

Protokoll Gemeinderat Kloten

Datum 08. November 2011

Archiv B1.4.6 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
9

Thema **Privater Gestaltungsplan Kirchgasse 21 + 23, Festsetzung durch den Gemeinderat (Vorlage 1986)**

Beschluss-Nr. 58-2011

Ausgangslage

Die bestehenden Gebäude Kirchgasse 21 und 23, welche inzwischen rechtskräftig aus dem Inventar der schutzwürdigen Bauten entlassen worden sind, sollen abgebrochen werden. Anstelle dieser Bauten ist eine Wohn- und Gewerbeüberbauung geplant. Die Grundstücke gehören gemäss gültigem Zonenplan zur Kernzone „Alt-Kloten“, in welcher die Bebaubarkeit mit einem Kernzonenplan geordnet wird.

In der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung sollen diese Grundstücke der Zentrumszone 4 zugewiesen und der Kernzonenplan in diesem Bereich aufgehoben werden.

Das Vorprojekt, auf welchem der Gestaltungsplan basiert, trägt den städtebaulichen Prinzipien der Zentrumsgestaltung und dem Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes Rechnung. Das Vorprojekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten entwickelt.

Inhalte

Mit dem Gestaltungsplan soll ermöglicht werden, anstelle der Altliegenschaften eine städtebaulich attraktive Bebauung und Verdichtung im Klotener Stadtzentrum zu erreichen. Dabei wird Wert auf die Definition des Kreuzungsbereichs Bachstrasse / Geerenstrasse / Kirchgasse und auf attraktive innerstädtische Aussenräume gelegt.

Um den hohen Anforderungen gerecht zu werden, sind Bauten und die Umgebung besonders gut zu gestalten. Diese erhöhten Anforderungen an die Gestaltung gelten auch für die Materialisierung und die Aussenräume.

Das Gebäude weist eine Vollgeschosszahl von zwei bis maximal sechs Geschosse auf, wobei das Gebäudevolumen entsprechend dem Vorprojekt terrassiert wird, um auf die bestehende Situation und die Strassenräume optimal zu reagieren. Die maximale Höhe liegt bei 457.00 m.ü.M. was einer Gesamthöhe (ohne technischer Dachaufbau) von rund 20,8 m entspricht. Zum Vergleich: Der angrenzende Neubau an der Bachstrasse (Kat.-Nr. 213) weist eine höchste Gebäudekote (ohne technischer Dachaufbau) von 452.15 m.ü.M. auf.

Das Baugrundstück liegt in einem Bereich mit Überschreitung des Immissionsgrenzwertes um 3 dB in der ersten Nachtstunde (22.00 bis 23.00 Uhr). Aus diesem Grund darf der Wohnanteil das gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung mögliche Mass nicht übersteigen. Die Projektanten haben gestützt auf den Kernzonenplan nachgewiesen, dass der Wohnanteil maximal 2'248 m² betragen kann. Die übrigen Nutzflächen müssen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Parkierung wird in einem Untergeschoss organisiert, wobei zur Kirchgasse und zur Verengasse analog des Nachbarprojektes die Baulinie bzw. der Strassenabstand unterirdisch unterschritten werden kann. Dies ist notwendig, damit auf den schmalen Grundstücken eine sinnvolle Anordnung der Tiefgarage möglich ist. Die Zufahrt wird über die Kirchgasse organisiert. Die Verkehrssicherheit ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Der Freiraum soll als durchgängiger Aussenraum mit öffentlichem Charakter gestaltet werden. An der nördlichen Grenze zum Gebäude Kirchgasse 25 ist ein öffentlicher Fussweg für eine Ost-West-Verbindung vorgesehen.

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III (wie bisher) zugeteilt. Aus energietischer Sicht ist mindestens der Minergie-Standard zu erfüllen, wie dies von der Energiestadt Kloten verlangt und von der Baudirektion empfohlen wird.

Öffentliche Auflage und Vorprüfung

Die öffentliche Anhörung fand während 60 Tagen vom 18. März bis am 17. Mai 2011 statt. Die Nachbargemeinden, die Zürcher Planungsgruppe Glattal sowie die Flughafen Zürich AG (betreffend Sicherheitszonenplan) haben dem Gestaltungsplan vorbehaltlos zugestimmt.

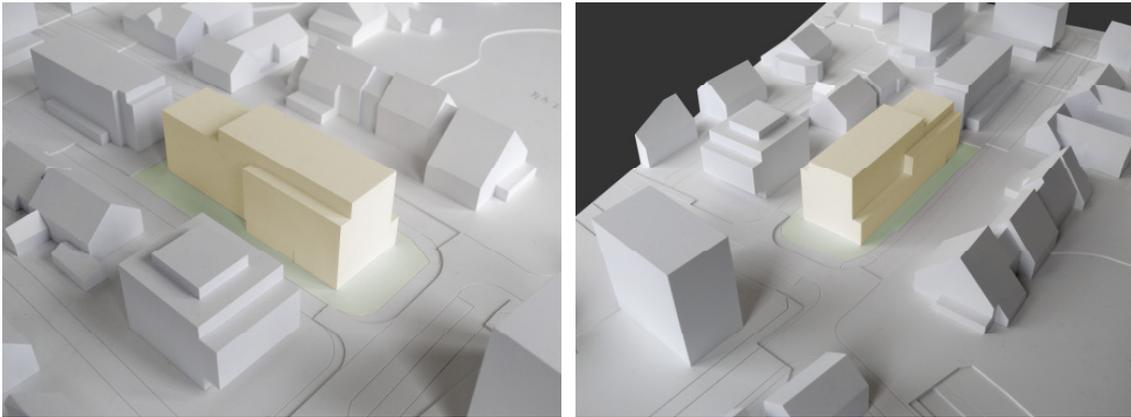
Einwand

Während der öffentlichen Auflage ist ein Einwand der Erbgemeinschaft A. und F. Scherr / L. und E. Reinhard, Eigentümer des Neubaus auf Kat.-Nr. 213 an der Bachstrasse, eingegangen. Dabei werden folgende Einwände erhoben:

- **Ausnützungsziffer:** Die erreichte Ausnützungsziffer von ca. 225% sei völlig überrissen und entspreche in keiner Weise den neueren Überbauungen in Kloten. Das Mass sei auf eine Ausnützung von 160% bis 180% zu reduzieren.
- **Geschossigkeit:** Das Gebäude sei um ein Geschoss zu reduzieren, damit sich mit den übrigen Gebäuden entlang der Kirchgasse ein harmonischeres Bild ergebe.
- **Wohnanteil:** Die im Vorprojekt aufgezeigte Nutzung überschreite den stipulierten Wohnanteil, da die Bettenstation gemäss kantonomer Auslegung der Wohnnutzung zuzurechnen sei. Die Wohnnutzung sei deshalb entsprechend zu reduzieren.

Die Bauherrschaft hat im „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“ ausführlich zu den Anliegen Stellung genommen. Diese Ausführungen sind nachvollziehbar und werden vom Stadtrat Kloten unterstützt. Die Dichte und Geschossigkeit, welche der Gestaltungsplan zulässt, folgen aus dem Stadtentwicklungskonzept, welches eine Stärkung des Zentrums und eine erhebliche Verdichtung vorsieht. Dies zeigt sich auch im Entwurf der Bau- und Zonenordnung vom Juni 2011, welche diese Grundsätze konsequent weiter verfolgt.

Das Volumen des Baukörpers wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten entwickelt und wird im Kontext zum Stadthaus und den umliegenden Gebäuden als absolut verträglich eingestuft. Zu beachten ist auch, dass das Gebäude – im Gegensatz zum Neubau an der Bachstrasse – am städtebaulich wichtigen Kreuzungspunkt der Bachstrasse / Geerenstrasse / Kirchgasse zu stehen kommt. Das Gebäude erfüllt somit nicht nur die Funktion eine Zeilenbebauung zu ergänzen, sondern schliesst die Zeile und auch die zukünftige Zentrumszone gegen Osten bzw. zur Kernzone ab. Den genannten Umständen trägt das Vorprojekt, und daraus entwickelt auch der Gestaltungsplan mit einer sensiblen Höhengliederung des Gebäudes, Rechnung. Im Übrigen bleibt unklar, inwiefern der moderne Neubau der Einwendenden mit den kernzonentypischen Ersatzbauten an der Bachstrasse ein „harmonisches“ Bild abgeben soll. Der gelungene Neubau dokumentiert viel mehr die gewünschte Entwicklung und Verdichtung des Zentrums, wie er nun mit dem Gestaltungsplan „Kirchgasse“ weiter geführt werden soll.



Aus den Modellfotos ist die Höhenabstufung und gute Einordnung des Gebäudes in den bestehenden städtebaulichen Kontext erkennbar.

Die im Vorprojekt aufgezeigten Nutzungen respektieren den maximalen Wohnanteil. Der Wohnanteil ist im Gestaltungsplan in Art. 7 auf 2'248 m² begrenzt worden. Die Einhaltung dieser Bestimmung ist im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren nach Vorliegen der definitiven Nutzungen zu prüfen.

Vorprüfung

Die Baudirektion des Kantons Zürich führt in ihrem Vorprüfungsbericht aus, dass die neue Überbauung durch ihre städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie durch die urbane Nutzungsmischung zur Stärkung des Zentrum von Kloten beitrage.

Aus Sicht des Hochwasserschutzes liegt der Perimeter in einem Bereich mit geringer Gefährdung. Die Gefahrenkarte liegt erst im Entwurf vor und ist noch nicht festgesetzt worden. Allfällige Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u und nutzbaren Grundwasserstrom von Kloten. Der mittlere Grundwasserspiegel variiert von 430,75 m.ü.M. im Südosten bis 430,65 m.ü.M. im Nordwesten. Der Höchstgrundwasserspiegel liegt auf Kote 433,0 m.ü.M. Bauten sind nur bis zum mittleren Grundwasserspiegel zulässig, weshalb das im ursprünglichen Projekt vorgesehene 2. Untergeschoss nicht in seinem ganzen Ausmass möglich ist. Im nun angepassten Gestaltungsplan ist deshalb nur noch partiell ein 2. Untergeschoss vorgesehen. Dennoch können noch genügend Neben- und Technikräume sowie Parkplätze angeboten werden. Aus der Sicht des Grundwasserschutzes ist der Gestaltungsplan nun genehmigungsfähig.

Aus Sicht des Lärmschutzes empfiehlt die Baudirektion auf die Tiefgaragenzufahrt via Verenastrasse zu verzichten, um den Verkehr auf die übergeordnete Kirchgasse zu lenken. Der überarbeitete Entwurf nimmt diese Forderung auf und legt die Tiefgaragenzufahrt via Kirchgasse fest.

Die verlängerte Glattalbahn(plus) soll zukünftig auf der Bachstrasse verkehren. Der Gestaltungsplan respektiert die Rahmenbedingungen einer zukünftigen Bahnverbindung und berücksichtigt dies auch mit der südlich angeordneten, städtischen Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität.

Wertung

Der Gestaltungsplan schafft die Rahmenbedingungen, um eine hochwertige, gut durchmischte und der langfristigen Zentrumsentwicklungsstrategie entsprechende Überbauung zu realisieren und das Klotener Zentrum weiter zu stärken und aufzuwerten.

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat, den Gestaltungsplan zu genehmigen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat genehmigt den Privaten Gestaltungsplan „Kirchgasse“ und nimmt den „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“ zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat bevollmächtigt den Stadtrat, dass er Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Mitteilungen an:

- Specogna Immobilien & Co, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten
- Ernst Niklaus Fausch Architekten ETH/SIA GmbH, Feldstrasse 133, 8004 Zürich
- Reduzierte Erbengemeinschaft A. + F. Scherr / L. + E. Reinhard, c/o F. Scherr, Oberwilerstrasse 36, 8309 Nürensdorf (zusammen mit dem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen: Planungsbericht)
- ewp AG, Philipp Lenzi, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon
- Marc Osterwalder, BL L+S

Für getreuen Auszug:

Petra Wicht
Ratssekretärin