



Auszug aus dem Protokoll vom

11. Juli 2005

128 04 Bauplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

Vorlage Nr. 9/2005: Antrag des Stadtrates auf Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan „Färbi-Areal“

Referent des Stadtrates

Jean-Claude Perrin
Ressortvorsteher Bau und Planung

Weisung

A. Ausgangslage

Das „Färbi-Areal“ ist Teil des Gebietes Rietbach, welches in den nächsten Jahren kontinuierlich entwickelt und neuen Nutzungen zugeführt werden soll. Verschiedene Neubauvorhaben in diesem Stadtteil signalisieren bereits den Umbruch im Gebiet. Brand- und Goldschlägistrasse, der Färbiweg sowie das SBB-Gleis Zürich-Bern begrenzen die rund 44'000 m², der heute praktisch unbebauten Arealfläche. Grundlage für das vorliegende städtebauliche Gesamtkonzept ist das von Galli & Rudolf, dipl. Architekten ETH/SIA, Zürich, im Rahmen eines Studienauftragsverfahrens erarbeitete Siegerprojekt.

B. Projekt

Mit der Projektierung eines neuen Stadtteils auf dem „Färbi-Areal“ soll im Industriegebiet Rietbach ein langfristiger Veränderungs- und Entwicklungsprozess eingeleitet und die vorhandenen Potenziale aktiviert werden. Das „Färbi-Areal“ soll Beispiel für eine sinnvolle Nachverdichtung und Neunutzung werden. Umfeld und Charakter sind bis heute noch, trotz des sich abzeichnenden Wandels, eindeutig erkennbar, es dominiert die industrielle Herkunft. Grosszügige Freiräume erschliessen das Areal in Quer- und Längsrichtung, füllen das Areal für Anwohner und Besucher mit Erlebbarem und ermöglichen eine überdurchschnittliche Freiraumgestaltung. Die primäre Gliederung erfolgt über 3 bis 4-geschossige flache Bauteile, in Längsrichtung des Limmattals. Mit den quer zur Bandrichtung in Ost-West-Richtung orientierten hohen Bauteilen, welche auch die Fernbezüge zum Tal herstellen, werden die sekundäre Gliederung und die Vernetzung der Durchgänge angestrebt.

Die gesamte Überbauung wird durch Mantel- und Anbaulinien definiert. Begrenzungslinien sichern gleichermaßen Bebauungsfelder und Freiräume. Anzahl und Breite der Querverbindungen im Baufeld zwischen Quartierpark und Brandstrasse sind definiert.

Das geplante Hochhaus (45 m nutzbare Höhe) setzt durch seine Fernwirkung ein Zeichen für das „Färbi-Areal“ und bildet mit benachbarten Hochhäusern - wie zum Beispiel dem Schlatter-Hochhaus - eine Kette in der Talebene. Ein Nutzungsmix aus Wohnungen, Büros, Verkaufsflächen, Gastrobetrieben und öffentlichen Einrichtungen soll dem „neuen Stadtteil“ eine eigene Identität geben. Frei-, Spiel- und Ruheflächen von über 20 % der Arealfläche (9'000 m²) sind parkähnlich gestaltet und laden zum Verweilen ein. Nur durch den Bau von Hochhäusern kann ein auch unter wirtschaftlichen Aspekten so hoher Anteil an Freiflächen realisiert werden.

Der Strassenraum der Brandstrasse steht, neben der Funktion als Verkehrsachse und als einer der drei Hauptzugangsstrassen, in Beziehung zu den Erdgeschossnutzungen der angrenzenden Baukörper. Die geplanten, raumbildenden Baumzeilen beziehen sich bewusst nicht auf die Baukörper. Die Goldschlägistrasse - als zentrale Verbindung zwischen dem Rietbachquartier und dem Zentrum Schlieren - wird mit Absicht nicht durch Strassenbäume nachgezeichnet bzw. räumlich gefasst. Auf Höhe des „Färbi-Areals“ löst sich die Wiesenstrasse vom Gleiskörper und führt durch das Areal. Die Überlagerung der verschie-



denen Verkehrsteilnehmer und die Reduzierung der eigentlichen Fahrbahn auf ein Minimum charakterisieren den Raum und tragen zur Verkehrsberuhigung bei.

Durch die gebogene Linienführung der Goldschlägistrasse ergibt sich im System der Gebäude- und Erschliessungsstruktur eine Aufweitung des Strassenraumes, d. h. eine platzartige Figur, genannt „Goldschlägiplatz“. Dieser wird durch längliche Baukörper und das Hochhaus räumlich gefasst. Die Überlagerung von Goldschlägistrasse und „Goldschlägiplatz“ soll in der Materialisierung der Platzflächen aufgegriffen werden.

Die Parkanlage „Rietpark“ ist der grösste und bedeutendste Freiraum auf dem ganzen Areal. Im Gesamtkonzept als „Grüne Mitte“ bezeichnet, kommt diesem Park eine übergeordnete Bedeutung zu. Präzise gepflanzte Baumgruppen, bevorzugt aus einheimischen Parkbäumen, unterstützen die Idee des Quartierparkes. Versickerungsmulden werden als naturnahe Elemente (Pionierstandorte) ausgestaltet.

Der motorisierte Verkehr wird an den Rändern des Areals abgefangen und direkt zu den Parkierungsmöglichkeiten geleitet. Rund 820 Fahrzeuge können im Untergeschoss und ebenerdig (nur für Besucher) angeboten werden. Für den Fuss- und Fahrradverkehr ist das Areal durchlässig. Vom Bahnhof bzw. von den geplanten Bushaltestellen ist das ganze Gebiet über bestehende und neu zu schaffende Verbindungen vom öffentlichen Verkehr her gut zugänglich.

Es ist geplant, die einzelnen Baukörper individuell zu materialisieren und auszuformulieren, sie sollen jedoch aufeinander abgestimmt werden. Die Gebäude sollen die städtebauliche Silhouettenbildung durch die zusammenhängende Form von hohen und flachen Bauten unterstützen.

C. Grundsätzliche Unterschiede zur Bau- und Zonenordnung (BZO)

Das vorgehende kantonale Recht und das Bundesrecht bleiben vorbehalten. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben. Im Vergleich zu Art. 20 der BZO ändern sich:

- die Baumassenziffer (8 m³/m²) entfällt, Mantellinien geben das neue Maximalmass
- die Freiflächenziffer (10 % der Arealfläche) wird auf rund 20 % angehoben
- die Grenzabstände (3.50 bis 5.00 m) entfallen, Mantellinien geben die neuen Abstände
- die Gebäudehöhe (maximal 21.00 m) wird aufgehoben, Mantellinien geben die neuen Höhen (11.00 bis 45.00 m)
- es darf weder bei Schräg- noch bei Flachdächern ein zusätzliches Dachgeschoss erstellt werden

D. Öffentliche Auflage, Anträge, Einwendungen, Anmerkungen

Während der Auflagefrist vom 17. Dezember 2004 bis zum 25. Februar 2005 sind lediglich zwei Einwendungsschreiben eingegangen. Im Zusammenhang mit dem Umweltverträglichkeitsprüfungs-Verfahren (UVP) und der Voruntersuchung durch verschiedene kantonale Amtsstellen haben sich weitere konkrete Anträge an die Bauherrschaft ergeben. Bis auf wenige, im „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“ behandelte Einwendungen konnte die Bauherrschaft auf die Einwendungen/Anträge eingehen.

Kurz zusammengefasst die wichtigsten, in den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), die Vorschriften oder den Planungsbericht eingeflossenen Anträge:

- die funktionale Erhaltung des regionalen Radweges in der Wiesenstrasse ist gesichert
- in den Versickerungsmulden werden naturnahe Elemente (Pionierstandorte) geschaffen
- im Gestaltungsplangebiet werden die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) auch bei etappierter Bauweise eingehalten
- für das ganze Gebiet „Färbi-Areal“ stehen maximal 820 Parkplätze (unter- und oberirdisch) zur Verfügung
- die Kundenparkplätze werden bewirtschaftet
- sämtliche Wohn- und Arbeitsräume sind LSV-konform geplant (Lärmschutzverordnung)
- im Baubereich D + E ist Wohnen ausgeschlossen



E. Schlussbemerkung

Gemäss den Erwägungen kann mit dem neuen Stadtteil auf dem „Färbi-Areal“ im Industriegebiet Rietbach ein langfristiger Veränderungs- und Entwicklungsprozess eingeleitet und die vorhandenen Potenziale aktiviert werden. Dem Privaten Gestaltungsplan ist zuzustimmen.

Antrag an den Gemeinderat

1. Dem Privaten Gestaltungsplan „Färbi-Areal“, bestehend aus:

- Bebauungsplan 1 : 500
- Erschliessungs- und Freiraumplan 1 : 500
- Vorschriften
- Umweltverträglichkeitsbericht
- Planungsbericht
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

wird zugestimmt.

Der Stadtrat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen am Privaten Gestaltungsplan „Färbi-Areal“ in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

2. Der Private Gestaltungsplan „Färbi-Areal“ untersteht der Genehmigung durch den Regierungsrat.
3. Der Gestaltungsplan tritt gemäss den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit der Genehmigung durch den Regierungsrat bzw. der öffentlichen Bekanntmachung des Genehmigungsbeschlusses in Kraft.
4. Dieser Beschluss ist nach den Bestimmungen des PBG und des Gemeindegesetzes öffentlich bekannt zu machen.
5. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber-Stv.

Peter Voser Urs Lienhard

Versand: