



Referenz-Nr.: ARES-BPY953 / ARE 20-0732

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 65, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/5

## Privater Gestaltungsplan «Schindler-Areal» – Teilweise Nichtgenehmigung

Stadt Schlieren

Lage «Schindler-Areal», Grundstücke Kat.-Nrn. 4379, 6931, 6932, 6933, 7565, 7566, 7591, 8139, 8140 und 8141

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 zum privaten Gestaltungsplan «Schindler-Areal» vom 26. April 2019
  - Vorschriften (GPV) zum privaten Gestaltungsplan «Schindler-Areal» vom 26. April 2019
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum privaten Gestaltungsplan «Schindler-Areal» vom 29. November 2019
  - Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen zum privaten Gestaltungsplan «Schindler-Areal» vom 26. April 2019
  - Richtprojekt «Wohn- und Geschäftsüberbauung Schindler-Areal» vom 10. April 2019
  - Vorprojekt – Konzept Umgebung «Schindler-Areal» vom 10. April 2019
  - Baugrunduntersuchung «Wohn- und Geschäftsüberbauung Schindler-Areal» vom 17. November 2017
  - Gutachten Aussenlärm «Wohn- und Geschäftsüberbauung Schindler-Areal» vom 22. November 2017

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Schindler-Areal liegt rund 500 Meter östlich des Bahnhofs Schlieren. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden sich zwei Wohnhochhäuser aus den 1960er Jahren sowie mehrere Wohngebäude. Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Schlieren in der viergeschossigen Wohnzone (W4). Die Grundeigentümer beabsichtigen eine Verdichtung des Areals.

Zur Erlangung einer qualitativ hochwertigen Arealentwicklung wurde ein zweistufiger Studienauftrag durchgeführt. Das daraus hervorgegangene Richtprojekt bildet die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan «Schindler-Areal».

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungs- und baurechtlichen Grundlagen zur Bebauung gemäss Richtprojekt geschaffen sowie die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten gesichert.

**Zustimmung** Das Gemeindeparlament Schlieren stimmte mit Beschluss vom 18. November 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Schindler-Areal» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietikon vom 28. Januar 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 ersucht die Stadt Schlieren um Genehmigung der Vorlage.

**Anhörung** Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 7. April 2020 wurde die Stadt Schlieren angehört. Der Stadtrat nahm mit Stadtratsbeschluss 82/2020 vom 6. Mai 2020 Stellung.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

**Zusammenfassung der Vorlage** Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept, welches als Bestandteil des kantonalen Richtplans vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt wurde, ist die Stadt Schlieren dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugeordnet. In diesem Handlungsraum ist, nebst einer überdurchschnittlichen Nutzungsdichte und einer hohen Entwicklungsdynamik, eine hervorragende Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden. Zudem befindet sich das Schindler-Areal gemäss regionalem Richtplan Limmattal (RRB Nr. 925/2017) im Gebiet mit hoher baulicher Dichte, in welchem eine Ausnützungsziffer von mindestens 1.05 angestrebt wird.

Die mit dem privaten Gestaltungsplan «Schindler-Areal» angestrebte Verdichtung (AZ-Erhöhung von 0.8 auf 1.6) entspricht den Absichten der übergeordneten Richtplanvorgaben. Durch die Festlegung der Baubereiche werden die angestrebte städtebauliche Setzung unter Berücksichtigung der Lärmvorsorge gesichert sowie grosszügige, unterschiedlich qualifizierte Grün- und Freiräume ermöglicht. Weiter werden öffentlich zugängliche Plätze und Fusswegverbindung mit besonders guter Freiraumausstattung sichergestellt. Dank der Festlegung von Freiflächen, welche nicht unterkellert werden dürfen, können zudem das Lokalklima positiv beeinflusst und die Pflanzung von Grossbaumarten ermöglicht werden.

Der private Gestaltungsplan «Schindler-Areal» zeichnet sich durch eine sorgfältige Bearbeitung der zu regelnden Aspekte aus und wird dem Anspruch ohne Weiteres gerecht, unter Beibehaltung der hohen Aussenraumqualitäten, eine qualitativ hochwertige Verdichtung entlang der Zürcherstrasse und der Limmattalbahn zu ermöglichen.

**Wesentliche Festlegungen und Vorschriften** Mit dem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen folgende Aspekte geregelt:

- Gebäudesetzung und maximal zulässige Gebäudevolumen
- Erdgeschossnutzungen und Mindestanteil von Wohnen und Gewerbe
- Etappierung
- Gestaltung der Bauten und Anlagen
- Differenzierung der Aussenraumgestaltung inkl. Vorgaben zur Fusswegverbindung
- Arealerschliessung und Abstellplätze
- Energieversorgung



Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 12. September 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Art. 4 Abs. 8 GPV «Nutzungsabweichung» Die Gestaltungsplanvorschrift Art. 4 Abs. 8 erlaubt gestützt auf § 220 PBG eine Abweichung von den im Gestaltungsplan geregelten Nutzweisen und -anteilen.

Nach § 220 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint. Gemäss Entscheid des Baurekursgerichts sind unter besondere Verhältnisse nach § 220 PBG Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, welche der Gesetzgeber im Auge gehabt hat. Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Besondere Verhältnisse können namentlich in der Topographie, Form oder Lage des Baugrundstückes liegen. Lassen sich die Überlegungen, die für die Begründung einer Ausnahmegenehmigung angeführt werden, für eine Vielzahl von Fällen anstellen, so besteht keine Ausnahmesituation. Unter dieser Voraussetzung ist im Gestaltungsplan eine solche Abweichung nicht rechtmässig, zumal mit dem Gestaltungsplan auf allfällige besondere Verhältnisse hätte reagiert werden können. Entsprechend ist Art. 4 Abs. 8 GPV «Nutzungsabweichung» nicht genehmigungsfähig.

Im Rahmen der Anhörung teilte der Stadtrat Schlieren der Baudirektion mit, dass er sich rechtlich der Argumentation der Baudirektion ohne weiteres anschliesst und die ersatzlose Streichung von Art. 4 Abs. 8 der Gestaltungsplanvorschriften gutheisst.

Hinweis zum nachgelagerten Baubewilligungsverfahren betreffend Tiefgarageneinfahrt  
Kat.-Nr. 6942

Die Verhältnismässigkeitsprüfung hat ergeben, dass die nicht berücksichtigte Auflage betreffend Lärmschutz im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren geregelt werden kann. Diesbezüglich gilt es folgenden Hinweis zu berücksichtigen:

Die Ein- und Ausfahrt von Motorfahrzeugen (generelle Lage) beim Wohnhaus Schulhausstrasse 23 über das Grundstück Kat.-Nr. 6942 ist im Sinne der Lärmvorsorge nicht optimiert und führt gemäss Grobbeurteilung, wenn mehr als 50 Parkplätze durch die Rampe erschlossen werden, zu Überschreitungen der Planungswerte. Im Rahmen der Baubewilligung ist die Einhaltung der Planungswerte mit Massnahmen sicherzustellen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann bis auf nachstehende Gestaltungsplanvorschrift genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird:

- Art. 4 Abs. 8 GPV «Nutzungsabweichungen»

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) sind die Stadt und die Grundeigentümerschaft nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Gestaltungsplanvorschrift ist die Stadt sowie die Grundeigentümerschaft zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung (Nutzungsabweichungen gemäss Art. 4 Abs. 8 der Gestaltungsplanvorschriften) ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung der Gestaltungsplanvorschriften nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Stadt wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Schindler-Areal», welchem das Gemeindeparlament Schlieren mit Beschluss vom 18. November 2019 zugestimmt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II, genehmigt.
- II. Nicht genehmigt wird Art. 4 Abs. 8 «Nutzungsabweichungen» der Gestaltungsplanvorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Schindler-Areal» vom 26. April 2019.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 757.-- (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VI auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie



möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

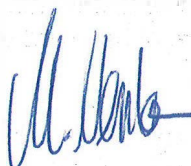
V. Die Stadt Schlieren wird eingeladen

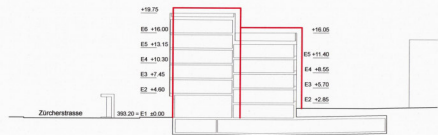
- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans «Schindler-Areal» die Gestaltungsplanvorschriften im Sinne der Erwägungen nachzuführen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

VI. Mitteilung an

- Stadt Schlieren (unter Beilage von acht Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)
- Schindler Pensionskasse, Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon (Rechnungsadressatin)

Baudirektion

  
11.6.2010



Lichttraumprofil A1-A1 mit Richtprojekt 1:500 vom Baubereich B2 und B4



Lichttraumprofil A2-A2 mit Richtprojekt 1:500 vom Baubereich H



Lichttraumprofil B-B mit Richtprojekt 1:500 vom Baubereich B1 und B3



Lichttraumprofil C-C mit Richtprojekt 1:500 vom Baubereich G



Lichttraumprofil D-D mit Richtprojekt 1:500 vom Baubereich C3

Koordinatenliste

Baubereich A		Baubereich D1-D4		Baubereich B1-B5, F1-F2		Baubereich G		Baubereich H	
1	2678900.61 / 1250203.13	1	2678903.75 / 1250209.46	1	2678918.42 / 1250187.13	1	2678918.21 / 1250173.19	1	2678907.69 / 1250136.96
2	2678900.61 / 1250217.73	2	2678903.75 / 1250217.82	2	2678918.42 / 1250204.85	2	2678917.21 / 1250184.84	2	2678907.72 / 1250184.84
3	2678900.61 / 1250231.33	3	2678903.75 / 1250231.33	3	2678918.42 / 1250231.33	3	2678917.21 / 1250198.84	3	2678907.72 / 1250198.84
4	2678900.61 / 1250245.93	4	2678903.75 / 1250245.93	4	2678918.42 / 1250245.93	4	2678917.21 / 1250212.84	4	2678907.72 / 1250212.84
5	2678900.61 / 1250259.53	5	2678903.75 / 1250259.53	5	2678918.42 / 1250259.53	5	2678917.21 / 1250226.84	5	2678907.72 / 1250226.84
6	2678900.61 / 1250273.13	6	2678903.75 / 1250273.13	6	2678918.42 / 1250273.13	6	2678917.21 / 1250240.84	6	2678907.72 / 1250240.84
7	2678900.61 / 1250286.73	7	2678903.75 / 1250286.73	7	2678918.42 / 1250286.73	7	2678917.21 / 1250254.84	7	2678907.72 / 1250254.84
8	2678900.61 / 1250300.33	8	2678903.75 / 1250300.33	8	2678918.42 / 1250300.33	8	2678917.21 / 1250268.84	8	2678907.72 / 1250268.84
9	2678900.61 / 1250313.93	9	2678903.75 / 1250313.93	9	2678918.42 / 1250313.93	9	2678917.21 / 1250282.84	9	2678907.72 / 1250282.84
10	2678900.61 / 1250327.53	10	2678903.75 / 1250327.53	10	2678918.42 / 1250327.53	10	2678917.21 / 1250296.84	10	2678907.72 / 1250296.84
11	2678900.61 / 1250341.13	11	2678903.75 / 1250341.13	11	2678918.42 / 1250341.13	11	2678917.21 / 1250310.84	11	2678907.72 / 1250310.84
12	2678900.61 / 1250354.73	12	2678903.75 / 1250354.73	12	2678918.42 / 1250354.73	12	2678917.21 / 1250324.84	12	2678907.72 / 1250324.84
13	2678900.61 / 1250368.33	13	2678903.75 / 1250368.33	13	2678918.42 / 1250368.33	13	2678917.21 / 1250338.84	13	2678907.72 / 1250338.84
14	2678900.61 / 1250381.93	14	2678903.75 / 1250381.93	14	2678918.42 / 1250381.93	14	2678917.21 / 1250352.84	14	2678907.72 / 1250352.84
15	2678900.61 / 1250395.53	15	2678903.75 / 1250395.53	15	2678918.42 / 1250395.53	15	2678917.21 / 1250366.84	15	2678907.72 / 1250366.84
16	2678900.61 / 1250409.13	16	2678903.75 / 1250409.13	16	2678918.42 / 1250409.13	16	2678917.21 / 1250380.84	16	2678907.72 / 1250380.84
17	2678900.61 / 1250422.73	17	2678903.75 / 1250422.73	17	2678918.42 / 1250422.73	17	2678917.21 / 1250394.84	17	2678907.72 / 1250394.84
18	2678900.61 / 1250436.33	18	2678903.75 / 1250436.33	18	2678918.42 / 1250436.33	18	2678917.21 / 1250408.84	18	2678907.72 / 1250408.84
19	2678900.61 / 1250449.93	19	2678903.75 / 1250449.93	19	2678918.42 / 1250449.93	19	2678917.21 / 1250422.84	19	2678907.72 / 1250422.84
20	2678900.61 / 1250463.53	20	2678903.75 / 1250463.53	20	2678918.42 / 1250463.53	20	2678917.21 / 1250436.84	20	2678907.72 / 1250436.84
21	2678900.61 / 1250477.13	21	2678903.75 / 1250477.13	21	2678918.42 / 1250477.13	21	2678917.21 / 1250450.84	21	2678907.72 / 1250450.84
22	2678900.61 / 1250490.73	22	2678903.75 / 1250490.73	22	2678918.42 / 1250490.73	22	2678917.21 / 1250464.84	22	2678907.72 / 1250464.84
23	2678900.61 / 1250504.33	23	2678903.75 / 1250504.33	23	2678918.42 / 1250504.33	23	2678917.21 / 1250478.84	23	2678907.72 / 1250478.84
24	2678900.61 / 1250517.93	24	2678903.75 / 1250517.93	24	2678918.42 / 1250517.93	24	2678917.21 / 1250492.84	24	2678907.72 / 1250492.84
25	2678900.61 / 1250531.53	25	2678903.75 / 1250531.53	25	2678918.42 / 1250531.53	25	2678917.21 / 1250506.84	25	2678907.72 / 1250506.84
26	2678900.61 / 1250545.13	26	2678903.75 / 1250545.13	26	2678918.42 / 1250545.13	26	2678917.21 / 1250520.84	26	2678907.72 / 1250520.84
27	2678900.61 / 1250558.73	27	2678903.75 / 1250558.73	27	2678918.42 / 1250558.73	27	2678917.21 / 1250534.84	27	2678907.72 / 1250534.84
28	2678900.61 / 1250572.33	28	2678903.75 / 1250572.33	28	2678918.42 / 1250572.33	28	2678917.21 / 1250548.84	28	2678907.72 / 1250548.84
29	2678900.61 / 1250585.93	29	2678903.75 / 1250585.93	29	2678918.42 / 1250585.93	29	2678917.21 / 1250562.84	29	2678907.72 / 1250562.84
30	2678900.61 / 1250599.53	30	2678903.75 / 1250599.53	30	2678918.42 / 1250599.53	30	2678917.21 / 1250576.84	30	2678907.72 / 1250576.84
31	2678900.61 / 1250613.13	31	2678903.75 / 1250613.13	31	2678918.42 / 1250613.13	31	2678917.21 / 1250590.84	31	2678907.72 / 1250590.84



- Festlegungen**
- Gestaltungsplanperimeter
  - Baubereich
  - ↔ Anordnungsperimeter gemäss Art. 4 Abs. 2
  - ↔ Bereich für die Ein- und Ausfahrt von Motorfahrzeugen (Generelle Lage)
  - ↔ Zufahrtsweg (generelle Lage)
  - ↔ Fusswegverbindung (generelle Lage)
  - Freiraumbereich Oberirdisches Parkieren (Generelle Lage und Abmessung)
  - Freiraumbereich Quartierplatz an der Zürcherstrasse (Generelle Lage und Abmessung)
  - Freiraumbereich Quartierplatz an der Schulstrasse (Generelle Lage und Abmessung)
  - Freiraumbereich Innerer Gartenraum (Generelle Lage und Abmessung)
  - Freiraumbereich Vorgarten (Generelle Lage und Abmessung)
  - Erschliessungs- und Anlieferungsfläche (Generelle Lage und Abmessung)

- Informationsinhalte**
- Richtprojekt Gebädevolumetrie
  - Richtprojekt Einzelhalle
  - Richtprojekt Bäume
  - Richtprojekt arealinterne Durchwegung
  - Verkehrsbaulinie

Exemplar der Gemeinde  
Kanton Zürich



**Privater Gestaltungsplan Schindler-Areal**  
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Situationsplan 1:500

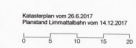
Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:  
- Vorschriften

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom:	15. Juni 2018 bis 14. August 2018
Vorprüfungsbericht vom:	12. September 2018
Grundigentümerin Schindler Pensionskasse:	<i>[Signature]</i>
Grundigentümer Jürg Brem:	<i>[Signature]</i>
Grundigentümer Fernando Umberto Kägi:	<i>[Signature]</i>
Zustimmung des Gemeindeparlaments am:	18. Nov. 2019
Der Präsident / die Präsidentin:	<i>[Signature]</i>
Der Sekretär / die Sekretärin:	<i>[Signature]</i>

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BV Nr. 0732/20 vom 11. Juni 2020

Für die Baudirektion: *[Signature]*

Erstellungs- und Druckdatum: 26. April 2019





# Privater Gestaltungsplan Schindler-Areal

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG)

## Vorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:  
- Situationsplan 1:500

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom:

15. Juni 2018 bis 14. August 2018

Vorprüfungsbericht vom:

12. September 2018

Grundeigentümerin Schindler Pensionskasse:

Grundeigentümer Jürg Brem:

Grundeigentümer Fernando Umberto Kägi:

Zustimmung des Gemeindeparlaments am:

18. Nov. 2019

Der Präsident / die Präsidentin:

~~Der Sekretär / die Sekretärin:~~

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0732/20 vom 11. Juni 2020

Für die Baudirektion:

Erstellungs- und Druckdatum: 26. April 2019



## INHALT

<b>A</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Bau- und Nutzungsvorschriften</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>10</b>
<b>D</b>	<b>Aussenraum</b>	<b>11</b>
<b>E</b>	<b>Verkehr</b>	<b>12</b>
<b>F</b>	<b>Energie</b>	<b>14</b>
<b>G</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>15</b>

## A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Zweck und Ziele

Zweck <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan bezweckt eine bauliche Verdichtung des Schindler-Areals. Dabei soll eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestaltete und wirtschaftliche Überbauung sichergestellt werden.

Ziele <sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Hohe städtebauliche Qualität
- Besonders gut gestaltete Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung und eine zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung
- Sicherstellung öffentlich zugänglicher Plätze und Fusswegverbindungen mit besonders guter Freiraumausstattung
- Publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen
- Lärmschutz entlang der Zürcherstrasse

### Art. 2 Bestandteile

Verbindliche Bestandteile <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Vorschriften
- Situationsplan 1:500

Orientierende Bestandteile <sup>2</sup> Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV (Planungsbericht)
- Überbauungs- und Aussenraumkonzept «Schindler-Areal» vom 10. April 2019 (Richtprojekt)

### Art. 3 Geltungsbereich, geltendes Recht

Geltungsbereich <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

Geltendes Recht <sup>2</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung (BO) der Stadt Schlieren in der Fassung vom 16. September 1996.

Übergeordnetes Recht <sup>3</sup> Übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

- Baubegriffe und Messweisen  
gemäss bisherigem Recht
- <sup>4</sup> Es gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.
- Bestandesgarantie Hochhäuser
- <sup>5</sup> Für die bestehenden Hochhäuser in den Baubereichen G und H gilt die Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG. Die Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplans kommen erst zur Anwendung, wenn die Hochhäuser durch Neubauten ersetzt werden.

**B BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN****Art. 4 Baubereiche**

- Baubereiche <sup>1</sup> Die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude und die minimalen Grenzabstände werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche und die maximalen Höhenkoten in m ü. M. gemäss Abs. 3 bestimmt. Zulässige Abweichungen sind in Art. 7 geregelt.
- Abgrenzung Baubereiche B1 und B2 <sup>2</sup> Die Abgrenzung zwischen den Baubereichen B1 und B2 darf höchstens je 4,0 m in Richtung West oder Ost verschoben werden.
- Grundmasse und Nutzweise <sup>3</sup> Innerhalb der Baubereiche bzw. Baubereichsgruppen gelten folgende maximale Höhenkoten, maximale Anzahl Vollgeschosse (VG), maximale Anzahl anrechenbare Untergeschosse (UG), zulässige Nutzweisen, minimale Wohnanteile, minimale Gewerbeanteile und maximale anrechenbare Geschossflächen (aGF):

Bau-bereich	max. Hö-henkote [m ü. M.]	max. Anzahl VG	max. Anzahl anr. UG	zulässige Nutzweise	min. Wohnan- teil [%]	min. Ge- werbean- teil [%]	max. aGF [m <sup>2</sup> ]
A	409,45	4	1	Gewerbe			
B1	413,95	5	1	Gewerbe			
B2	413,95	6	1	Wohnen/Gewerbe			
B3	411,40	4	1	Gewerbe			
B4	410,25	5	0	Wohnen/Gewerbe			
B5	410,25	5	0	Wohnen/Gewerbe			
C1	410,95	4	0	Wohnen/Gewerbe			
C2	410,10	4	0	Wohnen/Gewerbe			
C3	409,55	4	0	Wohnen/Gewerbe			
D1	411,20	4	0	Wohnen/Gewerbe			
D2	410,75	4	0	Wohnen/Gewerbe			
D3	410,00	4	0	Wohnen/Gewerbe			
D4	408,95	4	0	Wohnen/Gewerbe	60	15	
G	428,95	11	0	Wohnen/Gewerbe			
H	429,95	11	0	Wohnen/Gewerbe	60	0	22'888
F1	413,95	6	1	Wohnen/Gewerbe			
F2	410,25	5	1	Wohnen/Gewerbe	70	5	1'646
E	411,20	4	0	Wohnen/Gewerbe	70	0	628

Dachgeschosse <sup>4</sup> Dachgeschosse gemäss § 255 PBG sind nicht zulässig.

Nicht störendes Gewerbe <sup>5</sup> Als Gewerbenutzung sind nur nicht störende Betriebe zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

- Erdgeschossnutzung <sup>6</sup> In den Baubereichen B2 und F1 ist Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig. In den Baubereichen B1, B2 und F1 sind im Erdgeschoss zur Zürcherstrasse und zum «Quartierplatz an der Zürcherstrasse» hin publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
- Mindestanteile <sup>7</sup> Der minimale Wohnanteil und der minimale Gewerbeanteil beziehen sich auf die anrechenbare Geschossfläche gemäss Art. 5 dieser Vorschriften.
- ~~Nutzungsabweichungen <sup>8</sup> Abweichungen von den oben bezeichneten Nutzweisen und -anteilen sind mit Zustimmung der Stadt Schlieren über eine Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG zulässig.~~ <sup>1</sup>
- ES II <sup>9</sup> Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

### Art. 5 Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

- Anrechenbare Geschossfläche Für die Ausnützung sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen und anrechenbaren Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden anrechenbar.

### Art. 6 Bauvorschriften in den Baubereichen

- Überhohes Erdgeschoss  
Zürcherstrasse <sup>1</sup> In den Baubereichen A, B1, B2 und F1 ist strassen- bzw. platzseitig im Erdgeschoss auf einer Tiefe von mindestens 5,0 m eine Geschosshöhe von mindestens 4,0 m (im Licht) vorzusehen. Technisch bedingte Installationen dürfen in geringem Ausmass in die Lichte Höhe hineinragen.
- Hochhäuser <sup>2</sup> In den Baubereichen G und H sind Hochhäuser gemäss § 282 ff PBG zulässig.
- Gebäudelängen und -tiefen <sup>3</sup> Die Gebäudelängen und -tiefen sind nicht beschränkt, soweit dies wohnhygienisch, feuerpolizeilich und arbeitsrechtlich zulässig ist. Es gibt keinen Mehrlängenzuschlag.
- Abstände und Bauweise <sup>4</sup> Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Mindestabstände innerhalb der Baubereiche unterschritten werden. Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
- Mehrhöhenzuschlag <sup>5</sup> Der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG wird für den gesamten Perimeter ausgeschlossen.

Strassen- bzw. Wegabstand,  
Baulinienbereich

<sup>6</sup> Mit Ausnahme entlang von rechtskräftigen Baulinien gelten im ganzen Perimeter keine unter- oder oberirdischen Strassen- bzw. Wegabstände.

## Art. 7 Abweichungen von den Baubereichen

- Zulässige Abweichungen
- <sup>1</sup> Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen – vorbehaltlich § 100 PBG (Baulinienbereich) – über die Grenzen der Baubereiche hinausragen oder ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:
- a) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile;
  - b) Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, die der Anwohnerschaft dienen und gemeinschaftlichen Charakter haben;
  - c) Zweiradunterstände;
  - d) Einrichtungen für Kinderspielplätze;
  - e) Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für die Anlieferung und die Verkehrserschliessung (Zufahrten, Zugänge, Treppen, Rampen und dgl.) sowie für die Ver- und Entsorgung;
  - f) Vorragende Gebäudeteile (wie Eingangsbereiche, Erker, Balkone, Vordächer und dgl.) höchstens 2,0 m auf maximal der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge;
  - g) Zur Zürcherstrasse oder zu den Quartierplätzen gerichtete Vordächer bei den Baubereichen A, B1, B2, B3, C1, D1, D2, F1, F2, G und H mit einer Tiefe von max. 2,5 m;
  - h) Dachaufbauten über Treppenhäusern mit Dachzugängen und Abstellräumen;
  - i) Kamine, Entlüftungsanlagen, technisch bedingte Aufbauten (Liftüberfahrten und dgl.), Oberlichter, Fassadenreinigungsanlagen, Anlagen für die Nutzung / Umwandlung von erneuerbarer Energie vertikal über die maximale Höhenkote hinaus;
  - j) Technisch bedingte Einrichtungen (Aussenluftfassungen, Entrauchungs- und Nachstromöffnungen, Fluchtwegbauwerke und dgl.) im Aussenraum.
- Westliche Perimetergrenze
- <sup>2</sup> Für Gebäude und Gebäudeteile in den Baubereichen D3 und D4 entlang der Baubereichsgrenze zwischen den Koordinatenpunkten 8 und 9 sowie die Baubereichsgrenze zwischen den Koordinatenpunkten 13 und 14 sind die Abweichungen gemäss Abs. 1 lit. b, e oder f nicht zulässig. Der Zufahrtsweg gemäss Art. 14 sowie wo bezeichnet oberirdische Parkierung gemäss Art. 15 Abs. 6 sind zulässig.

Nicht zulässige Abweichungen <sup>3</sup> Übrige Gebäude und Gebäudeteile sind ausserhalb der Baubereichsgrenzen nicht zulässig.

### Art. 8 Archäologische Zone

Archäologische Zone Der Baubeginn ist mit der Kantonsarchäologie so früh wie möglich abzusprechen, damit sie vorgängig die nötigen Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen durchführen kann. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten. Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Stadtrat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen. Allfällige Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

### Art. 9 Etappierung

Etappierung <sup>1</sup> Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig.

Anforderungen Teiletappe <sup>2</sup> Eine etappenweise Bebauung setzt jedoch den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe sowie einer ausreichenden Freiraumversorgung und einer funktionsfähigen Erschliessung voraus. Sofern zweckmässig, verhältnismässig und angemessen, sind die Quartierplätze und Fusswegverbindungen West und Ost nach Vollendung der ersten Etappe für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Provisorische Lösungen sind zulässig.

Mindestanteile <sup>3</sup> Mit jeder Bauetappe ist aufzuzeigen, dass mit den weiteren Etappen die Mindestanteile Wohnnutzung und Gewerbenutzung gemäss Art. 4 Abs. 3 erreicht werden können.

## C GESTALTUNG

### Art. 10 Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung

- Gestaltungsqualität <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.
- Gesamtwirkung <sup>2</sup> Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Fassadengestaltung, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild führen.
- Wohnqualität <sup>3</sup> Es ist eine besonders hohe Wohnqualität anzustreben. An Lagen mit erhöhtem Publikumsverkehr ist der Wohnqualität besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Strassen- und Platzräume <sup>4</sup> Entlang der Zürcher-, Allmend- und Schulstrasse sowie den Quartierplätzen sind die Gebäude so zu situieren und so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung der betreffenden Strassen- und Platzräume resultiert.
- Adressbildung <sup>5</sup> Bei direkt an den öffentlichen Strassen liegenden Gebäuden und Gebäudeteilen sind die Hauszugänge und Postadressen mit Bezug zu den Strassenräumen oder den Quartierplätzen anzuordnen.
- Gebäude und Gebäudeteile gemäss Art. 7 <sup>6</sup> Gebäude und Gebäudeteile gemäss Art. 7 sind besonders gut zu gestalten. Mit Ausnahme von kleineren technisch bedingten Anlagen, Lüftungsauslässen, Kaminen und Installationen für die Nutzung/Umwandlung von erneuerbarer Energie sind Dachaufbauten zu verkleiden.
- Übergang Baubereiche B2 und F1 <sup>7</sup> Im Falle einer geschlossenen Bauweise und einer zeitlich gestaffelten Realisierung der Gebäude in den Baubereichen B2 und F1 ist sicherzustellen, dass nach jeder Teiletappe eine gute Gestaltung der Stirnfassade gewährleistet ist.

### Art. 11 Richtprojekt

- Wegleitender Charakter <sup>1</sup> Mit Ausnahme der Baubereiche E und F1, F2 gilt hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung und der Aussenräume das Richtprojekt als wegleitend. Abweichungen sind zulässig, sofern die Qualitätsanforderungen gemäss Art. 10 erfüllt sind.
- Orientierender Charakter <sup>2</sup> In den Baubereichen E, F1 und F2 gilt das Richtprojekt als orientierend. In diesen Baubereichen muss die Gestaltung der Bebauung und der Aussenräume die Qualitätsanforderungen gemäss Art. 10 erfüllen. Die Umsetzung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## D AUSSENRAUM

### Art. 12 Aussenräume

- Aussenräume <sup>1</sup> Die Aussenräume sind sorgfältig, mit sehr guter räumlicher und gestalterischer Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten.
- Quartierplatz an der Zürcherstrasse <sup>2</sup> Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Freiraumbereich «Quartierplatz an der Zürcherstrasse» soll einen städtischen Charakter erhalten.
- Quartierplatz an der Schulstrasse <sup>3</sup> Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Freiraumbereich «Quartierplatz an der Schulstrasse» ist quartierspezifisch mit attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten zu konzipieren.
- Innerer Gartenraum <sup>4</sup> Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Freiraumbereich «Innerer Gartenraum» ist als hochwertige Umgebung zu gestalten. Belagsflächen sind so gering wie möglich auszubilden. Es sind Spielbereiche und Erholungs- bzw. Aufenthaltsflächen vorzusehen. Private Aussenbereiche sind nicht zulässig.
- Vorgarten <sup>5</sup> Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Freiraumbereich «Vorgarten» soll einen Vorgartencharakter aufweisen. Er dient dem Zugang zu den Häusern, als Abstellbereich für Velos sowie der Schönheit und soll eine klein- bis mittelgrosse Baumbepflanzung aufweisen. In den bezeichneten Bereichen ist oberirdische Parkierung gemäss Art. 15 Abs. 6 zulässig.
- Fusswegverbindungen <sup>6</sup> Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Fusswegverbindungen sind gut zu gestalten. Die minimale Wegbreite beträgt 2,0 m. Die lichte Breite zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen beträgt mindestens 3,0 m. Sofern in den Baubereichen B2 und F1 die geschlossene Bauweise realisiert wird, ist der Gebäudedurchgang zweigeschossig zu gestalten.
- Öffentliche Zugänglichkeit <sup>7</sup> Die Quartierplätze, die Spielbereiche im Freiraumbereich «Innerer Gartenraum» und die Fusswegverbindungen sind dauernd öffentlich zugänglich zu gestalten. Den Übergängen zu angrenzenden Wohnnutzungen im Erdgeschoss ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.
- Freifläche <sup>8</sup> Im gesamten Perimeter muss eine nicht unterkellerte Freifläche von mindestens 4'250 m<sup>2</sup> realisiert werden. Die Freifläche ist grundsätzlich versickerbar zu gestalten.

## E VERKEHR

### Art. 13 Arealerschliessung

Ein- und Ausfahrten für Motorfahrzeuge	<sup>1</sup> Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Individualverkehr sind an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen für die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge anzuordnen.
Garagenrampen	<sup>2</sup> Garagenrampen sind in die Gebäude zu integrieren. Für die Bestimmung der zulässigen Neigung gilt die VSS-Norm SN 640 291a vom 1.2.2006.
Tiefgarage F1/F2	<sup>3</sup> Die Tiefgarage für die Baubereiche F1 und F2 muss über die Einfahrt beim Baubereich C3 erschlossen werden.
Anlieferung	<sup>4</sup> Die Anlieferung erfolgt auf den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Erschliessungs- und Anlieferungsflächen.

### Art. 14 Zufahrtsweg

Zufahrtsweg	An der im Plan schematisch bezeichneten Lage ist ein Zufahrtsweg für die Grundstücke Kat.-Nr. 4320, 4321 und 7589 zu realisieren.
-------------	---

### Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Anzahl Abstellplätze	<sup>1</sup> Für die Bestimmung der Anzahl Abstellplätze gilt die Bauordnung Schlieren in Kombination mit der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. <sup>2</sup> Das Areal liegt in der Güteklasse B. <sup>3</sup> Für die Bemessung des Grenzbedarfs gilt Art. 27 BO. <sup>4</sup> Für die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs gelten die Kapitel 3 und 4 der Wegleitung.
Unterirdische Anordnung	<sup>5</sup> Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen.
Kunden- und Besucherplätze	<sup>6</sup> Abstellplätze für Kunden und Besucher können in Doppelfunktion genutzt werden. Deren Anordnung ist auch oberirdisch zulässig innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Freiraumbereichs Oberirdisches Parkieren sowie mit Zustimmung der Stadt Schlieren im Trottoirbereich angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter. Die Abstellplätze sind als solche zu bezeichnen. Es ist ein zweckmässiges Parkierungsregime zu erlassen.

## Art. 16 Abstellplätze für Velos

- Anzahl Abstellplätze <sup>1</sup> Für die Ermittlung des Bedarfs von Veloparkierungsanlagen gilt die VSS Norm SN 640065-2011 "Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen".
- Anforderungen <sup>2</sup> Mindestens 60% der erforderlichen Abstellplätze für Velos sind überdacht oder im Innern von Gebäuden anzuordnen. Mindestens 20% der erforderlichen Abstellplätze sind ebenerdig und in Eingangsnähe anzuordnen.

## F ENERGIE

### Art. 17 Energie

- Energiewerte Neubauten innerhalb des Perimeters haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie
- entweder mindestens den jeweils gültigen MINERGIE-Standard erreichen;
  - oder den Grenzwert gemäss Norm SIA 380/1 vom 1.12.2016 um mindestens 20% unterschreiten und mindestens 70% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit ortsgebundener niederwertiger Abwärme oder Umweltwärme decken;
  - oder ausschliesslich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

## G SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 18 Inkrafttreten

Inkrafttreten Der private Gestaltungsplan «Schindler-Areal» wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich verbindlich.

---

<sup>1</sup> Gestrichen gemäss Verfügung Nr. 0732 / 20 der Baudirektion des Kantons Zürich vom 11. Juni 2020



## Privater Gestaltungsplan Schindler-Areal

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV  
26. April 2019, nachgeführt 29. November 2019



---

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeberinnen**

Schindler Pensionskasse, Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon  
vertreten durch:  
Mario Passerini

HIG Asset Management AG, Löwenstrasse 25, 8001 Zürich  
vertreten durch:  
Roger Zanolli

### **Auftragnehmerinnen**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Bearbeitung:  
Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU / Reg A  
Michael Reisinger, MSc ETH in Raumentwicklung & Infrastruktursystemen

Adrian Streich Architekten AG, Badenerstrasse 156, 8004 Zürich  
Bearbeitung:  
Annemarie Stäheli, dipl Arch. ETH / SIA  
Philippe Ramseyer, BA FHZ in Architektur  
Othmar Villiger, Architekt HTL

### **Titelbild**

Modellfoto Richtprojekt, September 2017, Adrian Streich Architekten AG, Zürich  
29356\_13A\_180201\_Gipsmodell\_Zürcherstrasse

Ablage Bilder  
29356\_13A\_PlaBer\_Bilder

---

## INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Stadt Schlieren	5
1.2	Schindler-Areal	6
1.3	Absicht	6
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
2.1	Perimeter/Eigentumsverhältnisse	8
2.2	Bestehende Dienstbarkeiten	9
2.3	Übergeordnete Planungsgrundlagen	10
2.4	Denkmalpflege/Archäologie	12
2.5	Kommunale Planungsgrundlagen	13
<b>3</b>	<b>Richtprojekt</b>	<b>17</b>
3.1	Studienauftrag	17
3.2	Weiterbearbeitung	18
3.3	Projektbeschreibung	19
3.3.1	Analyse	19
3.3.2	Städtebau	20
3.3.3	Architektur	21
3.3.4	Gestaltung	23
3.3.5	Aussenraum	23
<b>4</b>	<b>Gestaltungsplan</b>	<b>26</b>
4.1	Allgemeine Bestimmungen	26
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	27
4.2.1	Baubereiche	27
4.2.2	Bauvorschriften in den Baubereichen	29
4.2.3	Abweichungen von den Baubereichen	31
4.2.4	Archäologische Zone	31
4.2.5	Etappierung	31
4.3	Gestaltung	32
4.3.1	Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung	32
4.3.2	Richtprojekt	32
4.4	Aussenraum	33
4.5	Verkehr	34
4.5.1	Erschliessung MIV	34
4.5.2	Parkierung MIV	35
4.5.3	Fuss- und Veloverkehr	35
4.6	Umwelt	36
4.6.1	Grundwasser, Entwässerung und Erdwärme	36
4.6.2	Bodenbelastungen und Altlasten	36
4.6.3	Lärm	37
4.6.4	Gefahrenvorsorge	37



---

4.6.5	Ver- und Entsorgung	38
4.7	Energie	39
4.8	Schlussbestimmungen	39
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>40</b>
5.1	Ablauf und Termine	40
5.2	Öffentliche Auflage (Mitwirkung) und Anhörung	41
5.3	Kantonale Vorprüfung	41
5.3.1	Tiefgarageneinfahrt Baubereich E	41
5.3.2	Übergang Baubereiche B2 und F1	41
5.4	Stadtrat	42
5.5	Gemeindeparlament	42
<b>6</b>	<b>Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben</b>	<b>43</b>
6.1	Vergleich Bevölkerungszahlen	43
6.2	Planerische Vorgaben	44
6.3	Übergeordnetes Recht	44
<b>7</b>	<b>Fazit</b>	<b>46</b>
<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>47</b>
A1	Zweistundenschatten mit Vergleichsprojekt	47
<b>B</b>	<b>Beilagen</b>	<b>48</b>
B1	Richtprojekt	48
B2	Geologisches Gutachten	48
B3	Lärmgutachten	48

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Stadt Schlieren

**Einordnung** Schlieren ist eine Stadt im Bezirk Dietikon des Kantons Zürich. Geografisch liegt sie im Limmattal, südlich angrenzend an dessen namensgebenden Fluss und unmittelbar westlich der Stadt Zürich.

**Bevölkerungsentwicklung** Die Wohnbevölkerung beträgt rund 18'700 Personen (Stand 2016). Damit ist sie in den letzten 30 Jahren um rund 50 % gestiegen. Der Wohnbevölkerung entspricht etwa die Arbeitsbevölkerung mit rund 17'000 Beschäftigten auf Gemeindegebiet (Stand 2014).

**Industrielles Erbe** Rund 80 % der Beschäftigten sind heute im tertiären Sektor tätig (Stand 2014). Schlieren hat jedoch eine grosse industrielle Vergangenheit, u. a. produzierte die Schweizerische Wagons- und Aufzügefabrik AG – später übernommen vom Schindler-Konzern – zwischen 1899 und 1983 an diesem Ort. Die anschliessend freigewordenen Areale – vornehmlich zwischen Zürcherstrasse und Gleisfeld – werden seitdem einer neuen Nutzung zugeführt.



Abb. 1: Luftaufnahme Wagons- und Aufzügefabrik Werk Schlieren aus den 1970er Jahren (Quelle: [www.historicSchlieren.ch](http://www.historicSchlieren.ch), Abruf: 16.11.2017)

## 1.2 Schindler-Areal

**Lage** Das heute als «Schindler-Areal» bekannte Gebiet befindet sich östlich des Schlieremer Zentrums, rund 500 m entfernt vom Bahnhof Schlieren (vgl. Abb. 2). Es liegt unmittelbar südlich der Zürcherstrasse gegenüber der ehemaligen Produktionsstätte der Schweizerischen Wagons- und Aufzügefabrik AG.

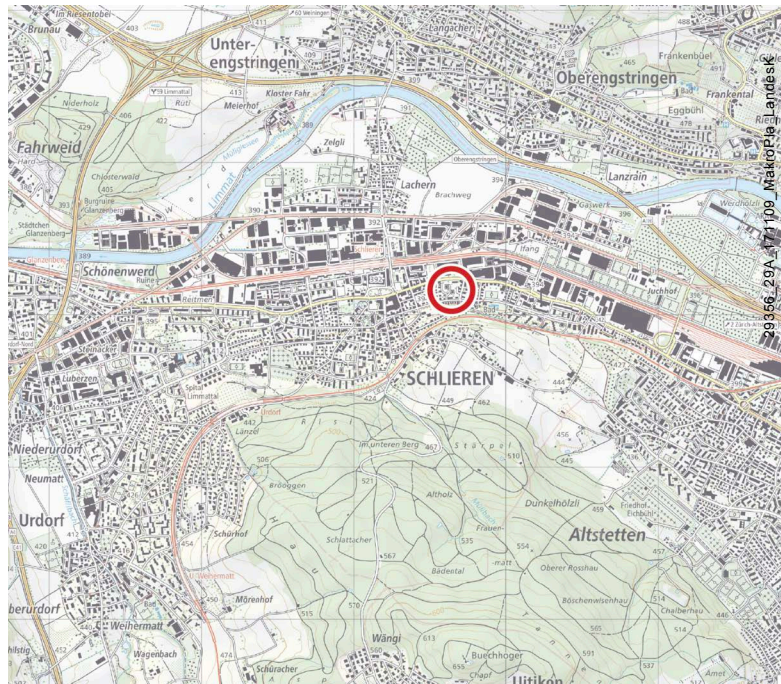


Abb. 2: Lage des Areals in der Stadt Schlieren (Grundlage: Kartenviewer Swisstopo, Abruf: 9.11.2017)

**Bestand** Heute ist das Areal mit zwei Hochhäusern aus den 1960er Jahren und mehreren weiteren Wohngebäuden bebaut. Ein Grossteil des Areals befindet sich im Eigentum der Schindler Pensionskasse.

## 1.3 Absicht

- Zielsetzung** Die Schindler Pensionskasse beabsichtigt eine Entwicklung bzw. Verdichtung des Areals. Mit dem Bau der angrenzenden Haltestelle der Limmattalbahn ist hier eine Verdichtung sinnvoll und erwünscht.
- Studienauftrag** Zur Erlangung einer qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Lösung für die Neugestaltung des Areals hat die Schindler Pensionskasse einen zweistufigen Studienauftrag durchgeführt. Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags hat der Veran-

stalterin empfohlen, den Vorschlag des Teams um Adrian Streich Architekten AG weiter bearbeiten und realisieren zu lassen.

- Privater Gestaltungsplan Zur Schaffung der planungs- und baurechtlichen Grundlagen für die erwünschte Entwicklung des Areals soll nun ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt werden. Der private Gestaltungsplan gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG) dient der Sicherstellung der städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten des Projekts und stellt die bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der künftigen Bebauung dar.
- Planungsbericht Gestaltungspläne sind ein Instrument der Nutzungsplanung. Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten. Es ist auszuführen, wie der Gestaltungsplan die raumplanerischen Ziele und Grundsätze, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts (insbesondere Umweltschutzgesetzgebung) Rechnung tragen.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Perimeter/Eigentumsverhältnisse

**Planungsgebiet** Das Planungsgebiet besteht aus den zehn Parzellen Kat.-Nr. 7565, 7566, 7591, 8139, 8140, 8141, 6933, 6932, 6931 und 4379 (vgl. Abb. 3). Das Areal hat eine Grösse von rund 15'700 m<sup>2</sup>.

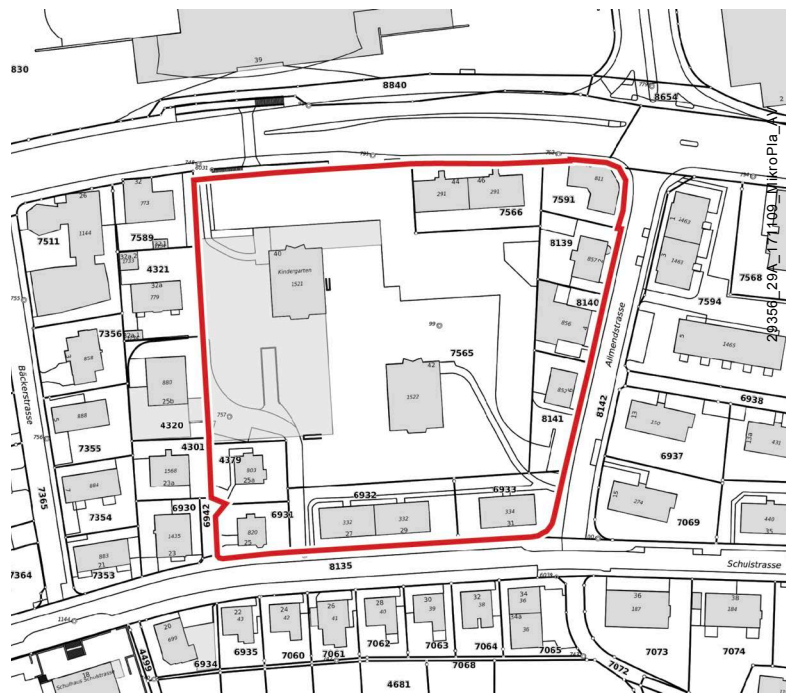


Abb. 3: Ausschnitt Katasterplan (Grundlage: GIS-Browser des Kantons Zürich, Abruf: 21.07.2017)

**Eigentümerschaft** Die Eigentümerschaft besteht aus folgenden drei Parteien (Stand: 21.07.2017):

- Schindler Pensionskasse
- Jürg Brem
- Fernando Umberto Kägi

Sieben der zehn Parzellen bzw. rund 90 % der einbezogenen Fläche befindet sich im Eigentum der Schindler Pensionskasse.

**Bestand** Im Planungsgebiet befinden sich zwei Wohnhochhäuser aus den 1960er Jahren sowie mehreren Wohngebäude. Der Freiraum ist geprägt von einer Erschliessungsstrasse, oberirdischen Parkierungsflächen und dazwischenliegenden Rasenflächen mit Bäumen.

Bevölkerung Innerhalb des Planungsgebiets beträgt die Zahl der Einwohner rund 330 Personen<sup>1</sup> und die Zahl der Beschäftigten rund 30 Personen<sup>2</sup>.



Abb. 4: Ausschnitt Orthophoto (Grundlage: GIS-Browser des Kantons Zürich, Abruf: 9.11.2017)

## 2.2 Bestehende Dienstbarkeiten

- Grunddienstbarkeiten** Auf den Grundstücken innerhalb des Planungsgebiets bestehen verschiedene Grunddienstbarkeiten. Die nachfolgende ist für den Gestaltungsplan relevant:
- Erschliessungsstrasse** Im Grundbuch sind für Kat.-Nr. 7565 und 6932 je ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der drei westlichen Nachbarparzellen Kat.-Nr. 4320, 4321 und 7589 eingetragen.
- Weitere** Die weiteren Grundbucheinträge sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Bundesamt für Statistik, Statpop 2015, abgerufen über GIS-Browser Kanton Zürich am 14.12.2017

<sup>2</sup> Bundesamt für Statistik, Statent 2013 provisorisch, abgerufen über GIS-Browser Kanton Zürich am 14.12.2017

## 2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Kantonaler Richtplan Der kantonale Richtplan<sup>3</sup> macht für das Planungsgebiet folgende Vorgaben:

- Das Planungsgebiet befindet sich im bestehenden Siedlungsgebiet. In diesem soll mit dem Boden haushälterisch umgegangen, die Siedlung nach innen entwickelt, Zentrumsgebiete und Bahnhofsbereiche gestärkt, die Siedlungsqualität erhöht und das Gewerbe gestärkt werden.
- In unmittelbarer Nähe wird auf der Zürcherstrasse die Limmattalbahn inkl. Haltestelle gebaut. Nördlich der Zürcherstrasse befindet sich das Zentrumsgebiet Schlieren, welches für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt und neugestaltet werden soll. Im Rahmen der geplanten Limmattalbahn wird beabsichtigt, den öffentlichen Raum aufzuwerten.

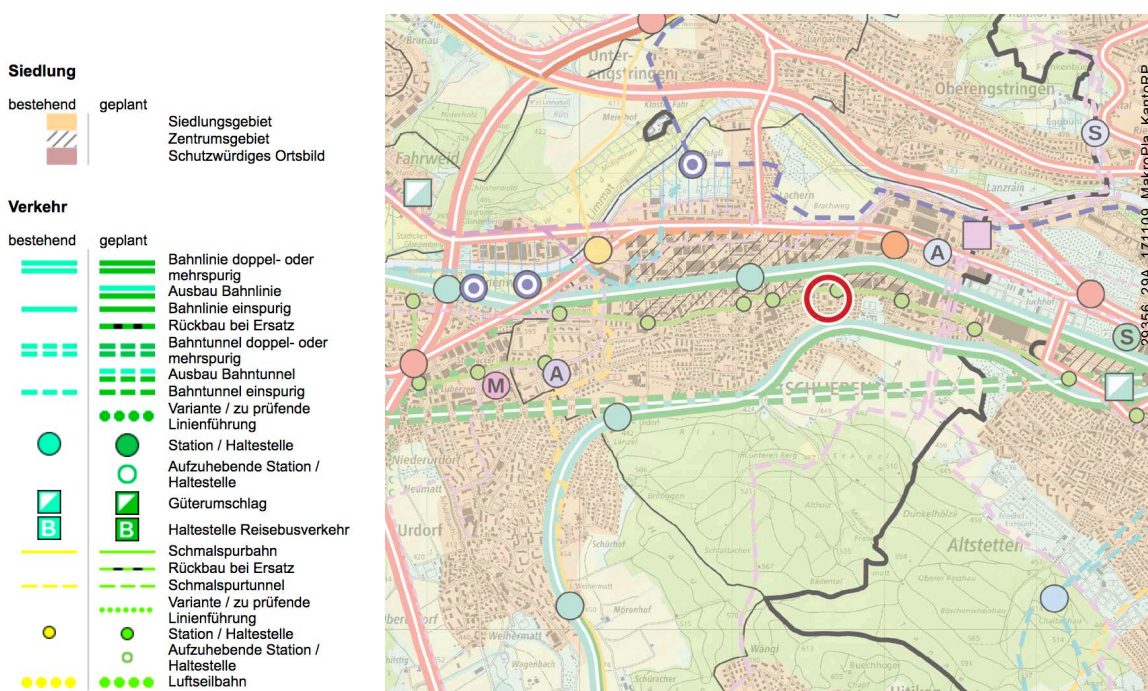


Abb. 5: Ausschnitt des Kantonalen Richtplans (Grundlage: Kantonaler Richtplan Zürich vom 31.8.2016)

Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Das regionale Raumordnungskonzept Limmattal stellt als Zukunftsbild im Sinne eines anzustrebenden Zielzustandes die

<sup>3</sup> Die rechtskräftige Fassung datiert vom 31.8.2016. Eine Teilrevison befand sich bis 31.3.2017 in der Mitwirkung. Gemäss in die Mitwirkung gegebener Fassung bewirkt die Teilrevison keine unmittelbaren Änderungen für das Planungsgebiet.

Grundstruktur der Bodennutzung im Jahr 2030 dar. Es dient als Überbau für den regionalen Richtplan und enthält u. a. folgende Vorgaben:

- Für den Gestaltungsplanperimeter wird in der Nähe des regionalen Subzentrums Schlieren ein Siedlungsgebiet von mittlerer bis sehr hoher Dichte angestrebt (vgl. Abb. 6).
- In der Umgebung ist ausserdem ein neuer Nutzungsschwerpunkt «Freizeit» und ein neues Nutzungsschwergebiet «Arbeit» vorzusehen.

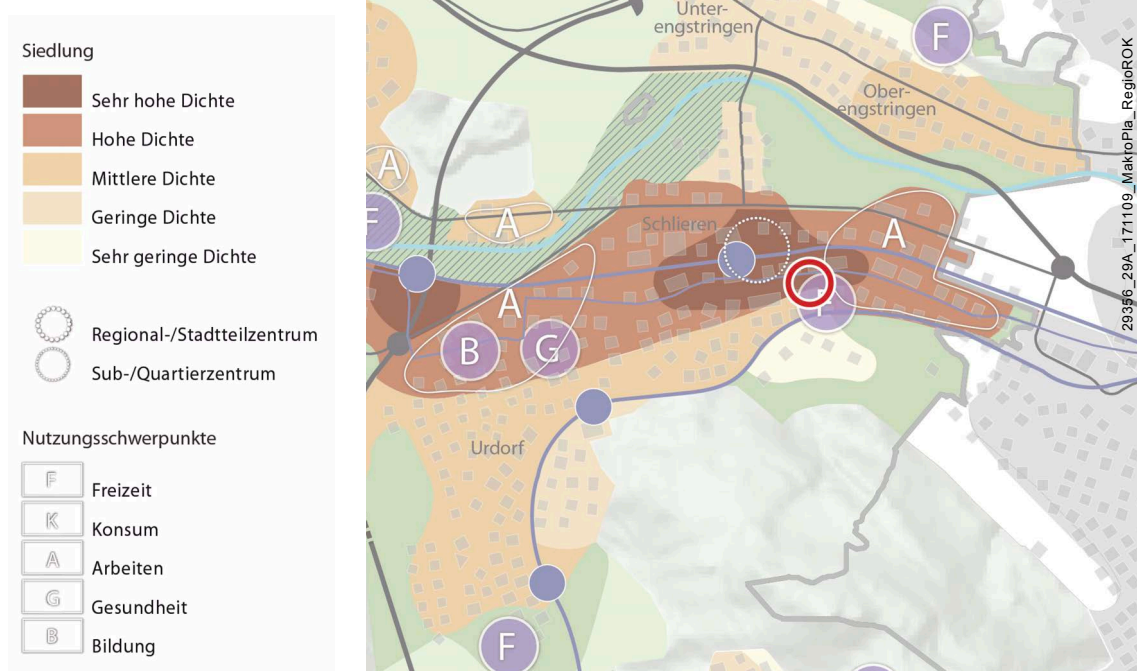


Abb. 6: Ausschnitt des regionalen Raumordnungskonzepts (Grundlage: Regionales Raumordnungskonzept Limmattal vom 01.11.2011)

#### Regionaler Richtplan Limmattal

Der Regionale Richtplan Limmattal<sup>4</sup> ergänzt und präzisiert die Vorgaben im kantonalen Richtplan u. a. um folgende Vorgaben:

- Im Planungsgebiet ist als Richtwert eine hohe (Nutzungs-) Dichte von mindestens 150–300 Einwohner und Arbeitsplätze pro Hektar (vgl. Richtplantext S. 11) bzw. im Normalfall eine Ausnützung von mindestens 105% (vgl. Richtplantext S. 33) vorzusehen.
- Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Limmattalbahn, wo auf die gute Erreichbarkeit ihrer Haltestellen für

<sup>4</sup> Die rechtskräftige Fassung des regionalen Richtplans Limmattal wurde am 4. Oktober 2017 durch den Regierungsrat des Kantons Zürich festgesetzt.

Fussgänger und Velofahrer besonders zu achten ist (vgl. Richtplantext S. 19).

- Nördlich des Planungsgebiets ist ein Arbeitsplatzgebiet vorzusehen. Zudem sind dort Hochhäuser geeignet.
- Das Planungsgebiet befindet sich im Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger.
- Nördlich und südlich des Planungsgebiets sind neue Alltagsverbindungen für den Veloverkehr vorzusehen.

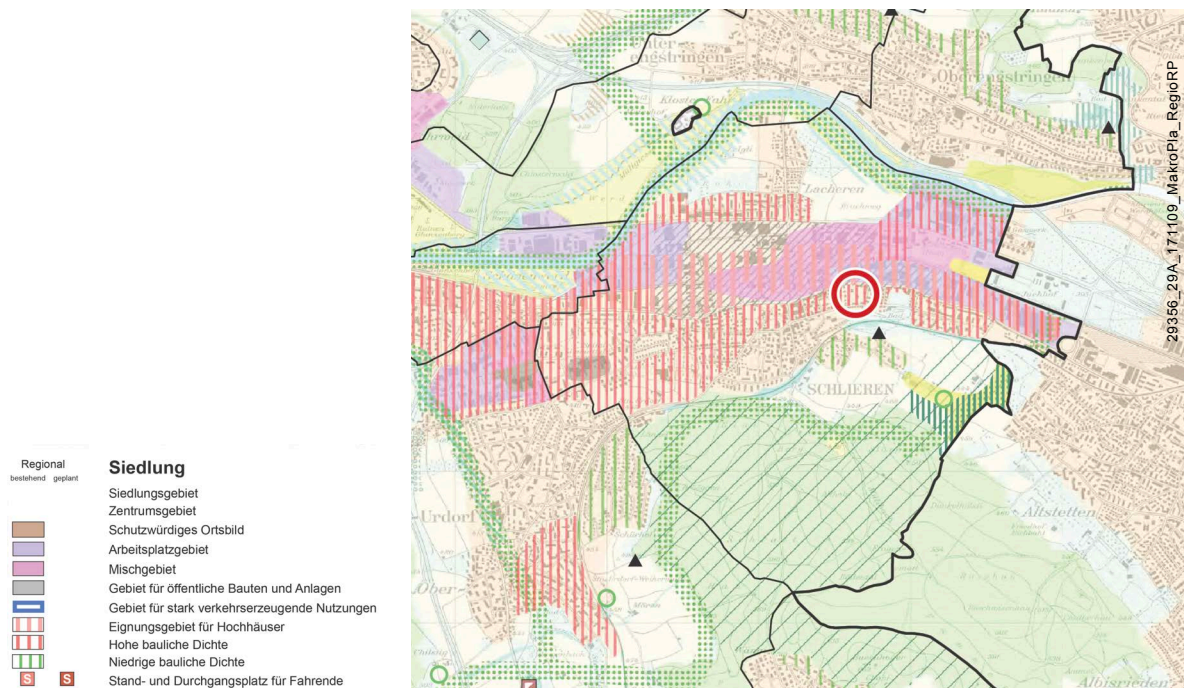


Abb. 7: Ausschnitt der Karte Siedlung und Landschaft des regionalen Richtplans Limmattal (Grundlage: Regionaler Richtplan Limmattal vom 4.10.2017)

## 2.4 Denkmalpflege/Archäologie

- ISOS** Im Planungsgebiet befindet sich kein Objekt des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung<sup>5</sup>.
- Denkmalpflege** Im Planungsgebiet befinden sich keine Denkmalpflege-Objekte von überkommunaler Bedeutung. Gemäss Bauteninventar der Stadt Schlieren befinden sich im Planungsgebiet keine inventarisierten Bauten.
- Archäologische Zone** Die Parzelle Kat.-Nr. 7565 befindet sich in der Archäologischen Zone. Gemäss Auskunft der Kantonsarchäologie wurden im 19. Jh. im Umfeld des Areals frühmittelalterliche Gräber gefunden

<sup>5</sup> gemäss Anhang der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS, Stand am 1. Oktober 2016).

und das Gebiet daher als Verdachtsfläche markiert. Für die Planung von Eingriffen in der Umgebung, z.B. neue Tiefgaragen, neue Leitungen oder andere Erschliessungen, ist die Kantonsarchäologie beizuziehen. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind keine weiteren Abklärungen erforderlich.

## 2.5 Kommunale Planungsgrundlagen

Stadtentwicklungskonzept	<p>Das überarbeitete Stadtentwicklungskonzept<sup>6</sup> ist verwaltungsanweisend und bildet die Grundlage für den kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft sowie die zukünftige Nutzungsplanung. Es enthält u. a. folgende Vorgaben zum Planungsgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Planungsgebiet befindet sich in einem vorrangigen Verdichtungsgebiet, in welchem eine Ausnützung von 1,3 bis 1,7 anzustreben ist.</li> <li>• Entlang der zukünftigen Achse der Limmattalbahn ist eine zusätzliche Verdichtung um 0,2 zu prüfen.</li> </ul>
Kommunaler Richtplan Verkehr / Verkehrsplan	<p>Der Verkehrsplan<sup>7</sup> ist ein kommunaler Richtplan gemäss § 31 PBG. Er ergänzt und präzisiert die Vorgaben im kantonalen wie auch regionalen Richtplan u. a. um folgende Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Strassenraum entlang der Zürcherstrasse ist siedlungsorientiert zu gestalten.</li> <li>• Entlang der Zürcherstrasse, Allmendstrasse und Schulstrasse sind bestehenden Fusswegverbindungen festgesetzt.</li> </ul>
Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft	<p>Auf Grundlage des überarbeiteten Stadtentwicklungskonzeptes wird zurzeit ein kommunaler Richtplan (gemäss § 31 PBG) Siedlung und Landschaft erarbeitet.</p>
Kommunaler Energieplan	<p>Der Energieplan der Stadt Schlieren<sup>8</sup> stützt sich auf § 7 des kantonalen Energiegesetzes. Es enthält folgende Vorgaben zum Planungsgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Planungsgebiet befindet sich in einem Eignungsgebiet für leitungsgebundene Energien. Eine Anschlusspflicht besteht allerdings nicht.</li> </ul>

<sup>6</sup> Die rechtskräftige Fassung wurde am 27.6.2016 vom Stadtrat genehmigt.

<sup>7</sup> Die rechtskräftige Fassung wurde am 26.7.2017 von der Baudirektion des Kantons Zürich teilweise nicht genehmigt. Nicht genehmigte Bestandteile haben keinen Einfluss auf das Planungsgebiet.

<sup>8</sup> Die rechtskräftige Fassung wurde am 11.5.2016 vom Regierungsrat genehmigt.

- Es wird die Verwendung folgender Energieträger empfohlen:  
Nutzung von Geothermie (Erdsonden mit Wärmepumpen)  
und Ersatz von Heizölfeuerung durch Erdgas.

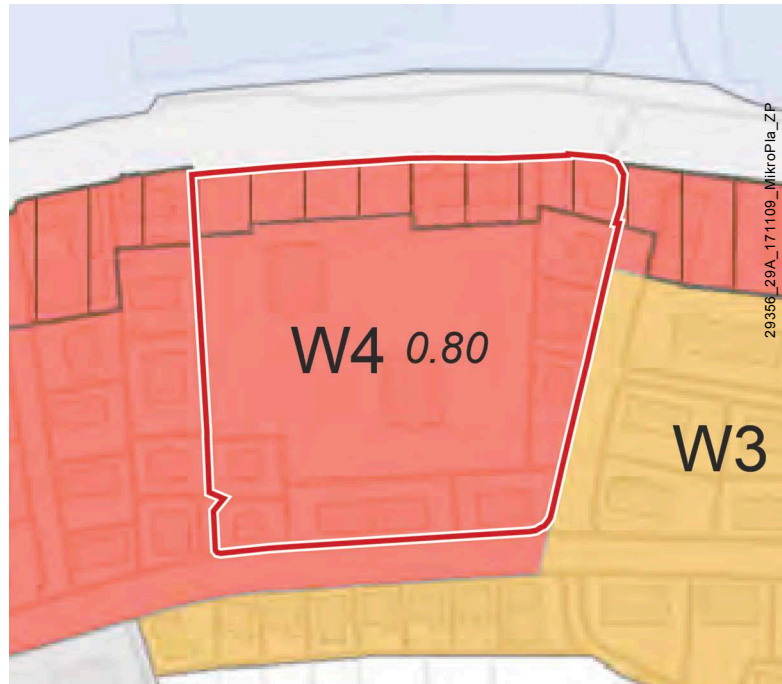


Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan (Grundlage: Zonenplan der Stadt Schlieren vom 27.5.2002)

**Bauordnung** Das Planungsgebiet ist gemäss Zonenplan<sup>9</sup> der Zone W4 0,80 zugeordnet. Auf den Grundstücken Kat.-Nr. 7566, 7591 und teilweise 7565 ist zusätzlich mässig störendes Gewerbe zulässig. In der Zone W4 0,80 gelten gemäss der Bauordnung<sup>10</sup> folgende Grundmasse:

<sup>9</sup> Die rechtskräftige Fassung wurde am 27.6.2002 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

<sup>10</sup> Die rechtskräftige Fassung wurde am 23.4.1997 vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt.

Wohnzone W4 (Bauordnung vom 16.9.1996) <sup>11</sup>		
	Regelbauweise	Arealüberbauung <sup>12</sup>
<b>Zulässige Nutzung<sup>13</sup></b>	Entlang Zürcherstrasse «Wohnen, mässig störende Betriebe und Nutzungen», sonst «Wohnen, nicht störende Betriebe und Nutzungen»	
<b>Ausnützung max.</b>	80 %	88 % <sup>14</sup>
<b>Vollgeschosse max.<sup>15</sup></b>	4	6
<b>Anrechenbares Dachgeschoss max.</b>	1	
<b>Anrechenbares Untergeschoss max.</b>	0	
<b>Gebäudelänge</b>	max. 60 m	keine Vorgabe
<b>Grundabstand</b>	min. 5 m	
<b>Gebäudehöhe<sup>16</sup></b>	max. 13.5 m	
<b>Firsthöhe</b>	max. 6 m	
<b>Wohnanteil</b>	min. 60 %	
<b>Mehrhöhenzuschlag</b>	gemäss § 270 Abs. 2 PBG	gemäss § 260 Abs. 3 und § 270 Abs. 2 PBG
<b>Mehrlängenzuschlag</b>	ab 12 m: 1/3 der Mehrlänge, bis insg. max. 11 m <sup>17</sup>	
<b>Höhenbeschränkung aufgrund Baulinienabstand (10/9-Regelung)<sup>18</sup></b>	nicht zulässig	
<b>Lärm</b>	Entlang Zürcherstrasse ES III, sonst ES II	
<b>Energiestandard</b>	Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften	

<sup>11</sup> vgl. Art. 14 BO

<sup>12</sup> vgl. Art. 24 BO und § 71 PBG

<sup>13</sup> vgl. Art. 17 BO

<sup>14</sup> "Die Ausnützungsziffer ist gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht" (vgl. Art. 24 BO)

<sup>15</sup> vgl. Art. 14 BO

<sup>16</sup> vgl. Art. 14 BO

<sup>17</sup> vgl. Art. 15 BO

<sup>18</sup> vgl. Art. 26a BO und § 279 Abs. 2 PBG

Verkehrsbaulinien Entlang der öffentlichen Strassen bestehen rechtskräftige Verkehrsbaulinien.

### 3 RICHTPROJEKT

#### 3.1 Studienauftrag

Gestaltungsplan	Die Mehrheitsgrundeigentümerin Schindler Pensionskasse beabsichtigt ihr Areal zu entwickeln. Dabei soll die Nutzung intensiviert werden, was den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts entspricht. Dieses Ziel soll über einen Gestaltungsplan erreicht werden.
Studienauftrag unter Mitwirkung der Stadt Schlieren	Als Grundlage für den Gestaltungsplan führte die Mehrheitseigentümerin Schindler Pensionskasse 2016 ein zweistufiges Studienauftragsverfahren durch. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit Vertretern der Stadt Schlieren, dessen Stadtrat dem Programm am 4. April 2016 zugestimmt hat.
Verfahrensbeteiligte	Es wurden 10 fachlich qualifizierte Architekturbüros <sup>19</sup> für das Verfahren eingeladen. Im Beurteilungsgremium nahmen ausgewiesene Fachleute <sup>20</sup> u. a. der Stadt Schlieren Einsitz.
Ziel	Ziel des Verfahrens war die Evaluierung eines realisierungsfähigen Projekts, auf dessen Grundlage auch der Gestaltungsplan ausgearbeitet werden kann. Die Teilnehmer sollten mit den vorgegebenen Nutzungen auf dem Areal die städtebaulich und wirtschaftlich optimale Bebauungsdichte aufzeigen. Einerseits sollten hohe architektonische und aussenräumliche Qualitäten sichergestellt werden, andererseits war als Grundlage für eine wirtschaftliche Lösung eine entsprechende Ausnützung zu erreichen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die bestehenden Hochhäuser vorerst erhalten werden.
Siegerprojekt	Im Dezember 2016 hat das Beurteilungsgremium des Studienauftrags der Veranstalterin empfohlen, den Vorschlag des

<sup>19</sup> Adrian Streich Architekten, Zürich; Armon Semadeni Architekten, Zürich; Bachelard Wagner Architekten, Basel; Caruso St John Architects, London/Zürich; GKS Architekten und Planer, Luzern; Harder Spreyermann Architekten, Zürich; Knapkiewicz & Fickert, Zürich; Michael Meier Marius Hug Architekten, Zürich; Schneider Studer Primas mit Streiff Architekten, Zürich (ARGE); Tschuppert Architekten, Luzern

<sup>20</sup> Heinz Risi, Präsident des Stiftungsrats der Schindler Pensionskasse; Mario Passerini, Geschäftsführer Schindler Pensionskasse; Roger Zanoli, Leiter Portfolio Management HIG Asset Management AG; Markus Bärtschiger, Ressortvorsteher Bau und Planung, Stadt Schlieren; Andi Scheitlin, dipl. Architekt ETH SIA BSA, ehem. Scheitlin Syfrig (Vorsitz); Erika Fries, dipl. Architektin ETH SIA BSA, huggenbergerfries Architekten AG; Robin Winogrand, Landschaftsarchitektin & Urban Design SIA, Studio Vulkan; Barbara Meyer, dipl. Arch. ETH, Projektleiterin Stadtentwicklung, Stadt Schlieren; Stefan Meier, dipl. Architekt ETH, Wüest & Partner AG; Fiona Scherkamp, dipl. Architektin ETH, Wüest & Partner AG (Ersatzjurorin)

Teams der Adrian Streich Architekten AG und der Ganz Landschaftsarchitekten GmbH weiter bearbeiten und realisieren zu lassen.

### 3.2 Weiterbearbeitung

**Projektoptimierung** Das Siegerprojekt wurde durch die Adrian Streich Architekten AG, Zürich und die Ganz Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich weiterbearbeitet.

**Ausnützungserhöhung** Im Programm des Studienauftrags, dem der Stadtrat von Schlieren am 4. April 2016 zugestimmt hat, wurde eine zukünftige Ausnützung von 1,50 als Richtwert vorgegeben. Das Siegerprojekt wurde im Studienauftrag mit einer Ausnützung von 1,51 ausgewiesen. Dies beinhaltet die Geschossflächen der bestehenden Hochhäuser, deren Angaben im Programm des Studienauftrags fehlerhaft waren. Bereinigt hätte das Siegerprojekt eine Ausnützung von 1,55 aufgewiesen.

In der Projektoptimierung wurde die Erhöhung des Gebäudes an der Zürcherstrasse um ein Geschoss, aber nur auf der Hälfte der Geschossfläche, vorgeschlagen, um die städtebauliche Einordnung gegenüber der grossmassstäblichen Bebauung des NZZ-Areals und des Wagi-Areals zu schärfen. Da die Veränderung der Geschossigkeit eine massgebliche Abweichung vom Studienauftragsergebnis darstellt, wurde die gesamte Projektüberarbeitung am 28. September 2017 nochmals den Fachpreisrichtern des Beurteilungsgremiums vorgelegt. Die Jury war sich einig, dass das Projekt mit der Überarbeitung seine Stärken und die Klarheit des Wettbewerbsbeitrags behält und den Städtebau entlang der Zürcherstrasse stärkt.

**Ausnützung 1,60** Mit der gewünschten Erhöhung des Gebäudes an der Zürcherstrasse wird eine Ausnützung von 1,60 über den gesamten Gestaltungsplanperimeter erzielt. Dem hat der Stadtrat Schlieren am 9. Oktober 2017 zugestimmt. Dabei wurde erwogen, dass dies dem Stadtentwicklungskonzept und dem in Erarbeitung befindlichen kommunalen Richtplan (vgl. Kapitel 2.5) entspricht.

**Wohngebiet mit Gewerbeanteil** Zur Förderung von kleinen Gewerbebetrieben und einer guten Durchmischung im Perimeter wird für einzelne Baubereiche bzw. Baubereichsgruppen ein Mindestgewerbeanteil festgelegt.

### 3.3 Projektbeschreibung

#### 3.3.1 Analyse

##### Stadtachse und Quartierachse

Die Verfasserinnen des Richtprojekts (vgl. Beilage B1) lesen die Zürcherstrasse als Stadtachse und die Schulstrasse als Quartierachse. Zwischen diesen beiden Achsen liegt das neue Schindler-Areal als weitere Intarsie in der eher kleinmassstäblichen Bebauungsstruktur des Wohnquartiers Im Moos mit seinen durchgrüntten Gärten. Mit der Schaffung zweier neuer Quartierplätze entlang der beiden Achsen Zürcherstrasse und Schulstrasse, wird einerseits der Schlieremer Bevölkerung ein gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum gegeben und andererseits die Identität und Adressbildung des Areals gestärkt.



Abb. 9: Städtebauliche Einbindung

##### Zwischen Eisenbahnlinie und Zürcherstrasse

Im Stadtplan gut sichtbar sind die parallel zur Limmat verlaufenden Siedlungsbänder, welche das Ortsbild von Schlieren prägen. Zwischen der Eisenbahnlinie und der Zürcherstrasse liegt das Gelände der ehemaligen Wagonsfabrik, welches heute mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen stark verdichtet wird. Neben den feingliedrigen historischen Shedhallen stehen pragmatische Büro- und Industriebauten aus den 1980er-Jahren und massige Hochhäuser aus der Gegenwart. Zusammen bilden diese Bauten entlang der Zürcherstrasse ein ungleichmässiges Ensemble mit einer rauen städtischen Stimmung.

##### Zwischen Zürcherstrasse und Schulstrasse

Zwischen der Zürcherstrasse und der Schulstrasse hat sich bis heute ein kleinmassstäbliches Wohnquartier erhalten. Drei- bis viergeschossige Wohnhäuser liegen geordnet in einer offenen

Gartenlandschaft mit grossgewachsenen Bäumen. Gerade im Kontrast zur heterogenen Gewerbeüberbauung auf der gegenüberliegenden Seite der Zürcherstrasse wirkt dieses Wohnquartier ruhig und beschaulich. Die zwölfgeschossigen Wohnhochhäuser von Werner Stücheli stehen heute entrückt mittig auf dem Grundstück der Schindler-Pensionskasse und warten darauf, in die städtische Textur eingebunden zu werden.



Abb. 10: Gipsmodell, Ansicht Ecke Schulstrasse/Allmendstrasse

### 3.3.2 Städtebau

#### Neugestaltung Schindler-Areal

Ausgangspunkt für die Neugestaltung ist die beinahe idyllische Stimmung im städtebaulichen Band zwischen der Zürcherstrasse und der Schulstrasse. Mit sorgfältig gegliederten Wohnhäusern wird eine gut verständliche Raumfolge geschaffen und der Massstab der kleinen Wohnhäuser im Quartier reflektiert. Die Raumfolge von Quartierplatz an der Zürcherstrasse, grünem Binnenraum und Quartierplatz an der Schulstrasse ist der Kern des Projektes.

#### Zwei Quartierplätze

Die beiden Hochhäuser dienen als Angelpunkte für das Projekt. Sie werden mit drei Figuren und einem Punkthaus ergänzt, welche an die Ränder des Grundstückes gerückt sind. An der Zürcherstrasse und der Schulstrasse bilden die Neubauten zusammen mit den Stirnseiten der Hochhäuser jeweils kleine Plätze, welche die Eingänge in den inneren Gartenraum artikulieren. Das südliche Hochhaus fasst den Quartierplatz an der Schulstrasse und das nördliche Hochhaus liegt am Quartierplatz an der Zürcherstrasse. So erhalten beide Hochhäuser eine Präsenz und Adresse zur Strasse. Im Inneren des Grundstückes gliedern sie den weiten durchgrüneten Binnenraum.

**Neue Häuser an den Rändern** Die beiden viergeschossigen Neubauten an der Allmendstrasse und der Schulstrasse weisen zum mittleren Gartenraum eine ruhige Fassadenabwicklung auf. Zum Quartier und zur Allmendstrasse sind die Bauten durch kleine, halboffene Höfe gegliedert. Der Massstab der aufgelösten Strassenfassaden verzahnt sich mit dem umliegenden Bestand und bindet das Schindler-Areal in die kleinmassstäbliche Textur zwischen der Zürcherstrasse und der Schulstrasse ein.

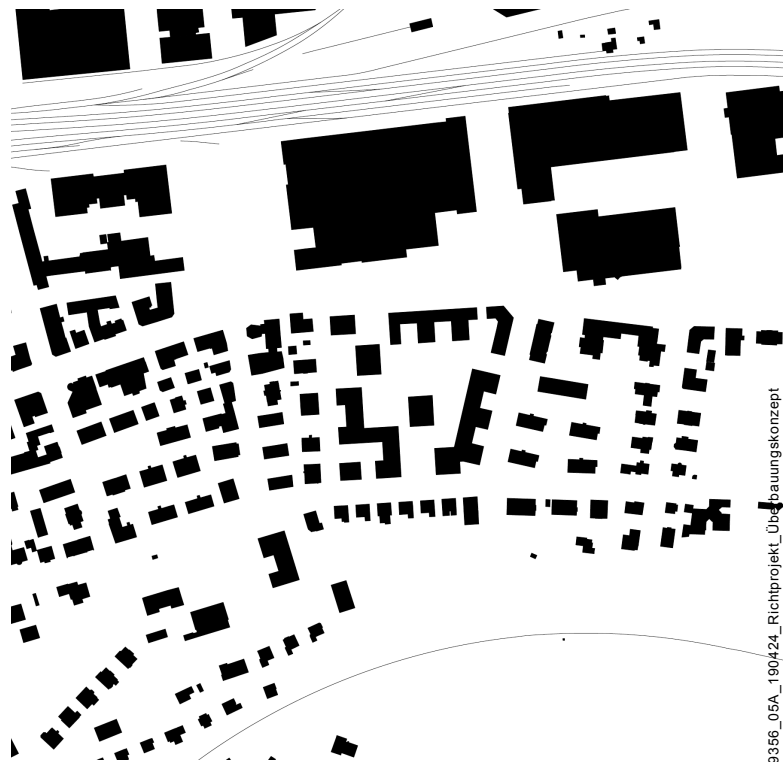


Abb. 11: Schwarzplan 10.4.2019

29356\_05A\_190424\_Richtprojekt\_UeBaubauungskonzept

**Zürcherstrasse** An der Zürcherstrasse wird dieses Prinzip seitenverkehrt angewendet. Auf der Strassenseite steht eine städtische Fassade mit bis zu sechs Geschossen. Zum Binnenraum wird der Baukörper durch nach Süden offene Höfe gegliedert. Mit verglasten Erkern und einem durchgehenden Vordach wird die Strassenfassade verfeinert und das Areal ausdrücklich auch auf die Zürcherstrasse orientiert.

### 3.3.3 Architektur

**Wohnhäuser** Die gegliederten Grundrisse der Neubauten ermöglichen die Kombination einer wirtschaftlichen Erschliessung mit mehrspännigen Treppenhäusern und attraktiven mehrseitig belichteten Wohnungen. Alle Wohnungen haben Ausblick in beschauliche Gärten. Die eingeschnittenen Höfe zur Allmendstrasse und

zum Quartier dienen als Eingangshof und informeller Treffpunkt.

**Wohnungen** Insgesamt werden in mehreren Etappen 142 Wohnungen mit abwechslungsreichen Grundrissen angeboten. Am Quartierplatz an der Schulstrasse sind im Erdgeschoss vier Atelierwohnungen angeordnet. Weiter gibt es von der 1-Zimmer-Studiowohnung bis zur 5.5-Zimmerwohnung ein vielseitiges Angebot an Wohnungstypen. Zusätzlich sind an der Zürcherstrasse 32 altersgerechte Wohnungen, zur Hälfte 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen und zwei Clusterwohnungen vorgesehen, welche ein gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen.

Ein verbindendes Element aller Wohnungen ist ihre geräumige Diele mit Garderobe. Von diesem Eingangsraum aus entwickeln sich vielfältige Raumfolgen. Eigentliche Korridore werden nicht verwendet. Kleine Vorräume schaffen eine private Beziehung zwischen Bädern und Zimmer und sind eine wichtige Voraussetzung für ein breites Zielpublikum mit verschiedenen Lebensformen. Die Loggien werden dazu genutzt, die Wohnräume zu gliedern und verschiedene Aufenthaltsbereiche in den Wohnungen anzubieten. Zum inneren Gartenraum und den halboffenen Höfen sind diese jeweils leicht auskragend ausgebildet.



Abb. 12: Innenraum

**Lärmschutz** Grundsätzlich werden alle lärmempfindlichen Räume entlang der Zürcherstrasse lärmabgewandt über den ruhigen Gartenhof belüftet. Die an der Zürcherstrasse liegenden Enfiladen von Wohn- und Essraum werden gemäss den Vorgaben des Kan-

tons Zürich für das lärmabgewandte Lüften durchgehender Räume belüftet.

**Dachlandschaft** Neben dem grossen mittleren Gartenraum stehen Teile der Dachflächen als zusätzliche Freiräume für die Bewohner offen. Die fein gegliederte Dachlandschaft aus Treppenaufbauten, gemeinschaftlichen Terrassen und zumietbaren Hochbeeten, erweitert den Lebensraum. Auf den nicht begehbaren Dachflächen ist eine Photovoltaikanlage geplant.

**Gewerbliche Nutzungen** Gemäss Richtprojekt sind entlang der Zürcherstrasse im Erdgeschoss Flächen für gewerbliche Nutzungen eingeplant. Am Quartierplatz an der Zürcherstrasse ist im Erdgeschoss des Hauses Zürcherstrasse B ein kleines Bistro oder Café mit Aussenbestuhlung vorgesehen. In den oberen Geschossen des Punkthauses Zürcherstrasse A und im westlichen Trakt des Hauses Zürcherstrasse B stehen Dienstleistungsflächen im Vordergrund.

**Kindergarten** In Erdgeschosslage ist ein städtischer Kindergarten geplant.

### 3.3.4 Gestaltung

**Ausdruck** Der Ausdruck der Fassaden gründet auf dem Dreiklang von muralem Sockel aus Klinker, oberen Geschossen aus verputztem Mauerwerk mit Lochfenstern und der Brüstung des Daches. Diese drei Elemente sind entlang der Zürcherstrasse und gegenüber dem Wohnquartier jeweils in eigenem Charakter ausformuliert. Entlang der Zürcherstrasse gliedern ein hohes Erdgeschoss mit durchlaufendem Vordach, feine, verglaste Erker in den Obergeschossen und ein abschliessender Dachrand die Strassenfassade und geben ihr ein spezifisches Gesicht. An der Allmendstrasse und der Schulstrasse hingegen ist der Sockel in Sichtmauerwerk niedriger ausgebildet, die Loggien werden in Anlehnung an die Erker, als klare, grossformatige Strukturen in Ortbeton gestaltet und die hohe Brüstung der Dachlandschaft bildet den Abschluss. Es ist eine robuste Architektur, die zur Zürcherstrasse eine gelassene, städtische Haltung signalisiert und an der Schulstrasse und der Allmendstrasse an die feinmasstäbliche Gartenstadtarchitektur der Nachkriegszeit erinnert.

### 3.3.5 Aussenraum

**Zwei Plätze, zwei Gesichter** Der neue Quartierplatz an der Zürcherstrasse ist im Gegensatz zum neuen Quartierplatz an der Schulstrasse mit einer grosszügigen Freitreppe und integrierter Rampe städtisch ausgeprägt. Eine chaussierte Baumintarsie, aus dornelosen Gleditschien, mit Wasserbecken und angrenzender Aussengastroonomie runden die belebte Charakteristik der Zürcherstrasse ab.

Sie bilden Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten zum Beobachten des städtischen Treibens.

Der Quartierplatz an der Schulstrasse hingegen ist chaussiert und mit Trinkbrunnen, freier Bestuhlung und einem langen Tisch sowie Ping-Pong-Tisch als Begegnungsort ausgestaltet. Seine erhöhte Mitte ist im spielenden Raster bepflanzt und ermöglicht durch einen dadurch erhöhten Wurzelraum einen bunten Strauss von verschiedenen gefiedertlaubigen Baumarten unterschiedlicher Grösse eine neue Heimat auf dem unterbauten Bereich.

Innerer Gartenraum Über die beiden Plätze und weiteren Verbindungswege wird der innere Gartenraum erschlossen, so dass eine gute Durchwegung und Anknüpfung in das Quartier geboten wird. Die Wegverbindungen sind mit polygonalen Natursteinplatten mit variablen Fugenbreiten ausgelegt und reagieren so auf unterschiedliche Nutzungsintensitäten und Wegehierarchien.

Einzelbäume verdichten sich zu einem Baumhain aus Eichen und Föhren und markieren die Mitte der weiten Gartenlandschaft. Rasen- und Wiesenflächen laden zur vielfältigen Benutzung ein. Zu den Gebäudegrenzen verdichten sich die Wiesenflächen zu Hochstaudenfluren mit Strauchbepflanzung und bilden das notwendige Abstandsgrün zu den Erdgeschosswohnungen.

Einzel verteilte Spielsteine erstrecken sich über den inneren Gartenraum und ermöglichen Hüpf- und Bewegungsspiele in Licht und Schatten. Der Innere Gartenraum wird so zu einem ganzheitlichen Spiel- und Erfahrungsraum.

Vorgärten Den Auftakt zu den neuen Wohnhäusern an den Rändern bilden die quartiertypischen Vorgärten. Über diese betritt man das Haus. Die Vorgärten sind neu interpretiert mit polygonalen Gneisplatten ausgelegt, mit Aussparungen für Baum- (Kirschbäume und Magnolien) und Staudenpflanzungen. Auch die Besucherparkfelder finden hier ihren Platz. Die Vorgärten sind Begegnungsorte mit Aufenthaltsqualität, so dass es auf dem Heimweg oder beim Abstellen der Velos zum einen oder anderen Schwatz unter den Nachbarn kommt.



Abb. 13: Piktogramm Gesamtkonzept Umgebung 10.4.2019

**Beleuchtung** Die Eingangsbereiche werden klar gekennzeichnet und gut ausgeleuchtet. Die Parkwegebeleuchtung wird auf das notwendige reduziert um eine möglichst geringe Lichtemission zu erzeugen. Für einen geringen Betriebs- und Unterhaltsaufwand werden LED Leuchten vorgesehen.

## 4 GESTALTUNGSPLAN

**Inhaltliche Vorgaben gemäss § 83 PBG** Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen. Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

**Zweck** Der Gestaltungsplan bezweckt eine bauliche Verdichtung des Schindler-Areals. Dabei soll eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestaltete und wirtschaftliche Überbauung sichergestellt werden.

**Ziele** Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Hohe städtebauliche Qualität
- Besonders gut gestaltete Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung und zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung
- Sicherstellung öffentlich zugänglicher Plätze und Fusswegverbindungen mit besonders guter Freiraumausstattung
- Publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen
- Lärmschutz entlang der Zürcherstrasse

**Bestandteile** Verbindliche Bestandteile bilden die Vorschriften sowie der Situationsplan 1:500. Orientierende Bestandteile bilden der vorliegende Planungsbericht sowie das Richtprojekt (Stand: 10. April 2019).

**Geltungsbereich** Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter (vgl. auch Kapitel 2.1).

**Gestaltungsplan überlagert allgemeine Nutzungsplanung** Der Gestaltungsplan «Schindler-Areal» überlagert als Sondernutzungsplan die Bauordnung- und Zonenordnung der Stadt Schlieren, d. h. grundsätzlich gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplans (Situationsplan, Vorschriften). Für Inhalte, für die der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

Vorrang übergeordnetes Recht	Bestimmungen durch übergeordnetes Recht gehen Bestimmungen auf kommunaler Ebene vor, d. h. bei abweichenden Bestimmungen gilt vorrangig vor den Bestimmungen des Gestaltungsplanes das übergeordnete Recht (vgl. Vorschriften Art. 3 Abs. 3).  Insbesondere ist hierbei das kantonale Planungs- und Baurecht zu beachten. Die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind einzuhalten. Baulinien sind zu beachten.
Baubegriffe und Messweisen gemäss bisherigem Recht	Von dem Grundsatz, dass das übergeordnete Recht in der jeweils aktuellen Fassung gilt, weicht Art. 3 Abs. 4 ab. Demnach gelten die Baubegriffe und Messweisen des PBGs samt zugehöriger Verordnung in der Fassung, die am 28. Februar 2017 gegolten hat <sup>21</sup> . Dies ist aufgrund einer Übergangsfrist des PBGs möglich.
Bestehende Hochhäuser	Allfällige Renovationen/Sanierungen der bestehenden Hochhäuser erfolgen gestützt auf § 357 PBG (Bestandesgarantie). Im Moment sind vertiefte Abklärungen über den baulichen Zustand der Hochhäuser im Gange. Sollte sich die Schindler Pensionskasse gestützt auf diese Abklärungen entscheiden, die Hochhäuser auch durch Neubauten zu ersetzen, kämen die Vorschriften des Gestaltungsplans zur Anwendung.

## 4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

### 4.2.1 Baubereiche

Baubereiche	Die im Situationsplan bezeichneten horizontalen Grenzen und die jeweiligen Höhenkoten bilden den Baubereich. Der Baubereich basiert auf dem Richtprojekt zuzüglich eines ausreichenden Projektierungsspielraums. Gebäude sind nur innerhalb der Grenzen der Baubereiche zulässig. Es darf auf die Grenzen der Baubereiche gebaut werden.
Abgrenzung Baubereiche B1 und B2	Im Baubereich B1 sind nur Gewerbenutzungen zulässig und im Baubereich B2 sind Gewerbe- wie auch Wohnnutzungen zulässig. Gemäss Richtprojekt ist ein baubereichsübergreifendes Gebäude geplant. Für einen angemessenen Anordnungsspielraum der Grundrisse in der Projektierungsphase wird auf eine fixe Festsetzung der Abgrenzung verzichtet (Anordnungsspielraum).

<sup>21</sup> PBG vom 7.9.1975 mit Änderungen bis zum 1.7.2015  
ABV vom 22.6.1977 mit Änderungen bis zum 1.7.2009  
BBV I vom 6.5.1981 mit Änderungen bis zum 1.3.2015  
BBV II vom 26.8.1981 mit Änderungen bis zum 1.11.2009

Baubereichsgruppen	Die Bebauung des Richtprojekts reagiert bezüglich Setzung, Form, Fassadenabwicklung und Höhenstaffelung differenziert auf die bebaute und unbebaute Umgebung innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Um diese Qualitäten zu sichern wurde eine feingliedrige Aufteilung der Baubereiche gewählt. Um dennoch einen angemessenen Anordnungsspielraum zu gewährleisten, erfolgen einzelne Vorgaben nicht auf Stufe Baubereich sondern übergeordnet auf Stufe Baubereichsgruppe. Baubereichsgruppen bestehen aus mehreren Baubereichen.
Anzahl Vollgeschosse	Zusätzlich zur maximalen Höhenkote wird für die Baubereiche jeweils die maximale Anzahl der Vollgeschosse vorgegeben, um eine angemessene Geschosshöhe zu gewährleisten. Die vorgegebenen Geschossigkeiten orientieren sich am Richtprojekt bzw. für die Hochhäuser am Bestand.
Teilweise Untergeschosse zulässig	Gemäss Bauordnung der Stadt Schlieren sind im Planungsgebiet keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig (vgl. Kapitel 2.5). Gemäss Gestaltungsplan sind diese in den Baubereichen A, B1, B2, B3, F1 und F2 zulässig (vgl. Art. 4 Abs. 3), um für dortige Gewerbenutzungen an publikumsorientierten Lagen allenfalls unterirdische anrechenbare Geschossflächen realisieren zu können.
Dachgeschosse nicht zulässig	Dachgeschosse sind im Richtprojekt nicht vorgesehen, aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert und daher nicht zulässig.
Nutzweise	Die möglichen Nutzungen werden pro Baubereich angegeben. In den Baubereichen A, B1 und B3 sind aufgrund des 2-Stundenschattens der bestehenden Hochhäuser nur Gewerbenutzungen zulässig. In den Baubereichen B2 und F1 sind grundsätzlich Wohn- und Gewerbenutzungen, jedoch im Erdgeschoss nur Gewerbenutzungen zulässig. In den Baubereichen B1, B2 und F1 sind im Erdgeschoss zur Zürcherstrasse und zum «Quartierplatz an der Zürcherstrasse» hin publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. (vgl. Art. 4 Abs. 6). In den übrigen Baubereichen sind grundsätzlich Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig.
Mindestanteil Wohnnutzung	Gemäss Bauordnung der Stadt Schlieren gilt im Planungsgebiet ein Mindestanteil für Wohnnutzung von 60% (vgl. Kapitel 2.5). Basierend auf dem Richtprojekt wird ein Mindestanteil für Wohnnutzungen von 60–70% vorgeschrieben.
Mindestanteil Gewerbenutzung	Die Bauordnung der Stadt Schlieren enthält keine Mindestvorgaben zum Gewerbeanteil. Zur Förderung von kleinen Gewerbebetrieben und einer guten Durchmischung im Perimeter wird für die Baubereichsgruppe A–D4 ein minimaler Gewerbeanteil

von 15% und für die Baubereichsgruppe F1/F2 ein solcher von 5% festgelegt. Für die Hochhausbaubereiche (G/H) sowie die kleine Parzelle in der südwestlichen Ecke des Perimeters (Baubereich E) wird kein Gewerbeanteil vorgeschrieben.

Nutzungsabweichungen	Mit Zustimmung der Stadt kann von Nutzungsvorschriften abgewichen werden.
Nicht störendes Gewerbe	Für den Gestaltungsplan wird bezüglich Lärm die Empfindlichkeitsstufe II vorgegeben (vgl. Kapitel 4.6.3). Daher sind als Gewerbenutzung nur nicht störende Gewerbenutzungen wie beispielsweise Bildung und Kinderbetreuung, Pflegeeinrichtungen, Dienstleistungen und Handel, Gewerbe, Hotel und Gastronomie sowie Verkauf zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
Ausnützungsziffer 1,60	Die Ausnützung gemäss Bauordnung der Stadt Schlieren beträgt 0,80–0,88 (vgl. Kapitel 2.5). Basierend auf dem Richtprojekt wird im Rahmen des Gestaltungsplans von dieser Vorgabe abgewichen und eine Ausnützung von 160% festgelegt (vgl. Kapitel 3.2). Ausgehend von einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 15'726 m <sup>2</sup> ermöglicht dies insgesamt eine maximale mögliche anrechenbare Geschossfläche von 25'162 m <sup>2</sup> .
Ausnutzungsverteilung	Das Total der maximalen anrechenbaren Geschossfläche wird gemäss Richtprojekt auf die Baubereichsgruppen verteilt (vgl. Art. 4 Abs. 3).
Anrechenbare Geschossfläche	Für die Ausnützung sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen und anrechenbaren Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden anrechenbar.

#### 4.2.2 Bauvorschriften in den Baubereichen

Überhohes Erdgeschoss	In den Baubereichen A, B1, B2 und F1 sind im Erdgeschoss nur Gewerbenutzungen zulässig. Daher wird entlang der publikumsorientierten Seiten der Baubereiche ein überhohes Erdgeschoss vorgeschrieben.
Hochhäuser	In den Baubereichen G und H sind Hochhäuser gemäss § 282 ff PBG zulässig. In diesen Baubereichen sind bereits heute Hochhäuser vorhanden.
Zweistundenschatten	Gemäss § 284 Abs. 4 PBG dürfen Hochhäuser durch ihren Schattenwurf bewohnte Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigen. Eine Gegenüberstellung des Zweistundenschattens eines Vergleichsprojekts und des bestehenden Hochhauses

zeigt, dass durch das Hochhaus keine Mehrbeschattung resultiert (vgl. Anhang A1). Dennoch wird im Gestaltungsplan darauf verzichtet, in den durch den Zweistundenschatten betroffenen Bereichen Wohnnutzungen vorzusehen.

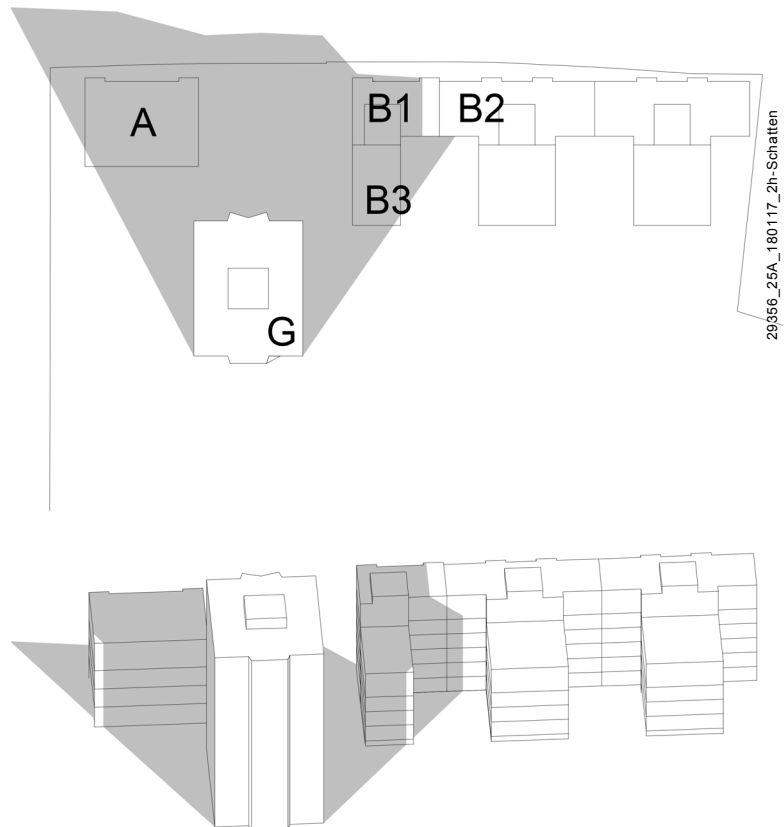


Abb. 14: Zweistundenschatten

Vom Zweistundenschatten der Bestandsbaute im Baubereich G sind die Baubereiche A, B1 und B3 betroffen. Aus diesem Grund sind in den jeweiligen Baubereichen keine Wohnnutzungen zulässig. Die variable Abgrenzung zwischen den Baubereichen B1 und B2 ermöglicht den nötigen Spielraum, um bei der weiteren Projektierung der Grundrisse auf die Beschattung reagieren zu können.

Abweichungen von der  
Regelbauweise

Der Gestaltungsplan lässt gegenüber der Regelbauweise Abweichungen von Bestimmungen zu. Die Gebäudelängen und -tiefen sind nicht beschränkt, soweit dies wohnhygienisch, feuerpolizeilich und arbeitsrechtlich zulässig ist. Es gibt keinen Mehrlängenzuschlag. Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Mindestabstände innerhalb der Baubereiche unterschritten werden. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Mit Ausnahme entlang von rechtskräftigen Baulinien gelten im ganzen

Perimeter keine unter- oder oberirdischen Strassen- bzw. Wegabstände.

Mehrhöhenzuschlag Ein Gebäude auf der Kante des Baubereichs A kann eine Mehrhöhe gemäss § 260 Abs. 2 PBG aufweisen. Da im Gegensatz zur Regelbauweise kein Dachgeschoss zulässig ist, führt dies zu keinen nachteiligen wohnhygienischen oder feuerpolizeilichen Verhältnissen. Zur Sicherung der städtebaulich erwünschten einheitlichen Traufe wird der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG ausgeschlossen.

#### **4.2.3 Abweichungen von den Baubereichen**

In Art. 7 der Gestaltungsplanvorschriften wird geregelt, welche Gebäude und Gebäudeteile über die Grenzen der Baubereiche hinausragen oder ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen.

#### **4.2.4 Archäologische Zone**

Aufgrund der archäologischen Zone auf dem Areal ist die Vorgabe gemäss Art. 8 erforderlich.

#### **4.2.5 Etappierung**

Etappierung ist möglich Grosse Überbauungen werden in der Regel etappiert, d. h. in mehreren Bauabschnitten, erstellt. Im vorliegenden Fall sind zudem verschiedene Grundeigentümer im Planungsgebiet vertreten, deren zeitliche Entwicklungsabsichten unterschiedlich sein können. Daher ist eine Etappierung der Überbauung wahrscheinlich.

Anforderungen Teiletappe Die etappenweise Ausführung der Überbauung setzt den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe und eine ausreichende Freiraumversorgung sowie eine funktionsfähige Erschliessung voraus. Sofern zweckmässig, verhältnismässig und angemessen, sind die Quartierplätze und Fusswegverbindungen West und Ost nach Vollendung der ersten Etappe für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Provisorische Lösungen sind zulässig. Mit jeder Bauetappe ist aufzuzeigen, dass mit den weiteren Etappen die Mindestanteile Wohnnutzung und Gewerbenutzung gemäss Art. 4 Abs. 3 erreicht werden können.

### 4.3 Gestaltung

#### 4.3.1 Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung

Gestaltungsqualität	Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.
Gesamtwirkung	Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Fassadengestaltung, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild führen.
Wohnqualität	Es ist eine besonders hohe Wohnqualität anzustreben. An Lagen mit erhöhtem Publikumsverkehr ist der Wohnqualität besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
Strassen- und Platzräume	Entlang der Zürcher-, Allmend- und Schulstrasse sowie den Quartierplätzen sind die Gebäude so zu situieren und so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung der betreffend Strassen- und Platzräume resultiert.
Adressbildung	Zur Förderung belebter öffentlicher Räume soll die Addressbildung entlang dieser erfolgen. Bei direkt an den öffentlichen Strassen liegenden Gebäuden und Gebäudeteilen sind daher die Hauszugänge und Postadressen am Strassenraum oder an den Quartierplätzen anzuordnen.
Gebäude und Gebäudeteile im Aussenraum	Gebäude und Gebäudeteile gemäss Art. 7 befinden sich z. T. ausserhalb der Baubereiche und daher im Aussenraum. Zur Wahrung der Aussenraumqualitäten sind Gebäude und Gebäudeteile gemäss Art. 7 besonders gut zu gestalten. Technikaufbauten auf Flachdächern sind grundsätzlich zu verkleiden (Ausnahmen sind geregelt).
Übergang Baubereiche B2 und F1	Der Übergang zwischen den Baubereichen B2 und F1 befindet sich an einer exponierten Lage entlang des aufzuwertenden Strassenraums der Zürcherstrasse. Im Falle einer geschlossenen Bauweise und einer zeitlich gestaffelten Realisierung der Gebäude in diesen Baubereichen ist sicherzustellen, dass nach jeder Teiletappe eine gute Gestaltung der Stirnfassade gewährleistet ist.

#### 4.3.2 Richtprojekt

Da das Richtprojekt für die Baubereiche auf dem Grundstück der Schindler PK bereits fortgeschrittener und detaillierter ist,

gilt es für diese Baubereiche als wegleitend. Für die übrigen Baubereiche ist das Richtprojekt nur orientierend.

#### 4.4 Aussenraum

Vorgaben Freiraumbereiche	Die Vorgaben zu den verschiedenen Freiraumbereichen basieren auf wichtigsten Elementen des Richtprojekts (vgl. Kapitel 3.3.5).
Öffentliche Zugänglichkeit	In Art. 11 Abs. 7 wird geregelt, welche Freiraumbereiche öffentlich zugänglich zu gestalten sind. Dabei ist den Übergängen zu angrenzenden Wohnnutzungen im Erdgeschoss grosse Aufmerksamkeit zu schenken.
Freifläche gemäss Regelbauweise	Gemäss Art. 29 BO muss die Gesamtfläche der Spiel-, Ruhefläche und Gärten mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche betragen. Ausgehend von einer aGF von rund 22'600 m <sup>2</sup> für Wohnzwecke gemäss Richtprojekt, lässt sich daher die notwendige Freifläche auf rund 4'500 m <sup>2</sup> beziffern.
Freifläche Richtprojekt/Gestaltungsplan	Das Richtprojekt erfüllt die Vorgaben der Regelbauweise, da es eine Freifläche von rund 8'400 m <sup>2</sup> aufweist (vgl. Abb. 15). Davon ist mit rund 4'300 m <sup>2</sup> ein Grossteil nicht unterkellert, was die Versickerung von Meteorwasser und ein angenehmes Mikroklima der Freiräume fördert. Zur Sicherstellung eines Projektierungsspielraums wird ausgehend vom Richtprojekt eine nicht unterkellerte Freifläche von mind. 4'250 m <sup>2</sup> festgeschrieben, welche grundsätzlich versickerbar zu gestalten ist.



Abb. 15: Übersicht der Freifläche vom 10.4.2019 (verkleinert)

## 4.5 Verkehr

### 4.5.1 Erschliessung MIV

- Arealerschliessung** Die Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Individualverkehr erfolgen über die Allmendstrasse, die Schulstrasse und die Parzelle Kat.-Nr. 6942 in der südwestlichen Ecke des Perimeters.
- Rampe Tiefgarage** Garagenrampen sind in die Gebäude zu integrieren.
- Tiefgarage F1/F2** Die Tiefgarage für die Baubereiche F1 und F2 muss über die Einfahrt beim Baubereich C3 erschlossen werden.
- Zufahrtsweg** Von der Schulstrasse verläuft der im Grundbuch vermerkte Zufahrtsweg zu den Grundstücken Kat.-Nr. 4320 und 4321 (vgl. Kapitel 2.2). Die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 7589 erfolgt über das Grundstück Kat.-Nr. 4320.

#### 4.5.2 Parkierung MIV

Anzahl und Lage	Art. 14 Abs. 1 bis 4 enthalten Vorgaben zur Anzahl Abstellplätze. Die Bestimmung richtet sich nach den Vorgaben im Programm des Studienauftrags. Dies wurde in einem Gutachten (Einschätzung des Parkplatzbedarfs der IBV Hüsler AG vom 24.10.2017) plausibilisiert. Zur Förderung der Freiraumqualitäten sind die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte unterirdisch anzuordnen (Art. 14 Abs. 5). Gemäss der vorgeschriebenen Berechnungsweise ist bei voller Ausnutzung mit rund 170 bis 260 Parkplätzen zu rechnen.
Kunden- und Besucherparkplätze	Kunden- und Besucherparkplätze können in Doppelfunktion genutzt werden, da diese üblicherweise zu unterschiedlichen Tages- und Uhrzeiten genutzt werden. Kunden- und Besucherparkplätze können unter bestimmten Bedingungen auch oberirdisch angeordnet werden. Einerseits ist eine Anordnung innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Freiraumbereichs Oberirdisches Parkieren zulässig. Andererseits ist mit Zustimmung der Stadt Schlieren eine Anordnung im Trottoirbereich angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter zulässig. Letzteres würde eine Anordnung der Parkplätze entlang der Fahrspur und einen geschützten Trottoirbereich entlang der Bebauung ermöglichen. Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Parkierungsregime zu erlassen.
Blaue Zone ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters	Angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter bedarf das Bauvorhaben die Verschiebung einzelner Parkplätze der "Blauen Zone".

#### 4.5.3 Fuss- und Veloverkehr

Parkierung Velos	Im Sinne der Veloförderung werden Vorgaben zur Anzahl und Qualität Veloabstellplätze vorgeschrieben. Der Bedarf bemisst sich gemäss Norm. Vorgaben zur Qualität orientieren sich am Richtprojekt sowie am Merkblatt "Veloparkierung für Wohnbauten" des Kantons Zürich vom Oktober 2012.
Öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen	Auf dem Areal werden zwei dauernd öffentlich zugänglich Fusswegverbindungen festgesetzt, welche die Schulstrasse über den angrenzenden Quartierplatz und den inneren Gartenraum mit der Zürcherstrasse und der nahegelegenen zukünftigen Station der Limmattalbahn verbinden. Dadurch wird die auf Stufe Regionaler Richtplan erwünschte Erreichbarkeit der Limmattalbahn durch den Fussverkehr erhöht (vgl. Kap. 2.3). Die Verbindung West führt dabei über den Quartierplatz an der Zürcherstrasse und die Verbindung Ost über den Baubereich F1. Die Fusswegverbindungen sind gut zu gestalten. Die minimale Wegbreite beträgt 2,0 m. Die lichte Breite zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen beträgt mindestens 3,0 m. Sofern in den Baubereichen B2 und F1 die geschlossene Bauweise

realisiert wird, ist der Gebäudedurchgang zweigeschossig zu gestalten.

Arealinterne Durchwegung Zusätzlich enthält das Richtprojekt ein untergeordnetes Netz an arealinternen Durchwegungen.

#### 4.6 Umwelt

Nicht UVP-pflichtig Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichten Bauten sind keine (umweltrechtliche) Anlage, welche gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt wäre.

##### 4.6.1 Grundwasser, Entwässerung und Erdwärme

Berichterstattung Grundwasser, Entwässerung und Erdwärme sind in der Baugrunduntersuchung (vgl. Beilage B2) beschrieben. Im vorliegenden Planungsbericht wird nachfolgend punktuell auf einzelne Themen eingegangen.

Grundwasser Die Fundationskote der Untergeschosse der Häuser entlang der Zürcherstrasse inkl. Tiefgarage werden voraussichtlich knapp über dem mittleren Grundwasserspiegel, aber unter den Hochwasserspiegel zu liegen kommen. Für die Bewilligung durch die kantonale Fachstelle ist ein Grundwasserdurchflusskonzept notwendig.

Regenwasserversickerung Der Untergrund besteht zuoberst aus einer ca. 0,3 m mächtigen Deckschicht, einer ca. 2,8–3,5 m mächtigen künstlichen Auffüllung und einer ca. 1–2 m mächtigen fluviatilen Ablagerung. Letztere ist wahrscheinlich für Regenwasserversickerung geeignet. Aufgrund der Deckschicht / künstlichen Auffüllung ist dafür jedoch eine Versickerungsanlage notwendig. Zudem ist Versickerung von Regenwasser in kontaminiertem Untergrundmaterial nicht zulässig.

Erdwärme Es besteht die Möglichkeit, dass die notwendige Heizenergie aus Erdwärme mittels Erdsonden gewonnen werden kann. Gemäss kantonalem Wärmenutzungsatlas ist die Bohrtiefe jedoch auf 74–75 m beschränkt. Im Rahmen des Vorprojekts sind Abklärungen für eine Bohrtiefe von 400 Metern in Bearbeitung.

##### 4.6.2 Bodenbelastungen und Altlasten

Ablagerungsstandort Das Planungsgebiet befindet sich vollumfänglich im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen. Zusätzlich befindet sich auf dem Planungsgebiet ein Ablagerungsstandort gemäss Kataster

der belasteten Standorte<sup>22</sup>. Für Ablagerungsstandorte ist im Rahmen der Baubewilligung ein kantonales Altlastenverfahren notwendig.

#### 4.6.3 Lärm

Festsetzung Empfindlichkeitsstufe	Gemäss Bauordnung der Stadt Schlieren bestehen auf dem Planungsgebiet bezüglich Lärm die Empfindlichkeitsstufen II und III. Für den gesamten Gestaltungsplanperimeter wird die Empfindlichkeitsstufe II vorgeschrieben (vgl. Art. 4 Abs. 9). Eine Festsetzung von zwei Empfindlichkeitsstufen wurde geprüft. Dies wurde jedoch verworfen, da die Immissionsgrenzwerte ebenfalls nicht eingehalten wären und daher auch Ausnahmegewilligungen beantragt werden müssten.
Lärmsituation	Das Richtprojekt wurde im Rahmen eines Lärmgutachtens auf die Empfindlichkeitsstufe II geprüft. Bezüglich dieser Lärmquellen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss LSV von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht nachzuweisen.
Einschätzung Lärmgutachten	Gemäss Lärmgutachten erfüllt das Richtprojekt die Immissionsgrenzwerte grösstenteils. Entlang der Zürcherstrasse werden die Grenzwerte entlang der Fassade z. T. überschritten. Diese Räume verfügen aber über Lüftungsfenster, die lärmabgewandt nach hinten ausgerichtet sind («gelbe» Räume). Es gibt auch zwei «rote» Räume, die über keine Lüftungsfenster an einer lärmabgewandten Fassade verfügen.
Empfehlung Lärmgutachten	Die Lärmgutachter kommen zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen sowohl für die «gelben» als auch für die «roten» Räume gegeben sind.

#### 4.6.4 Gefahrenvorsorge

Feuerwehruzufahrt	Das Konzept Feuerwehruzufahrt wurde in Absprache mit der Stadt Schlieren und der Feuerwehr Schlieren erstellt. Das Gestaltungsplan-Gebiet ist für die Rettungsdienste hinreichend zugänglich (vgl. Abb. 16).
-------------------	--

<sup>22</sup> Gemäss Untersuchungen vom 25.9.2002. GIS-Browser des Kantons Zürich, Abruf am 10.11.2017

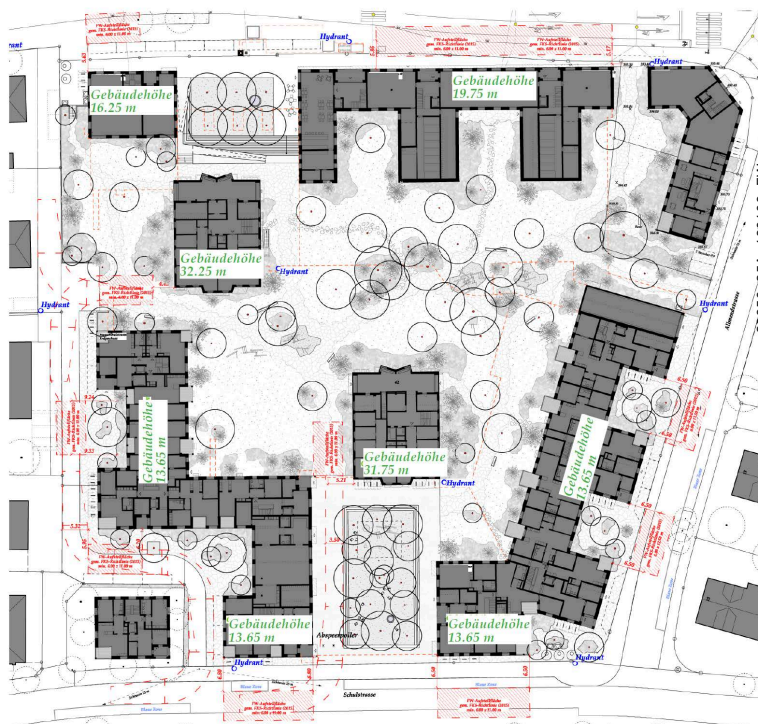


Abb. 16: Plan der Aufstellflächen Feuerwehr vom 10.4.2019

- Störfall** Gemäss Chemie-Risikokataster<sup>23</sup> befindet sich das Planungsgebiet ausserhalb des Konsultationsbereichs für chemische Risiken.
- Naturgefahren** Gemäss Gefahrenkartierung Naturgefahren Limmattal<sup>24</sup> besteht für das Planungsgebiet keine oder vernachlässigbare Gefährdung durch Hochwasser.
- Nichtionisierende Strahlung** Auf und im Umkreis des Planungsgebiets ist keine bestehende oder zukünftige Anlage bekannt, welche die Anlagegrenzwerte für nichtionisierende Strahlung (NIS) nach Anhang 1 der NISV überschreiten.

#### 4.6.5 Ver- und Entsorgung

Für die Sammlung von im GP-Perimeter anfallenden Abfällen sind im Baubewilligungsverfahren geeignete Standorte zu bestimmen. Die Vorgaben richten sich nach der Bauordnung der Stadt Schlieren. Der GP enthält daher keine anderslautenden Bestimmungen.

<sup>23</sup> GIS-Browser des Kantons Zürich, Abruf am 10.11.2017

<sup>24</sup> Die rechtskräftige Fassung wurde am 17.12.2008 erlassen. GIS-Browser des Kantons Zürich, Abruf am 10.11.2017

## 4.7 Energie

Um den Vorgaben der kommunalen Energieplanung (vgl. Kapitel 2.5) zu entsprechen, haben Neubauten innerhalb des Perimeters eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie

- entweder mindestens den jeweils gültigen MINERGIE-Standard erreichen;
- oder den Grenzwert gemäss Norm 380/1 (vom 1.12.2016) um mindestens 20% unterschreiten und mindestens 70% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit ortsgebundener niederwertiger Abwärme oder Umweltwärme decken;
- oder ausschliesslich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

## 4.8 Schlussbestimmungen

Mit den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans geregelt.

## 5 VERFAHREN

### 5.1 Ablauf und Termine

Was	Wann
Studienauftrag	2016
Projektoptimierung Richtprojekt	2017
Ausarbeitung Gestaltungsplan	2017/2018
Eingabe bei Stadt Schlieren	Mai 2018
Stadtratsbeschluss: Verabschiedung zhd. kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Auflage	11. Juni 2018
Kantonale Vorprüfung	12. September 2018
Öffentliche Auflage (Mitwirkung)	15. Juni 2018 bis 14. August 2018
Beratung der Einwendungen und Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	27. Februar 2019
Eingabe bei Stadt Schlieren	3. Juni 2019
Beraten von GP im Stadtrat und Verabschiedung zhd. der Beratung im Gemeindeparlament	19. Juni 2019
Beratung und Zustimmung zu GP im Gemeindeparlament	19. November 2019
Rekursfrist sowie Rechtskraftbescheinigung	
Genehmigung durch Baudirektion	
Rekursfrist sowie Rechtskraftbescheinigung	
Inkraftsetzung GP	

## 5.2 Öffentliche Auflage (Mitwirkung) und Anhörung

Die Anhörung und die öffentliche Auflage fanden vom 15. Juni 2018 bis zum 14. August 2018 statt.

- Öffentliche Auflage (Mitwirkung) Von 4 Einwendern sind insgesamt 14 Einwendungen eingereicht worden. Davon wurden 9 nicht berücksichtigt, 3 teilweise berücksichtigt und 2 berücksichtigt. Die nicht berücksichtigten bzw. nur teilweise berücksichtigten Einwendungen werden in einem separaten Bericht (Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen, 26.4.2019) behandelt.
- Anhörung Aus der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger ist ein Einwand hervorgegangen (Zürcher Planungsgruppe Limmattal). Der Einwand wurde berücksichtigt.

## 5.3 Kantonale Vorprüfung

- Kantonale Vorprüfung Parallel zur öffentlich Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans dem Kanton zur Vorprüfung bzw. Beurteilung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 12. September 2018 Stellung genommen.

Unter Berücksichtigung der Anträge wird der private Gestaltungsplan gemäss Stellungnahme als genehmigungsfähig eingestuft.

Folgende zwei Anträge aus der kantonalen Vorprüfung können nicht berücksichtigt werden:

### 5.3.1 Tiefgarageneinfahrt Baubereich E

- Antrag Die Tiefgarageneinfahrt auf der Parzelle Nr. 6942 ist im Sinne der Lärmvorsorge zu verschieben oder es ist darauf zu verzichten.

- Begründung für Nichtberücksichtigung Gemäss Besprechung Stadt Schlieren/ ARE liegt diesem Antrag ein Missverständnis zugrunde. Die Zufahrt dient nicht der Erschliessung der Tiefgarage der übrigen Baubereiche. Sie erschliesst lediglich die 405 m<sup>2</sup> grosse Parzelle des Baubereichs E (Schulstrasse 25).

### 5.3.2 Übergang Baubereiche B2 und F1

- Antrag Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb Art. 9 Abs. 7 nur für die Bereiche B2 und F1 Baubereiche gilt. Es wird empfohlen, die

besagte Vorschrift auf die gesamten Baubereiche auszudehnen.

Begründung für Nichtberücksichtigung Gemäss Besprechung Stadt Schlieren/ARE liegt diesem Antrag ein Missverständnis zugrunde. Dieser Absatz regelt nur den Fall, dass die vorgeschriebene Fusswegverbindung in Baubereich F1 überbaut wird und hängt mit Art. 11 Abs. 6 letzter Satz zusammen. Die Etappierung der übrigen Baubereiche führt nicht zu derartigem Abstimmungsbedarf. Es ist daher unnötig, die Bestimmung auf alle Baubereiche auszudehnen.

#### **5.4 Stadtrat**

Stadtrat Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan am 19. Juni 2019 zuhanden des Gemeindeparlaments verabschiedet.

#### **5.5 Gemeindeparlament**

Gemeindeparlament Das Gemeindeparlament von Schlieren hat dem Gestaltungsplan am 19. November 2019 zugestimmt.

## 6 ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN VORGABEN

Gemäss Art. 47 RPV ist der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie mit dem Planungsmittel den übergeordneten Planungsfestlegungen sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung getragen wird.

### 6.1 Vergleich Bevölkerungszahlen

**Bestehende Bevölkerungszahl** Innerhalb des Planungsgebiets von 15'726 m<sup>2</sup> beträgt die bestehende Bevölkerungszahl rund 330 Einwohner und 30 Arbeitsplätze (vgl. Kap. 2.1).

**Mögliche Bevölkerungszahlen** Die mögliche zukünftige Bevölkerungszahl lässt sich unter Verwendung verschiedener Annahmen<sup>25</sup> und folgender Ausgangswerte verschiedener Planungsinstrumente und des Richtprojekts abschätzen:

**Ausgangswerte für mögliche Bevölkerungszahlen**

- Regionaler Richtplan: Nutzungsdichte von mind. 150 Einwohnern und Arbeitsplätzen pro Hektar
- Regionaler Richtplan: AZ von mind. 1,05
- Stadtentwicklungskonzept: AZ von 1,3–1,9
- Richtprojekt bzw. Gestaltungsplan (vgl. Kap. 4.2.1): aGF von 25'162 m<sup>2</sup> = AZ von max. 1,6

**Übersicht Bevölkerungszahlen**

Variante	Personen
Regionaler Richtplan (via Nutzungsdichte)	mind. 230
Regionaler Richtplan (via AZ)	mind. 260
Stadtentwicklungskonzept	320–480
Richtprojekt bzw. Gestaltungsplan (via AZ)	ca. 400

#### Übersicht Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze

**Beschreibung** Der Vergleich zwischen Richtprojekt (400), Vorgaben des Regionalen Richtplans (mind. 230 bzw. 260) bzw. des Stadtentwicklungskonzepts (320–480) zeigt, dass der Gestaltungsplan mit der übergeordneten Planung übereinstimmt.

<sup>25</sup> Anteil Hauptnutzfläche an anrechenbarer Geschossfläche = 0,8  
Wohn- bzw. Arbeitsfläche pro Person = 50 m<sup>2</sup>

## 6.2 Planerische Vorgaben

Planerische Vorgaben Der vorliegende Gestaltungsplan stimmt mit den Festsetzungen des kantonalen und regionalen Richtplans sowie des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Schlieren überein. Die geschätzte Bevölkerungszahl für das geplante Bauvorhaben entspricht den regionalen und kommunalen Vorgaben (vgl. Kap. 6.1).

## 6.3 Übergeordnetes Recht

- Rechtliche Anforderungen Der Gestaltungsplan legt die Zahl, Lage, äussere Abmessung, die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Er ordnet die Erschliessung, die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen sowie die Umgebungsgestaltung. Er erfüllt somit die Anforderungen von § 83 PBG. Die Vorgaben des weiteren übergeordneten Rechts werden ebenfalls eingehalten.
- Abweichungen zur Grundordnung Die Anforderungen und das Ausmass der in Gestaltungsplänen zulässigen Abweichungen von der Grundnutzungsordnung werden im PBG nicht näher umschrieben. Nach der Rechtsprechung dürfen die Abweichungen aber nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde (BGE 135 II 209 E. 5.2).
- Integration in umliegenden  
Bebauungsstruktur Die Baubereiche entlang der Allmendstrasse und Schulstrasse orientieren sich an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Entlang der Allmendstrasse wird durch Rücksprünge Bezug zur umliegenden Bebauungstypologie genommen. Entlang der Schulstrasse wird durch die Aufteilung in verschiedene Baubereiche die Kleinteiligkeit der gegenüberliegenden Bebauung aufgenommen.
- Die Baubereiche entlang der Zürcherstrasse orientieren sich am quartierübergreifenden städtischen Strassenraum und nehmen bezüglich Gebäudelängen und -tiefen Bezug auf die dort vorkommende Bebauungstypologie.
- Der grosse Anteil an Grünraum orientiert sich an den durchgrüneten Gärten der angrenzenden Quartiere. Entlang der Perimetergrenzen übertrifft die zulässige Geschosshöhe jene der umliegenden Bebauung höchstens um ein Geschoss. Gleichzeitig ermöglicht dies einen stimmigen Übergang zu den bestehenden Hochhäusern im Perimeterinnern.

Verträglich mit der baulichen  
Umgebung

Zusammenfassend besteht die Auffassung, dass die Grundordnung durch den Gestaltungsplan nicht ihres Sinnes entleert wird. Die sich aus dem Gestaltungsplan ergebenden Baumöglichkeiten sowie das Richtprojekt werden als mit der bestehenden baulichen Umgebung verträglich (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG) angesehen.

## 7 FAZIT

Mit dem Gestaltungsplan wird – in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Absichten von Stadt und Kanton – die Voraussetzung für eine Verdichtung der Bebauung auf dem Schindler-Areal geschaffen. Durch das Vorhaben wird eine städtebauliche Aufwertung entlang der Strecke der Limmattal-bahn ermöglicht.

A ANHANG

A1 Zweistundenschatten mit Vergleichsprojekt



Abb. 17: Plan des Zweistundenschattens des Hochhaus Nord und Vergleichsprojekt vom April 2017 (verkleinert)

## **B BEILAGEN**

### **B1 Richtprojekt**

Richtprojekt der Adrian Streich Architekten AG und Ganz Landschaftsarchitekten GmbH vom 10.4.2019

### **B2 Geologisches Gutachten**

Baugrunduntersuchung der Sieber Cassina + Partner AG vom 17.11.2017

### **B3 Lärmgutachten**

Gutachten Aussenlärm der Raumanzug GmbH vom 22.11.2017





---

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeberinnen**

Schindler Pensionskasse, Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon  
vertreten durch:  
Mario Passerini

HIG Asset Management AG, Löwenstrasse 25, 8001 Zürich  
vertreten durch:  
Roger Zanoli

### **Auftragnehmerinnen**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Bearbeitung:  
Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU / Reg A  
Michael Reisinger, MSc ETH in Raumentwicklung & Infrastruktursystemen

Adrian Streich Architekten AG, Badenerstrasse 156, 8004 Zürich  
Bearbeitung:  
Annemarie Stäheli, dipl Arch. ETH / SIA

Nr.	Einwendungen	Begründung der Einwender	betrifft	Entscheid
1.1	Auf die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans "Schindler-Areal" sei zu verzichten.	Der Gestaltungsplan weist eine zu grosse Abweichung von der Regelbebauung auf, welche ortsbaulich nicht vertretbar sei. Im Vergleich zur Regelbauweise werde beim Baubereich A, welcher unmittelbar neben dem Grundstück des Einwenders liegt, die Gebäudehöhe um 27% überschritten. Das Hochhaus auf Baubereich G könnte bei einem Ersatzneubau ebenfalls höher werden. Der Gestaltungsplan beachtet den Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlag für den Grenzabstand nicht und legt vom Baubereich A zum Grundstück des Einwenders trotz Überschreitung der Gebäudehöhe lediglich einen Grenzabstand von 5m fest. Die Abklärung über Schutzwürdigkeit (archäologische Zone) hat noch nicht stattgefunden.		<p><b>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt</b></p> <p><u>Begründung:</u> Die nach der teilweisen Berücksichtigung der Einwendungen 1.2 und 1.3 noch verbleibenden Abweichungen von der Regelbebauung sind moderat und haben nicht zur Folge, dass dadurch die Grundordnung ihres Sinnes entleert wird (vgl. dazu BGE 135 II 209 E. 5.2, Fall Rütli).</p>
1.2	Es sei Art. 4 der Vorschriften so zu ändern, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe im Baubereich A 13.5 m beträgt.	Ein Schattenwurfdiagramm wird aufzeigen, dass das Grundstück des Einwenders massiv durch den Schattenwurf und Lichtentzug beeinträchtigt wird und aus wohngyienischen Gründen eine Mehrhöhe nicht zulässig bzw. nicht zumutbar ist. Eine Wohnnutzung des Gebäudes des Einwenders muss nach wie vor möglich sein, weshalb die Gebäudehöhen des Baubereichs A und des Baubereichs G entsprechend zu reduzieren sind.	Art. 4 GPV	<p><b>Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt</b></p> <p>Für den Baubereich A wird die max. Höhenkote in Art. 4 Abs. 3 GPV um einen Meter auf 409.45 m. ü. M. zurückgenommen. Zudem wird mit einer Ergänzung der Gestaltungsplanvorschriften in Art. 6 Abs. 6 (neu) der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG für das gesamte Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.</p> <p><u>Begründung der teilweisen Nichtberücksichtigung:</u> Bei Regelbauweise könnte zusätzlich zu den 13.50 m maximal zulässiger Gebäudehöhe ein Dachgeschoss mit einer Firsthöhe von 6.00 m realisiert werden. Art. 4 Abs. 4 GPV schliesst hingegen Dachgeschosse aus. Die Mehrhöhe gegenüber der Regelbauweise führt daher zu keinen nachteiligen wohngyienischen oder feuerpolizeilichen Verhältnissen, auch nicht bei Beanspruchung des dem Nachbargrundstück eingeräumten Näherbaurechts.</p>
1.3	Es sei Art. 4 der Vorschriften so zu ändern, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe im Baubereich G 32.25 m beträgt.	Ein Schattenwurfdiagramm wird aufzeigen, dass das Grundstück des Einwenders massiv durch den Schattenwurf und Lichtentzug beeinträchtigt wird und aus wohngyienischen Gründen eine Mehrhöhe nicht zulässig bzw. nicht zumutbar ist. Eine Wohnnutzung des Gebäudes des Einwenders muss nach wie vor möglich sein, weshalb die Gebäudehöhen des Baubereichs A und des Baubereichs G entsprechend zu reduzieren sind.	Art. 4 GPV Situationsplan Lichtraumprofil A2-A2	<p><b>Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt</b></p> <p>Die erlaubte maximale Höhenkote für die Baubereiche G und H wird in Art. 4 Abs. 3 GPV um 6.5 m auf 33.50 m ab der bestehenden Eingangskote resp. 428.95 m. ü. M (G) und 429.95 m. ü. M (H) reduziert. Die maximale Anzahl Vollgeschosse wird auf 11 reduziert. Im Situationsplan sind das Lichtraumprofil A2-A2 die Baubereichsgrenzen G und H so zu verkleinern, dass die maximale Höhenkote 33.50 m ab der bestehenden Eingangskote resp. 428.95 m. ü. M (G) und 429.95 m. ü. M (H) beträgt und vorragende Gebäudeteile der bestehenden Hochhäuser im Sinne von Art. 7 GPV nicht berücksichtigt werden.</p> <p><u>Begründung der teilweisen Nichtberücksichtigung:</u> Die Einwendung wird auch auf den Baubereich H ausgedehnt und bezüglich des Fussabdrucks verschärft. Im Gegenzug ermöglicht die geringfügige Mehrhöhe von 1.25 m gegenüber der heutigen Situation ein Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 4 m und noch 10 statt heute 11 Obergeschosse. Das Grundstück des Einwenders wird durch das Hochhaus im Baubereich G weder durch Schattenwurf noch durch Lichtentzug massiv beeinträchtigt. Ein vorschriftskonformes Vergleichsprojekt zeigt, dass eine der BO entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Grundstück des Einwenders nach sich zieht (§ 30 Abs. 2 ABV).</p>

Nr.	Einwendungen	Begründung der Einwender	betrifft	Entscheid
1.4	Als Alternative zu den Anträgen 1.1 und 1.2 sei zwischen dem Baubereich A und dem Grundstück des Einwenders der Grenzabstand um die Mehrhöhe und die Mehrlänge und -tiefe des Baubereichs A auf mindestens 10m zu erhöhen.	Die Gebäudehöhe im Baubereich A wird um 3.75 m überschritten. Der derzeit vorgesehene Grenzabstand zum Grundstück des Einwenders von 5m ist daher zu erhöhen. Um die Auswirkungen auf das benachbarte Grundstück des Einwenders zu minimieren, ist eine Erhöhung auf mindestens 10m erforderlich.	Situationsplan	<b>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt</b> <u>Begründung:</u> Siehe Begründung zu 1.1 und 1.2.
2.1	Vorgängig der Festsetzung des Gestaltungsplanes ist die Bau- und Zonenordnung einer Totalrevision zu unterziehen.	Die Vorgaben für die Anpassung der Nutzungspläne ergeben sich aus dem Regionalen Richtplan der am 4. Oktober 2017 vom Regierungsrat genehmigt wurde (...) Der Stadtrat Schlieren hat ergänzend einen Kommunalen Richtplan erarbeitet, der bis 13. Juli 2018 öffentlich auflag. Die Vorgaben des Regionalen Richtplanes wurden nur teilweise übernommen (...) Es macht planerisch keinen Sinn, mit Gestaltungsplänen kleinere Gebiete unabhängig von einer verbindlichen Gesamtbetrachtung zu bearbeiten. Möglicherweise erweisen sich bei einer Gesamtbetrachtung andere Gebiete für eine derartig starke Erhöhung der baulichen Ausnutzung (von 0.8 auf 1.6) als besser geeignet (...) Anzustreben ist eine rechtsgleiche Behandlung aller Grundeigentümer entlang der Limmattalbahn. Dies kann aber nur bei einer umfassenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung gewährleistet werden.		<b>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt</b> <u>Begründung:</u> Der private Gestaltungsplan Schindler-Areal präjudiziert eine spätere Totalrevision in keiner Weise. Es gibt daher keine gesetzliche Handhabe, diesen Gestaltungsplan nicht zu behandeln bzw. seine Behandlung bis nach einer Totalrevision der BO Schlieren zurückzustellen.
2.3	Der Gestaltungsplan darf dem Parlament erst nach dem Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes zur Festsetzung unterbreitet werden.	Mit den Grundeigentümern Jürg Brem und Fernand Umberto Kägi sind nach den vorliegenden Unterlagen im Gegensatz zur Schindler Pensionskasse keine Vereinbarungen zum Mehrwertausgleich getroffen worden. Nach dem Gesetzesentwurf zum Mehrwertausgleichsgesetz findet dieses in diesen bei den Fällen nur Anwendung, wenn der Gestaltungsplan erst nach Inkraftsetzung dieses Gesetzes durch das Gemeindeparlament festgesetzt wird. Wann das Mehrwertausgleichsgesetz in Kraft tritt, ist offen. Angesichts der Sparmassnahmen des Stadtrates mutet es sonderbar an, bei diesen bei den Grundeigentümern auf die Mehrwerteinnahmen zu verzichten. Im Interesse des Finanzhaushaltes der Stadt Schlieren an den Einnahmen ist es daher nur richtig, mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes durch das Parlament zuzuwarten, bis das Mehrwertausgleichsgesetz in Kraft ist.		<b>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt</b> <u>Begründung:</u> Es gibt keine gesetzliche Handhabe, diesen Gestaltungsplan dem Parlament erst nach dem Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes zu unterbreiten. Der vereinbarte Mehrwertausgleich wurde auf der Grundlage des gesamten Gestaltungsplanperimeters ermittelt und festgelegt.
3.1	Der private Gestaltungsplan "Schindler Areal" sei (...) gänzlich zu überarbeiten.	Der Erhalt der Hochhäuser als zwingende Vorgabe des Studienauftrages - und damit auch der darauf aufbauende Gestaltungsplan - ist bereits vom Ansatz her verfehlt. Die beiden bestehenden Wohnhochhäuser vermögen städtebaulich nicht zu überzeugen, widersprechen den übergeordneten Planungsvorgaben und sind vor allem auch einer sinnvollen Bebauung des vorgesehenen Gestaltungsplanperimeters hinderlich (...)		<b>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt</b> <u>Begründung:</u> Eine gänzliche Überarbeitung des Gestaltungsplans ist weder notwendig noch sachgerecht. Die beiden in der Mitte des Areals stehenden Hochhäuser geniessen zum einen Bestandegarantie, was der Grundeigentümerin das Recht gibt, sie beizubehalten, und sie wirken sich zum ändern auch vorteilhaft für die angrenzenden Quartierbereiche aus, da ihre Beihaltung es erlaubt, die raumplanerisch vorgegebene Dichte zu erreichen und gleichzeitig die Ränder des Areals zum Quartier hin nur vierschossig zu überbauen.
3.2	Entlang der Westgrenze des Gestaltungsplanperimeters sei Raum für eine normalengerechte Erschliessung der westlich angrenzenden Grundstücke (...) sicherzustellen (d.h. mind. Fahrspurweite von 4.50 m zzgl. Bankett von 0.30 m sowie Trottoir von 2.00 m).	Gemäss Gestaltungsplan ist entlang dieser Grenze die gesetzliche Erschliessung (Erschliessungsstrasse) der westlich angrenzenden Grundstücke geplant.	Situationsplan	<b>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt</b> <u>Begründung:</u> Für eine normalengerechte Erschliessung der westlich angrenzenden Grundstücke reicht es aus, wenn die Anforderungen für einen Zufahrtsweg eingehalten sind (d.h. Fahrbahnbreite 3.00 m zuzüglich zwei seitliche Bankette von je 0.30 m). Ein Trottoir ist weder vorgeschrieben noch erforderlich.

Nr.	Einwendungen	Begründung der Einwender	betrifft	Entscheid
3.3	Die geplanten Baufelder entlang der westliche Grenze des Gestaltungsplanperimeters (...) seien so abzuändern, dass sie gegenüber der in der vorstehenden Ziffer erwähnten Erschliessung einen Strassenabstand von mind. 6.00 m bzw. ein Grenzabstand zum Grundstück des Einwenders von total mind. 12.80 m statt lediglich 5.00 m aufweisen.	Gemäss Gestaltungsplan ist entlang dieser Grenze die gesetzliche Erschliessung (Erschliessungsstrasse) der westlich angrenzenden Grundstücke geplant.	Situationsplan	<b>Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt</b> Die Grenzabstände der Baubereiche D3 und D4 werden auf 7.10 m zur Westgrenze vergrössert. <u>Begründung der teilweisen Nichtberücksichtigung:</u> Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand gegenüber einem Zufahrtsweg beträgt 3.50 m (§ 265 PBG). Unter Berücksichtigung der erforderlichen Wegbreite von 3.60 m haben die Baubereiche D3 und D4 somit einen Grenzabstand von 7.10 m zur Westgrenze einzuhalten.
3.4	Die geplanten Mantellinien entlang der westlichen Grenze des Gestaltungsplanperimeters sollen die gemäss Art. 14 Bauordnung geltende Gebäudehöhe von 13.50 m nicht überschreiten.	Nach Bauordnung sind Gebäude mit einer Maximalhöhe von 13.50 Metern zulässig. Gemäss Gestaltungsplan sind dagegen neu Gebäude im Bereich der westlichen Mantellinien der Baufelder A, D4, D3 und E mit einer Höhe von mehr als 15.00 m vorgesehen.	Art. 4 Abs. 3 GPV	<b>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt</b> <u>Begründung:</u> Bei Regelbauweise könnte zusätzlich zu den 13.50 m maximal zulässiger Gebäudehöhe ein Dachgeschoss mit einer Firsthöhe von 6.00 m realisiert werden. Art. 4 Abs. 4 GPV schliesst hingegen Dachgeschosse aus. Der neu vorgesehene Grenzabstand der Baubereiche D3 und D4 von 7.10 m gemäss Einwendung 3.3 ist deutlich grösser als es nach der Regelbauweise (5 m) erforderlich wäre. Selbst ein allfällig zu messender Mehrhöhenzuschlag wäre noch berücksichtigt. Die vorgesehene Mehrhöhe benachteiligt die Nachbargrundstücke nicht.
3.6	Das vierte Geschoss bei den Baufeldern D3 und D4 ist durch ein zurückversetztes Attikageschoss zu ersetzen.	Insbesondere bei den Baufeldern D3 und D4 ist durch die Nähe an der Grenze resp. der Erschliessung die Überschreitung der gemäss geltender Bauordnung zulässigen Bauhöhe einschneidend. Durch ein zurückversetztes Attikageschoss erscheint die Gebäudehöhe optisch kleiner und der Schattenwurf wird verringert.	GPV	<b>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt</b> <u>Begründung:</u> Der Grenzabstand wird gemäss Einwendung 3.3 auf 7.10 m zur Westgrenze vergrössert. Die Nachbargrundstücke werden durch ein viertes Vollgeschoss in den Baubereichen D3 und D4 in keiner Weise, weder beschattungsmässig noch in abstandsrechtlicher Beziehung, beeinträchtigt.
4.1	Mit einer revidierten Bau- und Zonenplanung sollen gleiche Rahmenbedingungen und Sicherheit für alle Beteiligten geschaffen werden.	Die Einwenderin hat die Absicht, die bestehenden, ausserordentlich günstigen Wohnangebote, falls baulich möglich für die nächsten 10-25 Jahre weiter anzubieten. Allerdings wird irgendwann ein Ersatzbau notwendig werden. In diesem Fall würde die Einwenderin sich eine Gleichbehandlung und zwar unabhängig vom dazumal herrschenden Zeitgeist wünschen.		<b>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt</b> <u>Begründung:</u> Die Einwendung betrifft den vorliegenden Gestaltungsplan nicht. Im ebenfalls öffentlich aufgelegenen Entwurf des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft, Karte Siedlung, sind die Grundstücke der Einwenderin ebenfalls als vorrangiges Verdichtungsgebiet bezeichnet.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 04.12.2020  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000846

**Publizierende Stelle**  
Stadt Schlieren - Bau und Planung, Freiestrasse 6, 8952 Schlieren

## **Privater Gestaltungsplan "Schindler-Areal", Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8952 Schlieren  
Dem privaten Gestaltungsplan "Schindler-Areal" wurde vom Gemeindeparlament Schlieren an seiner Sitzung vom 18. November 2019 zugestimmt und er wurde von der Baudirektion mit Verfügung vom 11. Juni 2020 genehmigt.  
Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 27. November 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Schindler-Areal" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** 0732/20  
**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 11.06.2020

**Gerichtliche Entscheidungsinstanz:**  
Baurekursgericht des Kantons Zürich

**Rechtliche Hinweise:**

**Kontaktstelle:**  
Stadt Schlieren - Bau und Planung  
Freiestrasse 6  
8952 Schlieren