



STADTKLOTEN

Nutzungsplanung

Kernzonenplan Egetswil

Revisionsvorlage Dorfkern West

10. November 2015

Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Stand: Antrag an Gemeinderat



1. Ausgangslage und Revisionsziel

Die Kernzonenplanung Egetswil stammt aus dem Jahre 1985 und wurde mit der Revision der Nutzungsplanung in den Jahren 1993/95 neu festgesetzt. Im Rahmen der am 6. November 2012 vom Parlament festgesetzten Bau- und Zonenordnung wurden die Kernzonenpläne materiell nicht überarbeitet. Die neue Bau- und Zonenordnung und mit ihr die digitalisierten Kernzonenpläne sind am 15. Juni 2013 in Kraft getreten.

Mit Datum vom 5. November 2013 genehmigte der Gemeinderat die Anpassung des Kernzonenplans Egetswil und einen damit koordinierten privaten Gestaltungsplan. Ziel dieser Nutzungsplanungsänderung war die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für eine hochwertige Wohnüberbauung. Gegen diese Beschlüsse wurde ein von der „IG Egetswil“ initiiertes Referendum eingereicht. Das Stimmvolk lehnte beide Vorlagen am 18. Mai 2014 ab.

Die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 4307 und 6052 beabsichtigen trotz dieses Resultates auf ihren Liegenschaften eine bauliche Entwicklung zu erreichen. Im Vergleich zu den abgelehnten Vorlagen soll nun aber nur noch der Kernzonenplan angepasst werden, um zusätzliche Baufelder zu definieren. Die Überbauung an sich soll hingegen im Rahmen der gültigen Kernzonenvorschriften erfolgen. Im Vergleich zum abgelehnten Projekt weisen die Gebäude nur noch zwei Vollgeschosse (anstatt drei) auf und wurden auch bezüglich Stellung der Hauptgebäude überarbeitet. Die Überarbeitung des Richtprojektes erfolgte unter Einbezug von Vertretern der „IG Egetswil“ und weiteren Interessenskreisen. Am 6. Juli 2015 fand eine gut besuchte Informationsveranstaltung statt.

Das Richtprojekt sieht vor, das grosse Potenzial der Liegenschaften für eine angemessene Bebauung zu nutzen. Der revidierte Kernzonenplan schlägt deshalb die Platzierung von fünf neuen Baufeldern, das Abdrehen des bereits bestehenden Baufeldes für das Gebäude Rütnerstrasse 1 sowie die Ergänzung des Baufeldes Rütnerstrasse 5 vor. Im Vergleich zur abgelehnten Kernzonenrevision soll insbesondere das Baufeld an der Rütnerstrasse neu rechteckig zur Strasse gestellt werden, um die Aussicht der nördlich bestehenden Gebäude möglichst wenig einzuschränken. Auch die übrigen Baufelder nehmen zudem Bezug zum Gebäudebestand in Egetswil.



Abbildung: Luftbild mit Projektperimeter

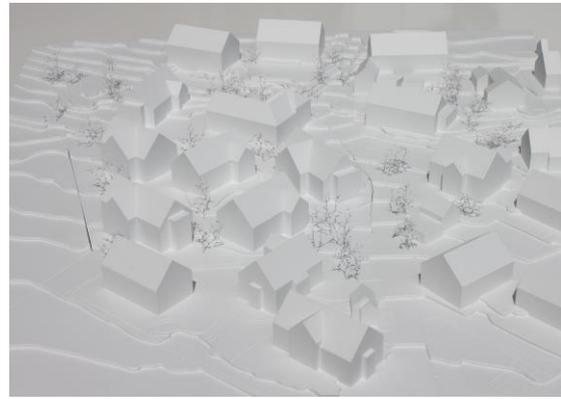


Abbildung: Modellfoto Projekt Dorfkern West
(Verfasser: Jürg Specogna AG, Architektur und Design)

2. Projektabgrenzung und Verhältnis zur BZO-Revision

Mit den Arbeiten zur neuen BZO vom 15. Juni 2013 wurde der Handlungsbedarf erkannt, dass die Kernzonenpläne von Alt-Kloten, Egetswil und Gerlisberg grundlegend überarbeitet werden sollten (Kap. 3.3 Planungsbericht zur BZO-Revision). Die festgelegten Mantellinien, Firstrichtungen, Hof- und Freiräume sind zum Teil ortsbaulich, fachlich aber auch politisch umstritten. Die zahlreichen Gestaltungspläne in Egetswil zeigen, wie punktuell auf einzelnen Grundstücken die „Spielregeln“ geändert wurden, mit all ihren Vor- und Nachteilen.

Für die künftige Weiterentwicklung der Ortsbilder und der Praktikabilität der Bauvorschriften müssen alle drei Kernzonenpläne grundlegend überarbeitet werden. Aufgrund der Komplexität und des zeitlichen Bedarfs wurde im Rahmen der BZO-Revision 2012 definiert, dass diese Themenkomplexe in einer separaten Vorlage behandelt werden sollen. Die Vorlage beschränkte sich deshalb auf die Digitalisierung der Pläne und Anpassung der Zonengrenze.

Analog zur BZO-Revision 2012 baut die vorliegende Revisionsvorlage auf der ursprünglichen Systematik der Kernzonenpläne mit Baufeldern, Hofzonen und Freiräume auf. Auf eine Änderung dieser Systematik wird verzichtet, unter anderem deshalb, weil sonst grundlegende Fragen zum Aufbau und Inhalt der Bauvorschriften ausgelöst würden. Die vorliegende Anpassung des Kernzonenplans Egetswil schafft aber kein Präjudiz für die zukünftige Entwicklung in den Kernzonen von Kloten.

3. Revisionsinhalt

In der Hofzone der Grundstücke Kat.-Nrn. 4307 und 6052 werden fünf neue Baubereiche für Hauptgebäude festgelegt. Die Lage, Grösse und Ausrichtung basieren auf einer umfangreichen ortsbaulichen Überbauungsstudie bzw. auf einem Richtprojekt. Wichtig erscheint der Hinweis, dass die Hofzone gemäss Zonenplan zur Kernzone und somit zum Siedlungsgebiet gehört.

Neben den äusseren Mantellinien werden auch innere Mantellinien und die Firstrichtung bestimmt. Mit den inneren Mantellinien soll gesichert werden, dass keine unerwünscht kleinen Hauptgebäude erstellt werden (z.B. Einfamilienhäuser). Neu soll das Gebäude Rütnerstrasse 1 abgebrochen werden, um mit einem Abbrechen des Baufeldes dem Dorfplatz und der Bushaltestelle mehr Entwicklungspotentiale zu ermöglichen und diesen Raum besser zu fassen. Bei der bestehenden Liegenschaft Rütenerstrasse 5, welche erhalten werden soll, wird die Hauptfirstrichtung entsprechend dem heutigen Ökonomieteil des Gebäudes und der erweiterten Mantellinie festgelegt. Diese stimmt auch mit dem Walmdach auf dem Wohnteil und den Planungsabsichten überein. Das Gebäude ist im Inventar der schutzwürdigen Gebäude der Stadt Kloten verzeichnet (Inv.-Nr. F48). Die übrigen Baufelder wurden den Gebäudevolumen in Egetswil angepasst (2- statt 3-geschossig) und auch neu platziert, so dass sie insbesondere zur südlich bestehenden Bebauung etwas mehr Bezug nehmen. Bei den sechs neuen Gebäuden handelt es sich zudem um „Unikate“, d.h. jedes Gebäude hat unterschiedliche Abmessungen und wird so seinen Beitrag zu einer vielfältigen Baukultur in Egetswil leisten.

Mit der Revision werden keine Bauvorschriften angepasst.



Fassadenpläne Richtprojekt (Stand 2015)



Kernzonenplan überarbeitet: Die Baufelder wurden neu platziert. Sie nehmen mehr Bezug zu den bestehenden Gebäuden des GP Hofwisen.

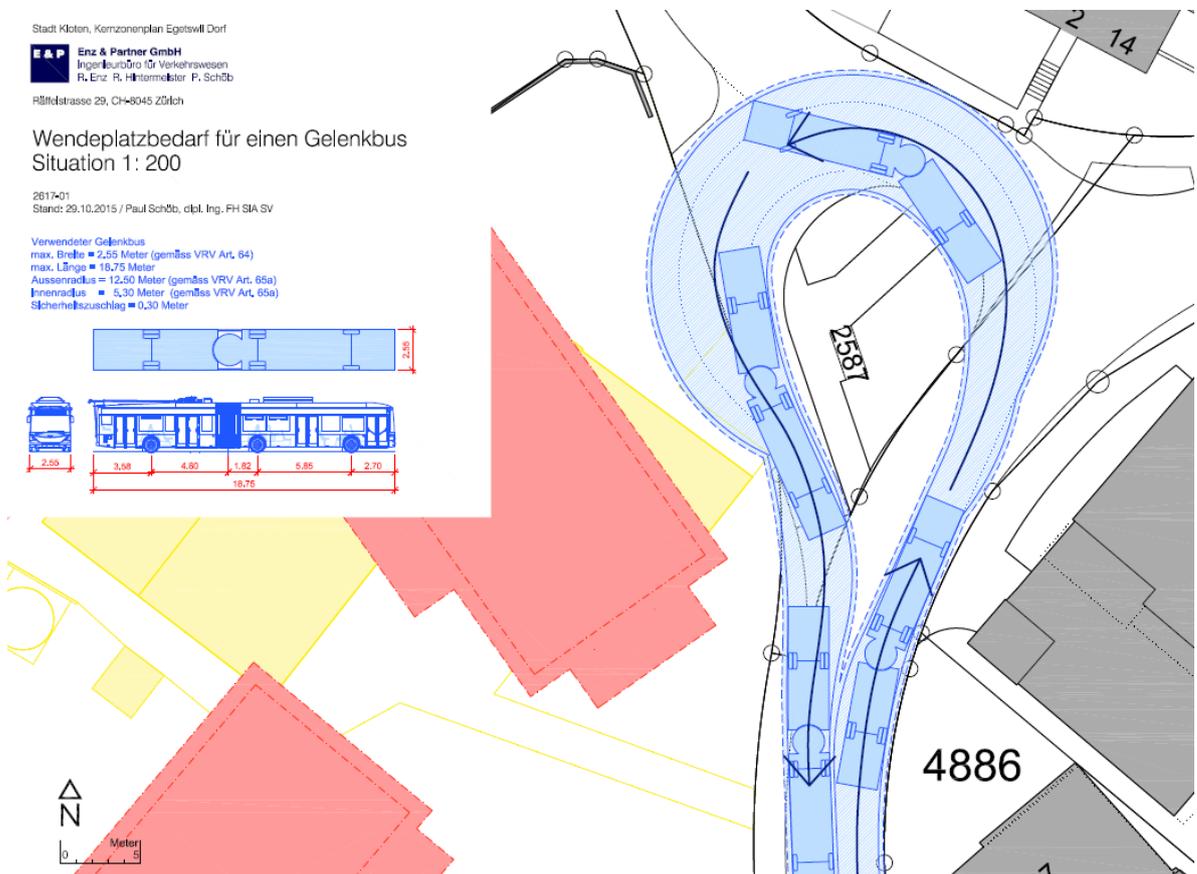
Kernzonenplan abgelehnt

4. Buswendeschleife

Das heutige Verkehrsregime für die Ortsbusse vermag nicht zu überzeugen. Die Busse müssen am Berg anfahren und verursachen so insbesondere in der Nacht ungewünschte Immissionen. Die Nachtbusse werden deshalb bereits heute an einer anderen Haltestelle abgefertigt.

Mit der Verschiebung des Baufeldes für das Gebäude Rütenerstrasse 1 ergibt sich neu die Möglichkeit, das Verkehrsregime zu verändern. Dafür wurde an einer Besprechung mit der Kantonspolizei und der Verkehrsbetriebe Glattal die Rahmenbedingungen festgelegt. Wie die nachstehende Abbildung zeigt, wird das Baufeld des Gebäudes Rütenerstrasse 1 genügend weit von der Strasse abgerückt, so dass die Haltestelle umgebaut werden kann.

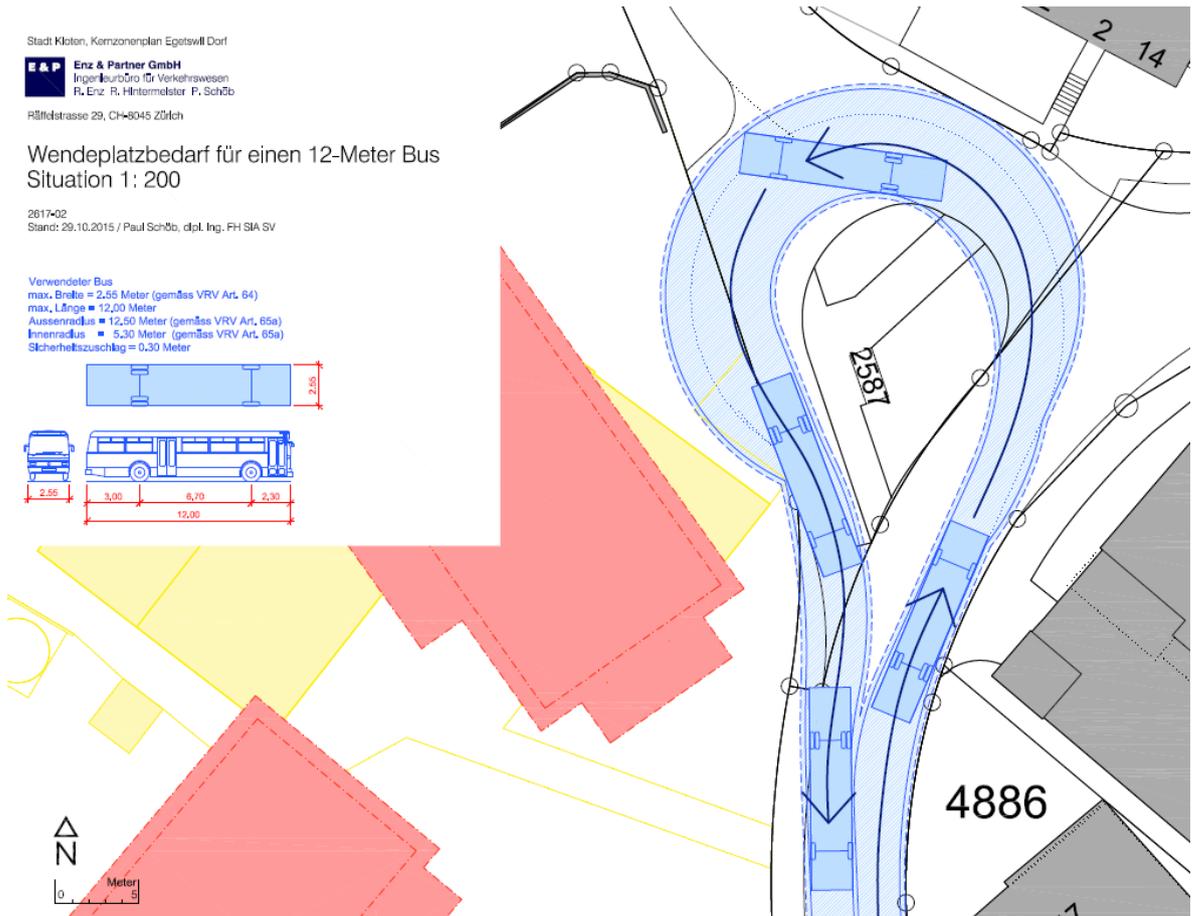
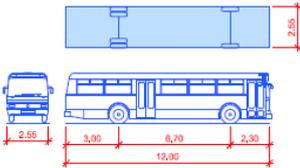
Die Änderung der Zufahrt im Gegenuhrzeigersinn hat zudem den Vorteil, dass der „Dorfplatz“ in Eggetswil neu gestaltet werden kann. Der Stadtrat beabsichtigt, zusammen mit den Anwohner/innen und den Architekten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein neues Konzept für den „Dorfplatz“ zu entwickeln. Es wird an der Stadt Kloten an den Entwicklern liegen, diese Möglichkeiten im Rahmen der Kernzonenplanrevision mit Verträgen zu sichern. Eine Verknüpfung der vorliegenden Kernzonenplanrevision ist hingegen nicht zulässig.



Wendeplatzbedarf für einen 12-Meter Bus Situation 1: 200

2617-02
 Stand: 29.10.2015 / Paul Schöb, dipl. Ing. FH SIA SV

Verwendeter Bus
 max. Breite = 2,55 Meter (gemäss VRV Art. 64)
 max. Länge = 12,00 Meter
 Aussenradius = 12,50 Meter (gemäss VRV Art. 65a)
 Innenradius = 5,30 Meter (gemäss VRV Art. 65a)
 Sicherheitszuschlag = 0,30 Meter



Wendeschleife mit einem 12 m-Bus

4. Zweckmässigkeit der Planung

Die Nachverdichtung auf den Liegenschaften Kat.-Nrn. 4307 und 6052 entspricht der überkommunalen Strategie, die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken, das Kulturland zu schonen und die Ortsbilder weiterzuentwickeln. Die Nutzungserhöhung für Wohnen findet in einem Gebiet statt, in welchem die Fluglärmbelastung gering ist. Die Planungswerte ES III des vorläufigen Betriebsreglementes werden eingehalten.

Um die Bevölkerungszahl und -struktur stabil zu halten, ist die Stadt auf die Modernisierung bestehender und den Bau neuer attraktiver Wohnungen angewiesen. Die Stadt Kloten weist keine grösseren Baulandreserven mehr auf (vgl. Planungsbericht zur BZO-Revision 2012). Deshalb ist die Stadt Kloten darauf angewiesen, dass innere Erneuerungs- und Entwicklungspotenziale mobilisiert werden.

Die vorliegende Planung schafft nicht nur wichtige Entwicklungsmöglichkeiten an einer ausgezeichneten Lage mit gutem Ortsbusangebot (zwei Buslinien), sondern auch mit Augenmass und Rücksicht auf das Ortsbild. Die Potentiale wurden zwar im Vergleich zu den abgelehnten Planungen reduziert, erscheinen nun aber unter dem Aspekt des aktuellen politischen Umfeldes in Egetswil noch immer als angemessen und sinnvoll.

Die Planung fügt sich in den topografischen und baulichen Kontext ein und strebt eine hochwertige Gestaltung an. Hierzu wird auf das Richtprojekt verwiesen.

5. Vorprüfung und Anhörung

Die Kernzonenplanänderung wurde mit Bericht des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich vom 22. Oktober 2015 rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit als genehmigungsfähig beurteilt.

Auch die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) unterstützt das Vorhaben mit Schreiben vom 23. September 2015.

6. Öffentliche Auflage

Während der Auflagefrist (21. August bis 31. Oktober 2015) sind keine Begehren eingereicht worden. Während der Entwicklung des vorliegenden Richtprojektes fanden aber diverse Gespräche und Briefwechsel mit Vertretern der „IG Egetswil“ statt.

Mit Schreiben vom 5. August 2015 und vom 3. September 2015 nahm Wilfried Müller als Vertreter der „IG Egetswil“ zu den Änderungen Stellung. Vorgängig wurde einer Delegation der „IG Egetswil“ das überarbeitete Richtprojekt an einer Sitzung erläutert. Der Briefwechsel wird vollständig im Anhang vollständig abgedruckt.

Anhang zu Ziffer 6.



WILFRIED MÜLLER
RÜTNERSTRASSE 32
CH 8302 KLOTEN

TEL.: +41 (0) 44 813 37 20
NATEL: +41 (0) 79 212 58 43

WILFRIEDMUELLER@HISPEED.CH

Kloten, 5. August 2015

Revision Kernzonenplan Egetswil (ortsbauliche Situation / Gestaltungsplan / Kernzonenplan/ Richtprojekt / Revision Kernzonenplan)

Beurteilung des Bebauungsvorschlags

basierend auf den bisherigen Hauptkritikpunkten der IG Egetswil des Einwendungsschreiben vom 10. Juni 2013 zum

- ❖ Revision Kernzonenplan Egetswil
- ❖ Privater Gestaltungsplan „Egetswil Dorfkern West“

Beurteilungsgrundlagen

- ❖ Pläne Jürg Specogna AG, architektur und design, vom 22. Juni 2015
- ❖ Präsentation Jürg Specogna AG, architektur und design, an der Informationsveranstaltung vom 6. Juli 2015 im Stadthaus Kloten

1. Kriterium Dichte und Höhe der Bebauung (rücksichtsvolle bauliche Entwicklung)

Die Dichte und Höhe der neuen Bauten deckt sich weitgehend mit dem bisherigen, abgelehnten Vorschlag. Es sind weiterhin 6 neue Gebäudekuben und die Erneuerung des bestehenden Bauernhofes (Wohnhaus 1A und Stallungen 1B) vorgesehen. Die einzelnen Gebäudekuben scheinen jedoch gegenüber der ursprünglichen Fassung etwas kleiner gewählt und sind damit ein wenig besser auf die umliegende Bebauung abgestimmt.

Augenfällig ist die gegenüber dem ursprünglichen Vorschlag angepasste und verbesserte Anordnung der Gebäude. Die wechselnden Gebäudestellungen parallel und quer zum Hang übernehmen den bisherigen Bebauungskontext wesentlich besser und führen diesen auf logische Weise weiter (Bpl. südliche Bebauung der Parzellen Nr. 4872/4873). Während vorher 5 der insgesamt 7 Gebäude (inkl. das bestehende Bauernhaus) parallel zum Hang standen, sind es in der neuen Fassung noch 4 Gebäude. Die im neuen Richtprojekt noch 3 quer zum Hang stehenden Neubauten nehmen bezüglich Ausrichtung ebenfalls besser Bezug zur bebauten Umgebung.

Durch die sorgfältigere Ausrichtung der Gebäude wird die Wechselwirkung von parallel und quer zum Hang stehenden Baukuben in Anlehnung an die bestehenden Strukturen besser übernommen, als in der autonomen (burgartigen) Bebauung des ursprünglichen Gestaltungsplans. Damit wird der rücksichtsvollen baulichen Entwicklung zweifellos ein wenig besser nachgelebt.

2. Unverhältnismässige Änderung der Kernzonenvorschriften

Die Änderung der bisherigen Kernzonenvorschriften in Bezug auf die bauliche Dichte der Gesamtüberbauung ist trotz der neuen Gebäudestellungen (Baufelder) nach wie vor sehr erheblich. Unter dem Aspekt des verdichteten Bauens kann dies jedoch nachvollzogen werden.

Die Abkehr von der Absicht, die Bebauung nach speziellen Gestaltungsplanvorschriften (ursprünglich „Privater Gestaltungsplan Egetswil Dorfkern West“) sondern neu nach den geltenden Kernzonenvorschriften der BZO Kloten vom 15.06.2015 (Regelbauweise) zu realisieren, trägt wesentlich dazu bei, dass sich die Bebauung hinsichtlich Kubatur und materieller Ausgestaltung besser an die bisherige Bebauung der Kernzone anlehnt.

3. Zulässige Bebauung massiv über dem bisher Möglichen

Die gemäss Richtprojekt definierten Baufelder ergeben eine Bebauung, die nach wie vor massiv über dem bisher Möglichen liegt. Indem die bisherige „Hofzone“ (Zone für niedrige Bauten/Nebengebäude) aufgegeben wird und neu mit zweigeschossigen Wohnbauten bebaut werden darf, wird die Bebauungsdichte massiv erhöht. Wie vorstehend erläutert entspricht die deutlich höhere bauliche Dichte jedoch dem Zeitgeist und kann aufgrund der Verbesserungen hinsichtlich Gebäudestellungen und Realisierung nach Regelbauweise akzeptiert werden.

4. Ungenügende Gestaltungsplanvorschriften

Während bisher die Gestaltungsplanvorschriften für die bauliche Detailausgestaltung der Gebäude und die Materialisierung massgebend waren und damit verbunden Abweichungen von den Regeln der BZO möglich waren, sind neu die geltenden Kernzonenvorschriften für die Gestaltung der Gebäude anzuwenden. Damit entfällt die bisherige Forderung, die Gestaltungsplanvorschriften seinen hinsichtlich



Aussagen zur Materialwahl, Gestaltung der Fassaden usw. ungenügend. Indem die Fassaden- und Dachgestaltung inkl. Materialisierung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert zu definieren und gegebenenfalls zu bemustern ist, wird dem Anspruch nach frühzeitiger Einflussnahme genügend Rechnung getragen.

Die anlässlich der Informationsveranstaltung vom 6. Juli 2015 präsentierte Materialisierung und Gestaltung der Fassaden folgt den Bestimmungen gemäss Reglement für Kernzonen (Art. 13 Fassaden), wonach in der Regel für Fassaden Verputz und Holzbretter zu verwenden sind. Gleichzeitig ist jedoch im Reglement festgehalten, dass Fassaden hinsichtlich Gliederung und Materialisierung überdurchschnittlich gut zu gestalten sind.

Gemäss geltender Auslegung reicht es für eine überdurchschnittliche Gestaltung von Fassaden nicht aus, Holz und Verputz wenig differenziert einfach je etwa zur Hälfte anzuwenden. Ebenso entscheidend für die überdurchschnittliche Fassadengestaltung sind zudem z.B. die gewählte Beschattungslösung (Klapp-/Rollläden) die Fenstereinfassungen und Fensterausbildung sowie die Farbgebung für Holz und Verputz.

Die vorgeschlagene Materialisierung kann als guter Ansatz gewürdigt werden, bedarf jedoch zur Erfüllung des überdurchschnittlichen Gestaltungsanspruchs noch einer vertieften und sorgfältigen Präzisierung hinsichtlich der oben genannten weiteren Gestaltungselemente.

5. Erschliessung

Die geplante Aufwertung und Neugestaltung und Sanierung des Dorfplatzes mit einer korrekten Wendemöglichkeit für den Bus ist sehr zu begrüssen, muss jedoch verbindlich durch die Stadt Kloten als Projektbestandteil sichergestellt werden und gleichzeitig mit einem allfälligen Bau der geplanten Überbauung realisiert werden.

Die Erschliessung für den MIV in Form einer gemeinsamen Tiefgarage mit konzentrierter Ein-/Ausfahrt ab neuem Dorfplatz sowie die minimale Anordnung von oberirdischen Besucherparkplätzen entspricht der Forderung der IG Egetswil und wird ebenfalls begrüsst.

Fazit

Aufgrund der leicht reduzierten Gebäudevolumen, insbesondere jedoch den geänderten Gebäudestellungen sowie der verstärkten Anlehnung an die



Regelbauweise (Verzicht auf Privaten Gestaltungsplan), passt sich das Richtprojekt besser ein als die bisherigen Vorschläge.

Die Gestaltung und Materialisierung der Bauten ist im Ansatz ansprechend gewählt, muss jedoch zur geforderten Erreichung der überdurchschnittlichen Gestaltungsqualität noch vertieft weiterbearbeitet und hinsichtlich Fassadenelementen im Hinblick auf die öffentliche Auflage präzisiert und bemustert werden.

Im Zusammenhang mit der Erschliessungslösung für den MIV und der Aufwertung des Dorfplatzes sowie unter der Annahme, dass das Projekt hinsichtlich Materialisierung und Gestaltung eine weitere Präzisierung und Verbesserung erfährt, kann das Richtprojekt insgesamt positiv beurteilt werden.

Die weitere Entwicklung des Vorhaben sollte wie bis anhin in Begleitung der IG und Thomas Palmy zu erfolgen. Dadurch ist eine zielführende Planung, welche eine befriedigende Lösung für Specogna aber auch für die Egetswiler am ehesten gewährleistet und zu erreichen.



Wilfried Müller

Rütnerstrasse 32

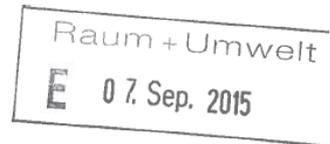
8302 Kloten

+41 44 813 37 20

+41 79 212 58 43

wilfriedmueller@hispeed.chwww.bauberatungenmueller.ch

Stadt Kloten
Lebensraum + Sicherheit
Herr Marc Osterwalder
Kirchgasse 7
Postfach
8302 Kloten



Kloten, 3. September 2015

Revision Kernzonenplan Egetswil, Neugestaltung Dorfplatz

Sehr geehrter Herr Osterwalder, *lieber Marc*

Bezugnehmend auf das Antwortschreiben der Stadt Kloten vom 28. August 2015 zu meinem Schreiben vom 05. August 2015 möchte ich auf das Thema Neugestaltung Dorfplatz (Ziffer 5) nochmals ausdrücklich eingehen.

Die Neugestaltung des Dorfplatzes mit Bus-Wendeschlaufe stellt einen massgebenden Teil der verkehrlichen Gesamterschliessungslösung des neuen Dorfkerns West dar. Das Strassenprojekt ist zweifellos untrennbar mit der Realisierung des Neubaugebiets von Jürg Specogna verbunden. Es ist daher unter allen Umständen sicherzustellen, dass das Strassenbauprojekt auf die Planung und Realisierung der Neubebauung abgestimmt ist.

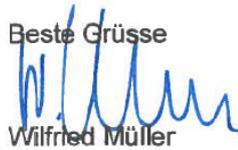
Indem die Parkierungerschliessung (Tiefgarage, Besucherparkplätze) direkt über den Dorfplatz erfolgt, muss für deren Detailausgestaltung ein konkreter Vorschlag zur neuen Bus-Wendeschlaufe sowie zur Neugestaltung des Dorfplatzes vorliegen.

Gleiches gilt für die abschliessende Festlegung der Baufelder, insbesondere des Baufeldes C. Es sollte vermieden werden, dass eine nur auf groben Lösungsskizzen basierende Platzierung des neuen Baufeldes C spätere konkrete Lösungsansätze für die Busführung und die Gestaltung des Dorfplatzes einschränkt oder gar verunmöglicht. Je früher und konkreter der in Ihrem Schreiben in Aussicht gestellte Vorschlag vorliegt, umso eher kann auf die abschliessende Festlegung der Baufelder eingegangen werden.

Die laufende öffentliche Auflage der Revisionsvorlage Dorfkern West (21. August bis 21. Oktober 2015) ist deshalb dringend zu nutzen, um das Dorfplatzprojekt zu konkretisieren. Nur so kann gegebenenfalls noch auf die Festlegung der Baufelder zielgerichtet eingewirkt werden.

Ich erwarte deshalb, dass der konkrete Lösungsvorschlag für den neuen Dorfplatz noch innerhalb der Auflagefrist, d.h. **bis allerspätestens Anfang Oktober 2015** vorliegt und den „Egetswiler/Innen“ vorgestellt wird. Nur so ist sichergestellt, dass im Rahmen des Einwendungsverfahrens noch Einfluss auf die Kernzonenplanung genommen werden kann und damit verbunden die Neubebauung Dorfkern West zu einer gesamtheitlich guten Lösung wird.

Beste Grüsse



Wilfried Müller

Kopie an
Jürg Specogna AG, Michael Mathiuet