



Stadt Schlieren

Öffentlicher Gestaltungsplan Schlieren West

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

2. Februar 2009

Aufgrund eines Entscheids der Baurekurskommission wurden Artikel 13 der Gestaltungsplanvorschriften aufgehoben und Artikel 6 Abs.1 sowie Artikel 7 Abs. 2 ergänzt. Der Beschluss des Gemeindeparlaments vom 23. Mai 2011 ergänzt daher den Planungsbericht.

Bearbeitung

*Beat Suter
Stefan Bitzi
Roman Seiler*

*dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU
dipl. Kulturingenieur ETH
dipl. Ing. FH in Raumplanung*

*Metron Raumentwicklung AG
Postfach 480
Stahlrain 2
CH 5201 Brugg*

*T 056 460 91 11
F 056 460 91 00
info@metron.ch
www.metron.ch*

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Bestandteile öffentlicher Gestaltungsplan	3
1.3 Gestaltungsreglement	3
1.4 Perimeter	4
1.5 Verfahren	5
1.5.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	5
1.5.2 Auflageverfahren	5
1.6 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen	6
1.6.1 Kantonaler Richtplan	6
1.6.2 Kommunale Planungen	7
1.6.3 Private Planungen und Projekte	11
1.6.4 Übersicht Projekte Schlieren West	13
1.6.5 Abstimmung mit Zentrumsplanung	14
1.6.6 Abstimmung mit Umgestaltung Zürcher-/Badenerstrasse	15
2 Analyse der Ausgangslage	16
2.1 Ausgangslage Stand 2005, Planungszone	16
2.2 Verkehr	17
2.3 Umwelt	18
2.3.1 Lärm	18
3 Gestaltungsplan Schlieren West	20
3.1 Städtebaulicher Kontext	20
3.2 Qualitätsziele	20
4 Bebauungs- und Nutzungskonzept	21
4.1 Berechnung des Nutzungsmasses (agF), Wohnanteil	21
4.2 Baubereiche Nord (B3, C3, D3, E3, F3)	22
4.3 Baubereiche Süd (B1, C1, D1, E1, F1)	23
4.4 Privater Teil-Gestaltungsplan in den Baubereichen D1, E1	23
4.5 Baubereiche Parkband (B2, C2, D2, E2, F2)	24
4.6 Baubereiche West (A1, A2)	24
4.7 Baubereiche Ost (G, H)	25
4.8 Öffentliche Nutzungen, Spezialregelung	26

5 Erschliessungskonzept	27
5.1 Strassen- und Wegnetz	27
5.2 Erschliessung der Baubereiche / Quartierstrassen	28
5.2.1 Quartierstrasse im Untersuchungsgebiet Herrenwiesen	29
5.3 Parkallee	30
5.4 Parkweg	31
5.5 Weitere Fuss- und Veloverkehrsverbindungen	32
5.6 Parkierungskonzept	33
6 Aussenraumgestaltung und Bepflanzungskonzept	34
6.1 Berechnung der Parkflächen	34
6.2 Gestaltungsreglement	35
6.3 Mauer Parkallee	36
6.4 Strassenbäume	36
6.5 Parks	37
7 Etappierung und Finanzierung	38
8 Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften	39
9 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV	43
Anhang	44

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Schlieren beabsichtigt, das zentral gelegene Gebiet Schlieren West aufzuwerten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Gebiet Schlieren West hat eine Ausdehnung von ca. 186'000 m² und befindet sich südwestlich des Bahnhofs Schlieren.

Die hervorragende Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Nähe zum Zentrum Schlieren mit seiner Infrastruktur machen das Gebiet attraktiv für eine massvolle Verdichtung. Es bietet sich die Chance, den heute eher brachliegenden Stadtteil städtebaulich aufzuwerten. Strassenräume und Freiräume sollen ergänzt und attraktiv gestaltet werden.

Das Gebiet wurde und wird vielschichtig beplant. 2005 wurde eine Planungszone festgesetzt. Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Schlieren West ersetzt die Grundordnung und schafft die Voraussetzungen für eine qualitative Entwicklung des Stadtteils. Parallel dazu wurden verschiedene Bauprojekte erarbeitet, die den Entwicklungsabsichten des Gestaltungsplans entsprechen.

1.2 Bestandteile öffentlicher Gestaltungsplan

Der öffentliche Gestaltungsplan Schlieren West besteht aus Gestaltungsplanvorschriften und Gestaltungsplan. In den Gestaltungsplanvorschriften sind Verweise auf das Gestaltungsreglement enthalten.

1.3 Gestaltungsreglement

Das Gestaltungsreglement wird durch den Stadtrat festgelegt. Es präzisiert die Gestaltungsplanvorschriften im Hinblick auf Gestaltung bzw. Ausführungsdetails von Parks, Parkallee und -weg sowie Quartierstrassen.

1.4 Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst das Gebiet zwischen der nordseitig liegenden Bahnlinie und der südlich anstossenden Badenerstrasse. Der Perimeter endet westlich an der Gemeindegrenze zu Dietikon und östlich mit dem Bahnhof Schlieren.



Perimeter öffentlicher Gestaltungsplan Schlieren West

1.5 Verfahren

1.5.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Mit Beschluss des Stadtrates Schlieren vom 24. September 2007 wurde der öffentliche Gestaltungsplan Schlieren West zur Vorprüfung sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) hat in die Vorprüfung das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Tiefbauamt (TBA) und die Volkswirtschaftsdirektion (VD), Verkehr und Infrastruktur Strasse (VIS), zum Mitbericht eingeladen.

Das ARV nimmt im Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2007 zusammenfassend wie folgt Stellung:

Das dem öffentlichen Gestaltungsplan zugrunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept bietet eine gute Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes Schlieren West. Die im Gestaltungsplan festgelegten Bau- und Nutzungsbestimmungen entsprechen grundsätzlich der beabsichtigten Zielsetzung. Die Planvorlage ist unter Berücksichtigung der Auflagen hinsichtlich Wasserbau (Sanierung Dorfbach), Lärmschutz und Verkehrserschliessung (Stichstrasse zwischen Baufeld A3 und A1) rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG).

Der Gestaltungsplan Schlieren West wurde in den, im Vorprüfungsbericht angesprochenen, Punkten geprüft und bereinigt, insbesondere bei folgenden Themen:

- Lärmschutzregelung;
- Dorfbach, Berücksichtigung des Trassees des eingedolten Bachs;
- Verzicht auf zusätzliche Quartierstrasse im Baufeld A2.

1.5.2 Auflageverfahren

Der öffentliche Gestaltungsplan Schlieren West wurde vom 5. Oktober bis 4. Dezember 2007 60 Tage öffentlich aufgelegt. In dieser Frist sind zahlreiche Einwendungen, vorwiegend von betroffenen Grundeigentümern, eingegangen. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft. Der Stadtrat verabschiedete am 21. April 2008 den Bericht über die Einwendungen und beauftragte die entsprechenden Änderungen. Mit den einzelnen Grundeigentümern fanden bei Bedarf Verhandlungen statt.

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Auflageprojekt sind:

- die Baubereiche A1 und A2 im Westen des Perimeters wurden neu geregelt;
- die minimalen Wohnanteile wurden entlang der Badenerstrasse lagegerecht reduziert und auf die geschlossene Bauweise wurde verzichtet;
- die Möglichkeit für Transfers von Ausnutzung und Wohnanteilen wurde unter angrenzenden Baubereichen zugelassen;

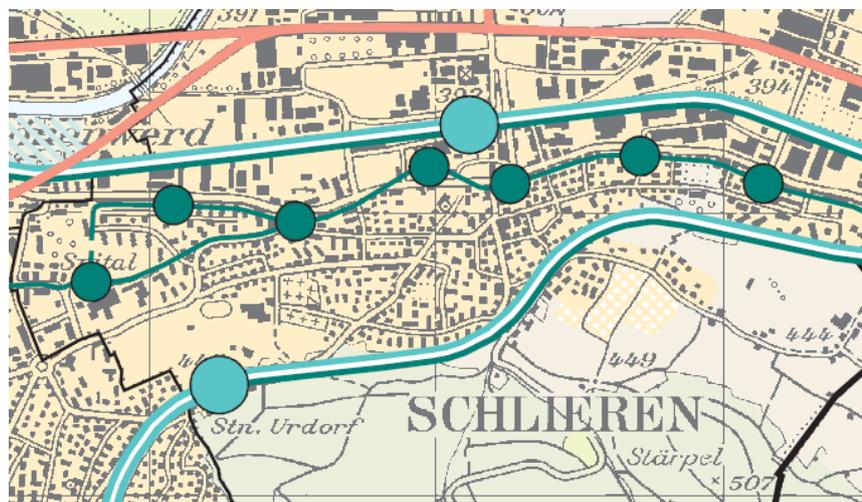
- die Berechnungen der Ausnützung und Parkflächen wurde überprüft und teilweise korrigiert; die Tabellen werden den Gestaltungsplanvorschriften im Anhang beigefügt;
- generell wurden die Vorschriften vereinfacht und Doppelspurigkeiten beseitigt.

1.6 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

1.6.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan Siedlung und Landschaft¹ des Kantons Zürich liegt der ganze Perimeter im Siedlungsgebiet. Der kantonale Richtplan Versorgung und Entsorgung beinhaltet eine Kabelleitung (Stromstärke 110 kV), welche das Areal im Westen in nord-südlicher Richtung durchquert. Im kantonalen Richtplan Teil Verkehr vom März 2007 sind zwei relevante Planungsabsichten eingetragen:

- Zwischen Altstetten und Killwangen-Spreitenbach soll eine zusätzliche Doppelspur geprüft werden (Zeithorizont: mittel- bis langfristig). Diese liegt nördlich des bestehenden Bahntrassees.
- Neu wurde ein möglicher Verlauf der Limmattalbahn aufgenommen. Zwischen dem Bahnhof Altstetten und dem Zentrum Schlierens soll eine Stadtbahn oder Bus mit hohem Anteil Eigentrassee realisiert werden (Zeithorizont: mittelfristig). Diese neue Strecke führt über den Bahnhof Schlieren und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich drei Haltestellen.



*Auszug Kantonaler Richtplan, Teil Verkehr
Ausbau Bahnlinie nördlich Perimeter Schlieren West,
Linienführung Limmattalbahn*

¹ Kantonaler Richtplan des Kantons Zürich, beschlossen 31. Januar 1995, inkl. Teilrevisionen bis März 2007

Regionales Landschaftsentwicklungskonzept Limmatraum (LEK) 2003

Im Regionales Landschaftsentwicklungskonzept Limmatraum wurde ein Zielzustand des Limmatraums aus regionaler Sicht formuliert. Die Aussagen über vorhandene Defizite und der Konzeptplan mit den zugehörigen Massnahmenblättern haben weder für die Gemeinden noch für Private Verbindlichkeit; sie sind als Empfehlungen zu betrachten. Die Zentrumsentwicklung Schlieren wird als Entwicklungsschwerpunkt aufgeführt.

*1.6.2 Kommunale Planungen**Bau- und Zonenordnung*

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich mehrheitlich in der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone. Zwei Bereiche entlang der Badenerstrasse sind der viergeschossigen Wohnzone zugewiesen. Der östliche Teil des Planungsgebiets befindet sich in der Zentrumszone, wobei am westlichen Abschluss (Bahnhof) eine Gestaltungsplanpflicht besteht. Eine zweite Gestaltungsplanpflicht überlagert die Parzellen 7529, 7531 und 9915. Am westlichen Abschluss befinden sich die Parzellen 9325 und 9326 in der Industriezone.

*Zonenplan, 1996*

Stadtentwicklungskonzept 2005

Das Stadtentwicklungskonzept soll als konzeptionelle Grundlage für Entwicklungsprojekte der öffentlichen Hand und privater Investoren dienen. Es verfolgt dabei die folgenden Ziele:

- Stärkung des Zentrums
- Bessere Verbindung der Ortsteile
- Entwicklungsmöglichkeiten der grossen Baulandreserven und Brachen
- Neuorientierung in der verkehrsdominierten Entwicklung des öffentlichen Raums der letzten 30 Jahre, Umgang mit Barrieren und Lärmproblematik
- Verbesserung der Wahrnehmung und Nutzung der landschaftsräumlichen Qualitäten



Rahmenplan Schlieren West 2005

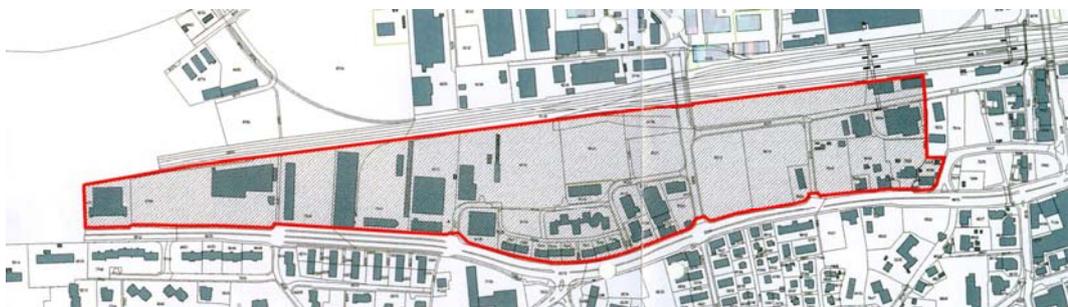
Auf Basis der Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes wurde für Schlieren West ein Rahmenplan erarbeitet, der eine zusammenhängende Entwicklung des neuen Stadtteils ermöglichen soll. Dabei wurde ein stabiles Grundgerüst definiert, das eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung sicherstellen soll. Die Rahmenplanregelungen bezwecken die Sicherstellung einer zukunftsfähigen Grundkonzeption für einen neuen Stadtteil, auf deren Basis einzelne Arealentwicklungen und Bauten realisiert werden können.



Rahmenplan Schlieren West, 2005

Planungszone Juni 2005

Am 2. Mai 2005 hat der Stadtrat der Aufstellung einer Planungszone für Schlieren West zugestimmt. Im Juni 2005 hat die kantonale Baudirektion gemäss § 346 PBG die Planungszone verfügt. Planungszone dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig und begründet, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden. Mit der Rechtskraft des öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West wird die Planungszone hinfällig.



Planungszone, Juni 2005

Regelwerk zur Freiraumstruktur und Bebauung

In einer Parallelprojektierung mit zwei Teams hat die Stadt Schlieren, zusammen mit der Globalbau AG, Konzepte für die zukünftige Bebauungs- und Freiraumstruktur im Gebiet Schlieren West, unter besonderer Berücksichtigung des Areals Pfaffenwis gesucht. Grundlage war der vom Stadtrat Schlieren verabschiedete Rahmenplan für das Gebiet der Planungszone Schlieren West.

Das Regelwerk zur Freiraumstruktur und Bebauung des Planungsteams Aebi&Vincent / Klötzli&Friedli hat die Merkmale des Rahmenplans weiterentwickelt und konkretisiert. Das ganze Gebiet wird im Rahmenplan in Baufelder mit dazwischen liegenden Parks gegliedert. Neben der Parkallee, dessen Lage genau bestimmt ist, wurde auch ein Korridor für einen Parkweg geschaffen. Der Parkweg befindet sich innerhalb dieses Korridors und erstreckt sich zwischen dem Ende der Steinwiesenstrasse und dem Reitmenweg.

Die massgeblichen Inhalte sind in den öffentlichen Gestaltungsplan Schlieren West bzw. ins Gestaltungsreglement integriert. Das Regelwerk enthält insbesondere die Gestaltungsvorgaben für die Parks sowie für die Parkallee und den Parkweg. Diese Gestaltungsvorgaben bilden die Grundlage für das Gestaltungsreglement, welches vom Stadtrat ergänzend zum Gestaltungsplan erlassen wird.



Regelwerk zur Freiraumstruktur, 2006

Quartierplan Herrenwiesen

Der Quartierplan Herrenwiesen wurde auf den Rahmenplan Schlieren West abgestimmt und im März 2008 durch die Baudirektion genehmigt. Die Quartierplanbeteiligten haben beschlossen, den Bau der entsprechenden Anlagen in Angriff zu nehmen. Zur Zeit läuft die Realisierung.

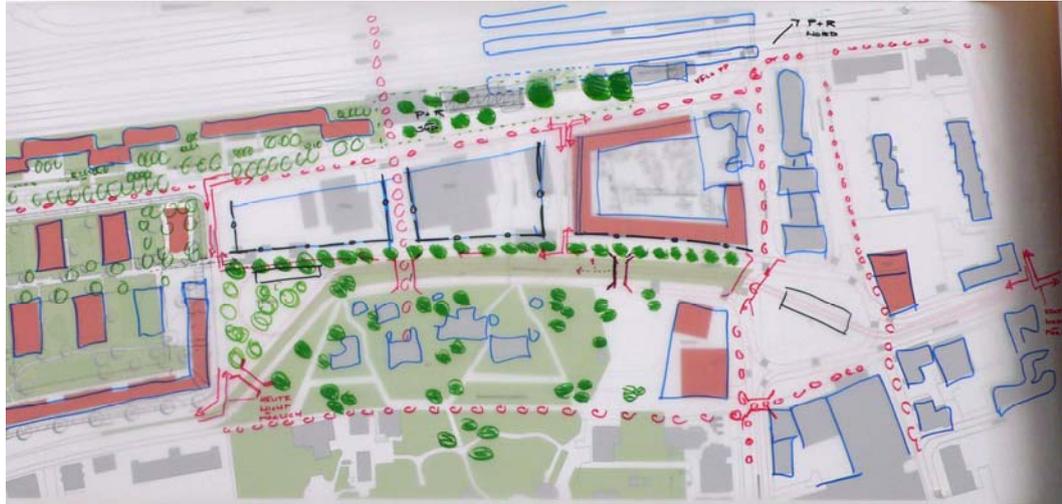
Im Gestaltungsplan Schlieren West werden die Strassen- und Baulinien des Quartierplans als orientierender Inhalt dargestellt. Für die verbindlichen Inhalte wird auf den Quartierplan verwiesen.

Workshop Zentrumserweiterung

Am 15. Mai 2007 wurde im Rahmen der Erarbeitung dieses Gestaltungsplanes ein eintägiger Workshop durchgeführt, mit dem Ziel, weitere Erkenntnisse über die Gestaltung

und Bebauung der Baubereiche G und H zu erlangen. Teilgenommen haben zwei Teams, welche sich schon intensiv mit der Planung der umliegenden Gebiete beschäftigt haben.

Der Workshop lieferte konkrete Aussagen über eine mögliche Entwicklung der beiden Baubereiche, insbesondere bezüglich Bauungs- und Freiraumstruktur, Nutzung sowie Verkehr und Erschliessung.



Die Erkenntnisse aus diesem Workshop sind in den Gestaltungsplan in Form von Fuss- und Velowegverbindungen im betroffenen Gebiet eingeflossen und haben die Bauungsstruktur geprägt. Darüber hinaus beeinflussten die Ergebnisse die Park-Anordnung und die Freiraumregelungen des GP für die Baubereiche F1 und F2.

1.6.3 Private Planungen und Projekte

Überbebauung Geissweid (Baubereiche F1/F2)

Im Gebiet Geissweid liegt ein Projekt der Alfred Müller AG, bearbeitet durch das Büro Pfister Schiess Tropeano Architekten vor. Das Projekt sieht eine Randbebauung entlang der Badener- und Bachstrasse vor, die durch Punktbauten im Innern ergänzt werden. Die Randbebauung soll für Wohnen und Gewerbe, die Punktbauten für reines Wohnen genutzt werden (vgl. Abbildung Projektübersicht Schlieren West Kap. 1.6.4).

Das Projekt wurde mit dem Rahmenplan Schlieren West abgestimmt und mit dem Gestaltungsplan Schlieren West koordiniert. Die qualitative Beurteilung erfolgte durch das Stadtbaukollegium der Stadt Schlieren. Die Parkanordnung und die Aufteilung auf zwei Parkflächen entspricht einer Spezialregelung, welche die Übergangsfunktion dieses Projektes zwischen Parkallee im Westen und Zentrumsplanung im Osten gewährleistet.

Überbauung Pfaffenwis (Baubereiche E2/E3)

Die Bebauung Pfaffenwis der Firma Globalbau AG wurde bereits realisiert. Die reine Wohnbebauung besteht aus einer geschlossenen hohen Zeile entlang der Bahnlinie und Reiheneinfamilienhäusern südlich davon (vgl. Abbildung Projektübersicht Schlieren West Kap. 1.6.4). Die qualitative Beurteilung erfolgte durch die Stadtentwicklungskommission der Stadt Schlieren.

Die Projektentwicklung erfolgte als „Pionierprojekt“ im Perimeter Schlieren West. Parkfläche und –standard wurden im Rahmen der Parallelprojektierung zum Rahmenplan evaluiert. Die GP-Regelungen berücksichtigen die spezifischen Projektvereinbarungen, welche in einer frühen Phase der Arealentwicklung getroffen wurden und weichen teilweise von den Standardregelungen ab.

Überbauung Storchennest (Baubereiche D2/D3)

Die Bebauung Storchennest der Globalbau AG bildet die Fortsetzung der Bebauung Pfaffenwis mit einer 2. Etappe. Das bewilligte Projekt befindet sich in der Realisierung (vgl. Abbildung Projektübersicht Schlieren West Kap. 1.6.4). Die qualitative Beurteilung erfolgte durch das Stadtbaukollegium der Stadt Schlieren.

Das Projekt wurde sowohl mit dem Quartierplan Herrenwies als auch mit dem Gestaltungsplan Schlieren West koordiniert. In der Folge wird die im GP geregelte östliche Quartierstrasse (zwischen Baubereich E2 und D2) als private Erschliessungsfläche realisiert. Da diese Quartierstrasse eine beschränkte Erschliessungsfunktion hat (vorwiegend Langsamverkehr und Notzufahrt) und im Wesentlichen als Quartierfreiraum dient, wird sie an die Freifläche, bzw. den Parkflächenbedarf angerechnet.

Überbebauung Goldschlägi (Baubereich F3)

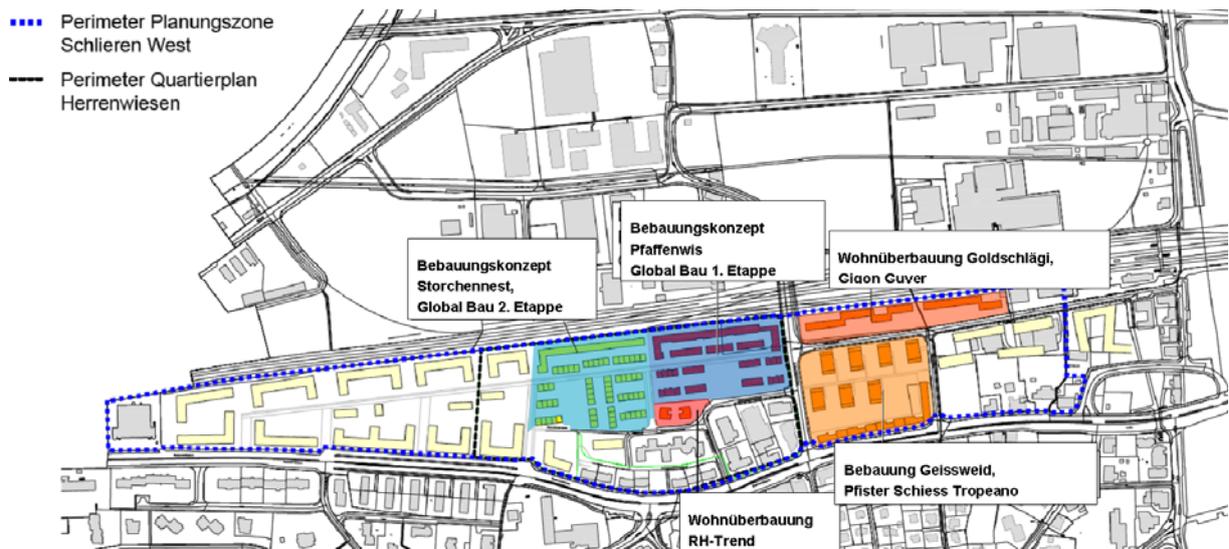
Die Überbauung Goldschlägi ist bereits weitgehend realisiert. Das Projekt umfasst eine Wohnüberbauung mit 3-5 Vollgeschossen und wird durch die Halter Generalunternehmung AG und das Architekturbüro Gigon/Guyer umgesetzt (vgl. Abbildung Projektübersicht Schlieren West Kap. 1.6.4). Die qualitative Beurteilung erfolgte im Rahmen eines Studienauftrags.

Das Projekt wurde mit dem Gestaltungsplan Schlieren West koordiniert.

Wohnüberbauung RH-Trend (Baubereich E2)

Für das Grundstück Kat.-Nr. 9122 nördlich der Steinwiesenstrasse liegt ein bewilligtes Projekt für zwei Punktbauten vor. Die Realisierung ist ausstehend. Auch dieses Projekt wurde auf den Entwurf Gestaltungsplan Schlieren West abgestimmt.

1.6.4 Übersicht Projekte Schlieren West



Projektübersicht Schlieren West

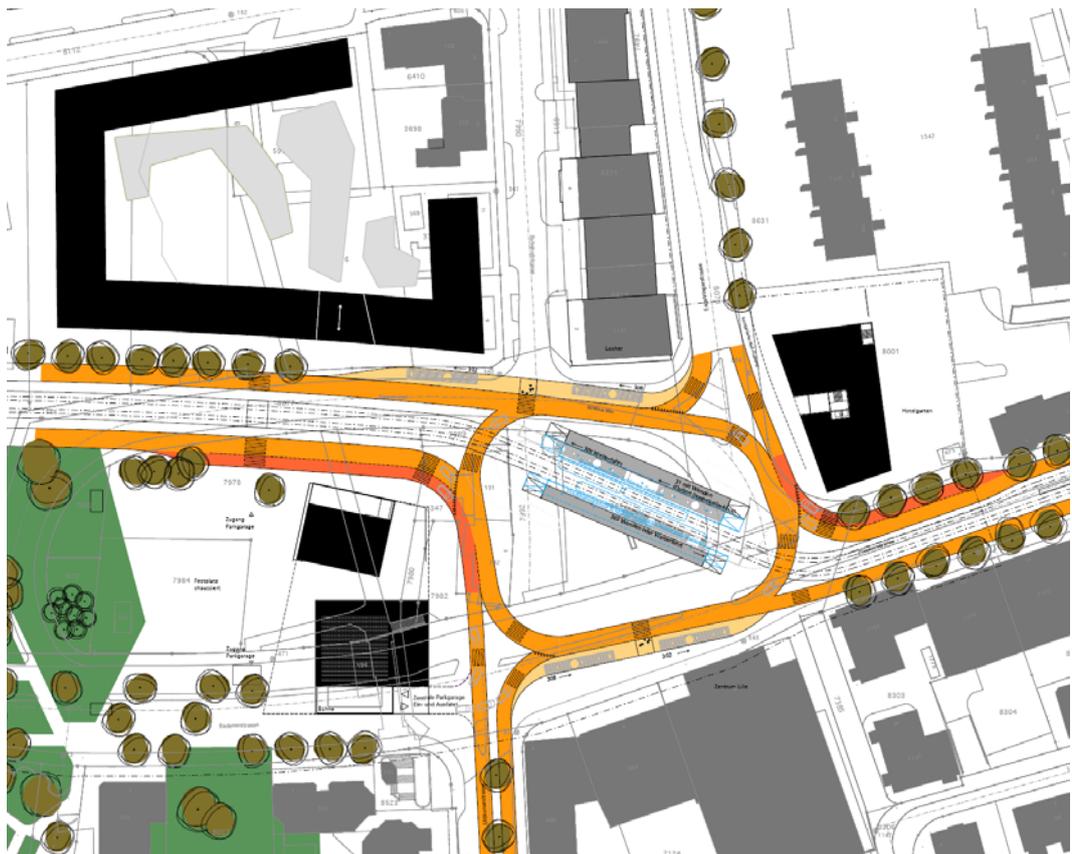
1.6.5 Abstimmung mit Zentrumsplanung

Die Umgestaltung des Zentrums bildet eine Schlüsselaufgabe des Stadtentwicklungskonzepts. Im Januar 2005 wurde durch die Stadt Schlieren und die Halter Generalunternehmung AG ein Wettbewerb über das Gebiet Zentrum abgeschlossen.

Das erstrangierte städtebauliche Konzept von ‚weberbrunner architekten‘, ‚Kuhn Truninger GmbH‘ und ‚asa AG‘ sieht die Bildung einer neuen starken Mitte vor. Durch die Verlangsamung des Verkehrs entsteht ein lebendiger Stadtplatz, an dem sämtliche Verkehrsmittel zusammenlaufen. Fussgänger, öffentlicher Verkehr und Individualverkehr werden funktional miteinander verknüpft.

Die Ringstrasse/Badenerstrasse werden im Raum Zentrumsplatz und Stadtpark neu geführt und die bestehende Badenerstrasse kann im gleichen Abschnitt rückgebaut werden.

Der Übergang der Zentrumsplanung zum Entwicklungsgebiet Schlieren West wurde in einem städtebaulichen Workshop untersucht und koordiniert (vgl. Kap. 1.6.2, Workshop Zentrumsenerweiterung).



Zentrumsplanung West

1.6.6 Abstimmung mit Umgestaltung Zürcher-/Badenerstrasse

Die Zürcher-/Badenerstrasse in Schlieren ist vom Knoten Spitalstrasse (Dietikon) bis zur Stadtgrenze Zürich durchgehend zweistreifig befahrbar und weist zusätzliche Links- und Rechtsabbiegestreifen in beide Richtungen auf. Durch diese breite Hauptachse erfolgt eine starke Trennung des Siedlungsgebiets. Schon lange sind deshalb Bestrebungen im Gange, den Verkehr zu beruhigen und dem öffentlichen Verkehr Vorrang einzuräumen.

Das vom Regierungsrat festgesetzte Projekt sieht vor, je Fahrtrichtung einen Fahrstreifen des motorisierten Individualverkehrs für den öffentlichen Verkehr zu reservieren. Dadurch wird der Verkehr in der Zürcher-/Badenerstrasse beruhigt und dem öffentlichen Verkehr Priorität eingeräumt. Damit entsteht ein Busvorlaufbetrieb für die geplante Limmattalbahn. Von der Massnahme ausgenommen ist das Zentrum von Schlieren, das in einem separaten Verfahren umgestaltet wird.

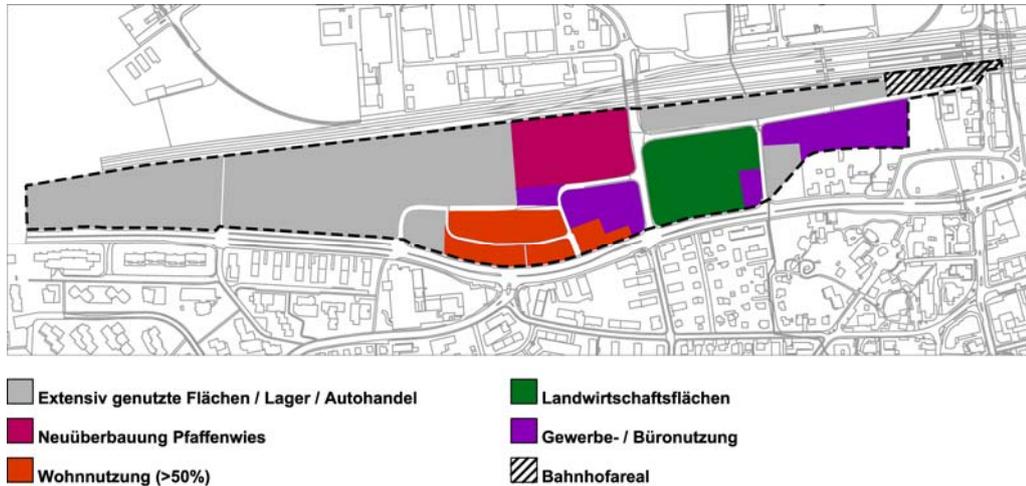
Die umfangreichen Arbeiten sind etappiert. Während einer ersten Phase werden zwischen der Stadtgrenze Zürich und dem Zentrum Schlieren die Fahrbahnbeläge erneuert, die Fahrbahn auf zwei Spuren reduziert – was eine Verbreiterung der Mittelinseln erlaubt – sowie eine der verbleibenden Spuren als Busspur eingerichtet. Vorgängig werden von den Elektrizitätswerken der Stadt Zürich Leitungen zur Nutzung von Energie und Abwasser verlegt. Aus Gehwegen entstehen kombinierte Rad-/Gehwege im Bereich der Stadtgrenze Zürich bis zum Quartier «Hübler». Die Stadt Schlieren erneuert Kanalisationsleitungen.

In einer zweiten Etappe werden danach Arbeiten zwischen dem Zentrum Schlieren und der Spitalstrasse in Dietikon durchgeführt. Diese umfassen, wie in der ersten Etappe, eine behindertengerechte Anpassung von Bushaltestellen sowie unter anderem Fahrbahnerneuerungen und Fahrstreifenkorrekturen. Für die Durchführung des Bauvorhabens hat der Regierungsrat drei Kredite von insgesamt 10,1 Millionen Franken bewilligt.

Das Entwicklungsareal Schlieren West wird durch diese Massnahmen positiv beeinflusst: Die Badenerstrasse erfährt eine Verkehrsberuhigung und kann wieder vermehrt die Funktion einer siedlungsorientierten Hauptstrasse übernehmen, welche für das neue Stadtquartier ein urbanes Rückgrad bildet.

2 Analyse der Ausgangslage

2.1 Ausgangslage Stand 2005, Planungszone

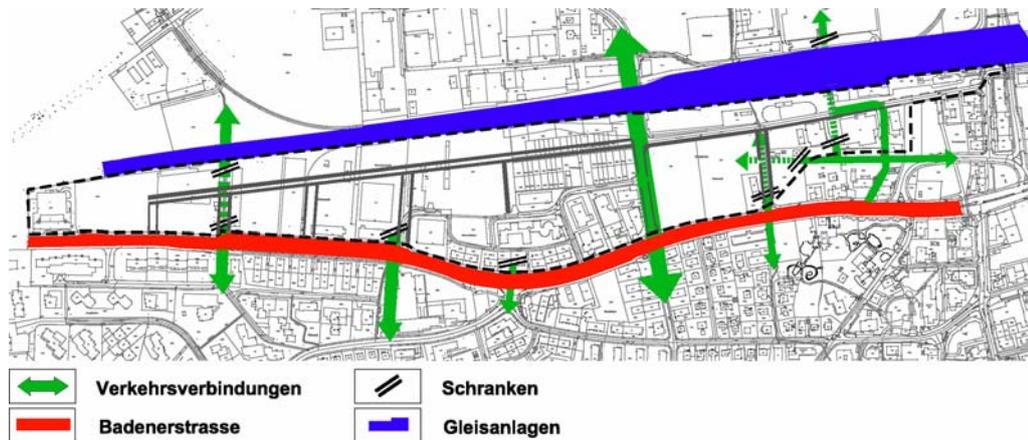


Ausgangslage Stand 2005, Planungszone

Zum Zeitpunkt der Festsetzung der Planungszone hatten grosse Teile des Gebiets den Charakter einer Industriebrache. Versiegelte Flächen wurden von Autohändlern als Abstell- und Umschlagplätze beansprucht. Teilbereiche wurden von einer Baufirma als Lagerfläche für Maschinen und Baumaterial genutzt. Entlang der Badenerstrasse sowie im Umfeld des Bahnhofs bestehen verschiedene Wohnbauten und mehrere Gewerbebauten.

Im Verlaufe der Planung Schlieren West wurden bereits verschiedene Projekte realisiert und weitere sind projektiert (vgl. vorausgehende Kapitel).

2.2 Verkehr



Verkehrssituation Ausgangslage

Das Quartier Schlieren West präsentiert sich in der Ausgangslage als nach aussen hin geschlossener, nicht durchlässiger Stadtteil von Schlieren. Im Norden wird das Gebiet durch die Bahngleise der SBB begrenzt. Im Süden bildet die vierspurige, stark belastete Badenerstrasse die Grenze des Quartiers. Die übergeordneten Bezüge werden durch die heutige Situation stark behindert.

Motorisierter Individualverkehr

Bei der Badenerstrasse handelt es sich um eine Hauptverkehrsstrasse im Eigentum des Kantons (Staatsstrasse). Auf dem meist befahrenen Abschnitt entlang des Perimeters verkehren durchschnittlich 1550 Fahrzeuge pro Stunde am Tag bzw. 300 in der Nacht. (Quelle: Baudirektion, Fachstelle Lärmschutz)

Die Goldschlägistrasse ist eine wichtige Verbindung zwischen den Stadtteilen nördlich und südlich der Bahnlinie. Sie durchschneidet das Planungsgebiet in zwei Teile.

Die einzigen internen Erschliessungen im westlichen Teil sind die Herrenwiesenstrasse und die Steinwiesenstrasse sowie der Reitmenweg, die jedoch aufgrund ihrer Ausgestaltung sowie der angrenzenden Nutzung wenig attraktive, öffentliche Strassenräume darstellen. Entlang der Badenerstrasse besteht für Grundstücke Nr. 7529, 7531 und 9115 eine Parallelerschliessung. Die Parkierung wird zurzeit oberirdisch abgewickelt und ist nicht geregelt.

Adresse ist im Quartier – mit Ausnahme der Steinwiesenstrasse und der Herrenwiesenstrasse, die jedoch einen gewissen „Hinterhofcharakter“ hat – die Badenerstrasse. Die Grundstücke erstrecken sich, insbesondere im westlichen Teil, von der Badenerstrasse bis zu den Bahngleisen der SBB.

Öffentlicher Verkehr

Die Buslinien 302 Urdorf-Weiningen und 303 auf der Badenerstrasse (Haltestellen Kesslerplatz und Reitmen) befinden sich angrenzend und verbinden das Planungsgebiet mit Spreitenbach und Zürich-Altstetten. Der Bahnhof Schlieren grenzt östlich an das Planungsgebiet an, wo sich auch die Haltestelle der Buslinie 31 Richtung Zürich Zentrum befindet. Die beiden Haltestellen gehören zur Haltestellenkategorie III gemäss SN 640 290.

Fuss- und Veloverkehr

In der heutigen Situation ist das Gebiet stark auf den Motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Das Angebot für Velofahrer und Fussgänger fehlt. Das Planungsgebiet ist in Nord-Süd-Richtung nicht durchlässig für Verbindungsstrecken aus anderen Quartieren. Zudem sollte die Verbindung mit dem Bahnhof verbessert werden.

2.3 Umwelt

2.3.1 Lärm

Immissionen Strassen



Lärmemissionen Badenerstrasse

Entlang der Badenerstrasse beträgt der Emissionspegel auf der Strassenachse zwischen 79.1 und 80.4 dB(A) am Tag und 72.6 und 73.2 dB(A) in der Nacht. Diese Pegel befinden sich erheblich über den Immissionsgrenzwerten für die Lärmempfindlichkeitsstufe III (65 dB(A) am Tag, 55 dB(A) in der Nacht).

Immissionen SBB

Die Emissionspegel der Eisenbahn betragen 83.6 dB(A) am Tag bzw. 82.0 dB(A) in der Nacht. In den Baubewilligungsverfahren Wohnpark Pfaffenwis, Storchennest und Goldschlägi wurde nachgewiesen, dass Lärmvorschriften gemäss LSV mit entsprechenden

metron

baulichen und grundrisslichen Massnahmen erreicht werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass überall entlang der Bahnlinie ähnliche Verhältnisse herrschen und eine Bebauung mit Wohnnutzung mit eingehaltenen Immissionsgrenzwerten möglich ist.

Dorfbach

Die Gewässerabstände zum Dorfbach wurden im Rahmen einer separaten Baulinienvorlage gesichert.

Altlasten

Die in der nachfolgenden Abbildung blau markierten Punkte bezeichnen die Industrie- und Gewerbeflächen, auf welchen mit Altlasten gerechnet werden muss. Allfällige Sanierungskosten gehen zulasten der Grundeigentümer.



Übersicht Standorte mit Verdacht auf Altlasten

3 Gestaltungsplan Schlieren West

3.1 Städtebaulicher Kontext

Die Situation mit den Geleiseanlagen im Norden und der stark befahrenen Badenerstrasse im Süden wurde während der Erarbeitung des Rahmenplans sowie den weiteren Planungen (Siehe Kapitel 1 und 0) eingehend untersucht. Dabei ist man auf folgende Herausforderungen gestossen:

- Unternutztes Potenzial des Gebiets: Platz für 1500 Einwohner und 1500 Beschäftigte
- Bezüge zu umliegenden Nutzungen und Ansprüchen: Aufwertung der zentrumsnahen Nutzungen entlang der Badenerstrasse, Aufwertung der Verbindungen für Fussgänger und Velofahrer
- Exzellente, bahnhofsnahe Lage
- Lärmproblematik entlang Bahngleisen und Badenerstrasse

3.2 Qualitätsziele

Die zugrunde liegenden Studien und Pläne bezwecken die Sicherstellung einer zukunftsfähigen Grundkonzeption für einen neuen Stadtteil Schlierens, auf deren Basis einzelne Arealentwicklungen und Bauten realisiert werden können. Der erstellte öffentliche Gestaltungsplan will diese nun eigentümer- und behördenverbindlich festlegen.

Im Einzelnen werden angestrebt:

- Eine städtebauliche Ausformulierung auf den Baubereichen am Rand, die eine Orientierung zu den Baubereichen in der Mitte des Perimeters aufweist und so möglichst vielen Wohnungen einen Blick auf den innenliegenden Freiraum gewährt.
- Die städtebauliche Betonung der Badenerstrasse als innerstädtische Stadtstrasse mit gemischt genutzten Bauten und einer Adressbildung sowie Vorderseite der Gebäude zur Badenerstrasse.
- Einwandfreie wohnhygienische Verhältnisse, insbesondere im Hinblick auf den Lärmschutz.
- Attraktive und qualitätsvolle Wohnungen
- Wohnungsbezogene Aussenflächen, die eine attraktive Freiraumgestaltung aufweisen.
- Sichere und allgemein zugängliche öffentliche Räume. Strassen und Wege mit einer einheitlichen, wieder erkennbaren Gestaltung im Hinblick auf Profil, Beleuchtung, Beläge und Bepflanzung.
- Grün- und Freiflächen mit einem übergreifenden Gestaltungskonzept, das die einzelnen Freiräume miteinander in Beziehung setzt. Dabei ist eine unterschiedliche Ausstattung der einzelnen, öffentlich zugänglichen Freiflächen erwünscht, die im Quartier verschiedene bedarfsgerechte Aufenthalts- und Freizeitmöglichkeiten anbietet.
- Die Stützung des öffentlichen Charakters der Parkallee und des Parkwegs durch die Orientierung der Eingänge der Gebäude.
- Eine unterirdische Parkierung, deren Rampen die Gestaltung des öffentlichen Raums nicht beeinträchtigen.

4 Bebauungs- und Nutzungskonzept

4.1 Berechnung des Nutzungsmasses (agF), Wohnanteil

Berechnung

Die Berechnung der Nutzung geht von der rechtskräftigen BZO der Stadt Schlieren aus und berücksichtigt den Bonus für Arealüberbauungen sowie die Zusatznutzungen in Attikageschossen. Folgende Faktoren liegen der Berechnung zugrunde:

Anrechenbare Grundstücksfläche:	Flächen gemäss Grundbuchplan Teilflächen gemäss CAD Ermittlung
Ausnutzung gem. BZO:	0.8
Ausnutzung inkl. Arealbonus:	0.88
Zusatznutzung Attikageschoss:	Die Berechnung geht von der Annahme von 6 Geschossen und darüber liegendem Attikageschoss aus. Für die Fläche des Attikas werden 65% eines Vollgeschosses eingesetzt: Erhöhung AZ für Attika = + 0.095333
Total AZ GPV (Vollgeschosse + Attika):	0.975333

Festlegung der anrechenbaren Geschossflächen im GP

Die Ergebnisse der AZ-Berechnung wurden als maximale anrechenbare Geschossflächen in Art. 7.2 GPV übertragen. Die Werte für die einzelnen Grundstücke liegen den GPV als Tabelle im Anhang bei.

Ausnahmen

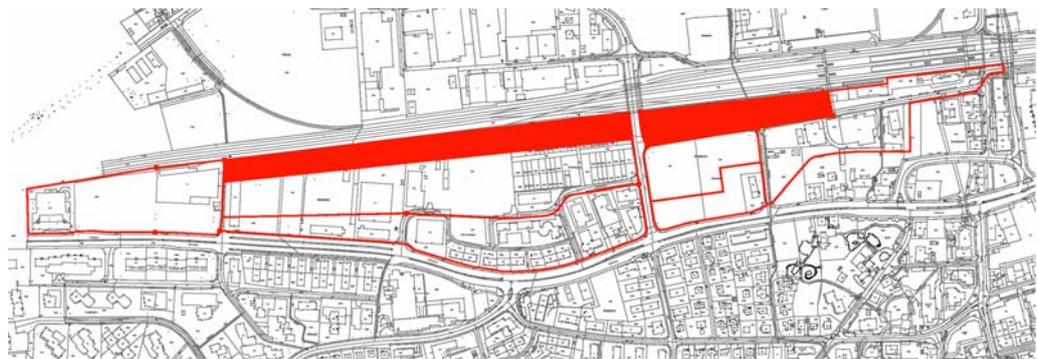
Baufelder F1 und F2: Die Überbauung Geissweid wurde parallel zur Planung Schlieren West projektiert und bewilligt. Zur Definition des Nutzungsmasses kamen die Bestimmungen für Arealüberbauungen zur Anwendung, wobei mit 4 Vollgeschossen und einem darüber liegenden Attika gerechnet wurde (resultierende aGF 20'000 m²). Diese Geschossanordnung unterscheidet sich von der Berechnung der AZ im Gestaltungsplan, welche auf 6 Geschossen und einem darüber liegenden Attika basiert (resultierende aGF 19447 m²). Im GP wurde, gestützt auf die qualitative Beurteilung des Projekts und die entsprechende Baubewilligung, die anrechenbare Geschossfläche auf 20'000 m² festgesetzt.

Resultierende Qualitätsanforderungen im GP

Da der Bonus für Arealüberbauungen bereits in das Nutzungsmass eingerechnet ist, legt der GP fest, dass die entsprechenden, erhöhten Anforderungen (besonders gute Gestaltung und Ausstattung) für alle Projekte im Perimeter angewendet werden müssen.

Für die qualitative Beurteilung wird das Stadtbaukollegium eingesetzt oder es kommen Konkurrenzverfahren zur Anwendung.

4.2 Baubereiche Nord (B3, C3, D3, E3, F3)



Baubereiche Nord

Die Baubereiche Nord sollen mit Bauten in geschlossener Bauweise mit angemessener Höhe (6 Geschosse) den Bahnlärm von den übrigen Baubereichen fernhalten. Der Grenzbau zwischen den Baubereichen ist zwingend vorgesehen. Ob dies durch Gebäude oder Lärmschutzbauten geschieht, ist in den jeweiligen Bauprojekten zu regeln. Für die Wohnnutzung ist dem Lärmschutz durch ergänzende bauliche Lärmschutzmassnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) Rechnung zu tragen.

Aufgrund ihrer Südorientierung sind die Baubereiche entlang der Bahn überwiegend für Wohnnutzung geeignet. Der minimale Wohnanteil für die einzelnen Grundstücke beträgt deshalb 80%, der restliche Anteil von 20% kann für nicht störendes Gewerbe genutzt werden.

4.3 Baubereiche Süd (B1, C1, D1, E1, F1)



Baubereiche Süd

Die Baubereiche Süd orientieren sich an der Badenerstrasse. Sie ermöglichen maximal 6-geschossige Wohnbauten mit Gewerbeanteil, damit sie analog der Baubereiche Nord die übrigen Baubereiche vom Strassenlärm der Badenerstrasse abschirmen.

Um die Nutzungsflexibilität entlang der Badenerstrasse zu erhöhen und insbesondere um auf die bestehende Bebauung in den Baubereichen B1, C1, D1 und E1 reagieren zu können, wird in diesen Baubereichen der minimale Wohnanteil auf 30% festgesetzt. Dadurch soll die Aufwertung des Zentrums Schlieren weitergeführt und die Badenerstrasse attraktiver gestaltet werden. Die gewerblich genutzten Erdgeschosse sollen nach Möglichkeit auf die Badenerstrasse orientiert werden.

4.4 Privater Teil-Gestaltungsplan in den Baubereichen D1, E1

Innerhalb der Baubereiche Süd an der Badenerstrasse, wo heute teilweise sanierungsbedürftige Wohnbauten stehen, soll Anreiz zur Erneuerung gegeben werden. Mit der Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans über dieses Gebiet wird ein Ausnutzungsbonus von 10% gewährt. Dazu sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- die privaten Teilgestaltungspläne erstrecken sich über den gesamten Baubereich D1 oder E1; der Stadtrat kann weitere Aufteilungen bewilligen;
- die Fusswegverbindung zwischen Steinwiesenstrasse und Kesslerplatz, gemäss Situationsplan GP, muss gesichert und realisiert werden;
- es wird eine besonders gute Qualität des Städtebaus, des Freiraums und der Erschliessung erreicht;
- entlang der Badenerstrasse im Erdgeschoss keine Wohnnutzung und eine minimale Raumhöhe von 4.0m.

Die heutige Erschliessungssituation über die Herrenwiesenstrasse kann durch eine neue Anordnung und Gestaltung der inneren Erschliessung verbessert werden (Individualverkehr, Langsamverkehr). Im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans kann zudem auf die wichtige städtebauliche Situation am Kesslerplatz eingegangen werden.

4.5 Baubereiche Parkband (B2, C2, D2, E2, F2)



Baubereiche Parkband

Zwischen den Baubereichen Süd und Nord soll eine attraktive Wohnlage mit maximal 3-geschossigen Bauten entstehen. Diese Bebauung wird aufgelockert durch die Anordnung von Parks, welche öffentlich zugänglich sind (siehe Kapitel 6: Aussenraumgestaltung und Bepflanzungskonzept). Analog zu den Wohnbauten in den Baubereichen Nord (Kap. 4.2) können in einem geringen Mass von 20% nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Im östlichen Teil (Baubereich F2) beginnt der Übergang zum Zentrum Schlieren. Die Bebauung wird deshalb ab diesem Baubereich dichter und höher.

4.6 Baubereiche West (A1, A2)



Baubereich West

Die Baubereiche A1 und A2 bilden den westlichen Abschluss des Perimeters Schlieren West. Das Gebiet ist heute als Industriezone zониert und wird als Gewerbefläche und Fläche für den Autohandel genutzt.

Da im Baubereich A2 verschiedene Nutzungs- und Freiraumanordnungen umsetzbar sind, beschränkt sich der Gestaltungsplan auf die städtebaulich und funktional wichtigen Vorgaben. Als Voraussetzung für Baubewilligungen im Baubereich A2 muss ein Gesamtkonzept vorliegen, welches durch den Stadtrat genehmigt ist.

Im Einzelnen werden für den Baubereich A2 und Art. GPV folgende Anforderungen definiert:

- Schaffen einer städtebaulich guten Lösung für den gesamten Baubereich A2;
- Schaffen einer städtebaulich guten Lösung für den westlichen Abschluss der Parkallee; Das Ende der Parkallee im Baubereich A2 darf zu Erschliessungszwecken für Tiefgaragen mitbenutzt werden;
- Festlegung der Lage einer Fussgängerverbindung vom Ende der Parkallee zur Badenerstrasse;
- Festlegung der Lage des Parks A (der Park muss an die Parkallee angrenzen und zusammenhängend sein);
- Festlegung von besonders geeigneten Lagen für Wohnnutzung;
- Besonders gute Anordnung und Etappierbarkeit der Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr;
- Etappierbarkeit der Bebauung bei gleichzeitig verbindlicher Regelung der Erstellung von Parkallee und Park.

Im Rahmen dieser Vorgaben und mit der Beschränkung des minimalen Wohnanteils auf 30% verfügt dieser Baubereich über einen grossen Gestaltungsspielraum.

Für die qualitative Beurteilung wird das Stadtbaukollegium eingesetzt oder es kommen Konkurrenzverfahren zur Anwendung.

4.7 Baubereiche Ost (G, H)



Baubereiche Ost

Die Baubereiche G und H bilden die Schnittstelle zwischen dem Zentrum und dem attraktiven, durchmischten Wohn- und Arbeitsquartier Schlieren West. In diesen Baubereichen ist eine weitergehende Planung notwendig, welche auf die künftigen Ansprüche der SBB sowie die Ergebnisse der Zentrumsplanung eingeht.

Es werden deshalb in den Baubereichen nur rudimentäre Festlegungen in den Gestaltungsplan aufgenommen. Die künftigen Planungsinstrumente in diesen Gebieten werden jedoch vorgeschrieben.

Im **Baubereich G** soll unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem im Mai 2007 durchgeführten Workshop und der vorgegebenen Fuss- und Veloverbindungen ein privater Teil-Gestaltungsplan gemäss Art. 13 GPV erarbeitet werden. Der Stadtrat kann dazu ein Konkurrenzverfahren verlangen.

Im **Baubereich H** soll ein privater Teilgestaltungsplan erarbeitet werden, welcher Bebauung, Freiraum und Erschliessung (insbesondere die Zugänge zu den SBB-Personenunterführungen) regelt. Darin sind auch die detaillierten Vorschriften zu Gesamthöhe und anrechenbare Geschossfläche festzulegen. Die generelle Nutzweise wird im öffentlichen Gestaltungsplan geregelt (Art. 6).

4.8 Öffentliche Nutzungen, Spezialregelung

Der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzuwachs, welcher im Perimeter und darüber hinaus möglich ist, wird in der Infrastrukturplanung der Stadt berücksichtigt. Zur Diskussion steht der Ausbau der Schulanlagen und ein zusätzlicher Schulstandort.

Der Perimeter Schlieren West ist dabei ein optionaler Schulstandort. Damit solche Vorhaben der öffentlichen Hand nicht an den Vorschriften des Gestaltungsplans scheitern, sind Bauten der öffentlichen Hand mit öffentlicher Nutzung (z.B. Schulhaus) von den Beschränkungen bezüglich des minimalen Wohnanteils sowie der Parkgestaltung ausgenommen (Art. 6.1 und 22.2).

5 Erschliessungskonzept

Das Erschliessungskonzept unterstützt die städtebaulichen Zielsetzungen, die eine Öffnung des Quartiers sowie eine Vernetzung mit den angrenzenden Stadträumen anstreben. Es soll ein neues Quartier mit eigenem Charakter entstehen. Neben der Badenstrasse sollen weitere Strassen zur Adresse im Quartier werden. Dem Strassen- und Wegnetz als öffnendes und verbindendes Element kommt hierbei eine entscheidende Rolle zu.

Voraussetzung ist, dass das Strassen- und Wegnetz nicht nur der Erschliessung für den motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr dient, sondern als öffentlicher Aufenthalts- und Begegnungsraum verstanden und wahrgenommen wird. Dies kann durch die Netzstruktur und Gestaltung der Strassen und Wege erreicht werden. Genauso wichtig ist jedoch, wie die Siedlungs- und Bebauungsstrukturen auf die Strassen reagieren (Öffnen zur Strasse oder Abwenden von der Strasse).

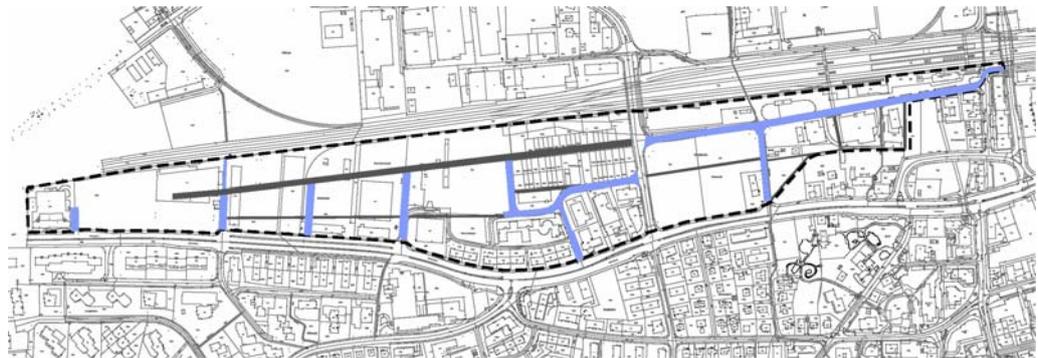
5.1 Strassen- und Wegnetz

Es ist ein dichtes und vernetztes Strassen- und Wegnetz vorgesehen. Es unterstützt die Öffnung des Quartiers. Den Quartierstrassen, der Parkallee und dem Parkweg kommt eine quartierbildende Funktion zu. Darüber hinaus dient ein vernetztes und durchlässiges Strassennetz der Orientierung und Adressbildung.

Die Funktion und Gestaltung der Erschliessungselemente Parkallee, Parkweg und der Quartierstrassen werden differenziert vorgegeben und sollen konsequent in Etappen umgesetzt werden.

Wesentlich ist, dass die Siedlungs- und Bebauungsstrukturen zum Strassenraum Bezug nehmen und sich nicht von diesem abwenden. Die Zugänge zu den Gebäuden erfolgen von den Strassen und Wegen und sind aus Gründen der sozialen Kontrolle einsehbar.

5.2 Erschliessung der Baubereiche / Quartierstrassen



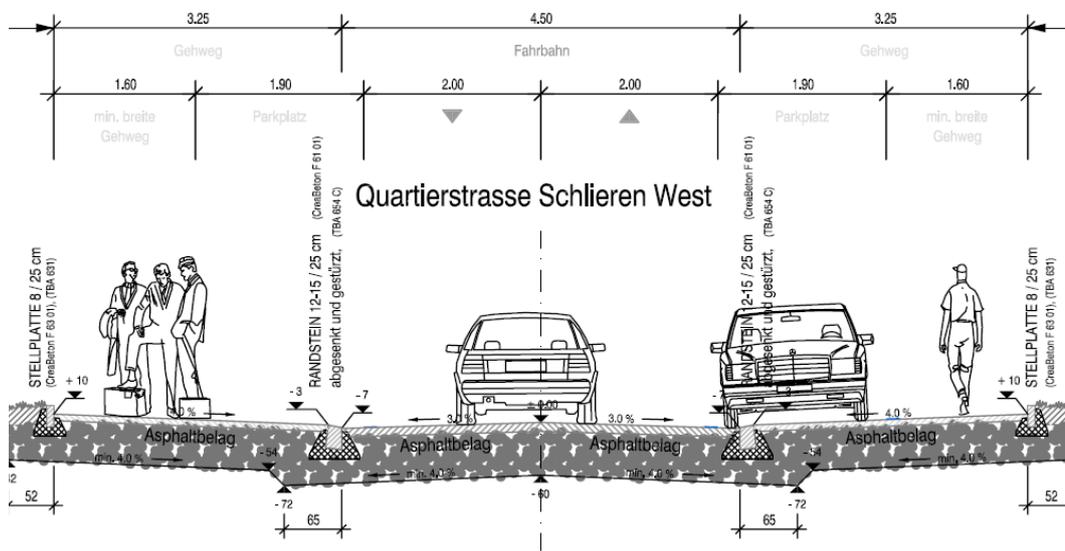
Quartierstrassen

Die Erschliessung der Baubereiche für den Motorisierten Individualverkehr erfolgt aus Richtung Süden über kurze Stichstrassen, die als Mischflächen ausgestaltet werden und einspurig dimensioniert sind. Der Regelquerschnitt beträgt 11 m. Diese Breite ermöglicht die Anlage von beidseitigen Trottoirs sowie von zusätzlichen Baumpflanzungen (Allee oder Baumreihe). Eine Fahrbahnbreite von 4.5 m ermöglicht das Kreuzen von 2 Lastwagen. Gleichzeitig kann bei einer Fahrbahnbreite von 4.5 m auch einseitig Längsparkierung angeordnet werden. Durch regelmässige Fahrbahneinengungen kann das Geschwindigkeitsniveau niedrig gehalten werden. Flach- oder Niederborde wirken ebenfalls geschwindigkeitsdämpfend.

Die Stichstrassen verhindern Durchgangsverkehr und grössere Lärmemissionen. Sie enden bei der Parkallee, von wo aus sie in Tiefgarageneinfahrten münden können. Die Tiefgaragenezufahrten sind so anzuordnen und auszuführen, dass die Funktion der Strassenräume als öffentliche, qualitätsvolle Aufenthalts- und Begegnungsräume nicht beeinträchtigt wird. In den Verlängerungen der Quartierstrassen werden auf der Parkallee Wendeanlagen angeordnet (dimensioniert auf 10 m-Lastwagen), so dass der Strassenunterhalt und die Erschliessung für die öffentlichen Dienste gewährleistet sind.

Die Quartierstrasse zwischen den Baubereichen A1 und A2 ermöglicht eine gute Erschliessung dieser Baubereiche. Die ergänzende Erschliessung dieser Baubereiche muss in einem Gesamtkonzept aufgezeigt werden, welches durch den Stadtrat als Voraussetzung für Baubewilligungen zu genehmigen ist.

Der Charakter der Quartierstrassen ist öffentlich und belebt. Sie dienen unterschiedlichen Funktionen wie Erschliessen, Aufenthalt und Adressbildung. Motorisierter Verkehr wird quaterverträglich abgewickelt. Die Strassenraumgestaltung ist von vornherein darauf ausgelegt (schmaler Querschnitt, Trottoirüberfahrten an den Einmündungen zum übergeordneten Strassennetz, Verkehrsberuhigungselemente).

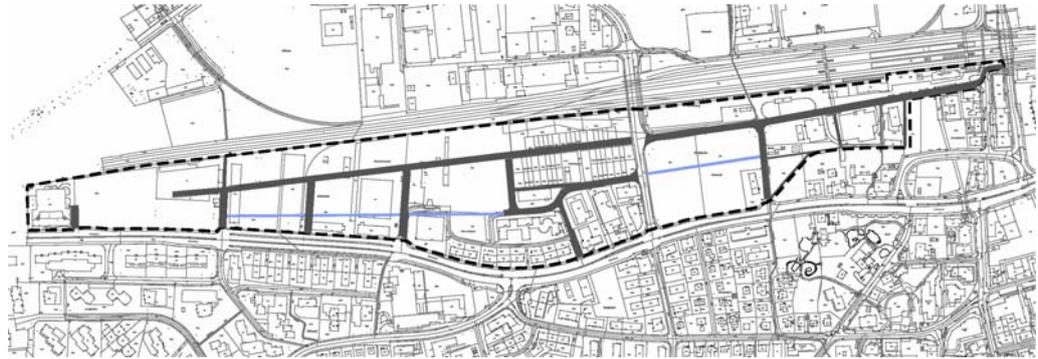


Querschnitt Quartierstrasse

5.2.1 Quartierstrasse im Untersuchungsgebiet Herrenwiesen

Im Gebiet Herrenwiesen wird zwischen den Baubereichen D1, D2, E1 und E2 eine Fusswegverbindung an den Kesslerplatz angestrebt. Die Verbindung sollte bei allfälliger Umstrukturierung der bestehenden Bauten im Rahmen einer Arealkonzeption erstellt werden. (vgl. auch Kapitel 4.4 Privater Teil-Gestaltungsplan in den Baubereichen D1, E1). Aufgrund der Nutzung als Notzufahrt (keine Erschliessung) ist der Querschnitt der Quartierstrasse reduziert.

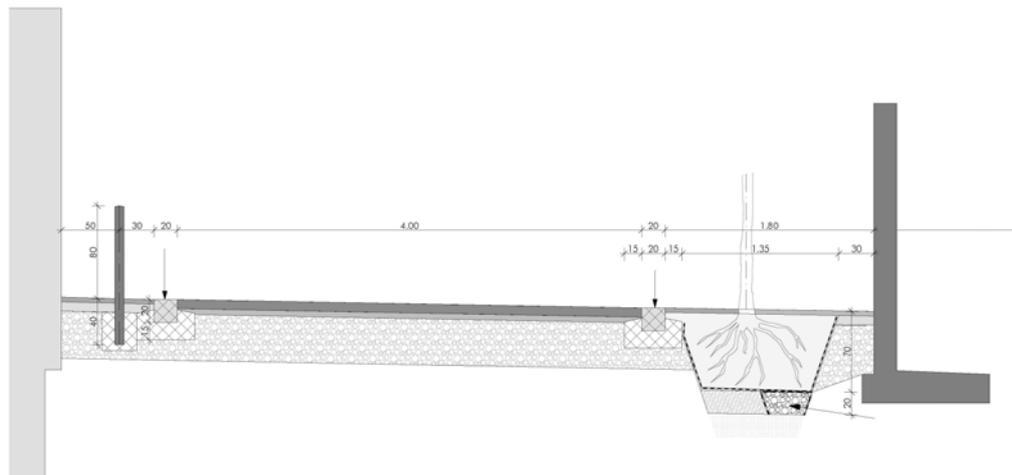
5.3 Parkallee



Parkallee

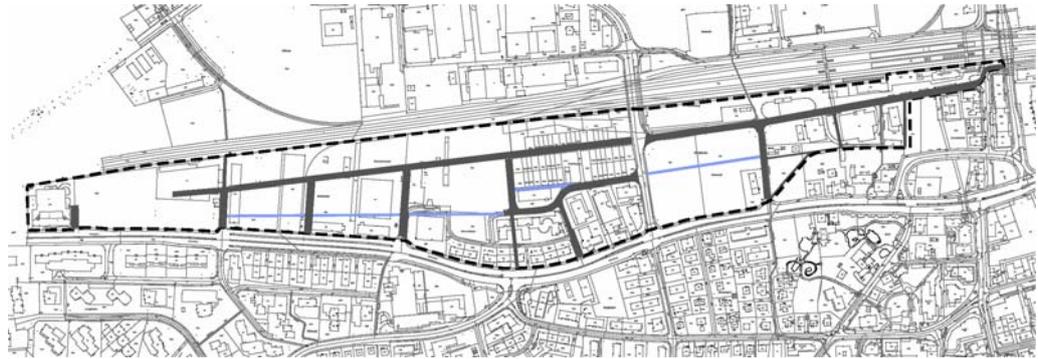
Die Parkallee wird als autofreie, schnelle Verbindung zum Bahnhof sowie als Verbindung der einzelnen Überbauungen und Parks ausgestaltet. Sie bildet das Rückgrat der gesamten Überbauung und wird entsprechend aufwendig ausgestaltet. Die Parkallee wird so dimensioniert, dass eine Notzufahrt möglich ist; die Erschließung für den Motorisierten Individualverkehr wird aber nicht darüber abgewickelt.

Die Parkallee ist schmäler als die Quartierstrassen, da sie für den Motorisierten Verkehr nicht zugänglich ist. Der Regelquerschnitt von 7.0 m sieht einen Gehwegbereich von 4.0 m vor, der von einem 2 m breiten Seitenstreifen nördlich und einem 1 m Seitenstreifen südlich gesäumt ist. Durch eine Betonmauer und eine einseitige Baumreihe wird die Achsenwirkung der Parkallee weiter betont.



Querschnitt Parkallee

5.4 Parkweg

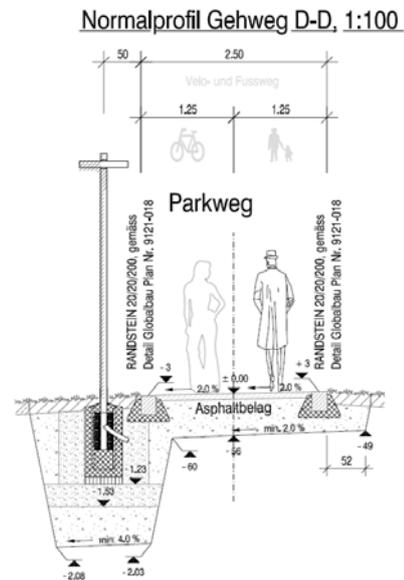


Parkweg

Der Parkweg ist in seiner Lage festgelegt. Er dient als weitere öffentliche Wegführung für den Fuss- und Veloverkehr und wird parallel zur Parkallee angelegt.

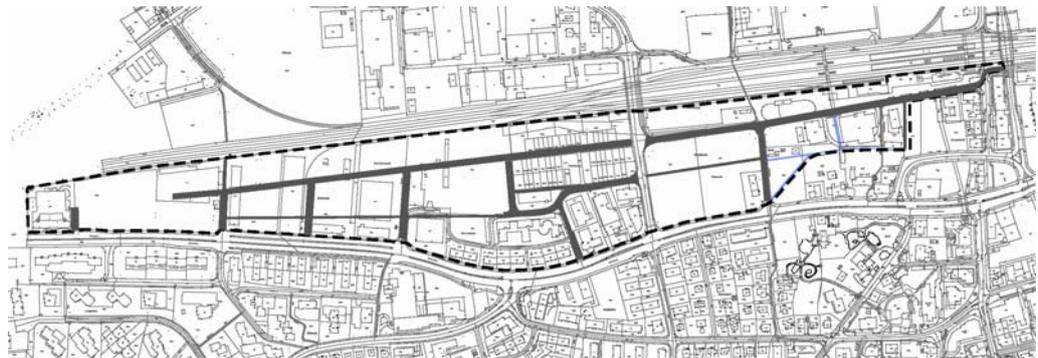
Die Fuss- und Veloverbindung hat einen öffentlichen und belebten Charakter. Die Siedlungs- und Bebauungsstrukturen müssen sich auf die Fussverbindung ausrichten, damit dies ermöglicht wird.

Der Geh- und Veloweg hat eine Breite von 2.5 m, die asphaltiert und mit Randsteinen gesäumt ist. Seitlich wird einseitig ca. 1 m für die Installation der Beleuchtung freigehalten.



Querschnitt Parkweg

5.5 Weitere Fuss- und Veloverkehrsverbindungen



Weitere Fuss- und Veloverkehrsverbindungen

Da über weite Strecken noch keine konkreten Bauprojekte vorliegen, werden die genauen Linienführungen noch nicht festgelegt, sondern als allgemeine Anforderungen in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen. Die Einhaltung der Vorschriften wird in den Baubewilligungsverfahren (bzw. Baubereich A2: Gesamtkonzept; Baubereich G: Konkurrenzverfahren; Baubereich H: Privater Gestaltungsplan) der jeweiligen Projekte überprüft.

Verbindung Schlieren West-Stadtpark-Bahnhof

Im Baubereich G sind verschiedene Fuss- und Velowege vorgesehen, welche das Quartier Schlieren West, den Stadtpark, das Zentrum Schlieren sowie den Bahnhof für Fussgänger und Velofahrer miteinander verbinden. Insbesondere muss der Zugang zur Bahn­hofsunterführung sichergestellt werden. Diese Bezüge sind in einem zukünftigen Architekturwettbewerb zu berücksichtigen (siehe auch Kap. 0)

Neue Gleisquerung

Auf Höhe Reitmenweg ist eine Bahnquerung vorgesehen, die von ihrer Dimensionierung (Höhe ≥ 2.5 m, Breite ≥ 5.0 m) eine attraktive Verbindung in das Gebiet Rietbach gewährleistet und sowohl von Fussgängern als auch von Velofahrenden genutzt werden kann. Die Zufahrtsrampen sind direkt und geradlinig auszuführen. In den Baubereichen A2 und B3 ist diese Bahnquerung bei allfälligen Bauprojekten zu berücksichtigen.

Fussgängerquerungen

Auf der Goldschlägistrasse sind sowohl im Bereich der Steinwiesenstrasse als auch der Parkallee Fussgänger- und Veloquerungen anzuordnen, die eine direkte und sichere Anbindung an das Zentrum sowie den Bahnhof ermöglichen. Ebenso sind an der Baden-erstrasse bei den Einmündungen der neuen Quartierstrassen gesicherte Fuss- und Velo-querungen erforderlich, um eine Vernetzung mit den südlich angrenzenden Quartieren sicher zustellen. Die Planung dieser Anlagen wird in separaten Projekten vorangetrieben.

5.6 Parkierungskonzept

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich grundsätzlich nach Art. 27 der Bau- und Zonenord-nung.

Allgemein gilt im Gestaltungsplangebiet das Prinzip, dass die Parkierung für die Baube-reiche innerhalb der Baubereiche bzw. der Bauten erfolgt.

Die Parkierung der ständigen Nutzer erfolgt in Tiefgaragen. Kunden- und Besucherpark-plätze können auch oberirdisch in kurzer Distanz zu den Quartierstrassen angeordnet werden. Zudem ist eine einseitige Parkierung entlang der Quartierstrassen möglich.

Die Tiefgarageneinfahrten werden über die Quartierstrassen und deren Verlängerungen auf der Parkallee erschlossen. Der Verkehrssicherheit ist speziell auf diesen Verlänge-rungen besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

6 Aussenraumgestaltung und Bepflanzungskonzept

6.1 Berechnung der Parkflächen

Mit dem Ziel, für das durchmischte und auf eine gute Wohnqualität ausgerichtete Quartier eine hohe Freiraumqualität und Freiraumversorgung zu erreichen, werden im Gestaltungsplan verbindliche Parkflächenvorgaben definiert.

Die Parkflächenregelung stützt sich auf die rechtskräftige Bestimmung Art. 29 BZO Bauordnung Schlieren, welche im Umfang von 20% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche Freiflächen vorschreibt.

Der Gestaltungsplan differenziert zwischen Baubereichen mit einer verbindlichen Parkflächenvorgabe (A2, B1/B2/B3, C1/C2/C3, D2/D3, E2/E3 und F1/F2) und den weiteren Baubereichen, in welchen Art. 29 BZO bzw. die entsprechende Regelung Art. 23 GPV zur Anwendung kommt.

In den Baubereichen mit verbindlicher Parkflächenvorgabe gilt die Berechnung abschliessend. Das heisst, dass mit den berechneten Parkflächen, unabhängig vom tatsächlich realisierten Wohnnutzungsanteil, die verlangten Freiflächen erfüllt sind und Art. 29 BZO darüber hinaus nicht weiter zur Anwendung kommt. Aus diesem Grund wurde für die Berechnung der Parkflächen von einem mittleren, angenommenen Wohnanteil ausgegangen und nicht vom minimalen, in Art. 6 GPV vorgeschriebenen Wohnanteilen.

Anrechenbare Geschossfläche:	vgl. Erläuterungen unter Kap. 4.1
Berechnungsannahmen Wohnanteile:	Die Wohnanteile wurden im Sinne eines Mittelwertes angenommen, so dass eine gute Wohnqualität und ausreichende Freiflächenausstattung gewährleistet ist. Die eingesetzten Wohnanteile betragen: 55%: Baubereiche B1, C1, F1; 88%: B2/B3, C2/C3, D2/E3, E2/E3, F2; 52%: Baubereich A2.
Anrechenbarkeit Parkallee:	Die Parkallee wird zur Hälfte an die Parkflächen angerechnet, entsprechend wird die minimale Parkfläche reduziert.

Ausnahmeregelungen bei der Parkflächenfestlegung

Baubereiche E2/E3, Überbauung Pfaffenwis, bereits realisiert:

Hier erfolgte die Parkflächenfestlegung im Rahmen der durchgeführten Parallelprojektierung in einer frühen Phase des GP Entwurfs und wurde im Rahmen der Baubewilligung durch den Stadtrat verbindlich festgelegt. Der Gestaltungsplan übernimmt diese Festlegung.

Baubereiche D2/D3, Überbauung Storchennest, in Realisierung:

Die Parkflächenfestlegung berücksichtigt die Anrechnung der Fläche der Quartierstrasse zwischen den Baubereichen D2 und E2 (Quartierstrasse hat sehr beschränkte Erschließungsfunktion und dient prioritär als Freifläche). Auch diese Parkfläche wurde in der Entwurfsphase des GP im Rahmen der Baubewilligung durch den Stadtrat festgelegt und in den GP übernommen.

Baubereich A2

Die Parkfläche berücksichtigt die spezielle Lage und den voraussichtlich höheren Gewerbeanteil und wird geringfügig von 55% auf 52% reduziert. Die resultierende Parkfläche gewährleistet die Umsetzung der Ziele gemäss GPV Art. 14.

Qualitätssicherung

Die quantitativen Vorgaben und die Anordnungsregelungen des GP für die minimalen Parkflächen wurden durch das Stadtbaukollegium geprüft. Die qualitative Umsetzung in den Projekten erfolgt durch das gleiche Gremium.

6.2 Gestaltungsreglement

Basierend auf einem Freiraumkonzept werden die Gestaltungsvorgaben für die verschiedenen Freiraumelemente in einem Gestaltungsreglement geregelt. Das Gestaltungsreglement bildet eine verbindliche Grundlage für Projekte und Baubewilligungen und wird durch den Stadtrat beschlossen.

Das Freiraumkonzept richtet sich nach dem überarbeiteten Rahmenplan Schlieren West von Aebi + Vincent / Klötzli + Friedli. Die Hauptachse, die Parkallee, verbindet das Quartier mit dem Bahnhof und dem Zentrum von Schlieren. Sie ist das verbindende Rückgrat der Überbauung. Mit den Quartierstrassen und den weiteren Fussgängerquerverbindungen wird eine hohe Durchlässigkeit zur Badenerstrasse angestrebt. Durch die differenzierte Ausgestaltung der verschiedenen Strassen und Wege wird eine klare Hierarchie und gute Orientierung angestrebt.

Das Parkband gestaltet sich als eine Abfolge von grünen Oasen inmitten der Siedlungsstruktur. Geschwungene Wege, Modellierungen der Wiesen- und Rasenpartien und die Baumpflanzungen bilden die Hauptelemente in den einzelnen Parks. In den Parks befinden sich Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Bewegungsräume.

Zur Gewährleistung einer durchgehenden gestalterischen Umsetzung werden für Parks, Parkallee, Parkweg und Quartierstrassen im Gestaltungsreglement detaillierte Vorgaben beschrieben. Somit wird sichergestellt, dass die Gestaltung der Freiraumelemente über das ganze Planungsgebiet unabhängig von einzelnen Bauprojekten und Etappierungen einheitlich bleibt. Im Folgenden werden die wichtigsten Grundsätze zusammenfassend beschrieben. Für die Details wird auf das Gestaltungsreglement verwiesen.

6.3 Mauer Parkallee



Mauer Parkallee

Eine 1.80 m hohe Sichtbetonmauer und eine Baumreihe entlang der Parkallee definieren die Achse durchgehend von der Goldschlägistrasse bis zur westlichsten Quartierstrasse. Um die Kontinuität der Mauer zu gewährleisten, soll die Mauer zur Parzellenerschließung so wenig als möglich unterbrochen werden.

6.4 Strassenbäume



Alleen und Baumreihen

Entlang der neu angelegten Quartierstrassen, der Parkallee sowie der Goldschlägistrasse sollen die Strassenräume von Alleen und Baumreihen begleitet und gefasst werden. Die Baumarten unterscheiden sich zwischen Parkallee und den Quartierstrassen.

6.5 Parks



Parks

Der Charakter der Parks hebt sich von der orthogonalen Siedlungsstruktur ab. Die Modellierung des Terrains und die Baumpflanzungen bilden die Hauptelemente.

Jeder Park wird mit einer einzigen, von den andern Parks unterschiedlichen Baumart bepflanzt. Jeder Park erhält dadurch seine eigene Atmosphäre, welche sich durch den Baum mit seinem Habitus, seinem Blatt, dem Blattgrün und der Herbstfärbung deutlich von den übrigen Parks unterscheidet. Verschiedene Zwiebelpflanzen wie Krokusse, Schneeglöckchen und Märzenbecher geben den einzelnen Grünräumen bereits im Frühling eine eigene Atmosphäre.

Neben einem Grundangebot an Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten enthält jeder Park eine besondere Attraktion aus der Toolbox im Gestaltungsreglement. Die funktionale Vernetzung der Parks erfolgt durch Parkallee und Parkweg. Das Zusammenspiel von Wegen und Parks schafft ein attraktives Freiflächenangebot für das ganze Quartier und gewährleistet gleichzeitig die Individualität der verschiedenen Baubereiche. Jeder Park muss somit auch eigenständig funktionieren.

Eine spezielle Anordnung der Parkflächen erfolgt in den Baubereichen F1 und F2. Die Aufteilung in zwei Freiflächen reagiert auf die besondere Lage im Übergang zum Zentrumsgebiet.

7 Etappierung und Finanzierung

Die Grösse des Gebiets, die Besitzverhältnisse und die vorhandene Bebauung und Nutzung von Schlieren West machen eine Etappierung erforderlich.

In verschiedenen Baubereichen konnten bereits parallel zum Gestaltungsplanverfahren und unter Einhaltung der Ziele, welche mit der Planungszone gesichert wurden, Projekte entwickelt werden (vgl. Kap. 1.6.3). Erste Projekte sind realisiert, weitere befinden sich im Bau, andere in der Projektierung.

Bei den verbleibenden Baubereichen wird auf eine Etappierung verzichtet. Die Entwicklung kann sich somit weitgehend nach den Bedürfnissen der Grundeigentümer richten.

Die Beteiligung an Finanzierung und Landabtretung durch die Grundeigentümer erfolgt unter Berücksichtigung der Vorteile, welche den Grundeigentümern infolge dieses Planungsverfahrens zukommen. In den Gestaltungsplanvorschriften wird festgelegt, wie sich die Grundeigentümer der entsprechenden Baubereiche zu beteiligen haben.

8 Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 klärt, dass es sich um einen öffentlichen Gestaltungsplan handelt, welcher von der Gemeinde Schlieren festgesetzt wird. Das öffentliche Interesse begründet sich anhand des enormen Potentials, welches das Planungsgebiet aufgrund der hervorragenden Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie durch die Nähe zum Zentrum Schlierens mit seiner Infrastruktur aufweist. Durch die Aufwertung dieses Gebiets kann der Entwicklungsspielraum der Gemeinde innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stark erweitert werden.

Art. 2 umschreibt einerseits den Geltungsbereich des Gestaltungsplans zwischen Badenerstrasse und Bahnlinie SBB bzw. zwischen Bahnhof und westlicher Stadtgrenze. Er benennt andererseits die zwei verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans (Beschlussinhalte des Situationsplans und die Gestaltungsplanvorschriften inkl. Anhänge; die Orientierungsinhalte des Situationsplans sowie der Planungsbericht dienen lediglich der näheren Erläuterung).

Art. 3 verweist auf das für private Projekte verbindliche Gestaltungsreglement, welches vom Stadtrat erlassen wird. Es richtet sich nach dem überarbeiteten Rahmenplan Schlieren West vom August 2006 (Aebi + Vincent / Klötzli + Friedli) und legt die gestalterischen Grundsätze und bestimmte Ausführungsdetails der Freiraumstruktur (Parks, Parkallee, Parkweg und Quartierstrassen) fest.

Art. 4 hält fest, dass die Gestaltungsplanvorschriften gegenüber der jeweils gültigen Bauordnung sowie dem Zonenplan der Gemeinde Schlieren Vorrang haben. Sollten sich jedoch Widersprüche zum zwingenden übergeordneten Recht ergeben, geht dieses vor.

Art. 5 legt den Sinn und Zweck des Gestaltungsplans fest. Er beabsichtigt eine gestalterische Aufwertung und nachhaltige Weiterentwicklung des Gebiets Schlieren West. Zu diesem Zweck wurden bereits verschiedene Konzepte und Studien entwickelt (siehe Kap. 1), auf welche sich der Gestaltungsplan stützt.

Bebauung

Art. 6 erläutert die Gliederung des Gestaltungsplangebietes in Erschliessungsflächen, Freiräume und Baubereiche. Er regelt abweichend von Zonenplan und Bauordnung die zulässige Art der Nutzung, den minimalen Wohnanteil, die zulässige Störintensität der Betriebe, die Lärmempfindlichkeit sowie die maximale vertikale Ausdehnung der Bauten in den Baubereichen. Weiter legt er die Kriterien fest, unter welchen der Stadtrat die Verschiebung von vorgeschriebenen Mindestanteilen bewilligen kann.

Art. 7 legt die maximalen anrechenbaren Geschossflächen pro Baubereich fest. Diese sind abhängig von der Grösse des Baubereichs, von der beabsichtigten Dichte der Be-

bauung, sowie von der Grösse des anrechenbaren Abschnitts der Parkallee. Die Berechnung dieser maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche findet sich im Anhang.

Art. 8 regelt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung von Gebäuden durch Baubegrenzungslinien.

Art. 9 definiert den Begriff der in Art. 6 eingeführten Gesamthöhe. Diese wird mit Ausnahme der Baubereiche A, F3, G und H nicht ab dem gewachsenen Boden gemessen. Ziel dieser abweichenden Definition ist es, einen minimalen Geländeausgleich ohne Verlust von Gebäudehöhe zuzulassen. Bezugshöhen neben der Parkallee (390.52 m.ü.M.) sind Erdgeschossniveau (391.43 m.ü.M.), Badenerstrasse / Güterstrasse und die Parzellengrenzen entlang der Bahnlinie. Die massgeblichen Bezugshöhen sind für jeden Baubereich in den Gestaltungsplanvorschriften definiert. Diese Regelung ermöglicht die gleichmässige Angleichung des gewachsenen Terrains zwischen den massgeblichen Bezugshöhen. So gilt beispielsweise im Baubereich B1 und B2 als massgeblicher Bezug für die Gebäudehöhe die Fläche, die sich zwischen Trottoir Badenerstrasse und Parkallee aufspannt.

Sämtliche Gebäudeteile dürfen die für den jeweiligen Baubereich gültige Gesamthöhe (Art. 6) nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Liftaufbauten u.ä.), welche die Gesamthöhe punktuell überschreiten dürfen. Baubegrenzungslinien und Verkehrsbaulinien führen nicht zu einer Höhenbeschränkung im Sinne von § 278 ff PBG.

Art. 10 legt die zulässige Ausdehnung sowie die Erdüberdeckung von unterirdischen Anlagen fest. Insbesondere wird der Strassenabstand zur Parkallee unter den Voraussetzungen von Art. 9 nordseitig aufgehoben.

Art. 11 legt aufgrund des Lärmeintrags in die zweite Bautiefe die geschlossene Bauweise für Bauten entlang der Bahn fest. Um gegenüber der Bahnlinie und auch dem Quartier ein ansprechendes Erscheinungsbild zu erhalten, können die Lärmschutzanforderungen mit Gebäuden, Treppenhäusern, Loggien oder rein funktionalen Lärmschutzbauten erfüllt werden.

Zudem wird in den Baubereichen nördlich der Parkallee (B3, C3, D3 und E3) die Höhe des gestalteten Bodens auf zwischen 391.20 und 391.70 m.ü.M festgesetzt. Entlang der Parkallee ist der gestaltete Boden auf 391.20 m.ü.M festgesetzt. Diese Kote liegt genau 1 m unter der Maueroberkante entlang der Parkallee.

Art. 12 beschreibt die Voraussetzungen, unter welchen bei einem grundstücksübergreifenden privaten Gestaltungsplan in den Baubereichen D1 und E1 eine höhere Ausnutzung beansprucht werden kann.

Art. 13 verweist auf die Pflicht zu privaten Teilgestaltungsplänen, welche vor einer Bebauung in den Baubereichen G und H erstellt werden müssen. Der Stadtrat kann im Rahmen der Erarbeitung der Teilgestaltungspläne die Durchführung von Architektur-Konkurrenzverfahren nach SIA verlangen.

Art. 14 verpflichtet zu einem Gesamtkonzept im Baubereich A2, welches Bebauung, Freiraum und Erschliessung aufzeigt. Als Grundlage dazu kann der Stadtrat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens vorschreiben (Studienauftrag oder Wettbewerb).

Art. 15 verweist auf die gestalterischen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG. So müssen die Bauten, Anlagen und Aussenräume so gestaltet werden, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionen und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine besonders gute Qualität und Gesamtwirkung erzielen. Zudem wird vorgeschrieben, dass Parabolantennen vom öffentlichen Grund nicht sichtbar sind.

Verkehr

Art. 16 definiert die Gestaltung der Quartierstrassen und verweist für Details auf das Gestaltungsreglement. Die Erstellungskosten werden durch die Grundeigentümer getragen. Die Beteiligungen werden in privaten Verträgen oder im Quartierplanverfahren festgelegt.

Art. 17 legt die Dimensionierung der Wendeanlagen auf einen 10 m-Lastwagen fest.

Art. 18 beschreibt Gestaltung und Funktion der Parkallee als stadtteilbildendes Element und als Hauptverbindung für den Fuss- und Veloverkehr im Quartier. Für die genauen Gestaltungsregeln wird auf das Gestaltungsreglement verwiesen. Motorisierter Verkehr ist nur als Notzufahrt sowie in den Verlängerungen der einmündenden Quartierstrassen zulässig.

Zudem werden im angrenzenden Freihaltebereich Bauten oder Nebenbauten wie Zäune, Beleuchtungskörper oder Sichtschutzwände verhindert, um die einheitliche Gestaltung nicht zu beeinträchtigen.

Die Erstellungskosten sind nach einem in diesem Artikel definierten Aufteilungsschlüssel vollständig von den Grundeigentümern zu tragen. Im Gegenzug kann die Hälfte der Fläche an die minimale Parkfläche (siehe Art. 22) angerechnet werden. Ohne die Erstellung der Parkallee sind die angrenzenden Baubereiche nicht baureif. Nach der Erstellung geht die Parkallee unentgeltlich ins Eigentum der Stadt Schlieren über.

Art. 19 beschreibt analog Art. 18 (Parkallee) die Funktion, Gestaltung und den Kostenteiler beim Parkweg. Im Gegensatz zur Parkallee geht der Parkweg nach Erstellung nicht ins Eigentum der Stadt Schlieren über, sondern wird mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Schlieren gesichert. Somit bleibt die Unterhaltspflicht bei den Grundeigentümern.

Art. 20 sichert die Erstellung weiterer Fuss- und Veloverkehrsverbindungen. So sind die Verbindungen zu den beiden Bahnquerungen westlich des Bahnhofs und beim Reitmenweg von Bauten freizuhalten. Ebenfalls sind die Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr im Baubereich G zu gewährleisten. Die genaue Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung werden in den verschiedenen Bauprojekten bzw. in den Verfahren der Teilgestaltungspläne festgelegt.

Art. 21 regelt die Parkierung. Ständige Parkplätze werden in den Baubereichen zugehörigen Tiefgaragen angeordnet, welche über die Quartierstrassen und deren Verlängerungen auf der Parkallee erschlossen werden. Tiefgaragenrampen sind nach Möglichkeit zusammenzulegen. Besucherparkplätze können auch in kurzer Distanz von den Quartierstrassen oberirdisch angeordnet werden. Der Stadtrat kann Abweichungen von der Pflichtparkplatzzahl bei entsprechenden Konzepten (z.B. autofreies oder –armes Wohnen) bewilligen.

Freiraum

Art. 22 beschreibt Anordnung, Gestaltung und Ausstattung der Parks. Die minimalen Parkflächen sind geregelt (vgl. Kap. 6.1 und Tabelle im Anhang). Die Parks B-E sollen sich von der Parkallee zum Parkweg erstrecken, der Park A soll an die Parkallee angrenzen; die Lage und Ausdehnung in Ost-West-Richtung sind nicht festgelegt. Für die genauen Gestaltungsregeln wird auf das Gestaltungsreglement bzw. das Gesamtkonzept im Baubereich A2 verwiesen. In Zusammenhang mit öffentlichen Nutzungen kann von den Gestaltungsvorschriften abgewichen werden.

Jeder Park ist mit einem Kinderspielplatz auszustatten. Attraktive Ausstattungen für Spiel, Freizeit, Erholung und Begegnung sind in die Parks zu integrieren und aufeinander abzustimmen. Nicht der Parknutzung dienende Bauten und Anlagen sind innerhalb des Parks weder ober- noch unterirdisch erlaubt.

Die Erstellungskosten sind nach einem in diesem Artikel definierten Aufteilungsschlüssel vollständig von den Grundeigentümern zu tragen. Ein Nutzungsrecht der Parks ist zu Gunsten der Stadt Schlieren für die Öffentlichkeit im Grundbuch einzutragen. Bei einer Überbeanspruchung durch einzelne Nutzergruppen ergreift die Stadt Massnahmen und übernimmt die Kosten durch die übermässige Beanspruchung.

Art. 23 regelt Ausdehnung, Anordnung und Gestaltung der nach Art. 29 BO erforderlichen öffentlichen Spiel und Ruheflächen in den nicht an die Parks angrenzenden Baubereichen A1, D1, E1, F3 und G. Sie sollen abseits vom Verkehr und zusammenhängend, nach Möglichkeit auch in Parks gemäss Gestaltungsreglement, angeordnet werden.

Art. 24 verweist für die Gestaltung der im Plan bezeichneten Baumreihen auf das Gestaltungsreglement.

Art. 25 schreibt eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung der Bauten vor.

Art. 26 legt fest, dass der Gestaltungsplan sowie die Vorschriften am Tag nach der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft treten.

9 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Aufgrund der oben stehenden Ausführungen lassen sich für die Entwicklung des Ortszentrums von Schlieren folgende Schlussfolgerungen ziehen:

Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung von Bund und Kanton Zürich.

Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er eine innerstädtische Brachfläche in Wert setzt und eine qualitätvolle Weiterentwicklung der bestehenden Stadtstruktur ermöglicht. Die Berücksichtigung der Anregungen der Bevölkerung erfolgt in der öffentlichen Auflage. Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) werden nicht tangiert.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtpläne (Art. 8 RPG, § 16 PBG), indem er namentlich eine für das kantonale Zentrumsgebiet adäquate, dichte Nutzung ermöglicht.

Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV etc.) im dicht besiedelten Ortszentrum trägt der Gestaltungsplan Rechnung, indem er trotz Verdichtung die konzeptionellen Voraussetzungen für eine lärmgerechte Bebauung schafft.

metron

Anhang

Berechnung anrechenbare Geschossfläche und Nachweis der erforderlichen Spielfläche

Anrechenbare Geschossfläche

Baubereiche	Ort / Eigentümer	Kat. Nr.	Grundstücks-Fläche m ²		Berechnung AZ						anrechenbare Geschossfläche aGF					
			der Parzelle	pro Parzelle	pro Bau-bereich	Zone gem. BZO	AZ gem. BZO	Anzahl Geschosse mit Bonus	AZ inkl. Bonus	AZ-Anteil Attika-geschoss ^b	AZ GP ^a	pro Parzelle	pro Bau-bereich	Festlegung GP		
A1	Dispodrom AG	9325	4'833	4'833	I	BMZ 8	keine Umrechnung möglich			0.975333	4'714	4'714	4'714			
A2	HCH. Grob & Co.	9326	19'888	19'888			19'397	19'397	19'397							
B	Züblin-Areal	7529	8'941	1'836	WG4 0.8						1'791	14'186				
				3'101							3'025					
				4'004							3'905					
B	Züblin-Areal	7531	14'826	1'268	WG4 0.8						1'237	14'460				
				2'071							2'020					
				2'265							2'209					
C	Züblin-Areal	9115	9'721	2'204	WG4 0.8						2'150	9'481				
				3'583							3'495					
				3'435							3'350					
C	Garage Alcadis	9115	9'721	2'321	WG4 0.8						2'264	18'476				
				3'955							3'857					
				3'445							3'360					
D	D1	Storchennest	18'631	18'631	WG4 0.8	0.8	6	0.88	0.095333	0.975333	18'171	15'093				
				Badenerstr. 76							9118		3'098	WG4 0.8	3'022	3'022
				Herrenwiesenstr. 1							9119		6'934	WG4 0.8	6'763	6'763
				Badenerstr. 58-60							7541		708	W4 0.8	691	691
											7542		700	W4 0.8	683	683
				Badenerstr. 46-56							7543		694	W4 0.8	677	677
											7544		694	W4 0.8	579	579
											7545		718	W4 0.8	700	700
											7547		680	W4 0.8	663	663
											7548		590	W4 0.8	575	575
7549	759	W4 0.8	740		740											
E	E1	Pan Gas AG	9130	2'068	WG 4						2'017	9'174				
				Garage Bjarsch							9129		1'663	WG 4	1'622	1'622
				J.F. Jost & Co.							9125		1'837	WG 4	1'792	1'792
											9127		562	WG 4	548	548
				Badenerstr. 38							9128		635	WG 4	619	619
				Steinwiesenstr. 1							9124		1'219	WG 4	1'189	1'189
				Garage Stoop							9126		1'422	WG 4	1'387	1'387
				E2							Steinwiesenstr. 6		9122	1'922	WG4 0.8	1'875
E2-E3	Pfaffenwies	9332-9386	17'555	19'477	WG4 0.8	17'122	17'122									
F	Geissweid	9013	9'195	9'521	WG 0.8						1'510	20'000 ^d				
				2'999							2'925					
				6'196							6'043					
				3'716							3'624					
				5'480							5'345					
F3	Goldschlägi MPK	9411	9'708	9'708	WG4 0.8	9'469	9'469									
G	Chilbi-Platz Stadt	7949	2'937	W4 / WG 4	WG4 0.8						2'864	13'090				
				Badenerstr. 18							7958		302	W4 / WG 4	294	294
				Swisscom AG							7972		2'125	W4 / WG 4	2'073	2'073
				Hans Kohler AG							8439		7'205	W4 / WG 4	7'027	7'027
				Badenerstr. 20							8440		853	W4 / WG 4	832	832
				Fossertstr., PU							6414,7960, 8232		184	W4 / WG 4	-	-
Weg- und Strassenflächen											-	-	-			

^a Berechnung der Ausnutzungsziffer siehe Planungsbericht

^b Annahme:
Ein Attikageschoss kann in der Ausdehnung 65% eines Vollgeschosses erreichen

^c Baufeld D2 erstellt 500m² auf östlich angrenzender Quartierstrasse

^d Abweichende Berechnungen gemäss Erläuterung im Planungsbericht Kap. 4.1 und Kap. 6.1

Freiflächen

Wohn-anteil (Annahme)	min. erforderliche Spiel- und Ruheflächen		Anrechenbar auf Parkallee (1/2 Fläche Parkallee)		min. erforderliche Parkflächen		Festlegung GP	
	pro Bau-bereich	pro Park	pro Bau-bereich	pro Park	pro Bau-bereich	pro Park	Parkfläche minimal	
20% der erstellten Wohnfläche gemäss Art. 23 GPV								
52%	2'017	2'017	-260	-260	1'757	1'757	1'757	Park A
55%	197	2'297	0	-450	197	1'847	1'847	Park B
88%	532		-122		410			
88%	687		-157		530			
55%	136		0		136			
88%	356	2'960	-81	-500	274	2'460	2'460	Park C
88%	389		-89		300			
55%	236		0		236			
88%	615		-124		491			
88%	590	2'960	-119	-500	471	2'460	2'460	Park C
55%	249		0		249			
88%	679		-137		542			
88%	591		-119		472			
88%	3'198	3'198	-1'020	-1'020 ^c	2'178	2'178	1'840 ^d	Park D
20% der erstellten Wohnfläche gemäss Art. 23 GPV								
88%	3'013	3'013	-621	-621	2'392	2'392	1'682 ^d	Park E
55%	171	2'973	0		171	2'973	2'973	Park F
55%	331				331			
88%	1094				1'094			
55%	410				410			
88%	967	2'973			967	2'973	2'973	Park F
55%	331				331			
88%	1094				1'094			
55%	410				410			
88%	967	2'973			967	2'973	2'973	Park F
55%	331				331			
88%	1094				1'094			
55%	410				410			
20% der erstellten Wohnfläche gemäss Art. 23 GPV								
-								



Auszug aus dem Protokoll des Gemeindeparlamentes vom 23. Mai 2011

26 04.05 Nutzungsplanung
04.05.10 Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen

Vorlage Nr. 2/2011: Antrag des Stadtrates auf Anpassung der Gestaltungsplanvorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West, Rekursverfahren

Referent des Stadtrates

Jean-Claude Perrin
Ressortvorsteher Bau und Planung

Weisung

A. Ausgangslage

Das Gemeindeparlament hat mit Beschluss vom 30. März 2009 den öffentlichen Gestaltungsplan Schlieren West verabschiedet. Gegen diesen Beschluss haben zwei Parteien rekurriert. Am 27. November 2009 hat die Baurekurskommission I (BRK) den Rekurs teilweise gutgeheissen und Artikel 13 der Gestaltungsplanvorschriften aufgehoben, der eine Gestaltungsplanpflicht für die Baubereiche G und H begründete. Im Weiteren forderte sie den Stadtrat auf, Artikel 6 Abs. 1 und Artikel 7 Abs. 2 bezüglich der offenen Festlegungen für den Baubereich H zu ergänzen. In allen übrigen Punkten wurde der Rekurs abgewiesen. Die zwingend notwendigen Änderungen erfordern trotz Kompetenzdelegation an den Stadtrat eine Genehmigung durch das Gemeindeparlament, da bei der Festlegung der offenen Punkte ein Ermessensspielraum besteht.

B. Verfügung des Verwaltungsgerichts auf Genehmigung

Die Rekurrenten haben den Rekurs mit einer Beschwerde ans Verwaltungsgericht weitergezogen. Das Verwaltungsgericht hat am 21. Januar 2010 verfügt, dass der Gestaltungsplan vor einer Behandlung durch das Verwaltungsgericht durch die Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen sei.

C. Weitergehende Anpassungen sind zu vermeiden

Weitergehende Festlegungen zu den Baubereichen G und H oder weitere Anpassungen des Gestaltungsplans würden eine neue Vorlage des Gestaltungsplans an das Gemeindeparlament erfordern und eine grosse Planungsunsicherheit auslösen, da neue Rekurse möglich wären. Da grosse Teile des Gestaltungsplanperimeters bereits bebaut sind und weitere Planungen laufen, ist eine baldige Erlangung der Rechtskraft des Gestaltungsplans Schlieren West mit den minimal geforderten Anpassungen gemäss BRK-Entscheid empfehlenswert.

D. Anpassungen der Gestaltungsplanvorschriften gemäss BRK-Entscheid

Nach Abklärungen beim Rechtskonsulten der Stadt, bei der Baudirektion des Kantons Zürich und bei der ebenfalls von den Rekursen betroffenen Grundeigentümerin des Baubereiches H (SBB AG) liegen die folgenden Festlegungen für den Baubereich H in Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften zum Beschluss vor.

Änderungen in Art. 6 Abs. 1 (kursiv):

Bau-bereiche	Nutzweise	minimaler Wohnanteil [%]	Stör-intensität der Betriebe	Gesamt höhe [m]	maximale Geschosszahl (inkl. Attika)	Lärm-empfindlichkeitsstufen
G ^b	Wohnen / Gewerbe	50	mässig störend	21.00	6	III
H ^b	Infrastrukturnutzungen Bahnnebenutzungen Wohnen / Gewerbe	0	mässig störend	21.00	6	III

^b Festlegungen gemäss privaten Teilgestaltungsplänen Art. 13 GPV



Die Berechnung des Nutzungsmasses (aGF) im Gestaltungsplanperimeter geht von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Schlieren aus und berücksichtigt den Bonus für Arealüberbauungen sowie die Zusatznutzungen in Attikageschossen. Die Festlegung der Ausnützung für den Baubereich H in Art. 7 Abs. 2 nimmt Bezug auf den Beschluss des Stadtrates vom 28. Juni 2010, in welchem die Rahmenbedingungen für die Bahnhofplanung der SBB formuliert wurden. An das Bahnhofareal werden sehr hohe Anforderungen für die Öffentlichkeit gestellt, insbesondere

- Zugang zur S-Bahn
- Verbindung der Stadträume beidseits der Bahnlinie
- Infrastrukturbedürfnisse wie Kurzzeitparkplätze, Park + Rail - Anlage, Mobility-Standort, Taxivorfahrt, Veloabstellanlage, Wertstoffsammelstelle usw.
- Erhalt des Aufnahmegebäudes

Abgeleitet aus Art. 12, der einen Ausnützungsbonus von 10 % für die Baubereiche D1 und E1 an bestimmte Voraussetzungen knüpft, wird dem Baubereich H ein zusätzlicher Ausnützungsbonus von 10 % gewährt.

Änderungen in Art. 7 Abs. 2 (kursiv):

Baubereiche	aGF [m2]
H	- ^a 8'232

^a Festlegung gemäss privatem Teilgestaltungsplan Art. 13-GPV

Der Anhang 1 der Gestaltungsplanvorschriften und die Berechnungstabelle anrechenbare Geschossfläche/Freiflächen aus dem Anhang des Planungsberichts (Beilage Nr. 10) sind entsprechend anzupassen.

Antrag an das Gemeindeparlament:

1. Den vorstehend erläuterten Änderungen von Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 2 der Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West gemäss Disp. 1. anzupassen, zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
3. Der Stadtrat wird beauftragt, die geänderten Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West nach Erlangung der Rechtskraft dem Amt für Raumentwicklung zur Genehmigung einzureichen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder möglichen Rekursverfahren notwendige Änderungen der Anpassungen der Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
5. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Schlieren, 21. Februar 2011

STADTRAT SCHLIEREN

Vizepräsident

Robert Welti

Schreiber

Hansruedi Kocher

Abschied der Geschäftsprüfungskommission

Die GPK hat die Vorlage des Stadtrates geprüft und empfiehlt dem Gemeindeparlament einstimmig, dem Antrag zuzustimmen.

Freiestrasse 6 - Postfach
8952 Schlieren
www.schlieren.ch
Tel. 044 738 14 11
Fax 044 738 15 90



Stadt
Schlieren

Referentin der GPK

Doris Gantner

Schlieren, 25. März 2011

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION
SCHLIEREN

Präsidentin
Doris Gantner

Sekretärin
Claire-Lise Rüst

Beschluss des Gemeindeparlamentes

1. Dem Antrag des Stadtrates wird entsprochen.
2. Mitteilung an
 - Stadtrat
 - Jean-Claude Perrin, Ressortvorsteher Bau und Planung
 - Abteilung Bau und Planung, dreifach, unter Beilage eines Aktendossiers
 - Archiv

Für richtigen Protokollauszug

GEMEINDEPARLAMENT SCHLIEREN

Silv Schoenenberger, Sekretärin

Versand: **31. Mai 2011**