



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

8.3.2016 · Beschluss Nr. 40-2016 Gestaltungsplan Egetswil und Änderung Zonenplan Egetswil (2210)
(Jürg Specogna, GP Dorfkern West, GP Zentrum West)
B1.4 Nutzungsplanung

Egetswil, Anpassung Kernzonenplan Egetswil (2210)
(Jürg Specogna, GP Dorfkern West, GP Zentrum West)

Ausgangslage

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Egetswil Zentrum West“ und der Anpassung des Kernzonenplans sollte auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 4307 und 6052 in Egetswil eine Wohnüberbauung geschaffen werden. Zu diesem Zweck wurden im Vergleich zum heute gültigen Kernzonenplan fünf zusätzliche Baufelder geschaffen, in welchen Mehrfamilienhäuser erstellt werden sollten. Zusätzlich war vorgesehen, die Bauvorschriften in einem Gestaltungsplan in Abweichung zur Bau- und Zonenordnung anzupassen. Daraus hätten gemäss Richtprojekt 52 Wohnungen resultiert.

Mit Datum vom 5. November 2013 genehmigte der Gemeinderat sowohl die Anpassung des Kernzonenplans Egetswil als auch den privaten Gestaltungsplan. Gegen diese Beschlüsse wurde aber rechtzeitig das Referendum eingereicht. Das Stimmvolk lehnte beide Vorlagen am 18. Mai 2014 ab.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke beabsichtigen trotz dieser Ausgangslage, auf ihren Liegenschaften eine bauliche Entwicklung zu erreichen. Im Vergleich zu den abgelehnten Vorlagen soll nun aber nur noch der Kernzonenplan angepasst werden, um die dafür notwendigen Baufelder zu definieren. Die Überbauung respektiert hingegen die gültigen Kernzonenvorschriften. Die Überarbeitung des Richtprojektes erfolgte unter Einbezug von Vertretern der „IG Egetswil“, welche gegen die ursprünglichen Planungen das Referendum organisiert hatte.



Abbildung 1: Betroffene Grundstücke

Inhalt

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.

In der Hofzone der Grundstücke Kat.-Nrn. 4307 und 6052 werden insgesamt fünf neue Baubereiche für Hauptgebäude festgelegt. Die Lage, Grösse und Ausrichtung basieren auf einer umfangreichen ortsbaulichen Überbauungsstudie bzw. auf einem Richtprojekt. Gemäss Richtprojekt resultieren noch immer 48 Wohnungen, die Nutzfläche ist aber aufgrund der kleineren Gebäudegrundrisse reduziert worden. 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 festgelegt. Mit den inneren Mantellinien soll gesichert werden, dass keine unerwünscht kleinen Hauptgebäude erstellt werden können (z.B. Einfamilienhäuser). Neu soll das Gebäude Rütnerstrasse 1 abgebrochen werden, um mit einem Abdrehen des Baufeldes dem Dorfplatz und der Bushaltestelle mehr Entwicklungspotentiale zu ermöglichen und diesen Raum besser zu fassen. Bei der bestehenden Liegenschaft Rütnerstrasse 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 und auch neu platziert, so dass sie insbesondere zur südlich bestehenden Bebauung mehr Bezug nehmen. Mit der Revision werden keine Bauvorschriften angepasst.



Abbildung: Durch das Abbrechen des Gebäude Rütnerstrasse 1 kann die Wendeschleife für den Ortsbus optimaler ausgeführt werden. Zudem bietet dies mehr Potentiale für eine Gestaltung des Dorfplatzes. Mit der Überbauung sollen diese Verbesserungen umgesetzt werden.

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 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 leicht reduziert, erscheinen aber unter dem Aspekt des aktuellen politischen Umfeldes in Egetswil noch immer als angemessen und sinnvoll. 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.



Kernzonenplan überarbeitet: Die Baufelder wurden neu ausgerichtet. Sie nehmen mehr Bezug zu den bestehenden Gebäuden.

Kernzonenplan abgelehnt

Auflageverfahren und Anhörung

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 des Planungsberichtes vollständig abgedruckt.

Die Kernzonenplanänderung wurde mit Bericht des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich vom 22. Oktober 2015 als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit als genehmigungsfähig beurteilt. Auch die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) unterstützt das Vorhaben mit Schreiben vom 23. September 2015.

Bewertung

Der Stadtrat kommt zum Schluss, dass die Anpassungen des Kernzonenplanes für eine Entwicklung des Weilers Egetswil sinnvoll, zweckmässig und verträglich sind. Die wenigen noch vorhandenen Landreserven sollen in hoher Qualität überbaut werden. Die Eingliederung in den bestehenden ortsbaulichen Kontext ist mit den Projektanpassungen noch besser sicher gestellt, insbesondere weil die strengen Vorschriften der Kernzone zur Anwendung gelangen. Im Vergleich zur ersten Vorlage konnte dank der Umplatzierung und Reduktion der Gebäude etwas mehr Rücksicht auf die nördlich angrenzenden Nachbarn genommen werden.

Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Stadtrat nimmt die Anpassung des Kernzonenplans „Egetswil“ zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet den revidierten Kernzonenplan zur Festsetzung an den Gemeinderat.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen am Kernzonenplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Abstimmung im Rat:

Der Gestaltungsplan wird einstimmig angenommen.

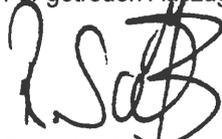
Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die Anpassung des Kernzonenplans „Egetswil“ zustimmend zur Kenntnis und setzt den revidierten Kernzonenplan fest.
2. Der Gemeinderat erteilt dem Stadtrat die Kompetenz, dass er Änderungen am Kernzonenplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Mitteilung an:

- Jürg Specogna AG, Architektur und Design, Steinackerstrasse 55, 8302 Kloten
- ewp AG, Philipp Lenzi (per E-Mail)

Für getreuen Auszug:



Rebekka Schütz
Ratssekretärin

Versandt: - 9. März 2016