



STADTKLOTEN

# Öffentlicher Gestaltungsplan Überbauung "Am Stadtplatz", Kloten zur Festsetzung durch den Gemeinderat

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Vom Stadtrat beschlossen am:

Der Präsident

Der Verwaltungsdirektor

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Die Präsidentin

Die Sekretärin

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

BDV Nr.

Bülach, 6. Dezember 2016 / kl.1002 / Sto



**Gossweiler**

Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhauserstrasse 55  
8180 Bülach  
Telefon 044 872 32 00  
Telefax 044 802 77 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

## 1 Einleitung

### 1.1 Vorbemerkung

Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Die Baukommission der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 13. Juni 2016 den öffentlichen Gestaltungsplan "Am Stadtplatz" zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet und die Abteilung Lebensraum + Sicherheit beauftragt, das Einwendungs- und Anhörungsverfahren gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchzuführen und den Gestaltungsplan parallel dazu dem Kanton Zürich zur Vorprüfung einzureichen.

### 1.2 Öffentliche Auflage

Auflage

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden während 60 Tagen vom 17. Juni bis am 16. August 2016 im Stadthaus öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist ist eine Einwendung mit zwei Anträgen von Stockwerkeigentümern der Liegenschaft "Marktgasse 10" eingegangen. Zu dieser Einwendung wird im vorliegenden Bericht Stellung genommen.

### 1.3 Ergebnis der Anhörung und Vernehmlassung

Adressaten

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden die Nachbargemeinden Winkel, Lufingen, Oberembrach, Nürensdorf, Bassersdorf, Dietlikon, Wallisellen, Opfikon und Rümlang sowie der Regionalplanungsverband Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) eingeladen, zum Gestaltungsplan Stellung zu nehmen.

Stellungnahmen  
Gemeinden

Zum Gestaltungsplan sind keine zu behandelnden Einwendungen der Nachbargemeinden eingegangen.

Stellungnahme der ZPG

Die ZPG hat mit Schreiben vom 13. Juli 2016 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Die ZPG begrüsst die beabsichtigte Verdichtung im Rahmen einer architektonischen qualitativ überdurchschnittlichen Zentrumsüberbauung mit Mischnutzung und hat keine Anträge betreffend den Gestaltungsplan.

## 2 Bericht zu den Einwendungen

### 2.1 Einwendung Nr. 1: Anpassung der maximalen Höhenkote für den Baubereich F auf neu 467 m.ü.M.

Antrag

Die Einwender beantragen Art. 8 Abs. 1 des öffentlichen Gestaltungsplans (GP "Am Stadtplatz") dahingehend anzupassen, dass die maximale Höhenkote für den Baubereich F neu 467 m.ü.M. betrage.

Begründung zur  
Einwendung

Die Einwender stützen ihre Begründung auf die im Sicherheitsplan vorgesehene maximale Höhenkotenbeschränkung von 467 m.ü.M. für den Baubereich F. Trotz der Möglichkeit bis auf 467 m.ü.M. zu bauen, sehe der Gestaltungsplan für den Baubereich F in Art. 8 Abs. 1 lediglich eine maximal zulässige Höhenkote von 457.5 m.ü.M. vor. Ein Gestaltungsplan diene gerade dazu, respektive sollte dazu dienen, ein Gebiet besser respektive intensiver auszunützen, als dies gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) möglich wäre.

Das in Art. 8 Bundesverfassung (BV) verankerte Gleichheitsgebot verbiete unterschiedliche Regelungen, denen keine rechtlich erheblichen Unter-

scheidungen zu Grunde lägen. Das Gleichheitsgebot setze nicht voraus, dass identische Sachverhalte vorlägen, sondern nur, dass die im Hinblick auf die zu erlassende oder anzuwendende Norm wesentlichen Tatsachen gleich seien. Die wesentlichen Tatsachen seien vorliegend diejenigen, dass es um Gebäude im selben, örtlich eng zusammenhängenden Gebiet gehe, für welche sich identische, zumindest aber gleichartige Fragen hinsichtlich der möglichen baulichen Ausnützung stellen würden. Eine Bevorzugung des einen Grundeigentümers gegenüber dem anderen lasse sich durch sachliche Kriterien nicht begründen und ergebe sich weder aus tatsächlichen noch aus rechtlichen Erfordernissen.

Sämtliche vom Gestaltungsplan betroffenen Baubereiche würden in der Zentrumszone Z4 liegen, weshalb gemäss Art. 17 BZO für das gesamte Gestaltungsplangebiet dieselben Grundmasse gelten würden.

Es sei nicht nachvollziehbar, wie die Gesamthöhen für die einzelnen Baubereiche A bis F festgelegt worden seien und diese hätten sich auch nicht ergründen lassen. Die sehr unterschiedlichen Höhenbeschränkungen würden keinem System folgen und seien willkürlich festgesetzt worden.

Das Gebot der haushälterischen Bodennutzung gemäss Art. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) verlange die optimale Ausnützung von Bauland.

Antwort zur  
Einwendung

Die unterschiedlich definierten Gesamthöhen für die Baubereiche A – F basieren auf konzeptionellen, gestalterischen, topographischen und planungsrechtlichen Gründen. Grundlage für den GP "Am Stadtplatz" bildet das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt "Salta" der BGS&Partner Architekten AG aus Rapperswil, welches als Richtprojekt dient und zusammen mit dem Bericht des Beurteilungsgremiums die anzustrebenden Qualitäten und baulichen Standards definiert (Art. 3 Abs. 3 GP "Am Stadtplatz"). Die Vorgaben für die Projekterarbeitung sind im Bericht "Programm, Zweistufiger Studienauftrag mit Folgeauftrag" der Firma vonplon bautreuhand gmbh vom 18. Februar 2014 festgehalten. Gemäss Ziffer 3.4 des genannten Berichts ist die Bauhöhenbeschränkung infolge Flugverkehr entsprechend zu berücksichtigen. Als Grundlagen für die Berechnung der maximalen Gebäudehöhen sind dabei die Angaben des Sicherheitszonenplans und die Höhenaufnahmen des bestehenden Terrains heranzuziehen.

Die unterschiedlichen Höhenkoten widerspiegeln den jetzigen Terrainverlauf im Perimetergebiet des "GP Am Stadtplatz", steigt denn das Terrain von 439 m.ü.M. (Baubereich E und F) an der Marktgasse auf bis zu 443 m.ü.M. zum Baubereich C an der Bahnhofstrasse hin an, das heisst um bis zu 4.0 m. Gestützt auf das bestehende gewachsene Terrain ergeben sich somit erhebliche Höhendifferenzen. Die heute bestehenden topographischen Gegebenheiten mit den damit einhergehenden Höhendifferenzen im gewachsenen Terrain werden durch die im GP "Am Stadtplatz" definierten Höhenkoten auf planlicher Stufe angemessen umgesetzt. Im Weiteren sind auch im von den Einwendern ins Feld geführten Sicherheitszonenplan Höhendifferenzen vorgesehen. Gemäss dem Sicherheitszonenplan gilt denn für die Baubereiche B und C eine höhere maximale Bauhöhe, nämlich 475 m.ü.M., als beim Baubereich F respektive dem Grundstück der Einwender (467 m.ü.M.). Die im GP "Am Stadtplatz" vorgesehenen Höhenkoten setzen somit die heutigen topographischen Verhältnisse und die Vorgaben im Sicherheitszonenplan korrekt um.

Ein Anspruch auf Ausschöpfung der maximalen Bauhöhe nach dem Sicherheitszonenplan kommt den Einwendern nicht zu. Der Sicherheitszonenplan bildet denn nicht die rechtliche Grundlage für die Definition der Gebäudehöhe. Diese ergibt sich alleine aus der geltenden Bau- und Zonenordnung respektive allfälligen Sondernutzungsplänen (wie dem vorliegenden Gestaltungsplan). Sinn und Zweck des Sicherheitszonenplans ist die Festlegung von Bereichen, in welchen Bauten und Anlagen den Betrieb von Luftfahrzeugen erschweren, gefährden oder verunmöglichen könnten. Für die Festsetzung der Sicherheitszonen im Rahmen des Sicherheitszonenplans ist der Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster massgebend (Art. 71 Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt [VIL]). Darin sind Flächen aufgeführt, welche den für die Flugsicherheit in der Regel erforderlichen hindernisfreien Luftraum nach unten abgrenzen. Aus dem Sicherheitszonenplan sind die mit den Hindernisbegrenzungsflächen einhergehenden Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich (Art. 72 VIL). Diese Ausführungen belegen, dass der Sicherheitszonenplan nicht baurechtliche Ziele verfolgt, sondern ausschliesslich der Sicherheit des Flughafenbetriebs dient, indem der hindernisfreie Luftraum definiert wird. Insofern kommt den Einwendern auch kein Anspruch auf Ausschöpfung der maximal möglichen Gebäudehöhe gemäss Sicherheitszonenplan zu.

Der Argumentation der Einwender folgen hiesse im Übrigen, im Baubereich C gar eine Höhenkote von 475 m.ü.M. zuzulassen, was der konzeptionellen Gestaltung des Perimetergebiets mit Betonung der Eckbaute im Baubereich B diametral entgegenlaufen würde. Die unterschiedlichen maximalen Höhenkoten für die Gesamthöhe lassen sich des Weiteren gestalterisch begründen: Gemäss dem Bericht des Beurteilungsgremiums "Studienauftrag Zentrumsüberbauung Kloten" des Konsortiums Marktgasse/Bahnhofstrasse Kloten ("Bericht Studienauftrag"; Ziffer 8.1.1) zum Siegerprojekt "Salta" wird durch das achtgeschossige, turmartige Gebäude im Baubereich B bewusst ein Akzent am zentralen neuen Platz gesetzt und gleichzeitig ein Anziehungspunkt in der Flucht der Schaffhauserstrasse geschaffen. Bezüglich der zweiten Bearbeitungsstufe wurde festgehalten, durch die Erhöhung des Eckgebäudes um ein Geschoss entstünde eine fein abgestimmte Komposition unterschiedlich hoher Baukörper (Ziffer 8.1.2 "Bericht Studienauftrag"). Die Ecksituation wird dabei betont. Die unterschiedlich proportionierten und dimensionierten Baukörper im Perimeter des GP "Am Stadtplatz" wurden somit bewusst gewählt und bilden Bestandteil einer das ganze Perimetergebiet umfassenden konzeptionellen Gestaltung. Dies ergibt sich auch aus dem Erläuterungsbericht zum öffentlichen Gestaltungsplan (Ziffer 5.3.2). Mit den unterschiedlichen Höhen der einzelnen Baubereiche würden die Dachebenen entsprechend abgestuft, was städtebaulich erwünscht sei.

Die unterschiedlichen Gesamthöhen lassen sich ohne weiteres ergründen und begründen. Die Argumentation der Einwender vermag diese Überlegungen nicht zu entkräften. Die Einwender sehen das Gleichheitsgebot gemäss Art. 8 BV verletzt. Dabei verkennen die Einwender, dass eben gerade nicht vergleichbare Verhältnisse gegeben sind. Die topographischen Gegebenheiten lassen sich nicht vergleichen. Sowohl gestützt auf das bestehende Terrain als auch den Sicherheitszonenplan ergeben sich Höhenunterschiede im Perimetergebiet. Und diese bilden die Grundlage für die im GP "Am Stadtplatz" festgesetzten maximalen Höhenkoten.

Die Einwender monieren schliesslich die Verletzung des Gebots der möglichst haushälterischen Bodennutzung gemäss Art. 1 RPG. Grundsätzlich wird im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Baulands und des Grundsatzes des verdichteten Bauens die bauliche Ausschöpfung eines Baugrundstücks begrüsst. Im Bericht "Programm, Zweistufiger Studienauftrag mit Folgeauftrag" der Firma vonplon bautreuhand gmbh vom 18. Februar 2014 wird in Ziffer 3.4 festgehalten, dass eine sehr urbane, dichte Bebauung erstellt werden solle und die Ausnützung möglichst hoch anzusetzen sei, damit hohe wirtschaftliche Werte erreicht würden, aber dennoch aus architektonischer und städtebaulicher Sicht ein sehr hochwertiges Projekt mit städtischen Wohnungen entstünde. Die maximale bauliche Ausschöpfung des Perimetergebiets steht somit unter dem Vorbehalt der qualitativ überdurchschnittlichen Gesamtwirkung nach Art. 12 GP "Am Stadtplatz". So sprechen denn die bereits dargelegten gestalterischen Herleitungen des Projekts (Betonung Eckbaute, unterschiedlich hohe Dachebenen) für die nicht aufs Maximum getrimmte Ausschöpfung des Perimetergebiets. Mit den vorgesehenen Höhenbeschränkungen wird denn auch eine optimale Einbindung in das weiter gefasste bauliche Umfeld erreicht.

Die Einwender führen an, der Vorteil des Gestaltungsplans, die baulichen Möglichkeiten im Vergleich zur Regelbauweise zu erweitern, müsse auch tatsächlich ausgeschöpft werden. Gestaltungspläne haben zum Zweck, eine architektonisch sinnvolle und in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingepasste Überbauung zu ermöglichen. Mit dem Gestaltungsplan kann dabei von der Regelbauweise abgewichen werden. Der GP "Am Stadtplatz" definiert die baurechtlichen Voraussetzungen für die Überbaumungsmöglichkeit des Perimetergebiets und schafft dadurch die Basis für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Zentrumsüberbauung, womit der Zweck eines Gestaltungsplans, nämlich eine architektonisch sinnvolle und in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingepasste Überbauung zu ermöglichen, erreicht wird. Darüber hinaus wird das Bauland unter der Prämisse der erhöhten gestalterischen Anforderungen optimal ausgenutzt. Das Institut des Gestaltungsplans wird korrekt angewendet. Im Übrigen ist festzuhalten, dass der "GP Am Stadtplatz" den Einwendern eine höhere Gebäudehöhe ermöglicht als nach der Regelbauweise (BZO), mithin auch die Einwender vom Institut des Gestaltungsplans profitieren.

## **2.2 Einwendung Nr. 2: Entschädigung von CHF 3'742'000.00**

Antrag	Die Einwender beantragen eventualiter die Zusprechung einer Entschädigung wegen materieller Enteignung von CHF 3'742'000.00.
Begründung zur Einwendung	Für die von den Einwendern eventualiter geltend gemachte finanzielle Ausgleichszahlung von CHF 3'742'000.00 existiert keine rechtliche Grundlage. Wie bereits ausgeführt, besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der Gebäudehöhe bis zur Höhenkote des Sicherheitszonenplans. Der Sicherheitszonenplan bietet keine rechtliche Grundlage für die bauliche Ausnützung eines Grundstücks, diese ergibt sich alleine aus der Bau- und Zonenordnung respektive allfälligen Sonderbauvorschriften oder Sondernutzungsplänen. Besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der maximalen Gebäudehöhe nach dem Sicherheitszonenplan, besteht umso weniger ein

Anspruch auf finanzielle Entschädigung aus der Nichtanwendung dieser maximalen Höhenkote.

Die Höhenbeschränkung ist das Ergebnis einer städtebaulich und architektonisch überzeugenden Gesamtplanung über das Perimetergebiet. Eine Ungleichbehandlung oder ein unzumutbares Opfer liegt nicht vor, welche auszugleichen wären.