

GR-VORLAGE 2183

· Beschluss
6.0.5.4 Gestaltungspläne

Öffentlicher Gestaltungsplan Am Stadtplatz

Ausgangslage und Stadtentwicklungsziele

Der Stadtrat Kloten bemüht sich seit mehreren Jahren, das Klotener Stadtzentrum zu verdichten und die teilweise alte Bausubstanz durch qualitativ hochwertige Neubauten zu ersetzen. Dabei ist es dem Stadtrat ein grosses Anliegen, das Zentrum mehr zu beleben, damit dem lokalen Gewerbe und den Restaurationsbetrieben gute Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Zudem benötigt die Stadt Kloten dringend Wohnraum. Das Bevölkerungs- und Sozialmonitoring der letzten Jahre hat aufgezeigt, dass pro Jahr rund 50 neue Wohnungen in Kloten entstehen müssen, um die Bevölkerungsanzahl stabil zu halten. Dies hängt mit dem nach wie vor wachsenden Wohnflächenverbrauch der Bevölkerung zusammen. Diese zusätzlichen Wohnungen sollen entsprechend den übergeordneten Rahmenbedingungen (Kantonaler Richtplan und Raumordnungskonzept, regionaler Richtplan und Raumordnungskonzept) möglichst im sehr gut mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Gebiet angeordnet werden. Mit dieser Strategie können mehr Bewohnerinnen und Bewohner im Zentrum angesiedelt werden, was den Läden und Restaurants mehr Publikumsfrequenz bringen wird. Dies möglichst ohne die bereits stark belasteten Strassen über Gebühr zu belasten.

Mit der Erstellung der Überbauungen „Square“, „Kirchgasse“ und der Umsetzung einer ersten Etappe des Stadtplatzes konnte das Zentrum bereits in einem hohen Masse aufgewertet werden. Mit der Erweiterung und Neugestaltung der Migros-Filiale (Gestaltungsplan „Lirenächer West“) und dem vorliegenden Gestaltungsplan „Am Stadtplatz“ mit geplanter Coop-Filiale soll das Stadtzentrum nun noch weiter entwickelt werden. Die geplante Überbauung ist somit ein wichtiger Baustein in der Klotener Zentrumsentwicklung, da sie das Gebiet direkt um den neuen Stadtplatz definiert und belebt sowie die Ortsversorgung mit einem neuen und ausgebauten Detailhandelsangebot stärkt.

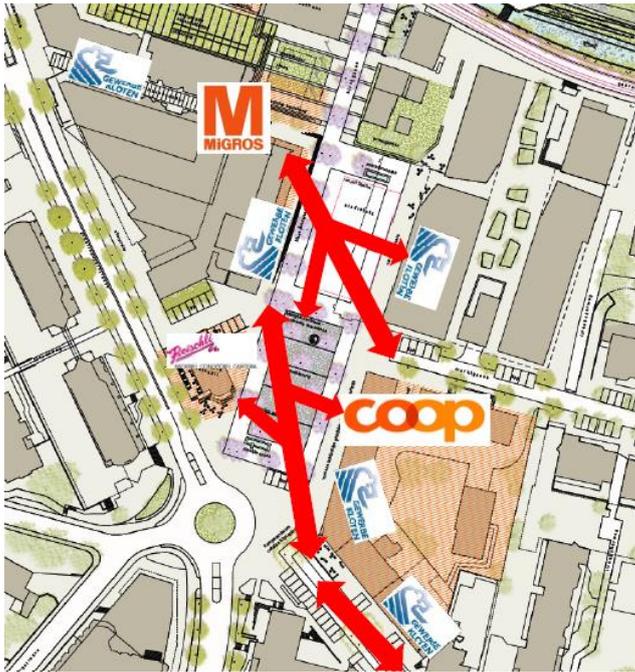


Abbildung: Der hochwertig gestaltete öffentliche Raum wird durch die beiden Anker nutzungen „Migros“ und „Coop“ belebt. Davon profitieren alle Gewerbe- und Restaurationsbetriebe rund um den Platz.

Perimeter, Eigentümerstruktur und Vorgehen

Der Gestaltungsplan umfasst die heute bestehende Bebauung aus den 1950er-Jahren an der Bahnhofstrasse und Marktgasse. Integriert ist auch das inventarisierte Gebäude welches aus dem Jahre 1875 datiert an der Bahnhofstrasse 11, welches erhalten werden soll.



Abbildung: Der Perimeter umfasst eine Fläche von 5'958 m².

Die acht Grundstücke sind im Eigentum der folgenden sechs Eigentümer/innen:

Kat.-Nr.	Eigentümerschaft	Fläche in m²
821	Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich	1'184
899	T-L AG	568
900	T-L AG	644
901	Fibrag Finanz- und Beratungs AG	923
1223	Stockwerkeigentümerschaft Marktgasse 10	645
1224	Petronilla AG	687
1225	Petronilla AG	345
1226	CPV/CAP Pensionskasse Coop	962

Zusammen mit den Eigentümern wurde auf Initiative der Stadt Kloten ein Studienauftragsverfahren mit zehn Architektenteams durchgeführt. Da sich die Stockwerkeigentümer der Marktgasse 10 in der gebotenen Zeit nicht einstimmig für eine Teilnahme entscheiden konnten, war die Eigentümerschaft am Verfahren nicht direkt beteiligt. Die Stadt Kloten hat aber die Resultate des Studienauftragsverfahrens immer wieder kommuniziert und ist bis heute mit einem Ausschuss der Stockwerkeigentümer in engem Kontakt. Ebenfalls nicht am Verfahren direkt beteiligt war die Eigentümerin des inventarisierten Gebäudes Bahnhofstrasse 11. Dies, weil das Erweiterungspotential des zu erhaltenden Gebäudes sehr gering ist. Die Eigentümerin steht der aufgezeigten Entwicklung aber sehr positiv gegenüber.

Als Sieger ging das Projekt der BGS & Partner Architekten aus Rapperswil hervor. Das Siegerprojekt wurde als Grundlage für den Gestaltungsplan verwendet.

Richtprojekt

Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Projekt überzeugte die Sach- und Fachjury aufgrund der starken städtebaulichen Idee eines fein austarierten Konglomerats aus unterschiedlich proportionierten Baukörpern mit unterschiedlichen Höhen, welche zusammen eine Art Blockrand mit intemem Innenhof bilden. Der Akzent wird dabei richtigerweise zum Kreisverkehr Schaffhauserstrasse/Kirchgasse gesetzt und der Eingang der geplanten Coop-Filiale schliesst am Stadtplatz an, damit die bereits beschriebene Verknüpfung mit den bestehenden Angeboten im Stadtzentrum erfolgen kann. Aus öffentlicher Sicht sind auch die weiteren Gewerbe- und Restaurationslokalitäten entlang der Bahnhofstrasse von grosser Bedeutung.

Das Richtprojekt zeigt ein Potential für eine Verkaufsfiliale des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von rund 1'600 m², einem Hotel mit 75 Zimmern und rund 100 Wohnungen (inkl. Marktgasse 10). Trotz der hohen Dichte resultieren hochwertige, gut belichtete Wohnflächen, was insbesondere mit der sehr gut austarierten Höhenentwicklung der einzelnen Gebäudekörper zusammenhängt. Trotz hoch liegendem mittleren Grundwasserspiegel ist es möglich, zwei Untergeschosse für das Parking und für Nebenräume anzuordnen. Das Richtprojekt weist 164 Parkplätze aus, was angesichts der sehr guten ÖV-Erschliessung angemessen ist. Die Parkgarage ist für die gesamte Überbauung über eine Einfahrt an der Marktgasse (gegenüber Square-Tiefgarageneinfahrt) erschlossen. Auch die Anlieferung der Coop-Filiale ist an der Marktgasse vorgesehen. Coop hat bisher eine Absichtserklärung für die Miete der Detailhandelsflächen schriftlich abgegeben, ein Vertrag wird in der nächsten Projektentwicklungsphase angestrebt.



Abbildung: Blick vom Stadtplatz Nord auf das neue Gebäudekonglomerat. Zwischen Migros- und Coop-Filiale soll sich über den Stadtplatz eine attraktive Verbindung ergeben, welche den angrenzenden Gewerbe- und Restaurationsbetrieben ebenfalls einen Mehrwert verleiht.

Das Richtprojekt ist für die Beurteilung der Qualität des noch auszuarbeitenden Bauprojektes richtungswesend. Die Eigentümer haben das Team um die BGS Architekten bereits mit der Weiterentwicklung des Projektes beauftragt, so dass damit gerechnet werden kann, dass die hohe Qualität auch weiterhin erreicht wird. Eine abschliessende Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren, die Anforderungen sind aber im Gestaltungsplan enthalten.

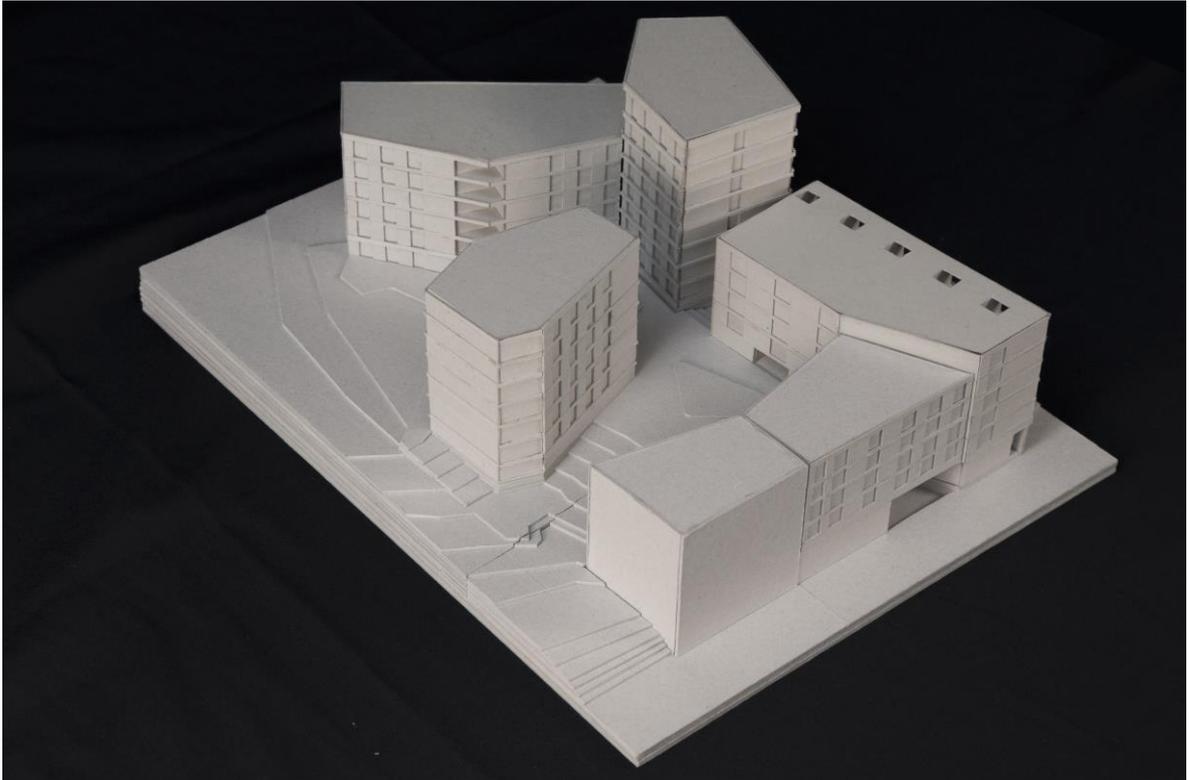


Abbildung: Das Foto des Arbeitsmodells aus Nordosten zeigt die fein austarierten Gebäudevolumen, welche dank der feinen Höhenstaffelung und dem Zuschnitt attraktive Wohnungen zulässt und trotz der Dichte einen qualitativvollen, urbanen Innenhof bildet.



Abbildung: Blick auf die Überbauung auf Seite der Bahnhofstrasse. Der markante neugeschossige Hochpunkt dient als Gelenk zwischen dem Bahnhofsgebiet und dem Stadtplatz als zentraler Ort. Zusammen mit dem geplanten Stadtplatz Süd und dem bestehenden Kreisverkehr entsteht eine städtische Situation mit hoher Identität. Dazu trägt auch das Restaurant bei, welches in der Ecksituation angeordnet werden soll.

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan dient in erster Linie dazu, die Qualitäten des Richtprojektes zu sichern und die Bauvorschriften der Bau- und Zonenordnung so anzupassen, dass die baurechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Bewilligung gegeben sind. Betreffend der einzelnen Bestimmungen wird auf den ausführlichen Planungsbericht mit Beilagen verwiesen.

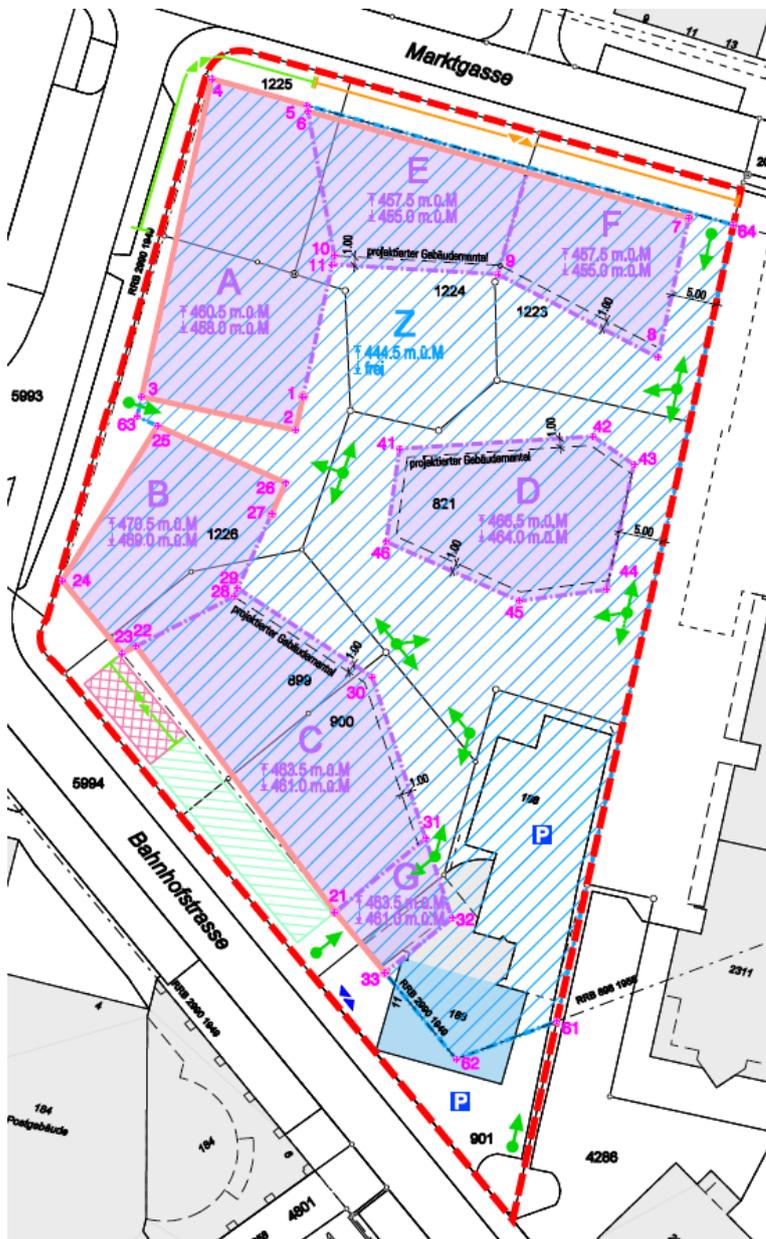


Abbildung: Der Gestaltungsplan setzt die Baufelder und die Höhenentwicklung der Gebäude fest, so dass das Konzept des Siegerprojektes gesichert wird und umgesetzt werden kann.

Innerhalb der Baubereiche sind Wohnen und mässig störende Nutzungen (Detailhandel, Hotel, Restaurants, Gewerbebetriebe, Büros, Praxen etc.) zulässig. In den Sockelgeschossen zum öffentlichen Raum müssen publikumsorientierte Nutzungen angeordnet werden. Die Eigentümer wie auch die Stadt Kloten bemühen sich darum, auch wieder eine Metzgerei in der neuen Bebauung anzubieten zu können. Entsprechende Gespräche verlaufen zurzeit positiv.

Die bestehenden Parkplätze an der Bahnhofstrasse sind ein wichtiger Bestandteil der Attraktivität des Einkaufsgebietes. Diese werden mit dem Gestaltungsplan weit möglichst erhalten. Die Tiefgarage wird wie bereits erwähnt über die Marktgasse erschlossen. Mieterinnen und Mieter aber auch Kunden können somit von der Schaffhauserstrasse über den Kreisverkehr, die Bahnhofstrasse oder über die Marktgasse/Petergasse zufahren. Ebenfalls wichtig ist die fussläufige Erschliessung. Das gesamte Gebiet ist mit öffentlichen Fusswegverbindungen durchzogen, so dass das Gebiet auch von Fussgängerfrequenzen profitieren kann. Die Bebauung wird genügend und gut ausgerüstete Fahrradabstellplätze aufweisen.

Die Überbauung ist bis auf die am Rande liegenden Baufelder F und G (Marktgasse 10 und Bahnhofstrasse 11) in einer Etappe zu erstellen. Dies ist auch notwendig, da gemeinsame Unter- bzw. Sockelgeschosse Voraussetzung für die Realisierung der Bebauung sind. Mit dieser Vorschrift wird auch sichergestellt, dass die Überbauung von Anfang an genügend Kraft entwickelt, um dem Zentrum die notwendigen Impulse zu verleihen.

Öffentliche Anhörung und Vorprüfung

Die öffentliche Anhörung wurde vom 17. Juni bis 1. November 2016 durchgeführt. Während der Auflagefrist ist eine Einwendung von drei Stockwerkeigentümern (Familie Amper) der Gemeinschaft Marktgasse 10 eingegangen. Auf die Einwendung wird nicht eingegangen, da sie jeglicher Grundlage entbehrt. Es wird hiezu auf die detaillierten Ausführungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen verwiesen.

Die Einwender stellen folgende zwei Anträge:

Im Baubereich F (Marktgasse 10) sei die maximal festgelegte Höhe von 457.5 m.ü.M. auf 467 m.ü.M. – also um 9,5 m oder ungefähr drei Geschosse – zu erhöhen. Begründet wird dies damit, dass den Eigentümern ein grösstmöglicher Spielraum einzuräumen und deshalb die nach dem Sicherheitszonenplan des Flughafens maximal mögliche Höhe festzulegen sei. Wie bereits erwähnt, wurde die Höhenentwicklung der Bebauung unter den verschiedensten Interessen- und Gesichtspunkten in einem grossangelegten Studienauftrag mit Sach- und Fachjuroren diskutiert und festgelegt. Die Höhenentwicklung ergibt sich dabei aus der städtebaulichen Disposition und Ausrichtung der Überbauung auf die umliegenden Gebäude. So nimmt das Gebäude Marktgasse 10 auch Bezug auf die Höhe des angrenzenden Square-Gebäudes und die östlich angrenzende Bebauung an der Marktgasse.

Für keinen der Eigentümer besteht ein Anspruch auf maximale Ausnützung. Der Gestaltungsplan hat zum Ziel, das Richtprojekt um- und durchzusetzen und nicht, den Eigentümern einen Freipass für eine unbegründete Renditemaximierung zu gewähren. Das Projekt wurde sorgfältig nach städtebaulichen, architektonischen und wohngygienischen Gesichtspunkten entwickelt, weshalb der Antrag jeglicher fachlicher Logik und rechtlicher Grundlage entbehrt. Auch nimmt der Antrag keinen Bezug auf die Höhenentwicklung des Terrains: Die Gebäude an der Bahnhofstrasse stehen um mehr als ein Geschoss höher als die Gebäude an der Marktgasse. Auch auf diesen Umstand nimmt der Antrag in keiner Art Rücksicht und Bezug. Der Antrag ist deshalb im Sinne der Ausführungen des Berichts über die nicht berücksichtigten Einwendungen vollumfänglich abzulehnen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die verbleibenden Stockwerkeigentümer dem Projekt sehr positiv gegenüberstehen und die Möglichkeiten des Gestaltungsplanes in Zusammenarbeit mit den anderen Eigentümern in einer ersten Etappe umzusetzen gedenken.

Eventualiter beantragen die Einwender, dass ihnen (nicht der gesamten Stockwerkeigentümerschaft Markt-gasse 10) eine Entschädigung von Fr. 3,7 Millionen bezahlt werden müsse, sollte Antrag 1 abgelehnt werden. Dies wird damit begründet, dass aufgrund der nicht maximal möglichen Ausnützung im Baubereich F die Un-gleichbehandlung auszugleichen sei. Die Einwender verkennen, dass es keinen Anspruch auf maximal mög-liche Ausnützung gibt. Mit dem Gestaltungsplan haben die Stockwerkeigentümer Markt-gasse 10 sogar eine bessere Ausnützung als dies gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung möglich wäre. Somit profitieren die Stockwerkeigentümer auch vom vorliegenden Verfahren, ohne etwas zum bisherigen Verfahren beigetragen zu haben. Ferner wird die nach dem Sicherheitszonenplan maximal mögliche Höhenkote auch in den meisten anderen Baubereichen in keiner Weise erreicht – auch dort haben die Eigentümer das Ergebnis des Richtpro-jektes zu akzeptieren. Die Festsetzung der Höhenkote im Gestaltungsplan ist nicht wie behauptet willkürlich, sondern konzeptionell und in Abstimmung auf die Umgebung begründet. Für die Eruierung der Höhenabwick-lung der Bauten wurde ein aufwendiges und fachlich gut begleitetes Studienauftragsverfahren nach den gel-tenden Regeln von Planungs- und Architekturverfahren durchgeführt. Dass nicht alle Grundstücke in einem Planungsgebiet eine gleich hohe Ausnützung erhalten, ist systemimmanent und auch notwendig, um über-haupt eine städtebauliche Differenzierung und eine Einordnung in die bestehende Bebauungsstruktur zu er-möglichen. Auch dieser Antrag stösst ins Leere und ist deshalb nicht zu berücksichtigen.

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat den Entwurf des Gestaltungsplans zustimmend und unterstüt-zend zur Kenntnis genommen und keine Änderungsanträge gestellt. Ebenfalls keine Anträge sind von den Nachbargemeinden eingegangen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat zum Gestaltungsplanentwurf ebenso zustimmend Kenntnis genom-men. Die Anträge für geringfügige Änderungen wurden im vorliegenden Gestaltungsplan korrigiert und den Anträgen somit vollumfänglich entsprochen. Es ist davon auszugehen, dass einer Genehmigung durch den Kanton nichts im Wege steht.

Bewertung

Mit der Umsetzung des vorliegenden Projektes kann dem Stadtzentrum ein wichtiger Impuls verliehen werden. Das Angebot an hochwertigem Wohn- und Gewerberaum, das Platzieren von wichtigen Ankernutzungen (De-tailhandel, Fussgängerfrequenzen) kann erheblich vergrössert werden. Die einzelnen Projekte sollen dabei durch einen öffentlichen Raum mit hohem Wiedererkennungswert und grosser Aufenthaltsqualität verknüpft werden. Ziel ist es, eine eigentliche Begegnungs-, Einkaufs- und Gewerbeachse mit einem vielfältigen Ange-bot zu schaffen. Das vorliegende Projekt, deren Grundlage der öffentliche Gestaltungsplan bildet, erfüllt diese Zielsetzungen in einem hohen Masse: Die städtebauliche Disposition und der architektonische Ausdruck des Richtprojektes zeigen ein sehr gelungenes, auf die öffentlichen Interessen abgestimmtes Projekt, welches aber dennoch für die privaten Eigentümer und Investoren gut funktioniert und Mehrwerte für alle Beteiligten schafft.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Umsetzung der geplanten Überbauung ein weiterer Schritt für die Stärkung der Stadt Kloten als regionales Zentrum getätigt werden kann.

Stadtrats-Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt den Öffentlichen Gestaltungsplan „Am Stadtplatz“ sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, beide vom 6. Dezember 2016, zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet den Gestaltungsplan zur Festsetzung und die Einwendungen zur vollumfänglichen Ablehnung an den Gemeinderat.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Mitteilungen an:

- Büro Gemeinderat (mit zwei Dossiers)
- Präsident Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (mit einem Dossier)
- Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich, Dörflistrasse 50, 8050 Zürich
- Petronilla AG, Weinbergstrasse 79, 8006 Zürich
- CPV/CAP Pensionskasse Coop, Dornacherstrasse 156, 4002 Basel
- T-L AG, Leubergstrasse 11c, 8615 Wermatswil
- Stockwerkeigentümerschaft Marktgasse 10
- Fibrag Finanz- und Beratungs AG, Am Dorfplatz 5, Postfach 715, 6045 Meggen
- Bauvorstand
- Bereichsleiter Lebensraum + Sicherheit
- Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach (per E-Mail)
- BGS & Partner Architekten AG, Schönbodenstrasse 4, 8640 Rapperswil (per E-Mail)
- ewp AG, Philipp Lenzi (per E-Mail)
- Akten

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

GEMEINDERAT