswege	13

F. Umwelt / Ver- und Entsorgung	13
Art. 15.....	13
Lärmschutz	13
Art. 16.....	13
Energie	13
Art. 17.....	14
Entsorgung, Meteorwasser	14
Art. 18.....	14
Störfallvorsorge.....	14
G. Schlussbestimmung.....	15
Art. 19.....	15
Inkrafttreten.....	15

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

- Bestandteile,
Geltungsbereich
- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1: 1'000 zusammen.
 - ² Der Gestaltungsplan gilt für den im zugehörigen Plan bezeichneten Geltungsbereich.
 - ³ Grundlagen für den Gestaltungsplan bilden das städtebauliche Testprojekt und das Freiraumkonzept gemäss Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV).

Art. 2

- Vorgehendes
und ergänzen-
des Recht
- ¹ Sofern im Folgenden nichts Anderes geregelt ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.
 - ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Art. 3

- Zweck, Ziele
- ¹ Der Gestaltungsplan ermöglicht auf dem heute der Industriezone zugeteilten Geistlich-Areal die Entwicklung eines zukunftsorientierten, attraktiven Stadtteils mit gemischter Nutzung für hochwertiges Wohnen und Arbeiten samt Freizeitangebot, ergänzt mit der entsprechenden Infrastruktur und Versorgung.
 - ² Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
 - a) Hohe städtebauliche Qualität, unter Berücksichtigung der Beziehung zum Bahnhof und zur Nachbarschaft
 - b) Besonders gut gestaltete Neubauten
 - c) Qualitativ hoch stehende öffentliche und private Freiräume
 - d) Eine zweckmässige und wirtschaftliche Erschliessung, Parkierung und Anlieferung
 - e) Optimaler Lärmschutz für Bewohner und Arbeitende
 - f) Freie Etappierbarkeit
 - g) Nachhaltigkeit

B. Nutzungs- und Baubestimmungen

Art. 4

- Nutzweise
- ¹ Zulässig sind höchstens mässig störende Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Ausbildungsstätten sowie Wohnnutzungen.
 - ² In sämtlichen Baubereichen sind maximal 600 m² publikumsintensive Verkaufsflächen pro Betrieb zulässig.
 - ³ In den Baubereichen B1 bis B4 ist ein Wohnanteil von mindestens 30% einzuhalten. Dieser kann in andere Baubereiche verlegt werden.
 - ⁴ In den übrigen Baubereichen besteht keine Verpflichtung zur Einhaltung eines Wohnanteils. Wohnnutzung ist jedoch gestattet. In den Baubereichen C1 und C2 sind keine Wohnungen in den Erdgeschossen zulässig.

Art. 5

- Mass der Bebauung
- ¹ Die Baubereiche A, B1, B2, B3, B4, C1 und C2 gemäss Eintrag im Plan definieren den maximal bebaubaren Bereich für oberirdische Hauptgebäude und besondere Gebäude gemäss § 49, Absatz 3 Planungs- und Baugesetz (PBG).
 - ² Der Baubereich A hat die an der Bernstrasse und Engstringerstrasse erforderlichen projektierten Baulinien für den Ausbau der Bernstrasse gemäss § 264 PBG einzuhalten. Nach erfolgtem definitivem Ausbau der Bernstrasse wird die Dimensionierung der Baulinien erneut überprüft. Bei einer allfälligen Anpassung der Baulinien kann auch eine Anpassung des Baubereiches A in Aussicht gestellt werden.
 - ³ Unterirdische Bauten sind innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche für unterirdische Bauten zulässig. Zusätzlich darf eine unterirdische Fahrzeug- und/oder Fussgängerverbindung zwischen den Baubereichen B4 und C2 realisiert werden.
 - ⁴ Unterirdische Bauten im Baulinienbereich des Stadtplatzes Nord müssen einen Meter Überdeckung ab Strassenniveau und einen minimalen Abstand von 3 m bis zur Staatsstrassengrenze einhalten.
 - ⁵ Das Bauen auf die Baubereichsgrenze ist zulässig. Dies gilt auch dann, wenn Baubereichsgrenze und Parzellengrenze identisch sind.

- ⁶ Es besteht keine Ausnutzungsbeschränkung. Es gelten die Mechanismen, wie sie im Bericht nach Art. 47 RPV beschrieben sind.
- ⁷ Vorbehältlich Abs. 9 beträgt die maximale Gesamthöhe 25 m.
- ⁸ Vorbehältlich Abs. 10 sind die Gebäudelängen und -tiefen nicht beschränkt, soweit dies wohnhygienisch, feuerpolizeilich und arbeitsrechtlich zulässig ist.
- ⁹ In den Baubereichen C1 und C2 sind Hochhäuser - in der Ausrichtung quer zum Tal - vorgeschrieben. Die minimale Gesamthöhe beträgt 40 m, die maximale Gesamthöhe 45 m.
- ¹⁰ In den Baubereichen C1 und C2 ist eine Gebäudelänge und -tiefe von maximal 35 m zulässig.
- ¹¹ Im Baubereich C2 beträgt die oberirdische Geschossfläche pro Geschoss maximal 600 m². Bei Nutzungen, welche einen öffentlichen Charakter und einen Bezug zum Rietpark haben, sind zusätzlich zwei grössere Sockelgeschosse mit einer Geschossfläche von maximal 850 m² pro Geschoss zulässig.
- ¹² Technisch bedingte Aufbauten dürfen eine Höhe von max. 3.5 m aufweisen und höchstens 3.5 m über die zulässige Gesamthöhe hinausragen. Die Aufbauten können allseitig fassadenbündig maximal 3.5 m hoch verkleidet werden.
- ¹³ Die lichte Höhe in den Erdgeschossen muss mindestens 4.0 m ab dem gestalteten Terrain bis Unterkant rohe Decke betragen.
- ¹⁴ Auskragende offene Balkone dürfen bis auf einem Drittel der entsprechenden Fassadenlänge die Baubereichsgrenzen um bis zu 3.0 m, die Baulinien um bis zu 1.5 Meter überragen. Es ist ein Vertikalabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten. Im Freiraumbereich Rietpark dürfen sie am Boden abgestützt werden. Ausnahme bilden die nördlichen Baubereichsgrenzen von B3 und B4, welche nicht durch Balkone überragt werden dürfen.
- ¹⁵ Die Anordnung von Vollgeschossen und anrechenbaren Dach- und Untergeschossen ist frei. Anrechenbare Untergeschosse für Wohnen dürfen maximal 0.5 m in das gewachsene Terrain ragen.
- ¹⁶ Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Mindestabstände innerhalb der Baubereiche unterschritten werden. Die geschlossene Überbauung

ist zulässig. Vorbehältlich Artikel 9, Absatz 3 gilt dies auch bei einer Aufteilung der einzelnen Baubereiche in mehrere Parzellen.

- ¹⁷ Für alle Baubereiche sind mindestens 20% der zu Wohnzwecken nutzbaren Geschossfläche als Spiel- und Ruhefläche auszuweisen. Dabei dürfen Flächen im Rietpark anteilmässig zur Baubereichsfläche angerechnet werden. Für die Baubereiche C1 und C2 müssen keine Kleinkinder-Spielbereiche vorgesehen werden.

C. Gestaltungsbestimmungen

Art. 6

Gestaltung
der
Bebauung

- ¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gesamthaft und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.
- ² Bauten und Anlagen müssen die qualitativen Anforderungen, wie sie im Bericht nach Art. 47 RPV beschrieben sind, erfüllen.
- ³ Zur Sicherstellung der Qualität müssen für alle Bauvorhaben Wettbewerbe oder Studienaufträge gemäss den entsprechenden SIA-Ordnungen durchgeführt werden. Dabei gelten folgende Präzisierungen:
- a) Die Jury (Preisgericht oder Beurteilungsgremium) setzt sich paritätisch aus mindestens drei namhaften, unabhängigen Fachjuroren und mindestens drei Sachjuroren zusammen. Zusätzlich müssen je ein Vertreter der Stadt Schlieren und der bisherigen Eigentümerin, der Geistlich Immobilien AG, in die Jury eingeladen werden
 - b) Das Teilnehmerfeld muss aus mindestens drei geeigneten, fachlich ausgewiesenen Architekturbüros bestehen

Von dieser Verpflichtung ausgenommen sind Projekte der Verfasser des Testprojektes (EM2N Architekten, Zürich) sowie des Freiraumkonzeptes (Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich).

- ⁴ Das Gebäude in Baubereich C2 ist als „Haus im Park“ zu gestalten. Mindestens die Hälfte des Fassadenumfanges im Erdgeschoss hat direkt an den Rietpark anzustossen.

- ⁵ In den Baubereichen B1, B2, B3, B4 und C1 sind die Bauten so auf die im Plan bezeichneten Anbaulinien anzuordnen, dass eine gute räumliche Fassung des Rietparks und des Stadtplatzes resultiert. Auf die im Plan bezeichneten Anbaupunkte ist zwingend zu bauen.
- ⁶ Es sind ausschliesslich Flachdächer oder Pultdächer bis max. 10% Neigung zulässig. Dachflächen, welche weder als Terrassen noch für Solaranlagen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.
- ⁷ Parabolantennen an Fassaden oder auf Gartensitzplätzen sind nicht zulässig. Sie sind innerhalb von Balkonen oder auf Flachdächern so anzubringen, dass sie von den umgebenden Strassen, dem Rietpark und dem Stadtplatz Nord aus nicht sichtbar sind.

Art. 7

Gestaltung der Freiräume

- ¹ Die Gestaltungsprinzipien des Freiraumes richten sich nach dem Freiraumkonzept und den qualitativen Anforderungen gemäss Bericht nach Art. 47 RPV. Bei der etappenweisen Erstellung des Rietparks sind die Materialien, die Ausstattung und die Vegetation aufeinander abzustimmen. Es sind mindestens 2/3 der Fläche des Rietparks unversiegelt zu gestalten.
- ² Entlang der Grenzen des Rietparks sind keine Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Das gestaltete Terrain vor den Parkfassaden muss gleich verlaufen wie das gestaltete Terrain des Rietparks.
- ³ Im ganzen Freiraumbereich Rietpark sowie im Freiraumbereich Stadtplatz Nord sind keine privaten, zu Wohnungen oder Betrieben gehörige Aussensitzplätze, Pergolen, Grillstellen usw. zulässig. Sie sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Öffentliche Nutzungen, wie bspw. Gartenrestaurants, sind jedoch zulässig.
- ⁴ Spielgeräte, Möblierungen u. dgl. für Kleinkinder-Spielbereiche gemäss Art. 5, Abs. 17 sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche vorzusehen. Sie dürfen nicht innerhalb des Rietparks oder des Stadtplatzes Nord angeordnet werden.
- ⁵ Es sind vorwiegend standortgemässe Baumarten zu verwenden. In den im Plan bezeichneten Freiraumbereichen Rietpark mit Untergeschoss ist sicherzustellen, dass eine angemessene Anzahl Bäume im natürlichen Erdreich gepflanzt werden kann.
- ⁶ Der im Plan bezeichnete Freiraumbereich für Ein- und Ausfahrten und oberirdische Parkierung beim Baubereich C2 ist gut in den

Rietpark, welcher bis an die Wiesenstrasse reichen muss, zu integrieren.

- ⁷ Im Endzustand des Rietparks sind die im Plan bezeichneten bestehenden Kleinbauten Nrn. 1 und 2 zu erhalten. Gebäude Nr. 3 ist so lange als möglich ebenfalls zu erhalten. Es kann in Absprache mit der Stadt Schlieren an einen anderen Standort im Rietpark verschoben werden. Die Kleinbauten können im Sinne einer Parkbelebung genutzt werden. Das im Plan bezeichnete Gleis ist ebenfalls zu erhalten.
- ⁸ Die im Perimeter bezeichneten Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht eine gute städtebauliche und architektonische Lösung verhindern. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.

D. Etappierung

Art. 8

Transformation Im Sinne eines schrittweisen Transformationsprozesses vom Industrieareal zum neuen Stadtteil sollen die bestehenden Bauten, Anlagen, Aussenräume und die Vegetation so lange erhalten werden, wie es bei der jeweiligen Realisierung einer Neubauetappe möglich und aus Sicherheitsgründen vertretbar ist.

Art. 9

- Etappierung ¹ Die Überbauung kann in frei wählbaren Etappen erfolgen. Ein Baubereich kann in mehrere Etappen unterteilt werden.
- ² Wird eine Etappe ohne oder mit zu geringem Wohnanteil realisiert, ist der Nachweis zu erbringen, wo und wie der geforderte Wohnanteil realisiert werden kann. Mittels Revers ist diese Auflage vor Baufreigabe im Grundbuch zu sichern.
- ³ Die etappenweise Überbauung setzt den Nachweis einer ortsbaulich überzeugenden Teil- und Gesamtbebauung des betroffenen Baubereiches sowie einer funktionsfähigen Erschliessung (inkl. Ver- und Entsorgung) voraus.
- ⁴ Der Rietpark ist etappenweise mit der fortschreitenden Überbauung in den Baubereichen zu erstellen (siehe Freiraumkonzept gemäss Bericht nach Art. 47 RPV). Vor Baufreigabe in den Baubereichen ist die Realisierung der zugehörigen Parketappe sicherzustellen. Nach

Fertigstellung einer Parketappe muss diese öffentlich zugänglich sein. Sofern aus betrieblichen, bautechnischen oder sicherheitstechnischen Gründen möglich, sind auch noch nicht realisierte Parketappen für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

- ⁵ Der Stadtplatz Nord ist in zeitlicher und gestalterischer Koordination mit der Stadt Schlieren und dem Kanton Zürich zu erstellen.

E. Verkehrserschliessung

Art. 10

Arealerschliessung

- ¹ Für die Baubereiche B1, B4, C1 und C2 ist je höchstens eine kombinierte Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhallen möglich. Für die Baubereiche A, B2 und B3 je deren zwei. In begründeten Einzelfällen und bei einer nachweislich besseren Lösung können zusätzliche Ein- und Ausfahrten angeordnet werden.

- ² Ein- und Ausfahrten sind nur bei kommunalen Strassen zulässig. Sie sind in den im Plan bezeichneten Bereichen für Ein- und Ausfahrten und oberirdische Parkierung entlang der Brand- und Wiesenstrasse sowie entlang dem kommunalen Bereich der Engstringerstrasse anzuordnen. Garagenrampen sind in die Gebäude zu integrieren. Wenn dies aus betrieblichen oder technischen Gründen oder aufgrund der Etappierung nicht möglich sein sollte, ist für den Baubereich C2 bei guter Gestaltung auch eine Rampe ausserhalb des Gebäudes zulässig. Sie darf dort auch im Freiraumbereich Rietpark mit Untergeschoss angeordnet werden.

Art. 11

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- ¹ Innerhalb des Perimeters sind maximal 1'350 Abstellplätze für Motorfahrzeuge gestattet.
- ² Der massgebliche Parkplatz-Bedarf für die einzelnen Bauvorhaben ist nach der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ der Baudirektion des Kantons Zürich vom Oktober 1997 zu ermitteln. Es gilt die ÖV-Güteklasse B. Vorbehaltlich Abs. 3 darf zu keiner Zeit der Realisierungsphase die Zahl der Abstellplätze den unteren Drittel der Spannweite zwischen dem massgeblichen minimalen und maximalen Bedarf überschreiten.

- ³ Es ist zulässig, den minimalen massgeblichen Bedarf zu unterschreiten. In diesem Fall kann in einer weiteren Etappe die zulässige Anzahl Abstellplätze um das Mass der Unterschreitung erhöht und der untere Drittel der Spannweite zwischen dem massgeblichen minimalen und maximalen Bedarf überschritten werden.
- ⁴ Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- ⁵ Abstellplätze für Kunden und Besucher sind auch oberirdisch in den Baubereichen sowie in den im Plan bezeichneten Freiraumbereichen für Ein- und Ausfahrten und oberirdische Parkierung zulässig. Es ist eine gute Gestaltung nachzuweisen. Wildes Parkieren ist zu verhindern. An der Brand- und Wiesenstrasse richtet sich die Gestaltung nach den Konzepten der Stadt Schlieren.
- ⁶ Alle Abstellplätze sind den Nutzungen genau zuzuordnen. Abstellplätze für Kunden und Besucher sind getrennt von den Anwohner- und Beschäftigtenparkplätzen anzulegen und, im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, lenkungswirksam zu bewirtschaften (Gebührenpflicht, degressiv ab der 1. Minute, keine Gratisparkplätze. In speziellen Fällen (z.B. zur Verhinderung von Langzeitparkierern direkt bei den SBB-Zugängen) können auch progressive Gebühren festgesetzt werden).
- ⁷ Zur Gewährleistung der Einhaltung der maximal zulässigen Parkplatzzahl innerhalb des ganzen Perimeters ist der Stadt Schlieren im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren eine Übersicht über den aktuellen Stand der realisierten Nutzungen und der genehmigten Parkplätze einzureichen (Parkplatz-/Nutzungsbilanz).

Art. 12

Abstellplätze
Zweiräder

Die Anordnung und Berechnung der Abstellplätze für Mofas und Fahrräder hat mit jeder Etappe nach den jeweils gültigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Schlieren zu erfolgen.

Art. 13

Hauszugänge

Die für die Postadressen massgeblichen Hauszugänge haben ab Brand-, Engstringer-, Bern- und Wiesenstrasse zu erfolgen. Ab Rietpark ist pro Hauptgebäude maximal ein untergeordneter Zugang zulässig.

Art. 14

- Fusswege
- ¹ An den im Plan schematisch bezeichneten Stellen ist mindestens je eine öffentliche Fusswegverbindung durch den Perimeter zu realisieren. Die genaue Lage ist projektabhängig.
 - ² Durch die Baubereiche A und B2 sind die Fusswegverbindungen gemäss Absatz 1 als Gebäudeunterbrüche mit einer Breite von mindestens 12 m auszugestalten. In Baubereich B3 kann sie aus Lärmschutzgründen auch als Passage mit geringerer Breite durch ein Gebäude vorgesehen werden.

F. Umwelt / Ver- und Entsorgung

Art. 15

- Lärmschutz
- ¹ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV).
 - ² Bei Bauten mit einem Wohnanteil über 90% sind die Immissionsgrenzwerte der ES II einzuhalten.
 - ³ Für Wohnbauten ist die Fachstelle Lärmschutz, Baudirektion Kanton Zürich, bei der Vorbereitung und Durchführung von Wettbewerben oder Studienaufträgen gemäss Art. 6, Absatz 3 dieser Vorschriften in geeigneter Form beizuziehen. Das Gleiche gilt auch für Wohnbauprojekte der Verfasser des Testprojektes (EM2N Architekten, Zürich), welche von der Verpflichtung gemäss Art. 6, Absatz 3 dieser Vorschriften ausgenommen sind.

Art. 16

- Energie
- ¹ Das Areal ist an den in der kommunalen Energieplanung Schlieren bezeichneten Energieverbund anzuschliessen.
 - ² Neubauten innerhalb des Perimeters haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie
 - a) mindestens den MINERGIE-Standard erreichen oder
 - b) den zulässigen Heizenergiebedarf gemäss den jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich um mindestens 20% unterschreiten und höchstens 64% des zulässigen Wärmebedarfes für Heizung und Warmwas-

- ser mit nicht erneuerbarer Energie decken oder
- c) ausschliesslich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen

Art. 17

Entsorgung,
Meteorwasser

- ¹ Für die Entsorgung und Sammlung von Abfall- und anderen Wertstoffen sind innerhalb der Baubereiche oder der Bereiche für Ein- und Ausfahrten und oberirdische Parkierung ausreichende und geeignete Standorte vorzusehen.
- ² Das im Gestaltungsplan anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist zu versickern oder via Retention in einen Vorfluter einzuleiten.

Art. 18

Störfallvorsorge

- ¹ Innerhalb eines Bereiches von 50 m ab der Achse des nördlichsten SBB-Gleises
- a) ist dem Brandschutz der bahnungsgewandten Fassaden erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken.
- b) müssen Hauptzugänge zu Gebäuden, in welchen sich gleichzeitig mehr als 700 Personen aufhalten können, auf der gleisabgewandten Seite oder seitlich angeordnet werden.
- c) müssen Gebäude genügend Notausgänge auf der gleisabgewandten Seite oder seitlich aufweisen.
- d) dürfen an den bahnungsgewandten Fassaden keine Ein- und Ausfahrten von Parkierungsanlagen vorgesehen werden. Seitlich sind solche Ein- und Ausfahrten zulässig.
- e) müssen Zuluftöffnungen möglichst weit entfernt vom Gleisfeld, am besten rückwärtig von den Gleisen angeordnet werden.
- f) dürfen Zusammenfassungen von Betrieben gemäss Artikel 4, Absatz 2 dieser Vorschriften zusammen nicht mehr als 600 m² publikumsintensive Verkaufsflächen aufweisen.
- ² Die oben genannten Vorschriften gemäss Absatz 1 entfallen, wenn
- a) mit anderen Massnahmen nachweislich sichergestellt werden kann, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallvorsorge hinreichend klein ist oder
- b) aufgrund veränderter Rahmenbedingungen auf Verursacherseite das Personenrisiko im Sinne der Störfallvorsorge hinreichend klein ist, das heisst, der Bahnhof Schlieren nicht

mehr im Übergangsbereich gemäss Planungshilfe, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge entlang von risikorelevanten Bahnanlagen, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bern, 2008, liegt.

- ³ Innerhalb eines Bereiches von 50 m ab der Achse der Bernstrasse
- a) müssen Hauptzugänge zu Gebäuden, in welchen sich gleichzeitig mehr als 700 Personen aufhalten können, auf der strassenabgewandten Seite oder seitlich angeordnet werden.
 - b) müssen Zuluftöffnungen möglichst weit entfernt von der Bernstrasse, am besten rückwärtig angeordnet werden.
 - c) dürfen Zusammenfassungen von Betrieben gemäss Artikel 4, Absatz 2 dieser Vorschriften zusammen nicht mehr als 600 m² publikumsintensive Verkaufsflächen aufweisen.
- ⁴ Die oben genannten Vorschriften gemäss Absatz 3 entfallen, wenn
- a) mit anderen Massnahmen nachweislich sichergestellt werden kann, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallvorsorge hinreichend klein ist oder
 - b) aufgrund veränderter Rahmenbedingungen auf der Bernstrasse (Abnahme des Schwerverkehrsanteils) das Personenrisiko im Sinne der Störfallvorsorge hinreichend klein ist.

G. Schlussbestimmung

Art. 19

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.