



Protokollauszug
13. Sitzung vom 19. Juni 2019

129/2019 04.05.20 Schindler-Areal, Privater Gestaltungsplan
Vorlage Nr. 6/2019: Antrag des Stadtrats auf Zustimmung zum
Gestaltungsplan

Referent des Stadtrats: Stefano Kunz
Ressortvorsteher Bau und Planung

Weisung

1. Ausgangslage

Die Schindler Pensionskasse ist Eigentümerin des Areals zwischen der Zürcher-, Allmend- und Schulstrasse mit den beiden markanten Wohnhochhäusern. Die Gebäude wurden in den Jahren 1948 (Mehrfamilienhäuser) und 1968 (Hochhäuser) als günstiger Wohnraum für die Arbeitnehmer der Schweizerischen Wagons- und Aufzügefabrik AG Schlieren gebaut. Sie sind sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die Schindler Pensionskasse plant daher die teilweise Erneuerung und Verdichtung des zukünftig direkt an der Haltestelle Wagonsfabrik" der Limmattalbahn gelegenen Areals mittels eines Gestaltungsplans.

Die bauliche Verdichtung entlang der Limmattalbahn entspricht dem regionalen Richtplan, dem Stadtentwicklungskonzept und dem kommunalen Richtplan (Stand öffentliche Auflage vom 11. Mai 2018).

Als Grundlage für die Festlegung der baulichen Dichte und der weiteren Rahmenbedingungen wurde zunächst eine Volumenstudie erstellt. 2016 wurde in enger Abstimmung mit der Stadt ein Studienauftrag mit zehn teilnehmenden Teams ausgeschrieben. Das Büro Adrian Streich Architekten und Daniel Ganz Landschaftsarchitekten konnten diesen für sich entscheiden. Die Stadt war im Beurteilungsgremium vertreten und hat die Überarbeitung des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt begleitet.

Das Areal ist heute der viergeschossigen Wohnzone mit einer Ausnützung von 0.8 zugeordnet. Der bestehende Parkplatz an der Zürcherstrasse, der ursprünglich den Mitarbeitern der Wagonsfabrik diente, ist für die Adressbildung an einer Haltestelle der Limmattalbahn und für den Lärmschutz des dahinter liegenden Wohnquartiers hinderlich.

2. Verfahren

Öffentliche Auflage

Der Stadtrat hat mit SRB 154 vom 11. Juni 2018 den privaten Gestaltungsplan Schindler-Areal zuhanden der öffentlichen Auflage, der Anhörung der nebengeordneten Planungsträger und der Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion verabschiedet. Gleichzeitig wurde der Entwurf des städtebaulichen Vertrags über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen genehmigt.

Einwendungen

Der Gestaltungsplan lag vom 15. Juni bis 14. August 2018 öffentlich auf. In dieser Zeit sind fünf Eingaben mit 15 Einwendungen eingegangen. Die Schindler Pensionskasse hat mit den einwendenden Nachbarn das Gespräch gesucht und bezüglich der Abstände und der Gebäudehöhen entlang des westlichen Gestaltungsplanperimeters umfangreiche Projektanpassungen vorgenommen.

Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 12. September 2018 ergab, dass der Gestaltungsplan eine hohe Qualität besitzt und bis auf einige formale Anpassungen genehmigungsfähig ist.

Überarbeitung

Der Stadtrat hat mit SRB 34 vom 27. Februar 2019 die Einwendungen und die Vorprüfung behandelt. Auf dieser Basis überarbeitete die Schindler Pensionskasse den Gestaltungsplan. Anpassungen des städtebaulichen Vertrags wurden durch die Überarbeitung nicht notwendig. Der "Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen" dokumentiert die nicht berücksichtigten Anträge und begründet deren Nichtberücksichtigung.

Weitere Verfahrensschritte

Der Private Gestaltungsplan Schindler-Areal untersteht der Genehmigung durch den Regierungsrat. Nach der Zustimmung durch das Gemeindeparlament wird der Gestaltungsplan dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Danach erfolgt die öffentliche Publikation. Der Gestaltungsplan tritt gemäss den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit der Schlusspublikation in Kraft.

3. Privater Gestaltungsplan

Grundlage für den Gestaltungsplan ist das Richtprojekt, welches aus dem Siegerprojekt des Studienauftrags weiterentwickelt wurde. Es besteht aus einem in drei Baukörper aufgelösten Blockrand mit Kammstrukturen und einem viergeschossigen Punktbau mit Büronutzung an der Zürcherstrasse. Die beiden bestehenden Wohnhochhäuser möchte die Schindler Pensionskasse vorerst erhalten und mittelfristig ebenfalls durch Neubauten ersetzen. Zwei Platzräume zwischen Strasse und Hochhäusern sind Auftakt und Eingang zum parkartigen öffentlich nutzbaren Innenhof und bilden gemeinsam eine Freiraumabfolge, welche die Schulstrasse mit der Zürcherstrasse und der zukünftigen Haltestelle "Wagonsfabrik" der Limmattalbahn verbindet. Die Kammstruktur der beiden viergeschossigen Wohngebäude an der Schulstrasse und Allmendstrasse ist nach aussen gerichtet und schafft einen Übergang zur Massstäblichkeit des umgebenden Wohnquartiers. An der Zürcherstrasse gegenüber dem NZZ-Druckzentrum ist die Kammstruktur nach innen gerichtet, wodurch eine starke Raumkante von maximal sechs Geschossen zur urbanen Achse der Zürcherstrasse und gegenüber dem NZZ-Druckzentrum gebildet wird.

Die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude wird durch eng gefasste Baubereiche im Situationsplan definiert. Dadurch werden auch die Aussenräume definiert. Die Anzahl Geschosse und die maximalen Höhenkoten sind in den Vorschriften definiert. Die Ausnützung ist in Form einer maximalen anrechenbaren Geschossfläche in den Vorschriften geregelt und entspricht einer Ausnützungsziffer von 1.6. Die Gestaltungsqualität der Bauten und der Aussenräume ist in den Vorschriften und im Richtprojekt definiert.

Erstmals wird neben dem Mindestwohnanteil ein Mindestgewerbeanteil definiert. Dieser wird sich auf die Baubereiche entlang der Zürcherstrasse konzentrieren.

Die Erschliessung der Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte erfolgt mit Ausnahme der Parzelle Schulstrasse 25 über die Allmendstrasse; sie sind bis auf die Besucherparkplätze unterirdisch angeordnet. Die Anlieferung für die Gewerbeflächen erfolgt über die Zürcherstrasse.

Die bestehenden Nachbarparzellen Kat. Nrn. 7591 und 8139, Ecke Zürcherstrasse / Allmendstrasse, und Kat. Nr. 6931 an der westlichen Arealecke der Schulstrasse wurden in den Gestaltungsplan einbezogen. Die Bestandesbauten fügen sich harmonisch in die neue Setzung ein, haben durch den Einbezug in den Gestaltungsplan jedoch auch eigene Entwicklungsmöglichkeiten. Ob und wann auf den Nachbarparzellen neu gebaut wird, ist offen. Es handelt sich somit um eine Option für die Eigentümer.

4. Städtebaulicher Vertrag zum Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen

Der Beitrag der Schindler Pensionskasse an die Stadt als Gegenleistung für den mit der Verdichtung erlangten Mehrwert wurde im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans verhandelt. Folgende Mehrwertausgleichsbestandteile sind in einem städtebaulichen Vertrag, der in einem mehrstufigen Prozess erarbeitet wurde, definiert:

- Realisierung eines gut durchmischten Stadtbausteins für verschiedene Haushaltsformen
- Erstellung von 34 altersgerechten Wohneinheiten
- Förderung Kleingewerbe
- Erstellung eines städtischen Kindergartens
- Insgesamt werden rund 8'400 m² Freifläche erstellt. Die in einer Planbeilage bezeichnete Freifläche von rund 3'000 m² wird der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Erstellung und Unterhalt gehen zulasten der Schindler Pensionskasse.

Weitere Mehrwertausgleichsbestandteile sind direkt im Gestaltungsplan wie folgt vorgeschrieben:

- Besonders gute Gestaltung der Gebäude und der Aussenräume
- Mindestgewerbeanteil von 15 % bei den Neubauten
- Im gesamten Perimeter muss eine nicht unterkellerte Freifläche von mindestens 4'250 m² realisiert werden. Die Freifläche ist grundsätzlich versickerbar zu gestalten. Dies entspricht rund einem Fünftel der anrechenbaren Geschossfläche.
- Zwei Quartierplätze an der Schulstrasse und an der Zürcherstrasse
- Öffentliche Durchwegung mit Durchgang zur Haltestelle Wagonsfabrik der Limmattalbahn.

5. Schlussbemerkung

Die deutliche bauliche Verdichtung entlang der Limmattalbahn entspricht dem Stadtentwicklungskonzept und dem kommunalen Richtplan (Stand öffentliche Auflage vom 11. Mai 2018). Diese sehen für die prioritären Entwicklungsgebiete entlang der Limmattalbahn für Projekte von hoher Qualität eine Ausnützung bis zu 1.7 vor. Das Richtprojekt ist von hoher städtebaulicher, architektonischer und landschaftsgestalterischer Qualität und belegt, dass die Ausnützung von 1.6 für den Gestaltungsplanperimeter angemessen ist. Dem Gestaltungsplan kann deshalb zugestimmt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Dem Privaten Gestaltungsplan Schindler-Areal wird zugestimmt.
 - 1.2. Dem Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird zugestimmt.
 - 1.3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.

1.4. Der städtebauliche Vertrag vom 21. Mai 2019 wird zur Kenntnis genommen.

1.5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan Schindler-Areal vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.

1.6. Ziffern 1.1 und 1.2 dieses Beschlusses unterstehen dem fakultativen Referendum.

2. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Stadtplanerin
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin