



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 29. Juni 2009

228 04 Bauplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

Vorlage Nr. 31/2009: Antrag des Stadtrates auf Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan „Wagi-Areal Süd“

Referent des Stadtrates

Jean-Claude Perrin
Ressortvorsteher Bau und Planung

Weisung

A. Ausgangslage

Das „Wagi-Areal Süd“ ist Teil des Gebietes Wagi, welches sich als attraktiven Standort für die Biotechnologieforschung etabliert hat. Mit der Ansiedlung von Unternehmungen aus dem Life Science Bereich zeichnet sich eine Umnutzung des Quartiers zum Dienstleistungs- und Forschungszentrum ab. Hochwertige Räumlichkeiten sind gefragt, aber nicht in genügender Masse vorhanden.

B. Privater Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan „Wagi-Areal Süd“ gibt dem Areal eine neue, zeitgemässe, quartier- und ortsübergreifende Identität. Die industrielle Herkunft ist im Gebiet - trotz des sich abzeichnenden Wandels - heute noch eindeutig erkennbar. Neu erschliessen grosszügige, mit Bäumen bepflanzte Freiräume das Areal. Die Bauten Wagistrasse 2-6 und 14 bleiben bestehen.

Die gesamte Überbauung wird durch Mantellinien definiert. Definierte Gebäudegrundflächen sichern gleichermassen Bebauungsfelder und Freiräume.

Die geplanten Hochhäuser entsprechen den Vorgaben im Stadtentwicklungskonzept. Sie setzen durch ihre Fernwirkung ein Zeichen für das „Wagi-Areal Süd“ und bilden mit dem benachbarten Hochhaus Wagistrasse 13 einen Akzent in der Talebene. Ein Nutzungsmix aus Büros, Dienstleistungen, Gastrobetrieben, Fitness und öffentlichen Einrichtungen - allenfalls ergänzt mit Wohnen und Hotellerie - soll dem Areal eine eigene Identität geben. Grosszügige Frei- und Ruheflächen sind platzähnlich gestaltet und laden zum Entspannen und Verweilen ein. Nur durch den Bau von Hochhäusern können in diesem Gebiet so hohe Anteile an optimaler Ausnutzung und nutzbaren Freiflächen realisiert werden.

Der Strassenraum der Wagistrasse steht, neben der Funktion als Verkehrsachse und Hauptzugangsstrasse, in Beziehung zu den Erdgeschossnutzungen der angrenzenden Baukörper und Freiräume. Treppen und Rampen führen für Fussgänger auf den etwas höher liegenden, verkehrsfreien „Wagi-Platz“. Diesem Platz kommt eine übergeordnete Bedeutung zu, verbindet er doch zwei Hochhäuser und die bestehende Baute Wagistrasse 14 miteinander. Verschiedene Baumgruppen, teilweise in Baumgruben, unterstützen die Idee des Freiraums. Es werden einheimische Parkbäume bevorzugt. Versickerungsmulden lockern den Platz zusätzlich auf.

Der motorisierte Verkehr wird über die Wagistrasse direkt zu den Parkierungsmöglichkeiten geleitet. 492 Abstellplätze können im Untergeschoss (380) und ebenerdig (112, nur für Besucher) angeboten werden. Für den Fuss- und Fahrradverkehr ist das Areal auch zur Zürcherstrasse hin durchlässig. Von den Bushaltestellen Wagonsfabrik und Gasometerbrücke ist das ganze Areal über bestehende und neu zu schaffende Verbindungen in wenigen Minuten zugänglich. Ebenso kann der Bahnhof Schlieren in wenigen Gehminuten über bestehende Verbindungen erreicht werden.



Es ist eine individuelle, jedoch aufeinander abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper (Hochhäuser) vorgesehen. Sie unterstützen die städtebauliche Silhouettenbildung.

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

Das vorgehende kantonale Recht und das Bundesrecht bleiben vorbehalten. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die kommunalen Erlasse Bauordnung (BO) und Zonenplan (ZP). Im Vergleich zu Art. 20 der BZO ändern sich:

- die Baumassenziffer (8 m³/m²) entfällt, Mantellinien und Baufeldgrößen bestimmen das neue Maximalmass der Bebauung
- die Freiflächenziffer (10 % der Arealfläche) wird auf über 20 % angehoben
- die Grenzabstände (3.50 bis 5.00 m) entfallen; Mantellinien bestimmen die neuen Abstände
- die Gebäudehöhe (maximal 21.50 m) wird aufgehoben, Mantellinien bestimmen die neue Höhe (45.00 m)
- es darf kein zusätzliches Dachgeschoss erstellt werden

D. Öffentliche Auflage, Anträge, Einwendungen, Anmerkungen

Mit Beschluss vom 15. Dezember 2008 hat der Stadtrat den Entwurf des privaten Gestaltungsplanes „Wagi-Areal Süd“ zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Während der Auflagefrist vom 19. Dezember 2008 bis zum 27. Februar 2009 sind keine Einwendungen eingegangen. Im Zusammenhang mit der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung und Vermessung (ARV) seinerseits verschiedene Anträge gestellt und Anregungen formuliert.

Da keine nicht berücksichtigten Einwendungen vorliegen, wird auf einen Bericht verzichtet. Die Bauherrschaft ging grundsätzlich auf die Einwendungen/Anträge ein.

Kurz zusammengefasst die wichtigsten, in die Vorschriften oder den Planungsbericht aufgenommenen Anträge:

- Der ortsbauliche Gewinn muss ausgewiesen werden.
- Kein Untergeschoss unter Kote 390.60 m.ü.M.
- Verschmutzungsgrad und Umfang der Kataster der belasteten Standorte Flächen sind zu untersuchen und darüber Bericht zu erstatten.
- Die Kundenparkplätze sind zu bewirtschaften.
- Verkaufsflächen sind zu begrenzen.
- Wohnräume und Hotelzimmer müssen den IGW der ES II einhalten.
- Keine oberflächliche Versickerung im Bereich der Zürcherstrasse.

E. Schlussbemerkung

Mit der neuen Entwicklung auf dem „Wagi-Areal Süd“ im Industriegebiet der ehemaligen Schweiz. Wagons- und Aufzügefabrik kann ein langfristiger Veränderungs- und Entwicklungsprozess eingeleitet werden, der die vorhandenen Potenziale aktiviert. Dem Privaten Gestaltungsplan ist zuzustimmen.

Antrag an den Gemeinderat

1. Dem Privaten Gestaltungsplan „Wagi-Areal Süd“, bestehend aus:
 - Bebauungsplan 1:500
 - Erschliessungs- und Freiraumplan 1:500
 - Vorschriften
 - Freiraumkonzept
 - Arealgestaltung
 - Planungsbericht

wird zugestimmt.



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

2. Der Private Gestaltungsplan „Wagi-Areal Süd“ 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 Martin Studer

Versand: 6. Juli 2009