

Protokoll Gemeinderat Kloten

Datum	8. April 2008
Archiv	B1.4.6 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Thema	Privater Gestaltungsplan "Höch Huus, Gerbegasse" , Antrag an Gemeinderat zur Festsetzung (Vorlage 788)
Beschluss-Nr.	128-2008

Die Swiss Life hat zusammen mit dem Architekturbüro Harder Haas Partner AG für die Überbauung der Grundstücke mit den Kat.-Nrn. 82, 2562 und 637 an der Ecke Dorfstrasse/Gerbegasse Vorstudien ausgearbeitet. Gemäss geltender BZO ist das Areal der Kernzone K2 zugewiesen. Das vorliegende Richtprojekt orientiert sich hinsichtlich der Dichte an der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) bzw. an der Zonierung als Zentrumszone Z4 mit möglicher Konsumation des Arealüberbauungsbonus. Aufgrund der Planungsunsicherheit in Bezug auf den Termin der Inkraftsetzung der revidierten BZO wurde für das Richtprojekt ein Privater Gestaltungsplan durch die Swiss Life aufgestellt. Die Stadt Kloten ist als Grundeigentümerin in das Verfahren involviert.

Im Richtprojekt sind ein geschlossener, viergeschossiger Lärmriegel an der Dorfstrasse und ein zwei- bis viergeschossiger Gebäudekomplex an der Gerbegasse geplant. Durch das Areal ist eine Fusswegverbindung zwischen Gerbegasse und Kalchengasse vorgesehen. Neben Flächen für Einzelhandels- und Gewerbenutzungen wird ein hoher Wohnanteil von über 50% angestrebt. Ein grosser Teil der Wohnungen soll altersgerecht gestaltet werden. Insbesondere ist eine Bettenstation geplant.

Die Überbauung kann in Etappen erstellt werden, wobei jede Etappe die erhöhten gestalterischen Anforderungen und eine einheitliche aufeinander abgestimmte Gestaltung erfüllen muss (Art. 6 Abs. 1 und 2 GP-Vorschriften). Die für die einzelnen Baufelder maximal zulässigen Geschossflächen gewährleisten einen angemessenen Projektierungsspielraum. Betreffend die im Gestaltungsplan-Perimeter maximal zulässige Ausnützung ist Art. 4 Abs. 3 der GP-Vorschriften massgebend.

Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch mit einer Haupterschliessung von der Gerbegasse geplant. Für Besucher und Kunden sind auch oberirdische Abstellplätze vorgesehen. Diese sind in den GP-Akten als Prinzipdarstellung enthalten, bedürfen jedoch betreffend Anzahl und Anordnung einer separaten Prüfung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Die Entwürfe zum Richtprojekt wurden mehrmals mit dem Amt für Raumordnung und Vermessung ARV und der Baukommission Kloten hinsichtlich Wohnanteil und Einordnung beraten und überarbeitet. Der Gestaltungsplan-Entwurf lag ab dem 29. Juni 2007 während 60 Tagen öffentlich auf (§7 PBG, Planungs- und Baugesetz). Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegt ein Bericht vor. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung vom 6. September 2007 sind berücksichtigt worden.

Die vorliegende bereinigte Fassung des Gestaltungsplans vom 18. Dezember 2007 wurde von der Baukommission am 7. Januar 2008 im Sinne der obigen Erwägungen verabschiedet.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt der Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans „Höch Huus / Gerbegasse“ vom 18. Dezember 2007 zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt den Stadtrat, dass er mit der Zustimmung der Projektträgerschaft Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Mitteilungen an:

- Swiss Life, General-Guisan-Quai 40, Postfach, 8022 Zürich
- Harder Haas Partner AG, Architekturbüro Gesamtplanungen, Eigenstr. 6, 8193 Eglisau
- ewp AG, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon (Ph. Lenzi)
- Quartierplankommission
- Raum + Umwelt
- Baupolizei
- Finanzen + Logistik
- Gesundheit + Alter, S. Kuppelwieser

Für Rückfragen ist zuständig: Martin Mengis, Bereichsleiter Lebensraum + Sicherheit, Kirchgasse 7, Postfach, 8302 Kloten, Tel. 044 815 12 33, martin.mengis@kloten.ch

Für getreuen Auszug

Petra Wicht
Ratssekretärin