

Stadtrat

Freiestrasse 6, Postfach
8952 Schlieren
Telefon 044 738 15 76
stadtkanzlei@schlieren.zh.ch



Stadt
Schlieren

Protokollauszug

13. Sitzung vom 26. Juni 2017

159/2017 04.06.30

Volksinitiative "Attraktive Geissweid für ALLE"
Vorlage Nr. 09/2017: Antrag des Stadtrates auf Feststellung der
Gültigkeit der Initiative, Zustimmung zur Umsetzungsvorlage
und Bewilligung eines Kredits von Fr. 902'185.00

Referent des Stadtrates:

Markus Bärtschiger
Ressortvorsteher Bau und Planung

WEISUNG

1. Ausgangslage

Der Antrag des Stadtrats vom 13. Juni 2016 zur Platzgestaltung Geissweid wurde vom Parlament an der Sitzung vom 19. Dezember 2016 mit 19 zu 11 Stimmen zur nochmaligen Überarbeitung zurückgewiesen, unter anderem mit dem Auftrag, die Erstellung eines Hochbaus zu prüfen.

In der Folge wurde am 20. Januar 2017 die Initiative "Attraktive Geissweid für ALLE" mit folgendem Wortlaut eingereicht.

"Der Geissweidplatz (heutiger Chilbiplatz) soll als Verweil- und Begegnungsort gestaltet werden, mit Schatten spendenden Bäumen, grünen Rabatten und Sitzgelegenheiten.

Begründung:

Ein unbebauter Geissweidplatz erhöht das Wohlbefinden der Schlieremerinnen und Schlieremer und macht die Stadt attraktiv. Er ist ein wichtiges Element des aktuellen Stadtentwicklungskonzepts. Die bauliche Ausnützung kann den Eigentümern der Nachbargrundstücke gegen Entgelt angeboten werden. Durch den Verkauf der baulichen Ausnützung kann insgesamt gleich viel Wohn- und Geschäftsraum im Zentrum von Schlieren geschaffen werden. Auf diese Weise bleibt die Stadt im Besitz eines wichtigen Schlüsselgeländes".

2. Rechtliches

Es handelt sich um eine Initiative in der Form der allgemeinen Anregung. Wenn das Parlament der Initiative zustimmt bzw. den Stadtrat mit der Ausarbeitung einer Umsetzungsvorlage beauftragt, untersteht die Vorlage je nach Höhe der Ausgaben dem fakultativen oder obligatorischen Referendum. Bei der Ablehnung der Initiative durch das Parlament untersteht sie dem obligatorischen Referendum.

3. Verfahren

Mit Stadtratsbeschluss (SRB) 39 vom 6. Februar 2017 hat der Stadtrat die Initiative vorgeprüft und festgestellt, dass die Unterschriftenliste vollständig ist und die Angaben gemäss § 123 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) beinhaltet, sowie dass der Titel und die Begründung der

Initiative nicht irreführend, ehrverletzend oder übermässig lang sind, dass sie keine kommerzielle oder persönliche Werbung enthalten und zu keinen Verwechslungen Anlass geben.

Am 9. Februar 2017 wurde die Initiative in der Limmattaler Zeitung publiziert und die Sammelfrist bekannt gegeben. Am 8. März 2017 überreichten Vertreter des Initiativkomitees dem Stadtpräsidenten und der Stadtschreiberin 143 Unterschriftenbogen mit insgesamt 614 gültigen Unterschriften. Die Unterschriften kamen somit innert Monatsfrist zustande.

Mit SRB 77 vom 20. März 2017 erklärte der Stadtrat die Volksinitiative als zustande gekommen.

Innerhalb von 4 Monaten, vom Tag der Initiativeeinreichung an gerechnet, muss der Stadtrat über die Rechtmässigkeit bzw. Gültigkeit der Initiative befinden und beschliessen, welchen der nachstehenden Entscheide er dem Parlament beantragt:

- a. Ablehnung der Initiative
- b. Ablehnung der Initiative und Zustimmung zum beantragten Gegenvorschlag
- c. Zustimmung zur Initiative und Zustimmung zum beantragten Gegenvorschlag
- d. Ausarbeitung einer ausformulierten Vorlage, die der Initiative entspricht (Umsetzungsvorlage) mit oder ohne Gegenvorschlag.

Gemäss § 134 Abs. 1 GPR trifft das Gemeindeparlament innerhalb von neun Monaten nach Einreichung der Initiative (bis spätestens 8. November 2017) den oben dargelegten Entscheid.

4. Prüfung der Rechtmässigkeit

Eine Initiative ist rechtmässig, wenn sie weder gegen übergeordnetes Recht verstösst, dem Grundsatz der Einheit der Materie Rechnung trägt und nicht offensichtlich undurchführbar ist.

Mit der vorliegenden Initiative wird ein gestalteter Verweil- und Begegnungsort verlangt, mit Schatten spendenden Bäumen, grünen Rabatten und Sitzgelegenheiten. Dies entspricht dem Stadtentwicklungskonzept von Schlieren und steht in keinerlei Widerspruch zu den laufenden Planungen. Gerade in urbanen Städten und Gemeinden sind Grünflächen auch im Zentrum sehr wichtig.

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich wie auch das eidgenössische Raumplanungsgesetz enthalten keine Bestimmungen, die dem Anliegen der Initiative entgegenstehen. Die Initiative widerspricht der geltenden Gesetzgebung nicht, trägt dem Grundsatz der Einheit der Materie Rechnung und ist nicht offensichtlich undurchführbar. Deshalb ist ihre Rechtmässigkeit zu bejahen.

5. Umsetzungsvorlage

5.1 Überarbeitung / Vorgehen

Die zwischenzeitlich gemachten Überlegungen haben ergeben, dass sich der Stadtrat für eine direkte Umsetzung der Anliegen der Initianten ausspricht, da es zweckmässig und effizient ist, den Geissweidplatz koordiniert mit der ersten Etappe der Limmattalbahn zu realisieren. So kann ressourcenschonend und rasch für das Zentrum von Schlieren eine mit Blick auf die Zukunft attraktive Platzfläche mit Qualität gestaltet werden.

Eine Realisierung erst nach der Fertigstellung der ersten Etappe der Limmattalbahn wäre zwar grundsätzlich möglich, käme aufgrund der zukünftig viel schwierigeren Ausgangslage aber viel teurer zu stehen. So müsste bei einer späteren Realisierung der Betrieb der Bahn gewährleistet bleiben und die Platz- und Realisierungsbedingungen wären deutlich eingeschränkt. Eine Kostenbeteiligung der Limmattalbahn wäre neu zu verhandeln.

Ein Bebauen mit einem Hochbau, wie von Teilen des Parlaments gefordert, ist grundsätzlich möglich, da das Grundstück im Gestaltungsplanperimeter "Schlieren West" liegt und als erschlossen einzustufen ist. Aufgrund der speziellen Situation, die sich durch die Wendeschleufe, die Lärmex-

position und die beschränkte Grösse des Areals ergibt, überwiegen bei einer Überbauung mit einem Hochbau folgende Nachteile:

- hohe bis sehr hohe Erstellungskosten (Über- und Unterbauung Tramschleufe, aufwendige Tiefgarage) und dadurch eine deutliche Einschränkung der Rendite
- hohe bewilligungstechnische Hürden (Gewässerabstand, hohe Lärmbelastung, Verkehr, Erschliessung)
- schwierige Aussenraumgestaltung (Anordnung der Freiflächen auf dem Grundstück, eingeschränkt durch Hochbau, Realisierbarkeit der Mindestfläche nach § 248 PBG fraglich)
- unbefriedigende städtebauliche Setzung des Hochbaus.

Die Abwägung Hochbau versus Platzgestaltung hat ergeben, dass eine Platzgestaltung aus folgenden Gründen vorteilhafter ist:

- Es wird eine zentrale Fläche mit schattenspendendem Grün im Zentrum als attraktiver ÖV-Knoten mit Qualität geschaffen.
- Der Stadtplatz und der Geissweidplatz markieren das Zentrum, stiften Identität und ergänzen sich gegenseitig.
- Der Geissweidplatz markiert den "Auftakt" zum Stadtpark, der mit Blick auf die Zukunft (weiteres Wachstum, Verdichtung) als grüne Lunge heute schon heute wichtig ist und noch an Bedeutung gewinnen wird.
- Der Platz ist als Umsteigeknoten ein wichtiges Scharnier zwischen Limmattalbahn und SBB und muss deshalb fussgängerfreundlich gestaltet werden.
- Eine offene, nicht mit Hochbauten überstellte Fläche stellt für benachbarte Gebäude eine hohe Qualität dar.
- Es fallen vergleichsweise tiefe Erstellungskosten an.
- Qualitativ gut gestaltete und öffentliche Freiräume sind für die Akzeptanz der weiteren Verdichtung in Schlieren sehr wichtig.
- Die finanzielle Beteiligung der LTB AG ist gesichert.

In der Folge wurde daher das ursprüngliche Projekt mit Blick auf die Initiative und die Diskussionen, die mit der vorberatenden Kommission und dem Parlament geführt worden waren, überprüft, überarbeitet und verbessert. Daraus ergibt sich eine angepasste Gestaltung, die auf dem ursprünglichen Entwurfsgedanken aufbaut und die Kernidee der begrüneten Fläche beibehält. Vor allem, was die Aufenthaltsqualität, aber auch die Kosten, angeht, konnte das Projekt optimiert werden. Mit der neu vorgesehenen, freien Innenfläche, die von einer Schar von noch 58 (ursprünglich 80) schattenspendenden Bäumen umgeben wird, gewinnt die Geissweid deutlich an Qualität. Mit den gewählten Gestaltungselementen, insbesondere dem Brunnen und den diversen Sitzgelegenheiten entlang der Wege und an der Innenfläche entsteht eine ruhige Komposition, die auf unterschiedlichste Weise von verschiedenen Altersgruppen genutzt werden kann.

Für den Stadtrat sind zudem folgende zwei Punkte zentral:

- Das Freihalten von Grünflächen wird für eine Stadt wie Schlieren je länger je wichtiger. Dem Aspekt der Begrünung kommt auch mit Blick auf das Stadtklima grosse Bedeutung zu. Mit einer Begrünung vergibt sich die Stadt langfristig keine Handlungsoptionen.
- Die bauliche Entwicklung auf den angrenzenden Grundstücken ist im Auge zu behalten, damit Planungsaktivitäten frühzeitig aufeinander abgestimmt werden können, mit dem Ziel, eine ganzheitlich überzeugende Lösung für das Gebiet auszuarbeiten.

Ein Bauprojekt und ein Kostenvoranschlag für den Geissweidplatz liegen nun vor. Dabei hat sich in Absprache mit der Limmattalbahn AG ergeben, dass die Gesamtkosten von Fr. 1'206'690.00 aufgeteilt werden können, da die Gestaltung des neuen Platzes in nicht unwesentlichen Teilen durch den Trasse-Verlauf der Limmattalbahn und die Wendeschleufe des Trams Nr. 2 bedingt ist. Die Realisation und Bauausführung wird eng koordiniert und unter Federführung der Limmattalbahn AG vorgenommen. So können für das Bauvorhaben, das ohne eigentliche Hochbauten auskommt, Schnittstellen minimiert, Kosten gespart und die Koordination vereinfacht werden. Die gestalterische Oberbauleitung durch die Stadt Schlieren ist sichergestellt.

5.2 Umfeld

Das Zentrum von Schlieren wird sich bereits mittelfristig deutlich verändern. Die Limmattalbahn wird ab 2019 das Zentrum queren und zwei Haltestellen werden eine optimale Erreichbarkeit des Zentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglichen. Ein Einspurkreisel wird um den neuen Stadtplatz führen. Durch dieses Bauvorhaben, das einen ganz entscheidenden Meilenstein für die Stadt Schlieren darstellt, wird das Zentrum der Stadt Schlieren eine deutliche Attraktivitätssteigerung erfahren. Zudem wird parallel dazu das Bahnhofgebiet entwickelt (Bauvorhaben SBB; zwei neue Hochbauten, Anpassung Unterführung West). Bereits hat der Stadtrat zuhänden des Parlaments die Projekte zu einem neuen Stadtsaal und zu einer Alterseinrichtung verabschiedet. Als nächstes steht die Umgestaltung des Stadtparks, der alten Badenerstrasse und der Bahnhof-/Güterstrasse an.

5.3 Gestaltungskonzept

Die beiden Plätze "Stadtplatz" und "Geissweidplatz" akzentuieren das Zentrum und sind für die Zukunft identitätsbildend. Dabei ist wichtig, dass jeder Platz eine für sich eigene Gestaltungssprache entwickeln kann. Dem Geissweidplatz kommt dabei eine wichtige, insbesondere gestalterische Funktion als Vermittler zwischen dem Stadtplatz und dem Kesslerplatz zu.

5.4 Funktion

Da die Limmattalbahn, anders als beim benachbarten Stadtplatz, tangential am Geissweidplatz vorbeiführt, kann eine zusammenhängende Platzgestaltung erfolgen, welche eine flächenhafte Anordnung ermöglicht. Umrahmt wird der Platz von der Wendeschleife des Trams Nr. 2. Speziell wurde – auch hinsichtlich der Haltestellen – darauf geachtet, dass Strasse und Wendeschleife an den zentralen Punkten optimal gequert werden können, da eine hohe Personen- respektive Umsteigefrequenz zu erwarten ist.

5.5 Bepflanzung

Der gekiest Geissweidplatz ist mit einheimischen, unterhaltsarmen Bäumen bepflanzt. Durch diese Schar von Bäumen werden bewusst "Schneisen" gelegt, welche die optimale Wegführung und die Innenfläche akzentuieren. Die zentrale Innenfläche ist mit einem Brunnen ausgestattet.

5.6 Beleuchtung

Eine bewusst klar und einfach gestaltete Beleuchtung tritt nicht in Konkurrenz zu den Baumpflanzungen und stellt zusammen mit der Beleuchtung der Staatsstrasse und der Wendeschleife des Trams eine ausreichende Ausleuchtung des Platzes sicher. Dem Sicherheitsgefühl auf dem Geissweidplatz am Abend und in der Nacht wird durch dieses Beleuchtungskonzept Rechnung getragen. Es sind durchgehend LED-Leuchten der neuesten Generation vorgesehen.

5.7 Unterhalt

Bei Bäumen ist der Pflegeaufwand wesentlich geringer als bei Rasen oder Rabatten (weniger Bewässerung, Düngung und Rückschnitt; keine Neupflanzungen nach Jahreszeiten wie bei Blumenrabatten).

5.8 Grundstück

Der heutige Chilbiplatz befindet sich im Eigentum der Stadt Schlieren. Für die Chilbi-Veranstaltung, welche einmal jährlich im Spätherbst stattfindet, sind andere Standorte auf Stadtgebiet in Abklärung.

Der Platz liegt zur Hälfte im Perimeter des Gestaltungsplans Schlieren West. Da die Limmattalbahn das Grundstück quert und die Wendeschleife des Trams Nr. 2 die Fläche schmälert, wird einerseits ein Teil des Platzes gänzlich durch die LTB übernommen und entsprechend entschädigt und andererseits wird der Minderwert der Innenfläche des geplanten, neuen Geissweidplatzes von der Limmattalbahn AG ebenfalls entschädigt.

Mit der Neugestaltung des Geissweidplatzes wird das Grundstück Kat.-Nr. 7949 vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen übertragen. Bei einer Fläche von circa 1'918 m² ergeben sich bei einem Bilanzwert von Fr. 250.00/m² Grundstückskosten von Fr. 479'500.00 (nachfolgend BKP 0).

5.9 Baukosten und Folgekosten

Für die Neugestaltung des gesamten Platzes ist mit Kosten (Kostengenauigkeit +/- 10 %; alle Angaben inkl. MWST) von total Fr. 1'206'690.00 zu rechnen. Die Limmattalbahnhof AG übernimmt Kosten im Umfang von Fr. 304'505.00 (Vorbereitung, Umgebung, Tiefbau; inklusive Honorare, Nebenkosten und Anteil Reserve) und die Stadt Schlieren Kosten im Umfang von Fr. 902'185.00 (Grundstück/Übertrag in Verwaltungsvermögen, Umgebung/Oberflächengestaltung; inklusive Honorare, Nebenkosten und Anteil Reserve).

	Bezeichnung	Total inkl. MWST [Fr.]
BKP 0	Grundstück; Übertrag Verwaltungsvermögen	479'500.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (zu Lasten LTB)	-
BKP 4	Platz / Umgebung	332'125.00
BKP 49	Honorare	40'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	10'000.00
BKP 6	Reserve (ca. 10 % von BKP 4)	40'560.00
	Total (Anteil Schlieren)	902'185.00

Folgekosten:	Annahmen / Umfang	[Fr./a]
Abschreibung	Gemäss HRM2; linear; Dauer 40 Jahre	22'500.00
Zinsen	Annahme Zinssatz 1.5 % ca.	7'500.00
Unterhalt	Reinigung, Unterhalt, Schneeräumung (Bäume, Brunnen, Bodenflächen)	23'000.00
	Total	53'000.00

In der Investitionsplanung 2016 bis 2020 ist für die Gestaltung des Geissweidplatzes ein Betrag von Fr. 995'000.00 eingestellt.

5.10 Termine

Mit dem Beginn der Bauarbeiten für die Limmattalbahnhof ist ab Herbst 2017 zu rechnen. Für den Geissweidplatz werden im Rest des Jahres 2017 Planungs- und Vorbereitungsarbeiten stattfinden, die eigentlichen Bauarbeiten in den Jahren 2018/2019 ausgeführt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Es wird festgestellt, dass die Volksinitiative "Attraktive Geissweid für ALLE" im Sinne von § 121 GPR rechtmässig ist.
 - 1.2. Der vom Stadtrat ausgearbeiteten Umsetzungsvorlage wird zugestimmt und für die Neugestaltung des Geissweidplatzes wird ein Kredit von Fr. 902'185.00 bewilligt. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlags (Juni 2017) und der Bauausführung.
 - 1.3. Die Ausgabe ist der Investitionsrechnung zu belasten.
 - 1.4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
2. Vorbehältlich der Zustimmung des Parlaments zu obigem Antrag wird die Abteilung Bau und Planung beauftragt und ermächtigt, die notwendigen Verträge abzuschliessen.

3. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Initiativkomitee "Attraktive Geissweid für ALLE", c/o Andreas Kriesi, Parkweg 1, 8952 Schlieren
 - Limmattalbahn AG, Hofwiesenstrasse 370, 8050 Zürich
 - Baudirektion Kanton Zürich, Tiefbauamt, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
 - Stadtschreiberin
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN



Toni Brühlmann
Stadtpräsident



Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin