



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

3. Februar 2015 · Beschluss 21-2014
B1.4.6 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

6

Privater Gestaltungsplan "Weinbergstrasse", Festsetzung durch Gemeinderat (Vorlage 2862)

Ausgangslage und Richtprojekt

Der Gestaltungsplan betrifft das Grundstück Kat.-Nr. 2124 an der Weinbergstrasse, welches mit der 1964 erstellten Mehrfamilienhausüberbauung „Weinbergstrasse 23 bis 41“ überbaut ist. In den zehn Gebäuden, welche Sanierungsbedarf aufweisen, bestehen heute 40 Wohnungen.



Abbildung: Das Grundstück Kat.-Nr. 2124 an der Weinbergstrasse soll neu überbaut werden. Es weist eine Fläche von 10'087 m² auf.

Die Eigentümerschaft beabsichtigt, eine architektonisch und städtebaulich attraktive Neubebauung mit grosszügigen Aussenräumen und hoher Wohnqualität zu erstellen. Insgesamt sind sieben punktförmige Bauten mit Flachdach vorgesehen, welche so in das nach Südwesten abfallende Terrain integriert werden, dass die Aussicht der weiter oben liegenden Gebäude nicht wesentlich tangiert wird. Aus diesem Grund wird eine maximale Höhenkote von 475 m.ü.M. definiert, welche nur durch technisch bedingte Dachaufbauten (nicht aber Sonnenenergieanlagen) überschritten werden darf. Um trotz dieser Rahmenbedingungen eine angemessene Nachverdichtung zu erreichen, tritt die untenliegende Gebäudereihe B4 bis B7 mit vier Geschossen, die strassenbegleitende Gebäudereihe B1 bis B3 mit nur zwei Geschossen zur Weinbergstrasse in Erscheinung.

Das Richtprojekt weist 75 Wohnungen mit 90 bis 125 m² (3,5 bis 4,5-Zimmer) auf.

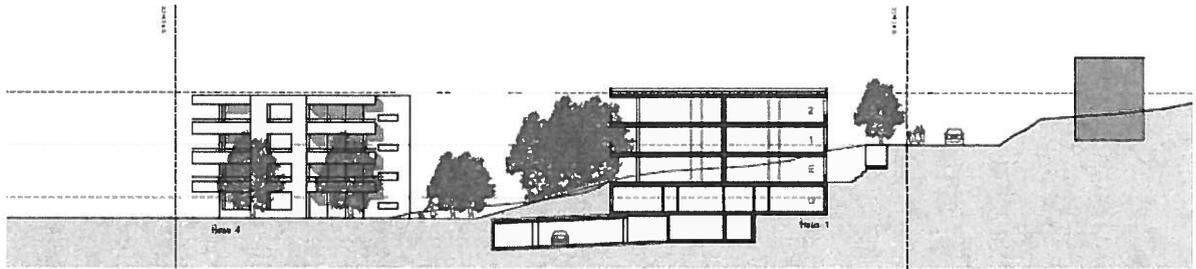


Abbildung: Schnitt durch das Gebäude B1 und Blick auf das Gebäude B4. Die maximale Höhe ist definiert.

Umgebungsgestaltung

Dem Gestaltungsplan zugrunde liegt ein bereits weit entwickeltes Umgebungskonzept. Das Hauptaugenmerk liegt bei der Schaffung eines ästhetischen, angenehmen Wohnumfeldes, aber auch auf der Sicherstellung einer langfristigen Hochwassersicherheit: Im Zusammenhang mit der Erstellung der „Gefahrenkartierung Hochwasser“ wurde durch den Kanton beim „Ruosbach“ eine mittlere Hochwassergefährdung festgestellt. Die detaillierten Hochwasserschutzmassnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert. Für das Ableiten des Hochwassers ist ein entsprechendes Kurzgutachten erarbeitet worden (vgl. Anhang A4).

Im Umgebungskonzept ist auch die bestehende Wegverbindung entlang des Ruosbachs enthalten. Sie wird im Gestaltungsplan gesichert.

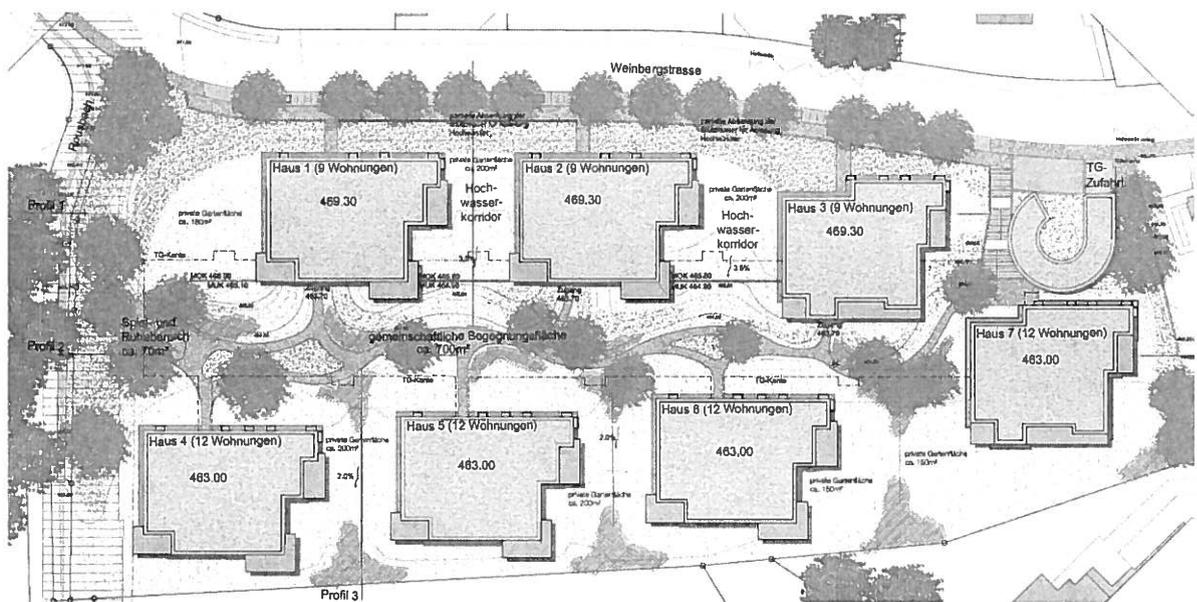


Abbildung: Umgebungskonzept. Auch der Strassenraum der Weinbergstrasse soll mit einer Baumreihe aufgewertet werden.

Verkehr

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Weinbergstrasse bzw. über eine Zu-/Wegfahrt an der nord-östlichen Grundstücksgrenze. Für Besucher werden oberirdische Parkplätze an der Weinbergstrasse geschaffen. In diesem Zusammenhang muss auch die Platzierung der Bushaltestelle geprüft werden. Dies kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Absprache mit der Verkehrsbetriebe Glattal AG (VBG) erfolgen. Insgesamt erfährt die Weinbergstrasse in diesem Abschnitt aber eine erfreuliche Aufwertung mit einer attraktiven Baumreihe.

Nutzung und Dichte

Das Richtprojekt beinhaltet ausschliesslich Wohnnutzung, zulässig ist aber gemäss Bau- und Zonenordnung auch nicht störendes Gewerbe (z.B. Arztpraxen, Büros). Das Nutzungsmass im Gestaltungsplan wird mit einer maximalen Gesamtnutzfläche von 9'100 m² festgelegt. Darin werden alle Nutzflächen, unabhängig der Geschosszuteilung eingerechnet. Dies im Gegensatz zu den Regelbauvorschriften, bei welchen Dach- und Untergeschosse nicht an die Ausnützung angerechnet werden müssen. Da die Untergeschosse (auch wenn für Wohnnutzung verwendet) nicht an die Ausnützungsziffer gemäss Planungs- und Baugesetz gerechnet werden müssen und keine Dachgeschosse zulässig sind, resultiert im Grosse und Ganzen nur eine sehr moderate Verdichtung. Umgerechnet erreicht das Richtprojekt eine Ausnützungsziffer von 63,4% (anstatt 60% gemäss Bau- und Zonenordnung inkl. Arealüberbauungs- und Familienwohnungsbonus). Diese Dichte ergibt sich aufgrund des Aussichtsschutzes und der attraktiven, abschüssigen Lage und ist nach Meinung des Stadtrates in diesem Quartier angemessen. Eine höhere Verdichtung, wie dies zurzeit im Stadtzentrum praktiziert wird, erscheint hingegen nicht angebracht und ist gemäss Stadtentwicklungskonzept auch nicht vorgesehen.

Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung

Mit dem Gestaltungsplan werden folgende von der Regelüberbauung abweichenden Vorschriften aufgestellt:

- Die maximale Höhenkote wird im Vergleich zur Bau- und Zonenordnung (Gebäudehöhe von 8,1 m) in der oberen Bebauungsreihe tiefer angesetzt (475 statt ca. 477 m.ü.M.), um die Aussicht der Nachbarn möglichst wenig einzuschränken. Diese Höhe darf auch durch Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie nicht überschritten werden. Selbstverständlich dürfen solche Anlagen aber unterhalb der Höhenkote montiert werden.
- Im Gegenzug werden in der unteren Bebauungsreihe grössere Gebäudehöhen zugelassen.
- Die Abstände und die Höhenentwicklung der Gebäude werden mit Baubereichen und einem oberirdischen Gebäudemantel definiert. Mehrlängenzuschläge sind nicht anzuwenden.
- Das Ausnützungsmass wird als Gesamtnutzfläche (und nicht als Ausnützungsziffer) definiert.
- Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb des Gebäudemantels und der Gesamtnutzfläche frei.
- Für besondere Gebäude gilt kein Gebäudeabstand.
- Bauten, Anlagen und Aussenraum müssen nicht nur eine „genügend gute“, sondern eine „besonders gute“ Gesamtwirkung erzielen.
- Die öffentliche Fusswegverbindung entlang des „Ruosbaches“ wird im Gestaltungsplan gesichert.
- Die Gebäude müssen mindestens den Energiewerten des Minergie-Standards entsprechen.

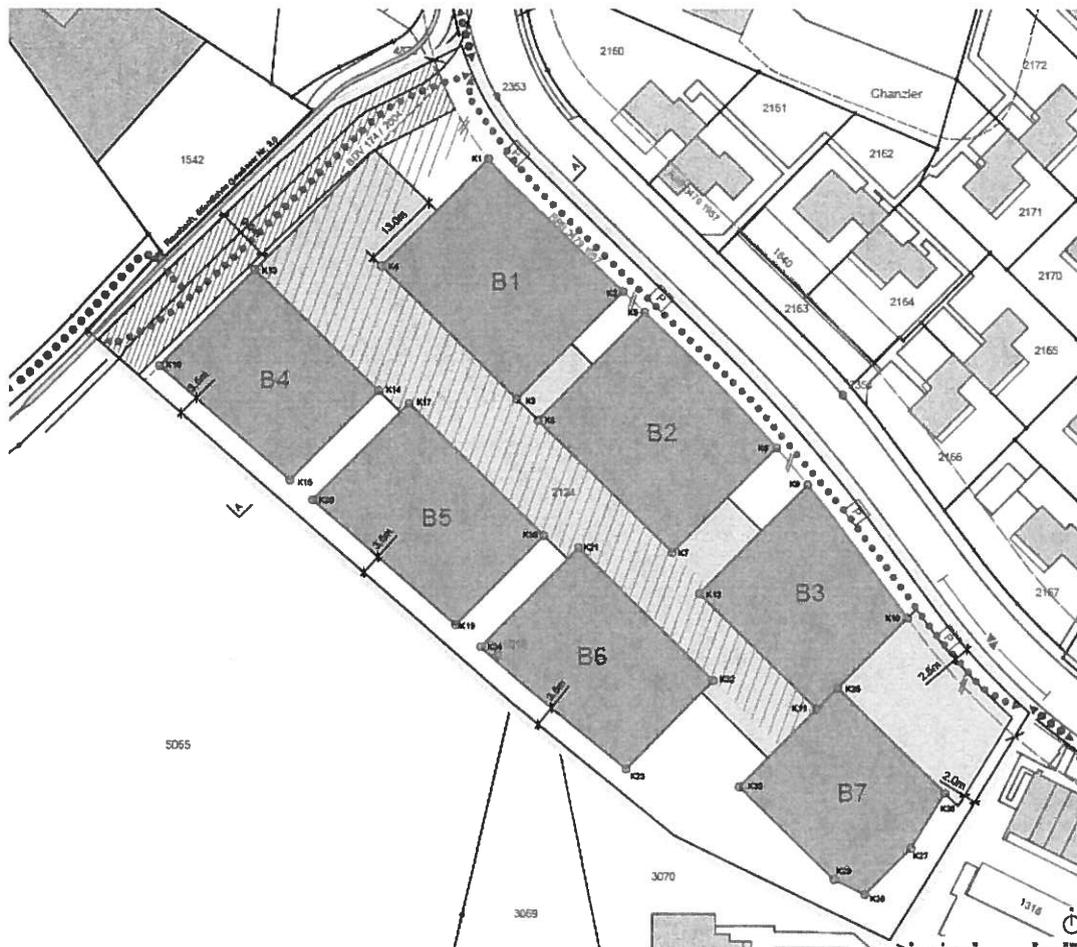


Abbildung: Gestaltungsplan mit Baubereiche B1 bis B7 und Fusswegverbindungen.

Vorprüfung, Einwendungen

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) hat den Gestaltungsplan vorgeprüft und für bewilligungsfähig beurteilt. Die wenigen Hinweise und Änderungswünsche wurden in den Gestaltungsplan eingearbeitet. Auch die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) unterstützt den Gestaltungsplan.

Während der Auflagefrist ist eine Einwendung eingereicht worden. Die Einwendung betrifft ein Quellrecht (Eintrag im Grundbuch als selbständiges und dauerndes Quellrecht am 4.5.1949) und somit eine privatrechtliche Angelegenheit, die zwischen der Eigentümerin und den Berechtigten bilateral gelöst werden muss. Gemäss Mitteilung der Betroffenen wurde inzwischen betreffend der Erhaltung des Quellrechts eine privatrechtliche Vereinbarung erzielt.

Wertung

Der Gestaltungsplan bietet dafür Gewähr, dass an dieser privilegierten Lage Wohnungen von hoher Qualität entstehen können. Erfreulich ist, dass im Richtprojekt auch Familienwohnungen ausgewiesen werden. Der Gestaltungsplan nimmt ferner Rücksicht auf das Quartier und schützt die attraktive Aussicht der angrenzenden Grundstücke. Die moderate Verdichtung wird begrüsst und die Dichte im Kontext des bestehenden Quartiers als gut verträglich beurteilt.

Beschluss:

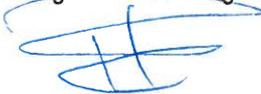
1. Der Gemeinderat setzt den Gestaltungsplan fest.
2. Der Gemeinderat erteilt dem Stadtrat die Kompetenz, dass er Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Mitteilungen an:

- ewp AG, Philipp Lenzi, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon
- IBC Innova Baumanagement & Consulting AG, Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil
- Pfister & Koller Architekturbüro und Verwaltungen AG, Waldeggweg 17, 8302 Kloten
- Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
- lic. iur. Daniel Gerber, Schaffhauserstrasse 136, 8302 Kloten (inkl. Planungsbericht mit Behandlung der Einwendung)
- Marc Osterwalder, Bereichsleiter L+S

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Leiter Lebensraum + Sicherheit, Tel. 044 815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch

Für getreuen Auszug:



Petra Wicht
Ratssekretärin