



Protokollauszug
23. Sitzung vom 20. November 2019

227/2019 04.05.20 Areal Kesslerplatz, Privater Gestaltungsplan
Verabschiedung zuhänden Anhörung, Vorprüfung und öffentlicher
Auflage

1. Ausgangslage

Der Kesslerplatz soll gestützt auf das Stadtentwicklungskonzept (STEK) und den noch festzusetzenden kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft (Stand: verabschiedet zu Händen Parlament) zukünftig als eine Art "Eingangstor", von Dietikon her kommend, deutlich attraktiver als heute gestaltet werden.

Die Migros Pensionskasse (MPK) hat basierend auf umfassenden Vorstudien und auf einem Wettbewerbsverfahren, an welchem die Stadt Schlieren beteiligt war, nunmehr einen privaten Gestaltungsplan und einen städtebaulichen Vertrag ausgearbeitet. Im Fokus aus Sicht MPK stehen dabei die Erneuerung respektive der Erhalt der Verkaufsflächen und die Verdichtung des Areals. Die heutige Ausnutzungsziffer soll gestützt auf das STEK verdoppelt werden.

Der Stadtrat genehmigte mit SRB 105 an der Sitzung vom 2. Mai 2017 das Wettbewerbsprogramm.

Bei der Umsetzung des Wettbewerbs, Ausarbeitung der Gestaltungsplanvorschriften und Formulierung des städtebaulichen Vertrags konnten Vertreter der Stadt aktiv mitwirken und Einfluss nehmen. Dabei wurde darauf geachtet, dass mittels Planwerk und städtebaulichem Vertrag sichergestellt wird, dass den Anliegen der Stadt, analog zum bereits zuhänden Parlament verabschiedeten Gestaltungsplan-Vorhaben der Schindler Pensionskasse an der Zürcherstrasse, hinreichend Rechnung getragen wird.

2. Erwägungen

Richtprojekt

Das Richtprojekt, das gestützt auf den durchgeführten Wettbewerb weiter entwickelt wurde, umfasst neben dem Hochhaus, das bestehen bleibt, vier neue Baukörper. Ein prägnanter Neubau fasst die Platzfläche des Kesslerplatzes neu. Das bestehende inventarisierte Hochhaus am Kesslerplatz wird bewusst erhalten und kann so weiterhin als Merkpunkt dienen. Zudem überzeugt die Qualität der heutigen Grundrisse nach wie vor.

Das erarbeitete Richtprojekt ist Grundlage für einen überzeugenden Gestaltungsplan, der mit den formulierten Vorgaben (insbesondere Umgang mit bestehendem Hochhaus, Anordnung der Baubereiche und Definition der Aussenflächen) wiederum Grundlage bildet für eine qualitativ hochstehende Entwicklung des Stadtbauteils am Kesslerplatz, gestützt auf das STEK und die massgebenden Richtpläne.

Die Aufwertung und Umgestaltung des Kesslerplatzes sind zentrale Anliegen des STEK. Die Planung der MPK bildet dabei ein wichtiges Element in diesem Prozess. Die neu vorgesehenen öffentlichen Räume überzeugen. Zusammen mit den neuen Hochbauten und der vorgesehenen Nut-

zungsstruktur entsteht, optimal durch das ÖV-Netz erschlossen, ein hochwertiges und attraktives Eingangstor zum eigentlichen Zentrum von Schlieren.

Mass der Ausnützung

Aufgrund des städtebaulich überzeugenden, überarbeiteten Siegerprojekts mit der sorgfältigen Weiterentwicklung der Umgebungsgestaltung stimmte der Stadtrat mit SRB 105 vom 2. Mai 2017 einer Ausnützungsziffer von 1.63 (mit eingerechnetem Dachgeschoss) zu. Diese deutliche bauliche Verdichtung entlang der Limmattalbahn entspricht dem regionalen Richtplan, dem STEK und dem noch festzusetzenden kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft.

Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen

Der Beitrag der MPK an die Stadt als Gegenleistung für den mit der Verdichtung erlangten Mehrwert wurde im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans verhandelt. Dabei ergänzen sich die Vorgaben des Gestaltungsplans und vertraglichen Vereinbarungen.

Folgende Mehrwertausgleichsbestandteile sind in einem städtebaulichen Vertrag definiert:

- Realisierung eines gut gestalteten und durchmischten Stadtbausteins für verschiedene Haushaltsformen. Dabei wird der Verkaufsstandort (Sockel-Nutzung Haus Ost) beibehalten.
- Erstellung von 57 altersgerechten Wohneinheiten
- Erstellung eines städtischen Doppelkindergartens
- Erstellung eines multifunktionalen Raums (nicht anrechenbar)
- Erstellung einer Wertstoffsammelstelle
- Sicherung einer attraktiven Umgebungsgestaltung (inkl. Regelung des Unterhalts)
- Förderung eines Café-Betriebs (oder vergleichbare Nutzung) im Baubereich B
- Kostenlose oberirdische Parkplätze für die Aula Reitmen in Zusammenhang mit Anlässen
- Gewährleistung von vier Autoabstellplätzen mit Ladestationen für E-Mobilität
- Die in den Plänen bezeichneten Flächen (insb. "Platzfläche Kesslerplatz" gem. Art. 10 Abs. 2 und die Wegverbindungen) werden von der MPK erstellt und unterhalten (Zeitraum 30 Jahre). Die Flächen werden der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Weitere Mehrwertausgleichsbestandteile sind im Gestaltungsplan wie folgt vorgeschrieben:

- Besonders gute Gestaltung der Gebäude und der Aussenräume gestützt auf das Richtprojekt
- Bewusster Umgang mit dem bestehenden Baumbestand, Ergänzung mit neuer Bepflanzung und Grünelementen
- Erstellung eines öffentlichen Spielplatzes (inkl. vertraglicher Regelung betreffend Unterhalt)
- Verlegung/Neubau einer öffentlichen Wertstoffsammelstelle
- Attraktive, städtebaulich hochwertige Platzgestaltung am Kesslerplatz (inkl. Treppenanlage)
- Öffentliche Durchwegung mit guter Anbindung an das Quartier und zur Haltestelle der Limmattalbahn (inkl. vertraglicher Regelung betreffend Unterhalt).

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans "Kesslerplatz" 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 städtebauliche Vertrag 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
 - Migros Pensionskasse, Wiesenstrasse 15, 8952 Schlieren, eingeschrieben
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Maresa Schumacher, Postfach, 8090 Zürich
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Alter und Pflege
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Projektleiterin Stadtentwicklung
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin