

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Privater Gestaltungsplan Kornhaus Swissmill,
Zürich Aussersihl****1. Ausgangslage**

Das Gestaltungsplangebiet Kornhaus Swissmill befindet sich auf dem Swissmill-Areal am Sihlquai 298 und umfasst den östlichen Bereich der Parzelle Kat.-Nr. AU3261.

Swissmill, der grösste Getreideverarbeiter der Schweiz, muss im Rahmen der Stadtentwicklung Basel ihr Silo für den Forschungs-Campus Novartis aufgeben. Dadurch entfällt ein rund 60 000 t umfassender Siloraum.

Aus logistischen Gründen ist die Verlagerung des Siloraums nach Zürich geplant. Der Standort Zürich bietet aufgrund des bestehenden Lagers, der Nähe zur Verarbeitungsstätte und der Bahnanlagen für die Anlieferung optimale Voraussetzungen.

Die «Strategien Zürich 2025» definieren die Ziele und Handlungsfelder für die Entwicklung der Stadt Zürich. Dabei werden die Pflege des Industriestandorts und die Förderung von zukunftsfähigen Betrieben postuliert. Es sollen die Standorte für Industrie- und Gewerbeaktivitäten in der Stadt gesichert werden. Im Entwicklungskonzept Zürich-West wird ein attraktiver Nutzungsmix als wichtiges Ziel definiert. Dabei sollen trotz wachsendem Wohnungsangebot in Zürich-West Flächen für Industrie und Gewerbe erhalten bleiben. Seit mehr als 150 Jahren wird am Sihlquai Getreide verarbeitet. Ebenso lange hat sich die Einbindung in den Wirtschaftsraum Zürich entwickelt. Sowohl die Industriebetriebe im Allgemeinen als auch die Mühle Swissmill im Besonderen sind an diesem Standort stark verwurzelt.

Das Areal der Swissmill ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Gestaltungsplanpflicht wird jedoch erst ausgelöst, sobald Neu- und Erweiterungsbauten sowie wesentliche Umnutzungen nicht mehr dem bestehenden Lebensmittelbetrieb dienen.

Mit der Aufstockung des Silos wird die für die Industriezone zulässige Baumasse sowie die zulässige Gebäudehöhe von 40 m überschritten. Daher ist die Erarbeitung des Gestaltungsplans Voraussetzung für die Aufstockung des Getreidesilos auf rund 120 m.

Da das Projektvorhaben lediglich der Erweiterung des Lagervolumens dient, führt die Aufstockung des Silos nicht zu einer Ausweitung der Produktion.

Die Getreidemenge, die heute von Basel zur Mühle transportiert wird, entspricht der Menge, die neu ohne Zwischenlagerung nach Zürich gelangt.

Ein Grossteil der Getreideanlieferung erfolgt wie bisher mit drei Eisenbahnzügen pro Tag.

2. Die wichtigsten Elemente des Gestaltungsplans Art. 3

Der private Gestaltungsplan Kornhaus Swissmill umfasst den Teilbereich der Parzelle Kat.-Nr. AU3261 auf dem die Aufstockung des bestehenden Silos vorgesehen ist.

2.1 Baumasse und Gebäudehöhe Art. 6 und 7

Mit dem Gestaltungsplan werden die Mantellinien der Siloaufstockung sowie die zulässige Baumasse von 99 800 m³ definiert. Die Höhenbegrenzung erfolgt für das Baufeld über die definierten Knoten in Meter über Meer. Die maximal zulässige Höhe der Fassade (120 m) als auch die Höhe der Dachfläche (117 m) wird mit Höhenknoten festgelegt.

2.2 Erhöhte Anforderungen Art. 9 und 10

Die besonders gute Gestaltung des Siloprojekts wird mit Art. 9 und 10 der Vorschriften sichergestellt. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Damit wird den Ansprüchen der Denkmalpflege, der Architektur und des Städtebaus entsprochen.

Dachaufbauten dürfen nicht nach aussen in Erscheinung treten. Fassadenelemente müssen somit i.S.v. Blenden auf allen vier Seiten mindestens im Umfang der Höhe der höchsten Dachaufbaute über die horizontale Dachfläche hinausgeführt werden (maximal 120 m, bis Kote 523,70 m ü. M.).

2.3 Erschliessung Art. 11 und 12

Der Gestaltungsplan regelt die Sicherstellung des Raumbedarfs für den limmatseitigen Fussweg.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde ein verkehrstechnisches Betriebskonzept Swissmill in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt, der Dienstabteilung Verkehr und der VBZ entwickelt. Zusätzlich wird der Gleisanschlussvertrag vom 17. November 1987 mit den Zeitfenstern für die Anlieferung ergänzt, um die Beeinträchtigung des Individual- und öffentlichen Verkehrs auf ein Minimum zu reduzieren.

Im Gestaltungsplan wird das Einreichen des Betriebskonzepts, das die An- und Auslieferung per Bahn regelt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gefordert.

2.4 Umwelt Art. 15

Die Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich i.S.v. Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

Das Vorprojekt zur Aufstockung des bestehenden Silos wurde bereits beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) eingereicht, um die nötigen Anforderungen in Bezug auf Hochwasserschutz, Grundwasser sowie Altlasten abzuklären. Die für die Realisierung des Projekts erforderliche Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gewässerabstandes wird unter der Einhaltung dieser Anforderungen in Aussicht gestellt.

3. Vorprüfung/Mitwirkung

3.1 Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Im Erläuterungsbericht wird die Übereinstimmung des Gestaltungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanungsgesetzgebung sowie mit den übergeordneten Planungen nachgewiesen.

3.2 Vorprüfung Kanton

Die Gestaltungsplanvorlage wurde der Baudirektion des Kantons Zürich am 20. Juni 2009 zu Vorprüfung unterbreitet. Die eingegangenen Einwände konnten, soweit sie Gegenstand des Gestaltungsplans waren, bereinigt werden. Die im Weiteren aufgeführten Hinweise und Empfehlungen betreffen vorwiegend das Baubewilligungsverfahren.

3.3 Öffentliche Auflage

Das Mitwirkungsverfahren wurde vom 19. Juni bis und mit 19. August 2009 durchgeführt. In dieser Zeitspanne wurden 67 Einwendungsschreiben eingereicht. Davon sind 63 Schreiben mit identischem Wortlaut eingegangen. Die nicht berücksichtigten Einwendungen werden im beiliegenden Bericht aufgeführt.

4. Schlussbemerkung

Der Bahnanschluss, mit dem es der Swissmill gelingt, ihr Getreide umweltverträglich anzuliefern, die unmittelbare Nähe zu den Endverbrauchern sowie der Einsatz von erneuerbarer Energie in Form von Solarpanels tragen zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Mit dem verkehrstechnischen Betriebskonzept und der Ergänzung des Gleisanschlussvertrags mit der Swissmill, in der die An- und Auslieferung mit der Bahn geregelt wird, können die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Strassenabschnitt Bahnhof Hardbrücke-Escher-Wyss-Platz koordiniert werden.

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan in planerischer Hinsicht den übergeordneten Stadtentwicklungszielen entspricht.

Die geplante Entwicklung auf dem Swissmill-Areal wird einen entscheidenden Beitrag zur Erhaltung der Industriebetriebe im Quartier Zürich-West leisten.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem privaten Gestaltungsplan Kornhaus Swissmill, Zürich Aussersihl, wird i.S.v. § 86ff. PBG zugestimmt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan Kornhaus Swissmill vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.**
Solche Beschlüsse sind im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
- 3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird zustimmend Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy