



Protokollauszug
12. Sitzung vom 11. Juni 2018

154/2018 04.05.20 Schindler-Areal, Privater Gestaltungsplan
Verabschiedung zuhandeder Anhörung, Vorprüfung
und öffentlicher Auflage

1. Ausgangslage

Die Schindler Pensionskasse ist Eigentümerin des Areals zwischen der Zürcher-, Allmend- und Schulstrasse mit den beiden markanten Wohnhochhäusern. Sie plant die teilweise Erneuerung und Verdichtung mittels eines Gestaltungsplans und führte im Jahr 2016 in enger Abstimmung mit der Stadt einen Studienauftrag unter mehreren Architekturbüros durch, den das Büro Adrian Streich Architekten zusammen mit Daniel Ganz Landschaftsarchitekten für sich entscheiden konnte. Die Stadt war im Beurteilungsgremium vertreten und hat die Überarbeitung des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt begleitet.

2. Erwägungen

Richtprojekt

Das Richtprojekt 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 Ersatzneubauten ersetzen. Mit der Schindler Pensionskasse wurde vereinbart, dass die Ersatzneubauten für die Hochhäuser höchstens die gleiche Ausdehnung und Höhe wie die heutigen Hochhäuser aufweisen. Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Mantellinien sind daher im Rahmen der Überarbeitung nach dem Mitwirkungsverfahren zu korrigieren. 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 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 fünf bzw. sechs Geschossen zur urbanen Achse der Zürcherstrasse gebildet wird. Die bestehenden Nachbarbauten Kat. Nrn. 7591 und 8139, Ecke Zürcherstrasse/Allmendstrasse, und Kat. Nr. 6931 an der westlichen Arealecke der Schulstrasse 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 noch offen. Es handelt sich somit um eine Option für die Eigentümer.

Mass der Ausnützung

Aufgrund des städtebaulich überzeugenden, überarbeiteten Siegerprojekts mit der sorgfältigen Weiterentwicklung der Umgebungsgestaltung hat der Stadtrat mit SRB 257 vom 9. Oktober 2017 einer Ausnützungsziffer von 1.6 zugestimmt. Diese deutliche bauliche Verdichtung entlang der Limmattalbahn entspricht dem regionalen Richtplan, dem Stadtentwicklungskonzept und dem kommunalen Richtplan (Stand öffentliche Auflage vom 11. Mai 2018).

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, den die Abteilung Finanzen und Liegenschaften mit dem Rechtskonsulenten der Stadt erarbeitet hat, 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.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes "Schindler-Areal" wird zuhanden der öffentlichen Auflage von 60 Tagen gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.
2. Die Abteilung Bau und Planung wird beauftragt, die Vorlage dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung einzureichen, die Auflage zu publizieren und die nebengeordneten Planungsträger zur Anhörung einzuladen.
3. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen wird genehmigt.
4. Das Ressort Bau und Planung wird ermächtigt, aufgrund des Einwendungsverfahrens zwingend notwendige Anpassungen des städtebaulichen Vertrags in eigener Zuständigkeit vorzunehmen und den Vertrag zu unterzeichnen.

5. Mitteilung an

- Schindler Pensionskasse, Mario Passerini, Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon
- Jürg Brem, Engstringerstrasse 67F, 8952 Schlieren
- Fernando Umberto Kägi, Schulstrasse 25, 8952 Schlieren
- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Maresa Schumacher, Postfach, 8090 Zürich
- Abteilungsleiter Bau und Planung
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
- Abteilungsleiterin Alter und Pflege
- Bereichsleiter Liegenschaften
- Projektleiterin Stadtentwicklung
- Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin