



Protokollauszug
3. Sitzung vom 10. Februar 2021

27/2021 6.0.4.2 Areal Kesslerplatz
Privater Gestaltungsplan, Kindergarten, Landabtausch
Vorlage Nr. 4/2021: Antrag des Stadtrats auf Zustimmung zum
Gestaltungsplan Kesslerplatz, Genehmigung des Tauschvertrags
sowie der Entschädigung über Fr. 2'110'000.00

Referent des Stadtrats: Stefano Kunz
Ressortvorsteher Bau und Planung

Weisung

1. Ausgangslage

Das prägnante Hochhaus am Kesslerplatz und die dazugehörige Migros-Filiale müssen umfassend saniert werden. Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 7155 und der Gebäude ist die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse Immobilien (ASTI). Im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans soll das Areal Kesslerplatz bestmöglich modernisiert werden. Diese Absicht lässt sich ideal mit den Zielsetzungen der Stadt vereinbaren. Gemäss Stadtentwicklungskonzept (STEK) und dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft (kommunaler Richtplan), der derzeit durch das Gemeindeparlament geprüft wird, soll der Kesslerplatz als westliches Eingangstor zum Stadtzentrum attraktiver werden. Ein wichtiger Schritt zur Erreichung dieses Ziels sind die Entwicklungs- und Baumassnahmen der gleichlautenden Gesamtüberbauung Kessler. Der Projektperimeter des Gestaltungsplans umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 7155, 7156 und 7633. Die Grundstücke Kat. Nrn. 7156 und 7633 befinden sich im Eigentum der Stadt.

Das Grundstück Kat. Nr. 7155 weist eine Gesamtfläche von 10'883 m² auf. Die Wohn- und Geschäftsüberbauung Kesslerplatz wurde von 1962-1964 durch die ASTI erstellt. Nach nahezu 60-jähriger Nutzung muss das Hochhaus, umfassend saniert werden. Für die damals erste Migros-Filiale der Stadt ist ein Neubau vorgesehen. Nur so kann die Überbauung weiterhin ein wichtiger und beliebter Treffpunkt bleiben.

2. Erarbeitung Gestaltungsplan

Um die geplanten Veränderungen an dieser exponierten Lage optimal zu koordinieren, trat die ASTI frühzeitig mit den städtischen Behörden in Kontakt. Der nun vorliegende private Gestaltungsplan ist das Ergebnis einer mehrjährigen sorgfältigen Planung.

2.1 Städtebaulicher Vertrag

In diesem Verfahren gilt es auch, sogenannte Planungsvorteile auszugleichen. Dies wird mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt, der durch die Legislative zur Kenntnis genommen wird. Es erfolgt keine Abstimmung darüber. Damit die Meinungsbildung umfassend erfolgen kann, wird der städtebauliche Vertrag unter Ziffer 7 in dieser Vorlage dennoch aufgeführt und erläutert.

2.2 Einbezug der Stadt

Auf Empfehlung der Stadtbaukommission führte die ASTI einen Studienauftrag mit sechs teilnehmenden Architekturbüros durch. Mit SRB 105 vom 2. Mai 2017 genehmigte der Stadtrat das dazugehörige Wettbewerbsprogramm. Basierend auf dem Wettbewerbsverfahren und den umfassenden Vorstudien, wurde dann der vorliegende private Gestaltungsplan durch die ASTI erarbeitet. Bei der Umsetzung des Siegerprojekts des Wettbewerbs, der Ausarbeitung der Gestaltungsplanvorschriften und Formulierung des städtebaulichen Vertrags, konnten Vertreterinnen bzw. Vertreter der Stadt aktiv mitwirken und Einfluss nehmen. Dabei wurde mittels Planwerks und städtebaulichem Vertrag sichergestellt, dass den Anliegen der Stadt hinreichend Rechnung getragen wird.

2.3 Öffentliche Auflage

Der Stadtrat hat mit SRB 227 vom 20. November 2019 den privaten Gestaltungsplan Kesslerplatz zuhanden der öffentlichen Auflage, der Anhörung der nebengeordneten Planungsträger und der Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion verabschiedet. Gleichzeitig wurde der städtebauliche Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen genehmigt. Der Gestaltungsplan lag vom 13. Dezember 2019 bis 11. Februar 2020 öffentlich auf. In dieser Zeit sind keine Einwendungen eingegangen. Im Anhörungsverfahren der nach- und nebengeordneten Planungsträger wurden keine Änderungsbegehren gestellt. Das gewählte Vorgehen und der Planungsprozess wurden mehrfach als vorbildlich eingestuft.

2.4 Vorprüfung

Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 22. Mai 2020 ergab zusammenfassend, dass der private Gestaltungsplan Kesslerplatz positiv beurteilt werden kann. Wie in diesem frühen Stadium üblich, folgten danach mehrere kleinere Anpassungen, um die Auflagen entsprechend den Anträgen und Anmerkungen der kantonalen Stellen zu berücksichtigen. Dieser Schritt ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) Vorschrift, damit die Planung als rechtmässig, zweckmässig und angemessen eingestuft werden kann. Der Bericht über den Umgang mit der Vorprüfung vom 2. September 2020 dokumentiert die wenigen nicht berücksichtigten Anträge und Hinweise der kantonalen Stellen und begründet deren Nichtberücksichtigung ausreichend. An seiner Sitzung vom 7. Oktober 2020 überzeugte sich der Stadtrat davon, dass die Überarbeitung des Gestaltungsplans gemäss den Vorgaben und Empfehlungen der kantonalen Stellen erfolgt ist. Mit SRB 212 vom 7. Oktober 2020 hat der Stadtrat dem Bericht über die Vorprüfung zugestimmt und davon Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen eingegangen sind.

2.5 Planungsbericht

Der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 2. September 2020 zeigt umfassend auf, dass es sich beim Gestaltungsplan Kesslerplatz um eine städtebaulich nachhaltige und zukunftsweisende Planung handelt, die gestützt auf die übergeordneten Planungsinstrumente und unter Berücksichtigung der erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt wurde. Der Planungsbericht ist im Rahmen dieser Vorlage zur Kenntnis zu nehmen.

2.6 Nächste Verfahrensschritte

Der private Gestaltungsplan Kesslerplatz wird an das Gemeindeparlament überwiesen. Nach der Zustimmung durch das Gemeindeparlament ist der Gestaltungsplan der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen. Sobald die Genehmigung vorliegt, erfolgt die öffentliche Publikation. Mit dieser Schlusspublikation tritt der Gestaltungsplan in Kraft.

3. Richtprojekt

Ein prägnanter Neubau fasst die Fläche des Kesslerplatzes neu. Das bestehende, denkmalpflegerisch inventarisierte Hochhaus am Kesslerplatz wird erhalten und dient damit weiterhin als Merk-

punkt. Die Qualität der heutigen Grundrisse im Hochhaus überzeugt nach wie vor. Nebst dem Fortbestand des Hochhauses sieht das Projekt den Abbruch des Geschäftshaustrakts sowie den Neubau von insgesamt vier Gebäuden vor. Östlich des Hochhauses entsteht das Hauptgebäude mit einem neuen Migros-Supermarkt, einem Denner, einer weiteren Geschäftsfläche sowie drei darüber liegenden Wohngeschossen mit einem begrünten Innenhof. Der vorgelagerte neue Platz im Norden des Areals befindet sich direkt gegenüber der neuen Haltestelle der Limmattalbahnhof. Westlich zum Hochhaus entstehen drei kleinere Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohngeschossen, wo auch der neue Kindergarten und ein Mehrzweckraum für die Stadt untergebracht werden. Insgesamt entstehen 103 neue Wohnungen. Davon werden 59 altersgerecht erstellt. Diese stehen der Stadt in Form eines Vormietrechts zur Verfügung.

Das erarbeitete Richtprojekt ist Grundlage für den privaten Gestaltungsplan, der mit den formulierten Vorgaben, welche insbesondere den Umgang mit dem bestehenden Hochhaus, die Anordnung der Baubereiche und die Definition der Aussenflächen umfassen, wiederum Grundlage für eine qualitativ hochstehende Entwicklung des Stadtbauteils am Kesslerplatz bildet.

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 zu. Diese deutliche bauliche Verdichtung entlang der Limmattalbahnhof entspricht dem regionalen Richtplan, dem STEK und dem kommunalen Richtplan.

4. Tausch von Grundstück Nr. 7156 mit Kindergarten-Gebäuden

Auf dem westlich an die Gesamtüberbauung angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 7156 führt die Stadt seit 1967 einen Einfachkindergarten, welcher 2005 zum Doppelkindergarten erweitert wurde. Die Aussenspielflächen sind heute knapp und eng. Der Spielplatz des Doppelkindergartens befindet sich zum Teil auf dem Grundstück der ASTI.

Datum Landkauf: 1964
 Kaufpreis: Fr. 153'600.00 (Fr. 201.00/m²)
 Grundstücksfläche: 768 m²
 Doppelkindergarten: Total 220 m² Nutzfläche
 Neubaukosten: Fr. 450'000.00 im Jahr 1964 / Fr. 550'000.00 im Jahr 2005
 Anlagewertwert: Fr. 410'000.00 per 31.12.2020

Bei der Realisierung des Gestaltungsplans würde die heutige Parzelle des Kindergartens Kat. Nr. 7156 entsprechend 1:1 mit einer aus dem Gestaltungsplan unüberbauten Fläche entlang der Badenerstrasse getauscht. Bis zur Eigentumsübertragung kann sich der Grenzverlauf des Tauschobjekts noch geringfügig ändern. Mit der Ermittlung des Werts der Ausnützungsziffer Kat. Nr. 7156 wurde die Firma wüestpartner AG, Zürich, beauftragt. Die Summe beläuft sich auf Fr. 2'110'000.00. Diese beinhaltet die vollständige Abschreibung des bestehenden Doppelkindergartens, den Innenausbau des neuen Doppelkindergartens und der zwischenzeitlichen Mietprovisorien. Diese Wertberichtigungen und baulichen Massnahmen werden von der ASTI offen abgerechnet. Der Tauschvertrag sowie die Genehmigung des Innenausbaus des neuen Kindergartens sind Bestandteil dieser Vorlage. Für die Umbauzeit von frühestens Frühling 2022 bis spätestens Sommer 2025 wird ein Kindergartenprovisorium im Gebiet Färberhüsli oder Kalktarren erstellt.

Die Fr. 2'110'000.00 setzen sich approximativ wie folgt zusammen:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Kosten Fr.</i>
Wertermittlung der Ausnützung Kat. Nr. 7156	2'110'000.00
Anlagewert des Doppelkindergartens per 31.12.2020 (1)	-410'000.00
Innenausbau Doppelkindergarten/multifunktionaler Raum (2)	-840'000.00
Mietprovisorium während der Bauzeit (1)	-480'000.00
Restwertentschädigung für Kat. Nr. 7156 (1)	380'000.00

(1) Zahlungen der ASTI an die Stadt.

(2) Ob der Innenausbau des Doppelkindergartens durch die ASTI erfolgt, kann im jetzigen Projektstadium noch nicht abschliessend beantwortet werden. Bestandteil dieser Vorlage ist demnach auch, dass diese Entscheidung zum gegebenen Zeitpunkt durch den Stadtrat gefällt wird.

Somit entschädigt die ASTI nebst der Kostenübernahme des Anlagewerts, des Innenausbaus und des Provisoriums auch noch den Restwert der Parzelle Kat. Nr. 7156 mit ca. Fr. 495.00/m², was einem Gewinn von Fr. 380'000.00 für die Stadt entspricht.

Sämtliche Entschädigungen der ASTI an die Stadt erfolgen mit der Rechtskraft der Baubewilligung.

5. Städtebaulicher Vertrag zum Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen

Der Beitrag der ASTI 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 die vertraglichen Vereinbarungen. Folgende Mehrwertausgleichsbestandteile sind im Vertrag definiert:

- Realisierung eines gut gestalteten und durchmischten Stadtbausteins für verschiedene Haushaltsformen
- Beibehaltung Verkaufsstandort (Sockel-Nutzung Haus Ost)
- Erstellung von 59 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 ASTI 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).

Die Parzelle Kat. Nr. 7633 bleibt gemäss städtebaulichem Vertrag im Eigentum der Stadt. Die bauliche Ausnutzung entspricht einem Gegenwert von Fr. 2'597'000.00.

6. Terminplan

2021/2022:	Renovation Hochhaus
2022:	Rückbau Doppelkindergarten
2022–2024:	Rückbau Geschäftsflächen und Realisierung des Gestaltungsplans
2025:	Bezug der neuen Kindergartenflächen

7. Zusammenfassung

Die bauliche Verdichtung entlang der Limmattalbahn entspricht dem Stadtentwicklungskonzept und dem kommunalen Richtplan. 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 1.63 für den Gestaltungsplanperimeter angemessen ist. Es ist sinnvoll, das kleinflächige Grundstück Kat.-Nr. 7156 in die Gesamtüberbauung zu integrieren. Für den Doppelkindergarten konnte eine optimale Lösung gefunden werden. Da die einzelnen Aspekte in engem Zusammenhang stehen, liegt es auf der Hand, dass der private Gestaltungsplan mit allen weiteren Aspekten als Gesamtpaket genehmigt oder abgelehnt werden sollte.

Der Stadtrat ist überzeugt, eine in allen Aspekten überzeugende Lösung für den Bereich Kesslerplatz gefunden zu haben und empfiehlt die Vorlage zur Annahme.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 1. Dem privaten Gestaltungsplan Kesslerplatz wird zugestimmt.
 2. Der Bericht über die Vorprüfung zum privaten Gestaltungsplan Kesslerplatz vom 2. September 2020 wird zur Kenntnis genommen.
 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen Dritter gegen den Gestaltungsplan Kesslerplatz eingegangen sind.
 4. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 2. September 2020 wird zur Kenntnis genommen.
 5. Der städtebauliche Vertrag vom 20. November 2019 wird zur Kenntnis genommen.
 6. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Entscheidung, durch wen der Innenausbau des neuen Doppelkindergartens und des multifunktionalen Raums für approximativ Fr. 840'000.00 erfolgt, zu gegebenem Zeitpunkt zu fällen.
 7. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Kesslerplatz vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.
 8. Der Tauschvertrag über eine Fläche von 768 m² mit einer Entschädigung von Fr. 2'110'000.00 inkl. Innenausbau und Mietprovisorien wird genehmigt.
 9. Ziffern 1.1 und 1.8 dieses Beschlusses unterstehen dem fakultativen Referendum.

2. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Stadtschreiberin
 - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
 - Stadtplanerin
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin-Stv.