



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 20. September 2010

289 04.05 Nutzungsplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

Vorlage Nr. 24/2010: Antrag des Stadtrates auf Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan „Geistlich-Areal“

Referent des Stadtrates

Jean-Claude Perrin
Ressortvorsteher Bau und Planung

Weisung

A. Ausgangslage

Die Firma Geistlich lagerte die industrielle Produktion auf ihrem Areal Schlieren aus. Über das bahnhofsnahe Areal wurde im Jahr 2007 ein Studienauftrag ausgeschrieben, an welchem sich mehrere Architekturbüros beteiligten. Das Büro EM2N und Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten erhielten in der Folge den Planungsauftrag.

Das Ergebnis des Studienauftrages wurde durch das Büro Planpartner AG zuerst zu einem Masterplan verdichtet. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt und der Stadtbaukommission als beratendem Organ konnte schliesslich der nun vorliegende Private Gestaltungsplan erarbeitet werden.

Das gesamte Areal ist heute der Industriezone zugeordnet. Im Westen grenzt es an das Gebiet des 2005 genehmigten Gestaltungsplanes „Färbi-Areal“. Weil neu auch Wohnen auf dem Areal möglich sein soll und um lokal höhere Dichten realisieren zu können, entschieden sich die Grundeigentümer für ihr Gebiet auch einen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

B. Öffentliche Auflage, Anträge, Einwendungen, Anmerkungen

Mit Beschluss vom 13. Juli 2009 verabschiedete der Stadtrat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes „Geistlich-Areal“ zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung. Während der Auflagefrist vom 14. August bis 13. Oktober 2009 gingen verschiedene Einwendungen ein. Das gleichzeitig um Vorprüfung gebetene Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) stellte seinerseits verschiedene Anträge und formulierte Anregungen. Zusätzlich wurden die Nachbargemeinden gemäss § 7 PBG angehört. Die Gemeinden würdigten das Vorhaben, hatten aber dazu keine Einwände.

Die wichtigsten Einwendungen und Anträge des ARV aus der Vorprüfung können folgendermassen zusammengefasst werden:

- Mit zwei Einwendungen wurde der Erhalt verschiedener Bauten und Anlagen auf dem Areal verlangt, um so denkmalpflegerische Aspekte zu würdigen. Die Einwendungen und deren Nichtberücksichtigung sind im Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen vom 27. August 2010 ausführlich dargestellt.
- Das ARV wollte detailliert dargestellt haben, wie der Mehrverkehr der neuen Bebauung des Areals auf das übergeordnete Strassennetz geführt wird. Dies konnte nachgewiesen werden.
- Die SBB verlangten verschärfte Vorschriften für die Gebäude entlang der Bahn, um die Risiken bei einem Bahnunfall zu reduzieren. Entsprechende Vorschriften sind eingeflossen.
- Weiter verlangte das ARV, dass für die geplanten Hochhäuser der „ortsbauliche Gewinn“ nachgewiesen werden müsse. Dies soll jedoch erst im Baubewilligungsverfahren, für ein dann zumal konkretes Projekt, erledigt werden. Dieser Antrag wurde deshalb nicht berücksichtigt.
- Bezüglich Baumschutz wollte das ARV die Baufelder B4 und C2 derart reduzieren, damit die darin dargestellten Bäume ausserhalb des Baubereiches liegen. Es konnte jedoch aufgezeigt werden, dass



selbst bei einer vollständigen Überbauung der Baufelder noch genügend alte Bäume erhalten werden können. Der Antrag wurde deshalb nicht berücksichtigt.

C. Privater Gestaltungsplan

Das Konzept, mit dem „Rietpark“ als zentralem, verbindendem Aussenraum, der städtebaulichen Anbindung ans Färbi-Areal und den „Ikonen“ als herausragende Bauten, ist überzeugend und bietet das Potenzial für ein urbanes, neues Quartier nördlich des Bahnhofs. Die Gebietsentwicklung entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes.

Die gesamte Überbauung wird durch Mantellinien definiert. Festgelegte Gebäudegrundflächen sichern gleichermassen Bebauungsfelder und Freiräume. Grundlage für die Baufelder ist ein „Testprojekt“, mit welchem aber lediglich eine mögliche Bebauung aufgezeigt wird. Erstmals wird von einer Ausnutzungsbegrenzung - welche auf Geheiss der Investoren meist maximal ausgeschöpft wird - sondern über Architekturwettbewerbe ermittelt werden. Damit werden qualitative Kriterien vor die quantitativen gesetzt. Dieses mutige Vorgehen wurde im Stadtrat und der Stadtbaukommission intensiv diskutiert und schliesslich als Erfolg versprechend gutgeheissen.

Die durch den Gestaltungsplan vorgegebenen Möglichkeiten fügen sich gut in die bestehenden Strukturen nördlich des Bahnhofes ein. Sie nehmen Rücksicht auf das Projekt Movo 11 (Sony) der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich. Sie binden geschickt das bestehende Hochhaus Schlatter und das geplante Hochhaus auf dem Färbi-Areal ins Konzept ein.

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

Das übergeordnete kantonale Recht und das Bundesrecht bleiben vorbehalten. Die heute geltenden Bestimmungen der kommunalen Bauordnung und des Zonenplans (Industriezone) werden in den nachfolgend aufgeführten Belangen ausdrücklich aufgehoben:

- Die Baumassenziffer (8 m³/m²) entfällt, Mantellinien und Baufeldgrössen bestimmen das neue Maximalmass der Bebauung.
- Die Freiflächenziffer (10 % der Arealfläche) entfällt, wird aber mit der Freihaltung des Rietparkes um ein Vielfaches grösser.
- 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 neuen Höhen (max. 45.00 m).

E. Schlussbemerkung

Mit der Umsetzung des vorliegenden Privaten Gestaltungsplanes auf dem „Geistlich-Areal“ wird die Stadtentwicklung nördlich des Bahnareals fortgesetzt. Der Gestaltungsplan basiert auf dem Willen, einen städtebaulich und architektonisch vorbildlichen Quartierteil entstehen zu lassen. Mit der generellen Pflicht zur Durchführung von Architekturwettbewerben zeigen die Eigentümer, dass dieses Ziel mit grosser Ernsthaftigkeit verfolgt wird. Dem Privaten Gestaltungsplan ist zuzustimmen.

Antrag an das Gemeindeparlament:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan „Geistlich-Areal“, bestehend aus:
 - Situationsplan Mst. 1:1'000 vom 27.8.2010
 - Vorschriften vom 27.8.2010
 - Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 27.8.2010
 - Beilage zum Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 27.8.2010
 - Umweltverträglichkeitsbericht Hauptuntersuchung vom 30.4.2010
 - Teilbereich Verkehr als Bestandteil für den Umweltverträglichkeitsbericht vom 30.4.2010
 - Planbeilagen zum Teilbereich Verkehr als Bestandteil für den Umweltverträglichkeitsbericht wird zugestimmt.



2. Vom Bericht der nichtberücksichtigten Einwendungen vom 27. August 2010 wird Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen am Privaten Gestaltungsplan „Geistlich-Areal“ in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
4. Der Private Gestaltungsplan „Geistlich-Areal“ untersteht der Genehmigung durch den Regierungsrat.
5. 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.
6. Dieser Beschluss ist nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich und des Gemeindegesetzes öffentlich bekannt zu machen.
7. Disp. 1. dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber

Toni Brühlmann Hansruedi Kocher

Versand: 23. September 2010