



LIMMATTAL

STADT UND KANTON ZÜRICH

Runder Tisch führt aus der Sackgasse

Bergdietikon Das Projekt für ein Alterszentrum Hintermatt wurde überarbeitet - gemeinsam mit den Kritikern

VON TOBIAS HÄNNI

Bergdietikon scheint einen Ausweg aus der Sackgasse gefunden zu haben, in die es sich bei der Planung für ein Alters- und Pflegezentrum in den vergangenen Jahren manövriert hatte: Seit Anfang Jahr wurden unter Leitung eines unabhängigen Moderators drei runde Tische durchgeführt, um den festgefahrenen Dialog zwischen Befürwortern und Gegnern wieder in Gang zu bringen und gemeinsam nach einer Lösung zu suchen.

Das scheint gelungen zu sein: In einer Info-Broschüre, die dieser Tage an alle Bergdietiker Haushalte versandt wird, präsentiert die Gemeinde ein überarbeitetes Projekt, das von allen Teilnehmern des runden Tisches unterstützt wird. Dazu gehören neben den beiden Gemeinderäten Ralf Dörig und Urs Emch Vertreterinnen der privaten Investorin Oase Holding AG, der Ortsparteien und der Spitex Mutschellen sowie zwei Mitglieder der IG für eine sinnvolle Seniorenresidenz - jener Zusammenschluss von Bergdietikern also,

der die ersten Pläne für ein Seniorenzentrum im Weiler Kindhausen vehement bekämpft hatte. Das Alterszentrum sei ein überdimensioniertes «Altersgetto», nicht zonenkonform und verschandle das Orts- und Landschaftsbild, so die Kritik an den ursprünglichen Plänen.

Gebäude weniger hoch

In das über die letzten Monate überarbeitete Projekt sind diese Kritikpunkte nun eingeflossen, wie an einer Medieninformation zu erfahren war. «Wir haben erkannt, dass das ursprüngliche Projekt zu wichtig war», sagt die von der Oase Holding für die Überarbeitung beigezogene externe Projektleiterin Sabine Scheurer. Deshalb seien Volumen, Höhen und Ausrichtung der Gebäude überarbeitet und an die in der Umgebung bestehenden Bauten sowie an die Topografie des Geländes angepasst worden. So weise beispielsweise das grösste Gebäude der Überbauung, das geplante Pflegezentrum, wie die Häuser in der Dorfzone nur noch drei Vollgeschosse auf, so Scheurer. Ein Attikageschoss sei einseitig zurückversetzt worden, womit der Bau zur Schützenstrasse hin kleiner wirke.

«Das Hauptgebäude soll nun ausserdem deutlich weiter weg von der Schönenbergstrasse zu

stehen kommen», erklärte Scheurer. Dies schaffe Raum für einen öffentlichen Platz vor dem Zentrum. Auch das Restaurant sowie ein Grossteil der Wiesen, Plätze und Wege des Zentrums sollen von der Öffentlichkeit genutzt werden können - womit wohl auf die Kritik des «Altersgettos» eingegangen wurde.

Endgültig verabschiedet hat man sich im neuen Projekt von Eigentumswohnungen. Diese waren im ersten Gestaltungsplan zur Überbauung enthalten, den der Kanton Aargau auf Beschwerde von Anwohnern hin vergangenes Jahr als nicht konform für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beurteilte und aufhob. Der Plan stelle weder sicher, dass die Alterswohnungen tatsächlich nur von Senioren genutzt würden, noch werde der nicht zonenkonforme private Wohnungsbau unterbunden, lautete die Argumentation des Kantons Aargau damals.

«Nun gibt es nur noch Mietwohnungen», sagt Scheurer. Ausserdem werde im neuen Gestaltungsplan und in der Leistungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Oase Holding verbindlich festgehalten, dass die Wohnungen nur an Personen über 60 Jahre vermietet werden dürfen und die Mieter ein gewisses Basispaket der Pflegeleistungen in Anspruch nehmen müssen. Damit werde gewährleistet, dass neben dem Pflegezentrum auch die

Wohnungen einem öffentlichen Zweck entsprechen.

Pflege braucht gewisse Grösse

Die Anzahl Pflegeplätze und Wohnungen wurde im überarbeiteten Projekt teils ebenfalls angepasst. Die Zahl der Pflegeplätze blieb mit 82 zwar gleich, neu gehören dazu aber 10 Langzeitpflegeplätze in speziellen Wohnungen für Ehepaare mit einer stark pflegebedürftigen Person. Alterswohnungen sieht das Projekt statt 64 noch 48 vor. «Wir haben über eine stärkere Verkleinerung nachgedacht», sagt Elisabeth Villiger, Geschäftsführerin der Oase Service AG. Eine solche hätte sich allerdings nachteilig auf das Pflegeangebot ausgewirkt. «Erst eine gewisse Grösse ermöglicht ein Angebot, mit dem verschiedene Bedürfnisse abgedeckt werden können», sagt Villiger. So erlaubten die Dimensionen des Projekts etwa, neben zwei Abteilungen für Demenzzranke auch eine Palliativabteilung unterzubringen und zum Beispiel Physiotherapien oder Fusspflege anzubieten.

Mit den vorgenommenen Anpassungen steht nun auch die einst kritische IG für eine sinnvolle Seniorenresidenz hinter dem Projekt. «Auch wenn man es heute als überdimensioniert betrachten kann: Langfristig braucht Bergdietikon diese Zahl an Pflegeplätzen», sagt Hanspeter Lingg, einer der

zwei IG-Vertreter am runden Tisch. Mit dem Verlauf und dem Ergebnis der Dialogrunden sei er zufrieden, so Lingg. «Dass man offen kommuniziert und die Betroffenen ins Boot holt - so hätte es schon beim ersten Projekt laufen können.» Die IG habe sich mit ihren Anliegen und Befürchtungen ernst genommen gefühlt. «Ich bin überzeugt, dass nun eine gute Lösung vorliegt», sagt Lingg. Diese müsse nun aber auch noch vertraglich abgesichert werden, damit sie langfristig Bestand habe. Auch bei der Gemeinde ist man erleichtert darüber, dass «nun der Knopf gelöst werden konnte», wie Gemeinderat Ralf Dörig sagt. «Die Diskussion wurde von der emotionalen auf die sachliche Ebene zurückgebracht.» Dies bestätigt Felix Müller, der als Moderator den runden Tisch geleitet hat. «Es herrschte auf allen Seiten grosse Offenheit und Gesprächsbereitschaft.» So sei eine Vertrauensbasis entstanden, auf der sich die Parteien auf eine Lösung hätten einigen können.

Ob diese auch von den Stimmberechtigten unterstützt wird, wird sich an der Gemeindeversammlung am 20. Juni zeigen. Dann stimmen die Bergdietiker über einen Überweisungsantrag ab, der die Auflösung des Vorvertrags und damit der Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der Oase Holding fordert.



Ein Dezibel zu viel: Bauherr muss neu planen

Schlieren In neun Wohnungen einer geplanten Siedlung auf dem Geistlich-Areal würden die Lärm-Grenzwerte überschritten - Stadt macht keine Ausnahme

VON ALEX RUDOLF

Eine der zahlreichen Untergattungen der Orchideen leitet der Überbauung aus der Feder von Gmür & Geschwenter Architekten ihren Namen: Das Mehrfamilienhaus «Brassavola» soll bis 2019 mit einem weiteren Wohn- sowie einem Bürobau auf dem Geistlich-Areal in Schlieren erstellt werden. Derzeit befindet es sich noch in der Planungsphase. Dabei stellten die Architekten jedoch ein Problem fest: Bei neun der insgesamt 202 geplanten Wohnungen werden die Grenzwerte der Lärmbelastung nicht eingehalten. Ein Ersuchen um eine Ausnahmebewilligung lehnte der Stadtrat erst kürzlich ab.

Im Gesuch ist ersichtlich, dass gemäss ursprünglicher Planung gar bei 18 Wohnungen die Lärmemissionsgrenz-

werte von 65 Dezibel bei Nacht und 55 bei Tag nicht hätten eingehalten werden können. Diese Zahl konnte durch eine Anpassung des Projekts jedoch halbiert werden, nun wären lediglich Wohnungen in den oberen beiden Geschossen betroffen. Eine Überschreitung der Grenzwerte in diesen Wohnungen würde ein bis zwei Dezibel betragen, jedoch nur in der Nacht.

Lärmriegel wäre möglich

Der Schlieremer Stadtrat kann der Bauherrin Helvetia Versicherungen keine Ausnahmebewilligung ausstellen, wie es im Protokollauszug heisst. Dabei stützt er sich auf die von der Baudirektion verfassten Kriterien für solche Ausnahmen. Diese wären etwa denkbar bei einer Innenverdichtung in städtisch geprägtem Siedlungsge-

biet oder bei überwiegendem öffentlichem Interesse.

Wie Bauvorstand Markus Bärtschiger (SP) auf Anfrage sagt, gehe die Lärmbelastung auf die Überbauung «Brassavola» vornehmlich von den Bahngleisen aus, doch auch die Bern- und Engstringerstrasse würden einen Teil dazu beitragen. «Bereits bei der Schaffung des Gestaltungsplans war man sich dieses Problems bewusst», so Bärtschiger. Ideal sei dies beim Färbi-Areal, dem westlichen Teil des Quartiers «Am Rietpark», gelöst worden: Dort hätten die Bauherren erst das Bürogebäude am Goldschläglplatz erstellt, um den dahinterliegenden Wohnungen einen Lärmschutz zu bieten. Dies wäre auch bei «Brassavola» möglich: Denn das gegen die Bahngleise gelegene Baufeld, wo heute das Sportcenter Vitis steht, soll ab 2024 ebenfalls

bebaut werden. Dafür habe die Stadt, so Bärtschiger, jedoch keine Garantie. Mit der Helvetia und Geistlich Immobilien entwickelten unterschiedliche Bauherren diese Gebiete. «Geistlich Immobilien aufgrund von Lärmschutzmassnahmen zu einer schnellstmöglichen Realisierung eines Projektes zu drängen, wäre schlichtweg unverhältnismässig», so Bärtschiger.

Helvetia verzichtet auf Rechtsweg

Nach dem negativen Entscheid der Exekutive bleiben der Helvetia laut Bärtschiger jedoch mehrere Möglichkeiten für ein weiteres Vorgehen. So könnte beispielsweise ein Gesuch für das Aufstellen von Lärmschutzwänden nahe der SBB-Gleise gestellt werden, was aber kaum bewilligungsfähig wäre. «Oder aber man macht aus den geplanten Wohnungen

Gemeinschaftsräume beziehungsweise Büros. Schlimmstenfalls verzichtet man auf die Nutzung der Wohnungen und lässt sie vorübergehend leer stehen», sagt Bärtschiger. Am zielführendsten wäre jedoch eine bauliche Anpassung wie die Ausrichtung der Fenster und Balkone.

Bei Helvetia nimmt man den Entscheid des Stadtrates zur Kenntnis. Wie Sprecher Hansjörg Ryser auf Anfrage sagt, werde man auf den Rechtsweg verzichten und den Entscheid nicht anfechten. «Welche Lösung wir für die neun Wohnungen mit zu hohen Lärmwerten finden, ist noch offen», sagt er. Es werde derzeit eine erarbeitete, die den Anforderungen entspreche und die Lärmgrenzwerte der betroffenen Wohnungen einhalten werde. «Das Projekt wird im geplanten Umfang durch den Entscheid nicht infrage gestellt», sagt er.