



GR Vorlage Nr. 2338

· Beschluss
B1.1 Planungsgrundlagen, Leitbilder

Gestaltung öffentlicher Raum Kloten, Masterplan und erste Etappe, Projekt- und Kreditbewilligung Antrag an den Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung

Ausgangslage

Das Klotener Stadtzentrum verändert sich. Gründe dafür sind die ungebrochene Nachfrage nach zentrums-nahen Wohn- und Geschäftsräumen sowie Gebäude und Areale, welche in den nächsten Jahren aufgrund ihres Alters erneuert werden müssen. Diese Entwicklung wird zudem durch die Volksentscheide zur „Kultur-landinitiative“ (Abstimmung vom 17. Juni 2012) und zum Raumplanungsgesetz (Abstimmung vom 3. März 2013) beschleunigt, welche zur Folge haben, dass die Baulandreserven weiter verknappt und bestehende Gebiete und Grundstücke somit noch dichter genutzt werden müssen.



Abbildung 1: Diese Projekte werden in den nächsten Jahren zu einer wesentlichen Veränderung im Stadtzentrum führen.

- 1 **Gebiet „Brüel“:** Erstellung eines Kongress- und Gewerbegebäudes, Gestaltungsplan erstellt
- 2 **Gebiet „Wilder Mann“:** Erstellung einer Überbauung mit Hotel, Gewerbe und Wohnen, teilweise im Bau
- 3 **Gebiet „Unterdorf“:** Sanierungs- und Verdichtungskonzept für Gewerbe, Büro und Wohnen, Konzept in Erarbeitung
- 4 **Gebiet „Kirchgasse“:** Neubau eines Gewerbe-, Büro- und Wohngebäudes mit Pflegestation, im Bau
- 5 **Gebiet „Stadthauspassage“:** Erweiterung Migros und Verdichtungskonzept, Wettbewerbsverfahren lanciert
- 6 **Gebiet „Lirenächerweg“:** Büro-, Gewerbe- und Wohnkomplex, Baueingaben eingereicht

- 7 **Gebiet „Marktgasse/Bahnhofstrasse“:** Neubau Coop-Filiale, Restaurants, Gewerbe, Konsum und Wohnen, Wettbewerbsverfahren lanciert
- 8 **Gebiet „Bahnhof“:** Masterplanung zur Entwicklung der Brachen der Stadt Kloten und der SBB (Wohnen, Konsum, Gewerbe, Parkplatzangebot Schluefweg/Kolping Arena), in Arbeit
- 9 **Gebiet „Hamelrainstrasse“:** Hotel-, Büro- und Wohnkomplex, Gestaltungsplan genehmigt, Baugesuch eingereicht

Nicht mit den rasanten Entwicklungen im Zentrum mithalten konnte die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Die Umgestaltung erlitt einen grossen Rückschlag, nachdem die Bevölkerung am 28. September 2008 den Stadtplatz (Projekt „Stadtdach“) ablehnte. Das damalige nahezu 10 Millionen Franken teure Projekt wurde gemäss repräsentativer Bevölkerungsumfrage insbesondere wegen der hohen Kosten, aber auch wegen der umstrittenen Materialisierung des grossen Stadtdaches in Beton abgelehnt. Der Stadtrat hat die damalige Kritik sehr ernst genommen und mit dem nun vorliegenden Projekt auf die Gründe der Ablehnung reagiert. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes soll einerseits mit weniger finanziellen Mitteln auskommen, andererseits resultierte aus den Planungen ein bodenständiges, robustes, aber auch hochwertiges Gestaltungskonzept, welches aber dennoch in der Lage ist, dem Zentrum die notwendigen Impulse zu versetzen. Wichtig ist dem Stadtrat auch der Umstand, dass die Massnahmen in Etappen umgesetzt werden können. Die jeweiligen Teilstücke funktionieren deshalb sowohl miteinander, als auch unabhängig voneinander.



Abbildung 2: Impressionen aus dem Stadtzentrum Kloten. Viele verschiedene Elemente und heruntergekommene Ecken und Provisorien prägen das Stadtbild. Ein Gestaltungswille ist nur schwer erkennbar, der heutige Stadtplatz ist für Anlässe nur bedingt tauglich.

Schon in fünfzehn Jahren könnte die Glattalbahn vom Flughafen bis nach Kloten führen. Die Glattalbahn wird das Klotener Zentrum noch besser an die Arbeitsplatz- und Freizeitgebiete, die Stadt Zürich und insbesondere den Bahnhof am Flughafen anbinden. Die Haltestelle der Glattalbahn beim Stadthaus wird diesem Ort eine zusätzliche Bedeutung als wichtigem Begegnungsort und neuem ÖV-Einsteigepunkt verleihen.



Abbildung 3: Die Glattalbahn soll vom Flughafen nach Kloten verlängert werden und auch vor dem Stadthaus eine Haltestelle erhalten.

Die Vision: Der Masterplan „öffentlicher Raum“

Damit eine Stadt nachhaltig geplant werden kann, ist eine langlebige Strategie notwendig. Die Strategie für den öffentlichen Raum ist deshalb in einem Masterplan für das Klotener Stadtzentrum festgehalten und soll bei allen anstehenden Entwicklungen, Sanierungen und Bauarbeiten einbezogen werden.

Der öffentliche Raum repräsentiert das „Gesicht“ einer Stadt, verleiht einem Ort Identität und prägt die Stadtkultur deshalb in besonderem Masse. Die Erlebbarkeit des Raumes, die ästhetische Qualität und vor allem die Nutzbarkeit bzw. der Nutzwert dieser Flächen tragen massgeblich zur Attraktivität eines Ortes bei.

Aus diesem Grund wurde in der Stadt Kloten gemeinsam mit Vertretern unterschiedlichster Nutzer- und Interessengruppen (aus Politik, Eigentum, Gewerbe, Mieter/innen, Vereine) versucht, die wünschenswerte Ortsatmosphäre für Teile des Klotener Zentrums zu definieren. In einem Wettbewerbsverfahren wurden insgesamt sieben Teams damit beauftragt, Konzepte zur Erreichung dieser gewünschten „Stimmungen“ zu entwickeln. Als Siegerin ging das Team um die Landschaftsarchitekten raderschallpartner ag, Meilen, hervor.

Der Masterplan „öffentlicher Raum“ zeigt die Entwicklung der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze im Zentrum in den nächsten rund 12 bis 15 Jahren auf und lädt im Anhang (ab Seite 14) zu einem visionären Spaziergang vom Bahnhof bis zum „Wilden Mann“ ein.

Als Initialzündung soll in einer ersten Etappe der zentrale Stadtplatz vor dem Square (Stadtplatz Nord) sowie ein erster Teil des Stadtparks mit Spielplatz erstellt werden. Der heutige Stadtplatz/Kiesplatz wurde im Zusammenhang mit der Überbauung Square und im Hinblick auf eine zeitnahe definitive Umgestaltung nur provisorisch ausgebaut. Die Umgestaltung ist auch deshalb wichtig, um den Investoren und Entwicklern im Zentrum Investitionssicherheit zu geben und der Stadt Kloten eine gute Ausgangslage für die Verhandlung von Umsetzungsbeiträgen zu schaffen.



Abbildung 4: Der Masterplan gibt einen Überblick über das Gebiet vom Bahnhof bis zum Wilden Mann.

Konkret I: Der Stadtplatz

Der Stadtplatz soll multifunktional genutzt werden können und Dreh- und Angelpunkt des gesellschaftlichen und kulturellen Lebens in Kloten werden. Die Kritik aus der vergangenen „Staddachdiskussion“ wurde in die neue Gestaltung aufgenommen. Der Stadtplatz soll deshalb offen und grosszügig, mit hochwertigen, vor allem aber auch robusten Materialien gestaltet werden. Der Stadtplatz will zum Verweilen einladen, aber auch gute Rahmenbedingungen für alle möglichen Veranstaltungen und Aktivitäten bieten.



Abbildung 5: Visualisierung des Stadtplatzes mit Wochenmarkt

Die eigentliche Stadtplatzfläche wird in Abstimmung mit den vielfältigen Anlässen (Stadtfest, Weihnachtsmarkt, Flohmarkt, Chilbi, Stage Days, Wochenmarkt, Aussenflächen Restaurants, Ausstellungen etc.) mit einem Steinparkett gestaltet. Es handelt sich dabei um einen Naturstein, der in einer helleren und einer dunkleren Variante zum Einsatz kommt und aufgrund der Verlegeart ähnlich wie ein Parkettboden wirkt. Dieser Stein ist im Gegensatz zum heutigen Kiesplatz sehr robust, wintertauglich (auch für Salzeinsatz gut geeignet) sowie praktisch im Unterhalt und in der Benützung. So ist er für ältere und handicaperte Personen, aber auch für jegliches Schuhwerk und Wetter bestens geeignet. Der grosszügige Platz wird mit dem neuen Stadtmobiliar (vgl. Masterplan, Seite 20) und einem attraktiven Marktbrunnen bespielt. Diese Elemente sind so platziert, dass sie bei einem Grossanlass nicht im Weg sind.

Die Beleuchtung ist ebenfalls multifunktional und vermag aufgrund der modernen LED-Technologie den Stadtplatz in verschiedene Stimmungen zu versetzen. Auch dies ermöglicht den Vereinen und Veranstaltern ohne grossen Aufwand vielfältige und stimmungsvolle Anlässe auf dem Stadtplatz durchzuführen.



Abbildung 6: Stimmungsvoller Stadtplatz an einem Frühlingsabend.

Die Kirchgasse soll zwischen Stadthaus und Marktgasse für Motorfahrzeuge gesperrt und zum „blauen Boulevard“ mit markanten, im Frühjahr blau blühenden Blauglockenbäumen (*Paulownia tomentosa*) umgestaltet werden. Der Blauglockenbaum wird in der Schweiz immer mehr eingesetzt und geniesst aufgrund seiner moderaten Grösse und seiner Robustheit grosser Beliebtheit. Selbstverständlich ist die Zugänglichkeit für Anlieferungsfahrten und für Rettungsdienste nach wie vor gewährleistet. Auch die Erschliessung der Konditorei/Bäckerei Fleischli ist gesichert.

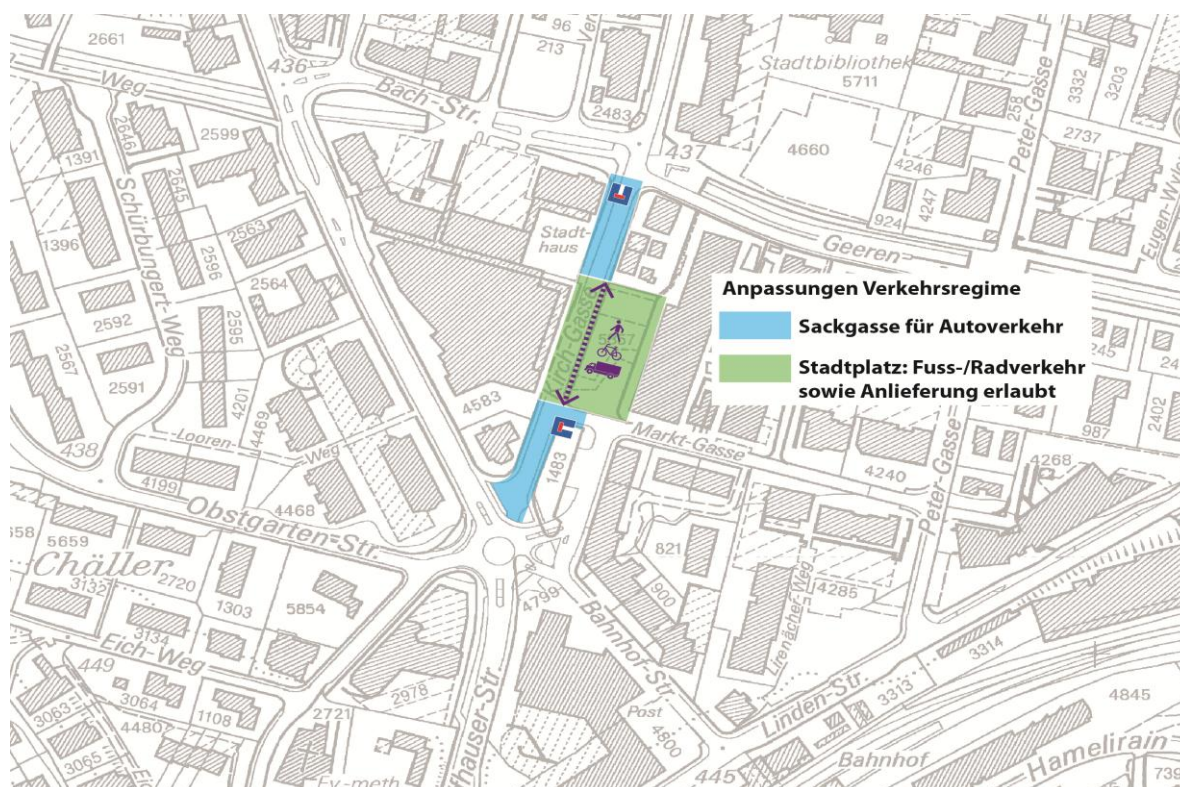


Abbildung 7: Die Kirchgasse soll im Abschnitt Stadthaus bis Marktgasse für den Verkehr gesperrt werden.

Oberirdische Parkplätze werden nicht aufgehoben, sondern vielmehr an der Marktgasse beim Square sogar neue Kurzzeitparkplätze geschaffen, um die Läden im Square für ihre Kunden/innen besser zugänglich und damit attraktiver zu machen.



Abbildung 8: Visualisierung des Stadtplatzes mit blauem Boulevard und Sitzstufen zur (noch nicht umgestalteten) Migros-Fassade.

Die heute bestehenden fünf Spitzahorne in der Rabatte neben der Migros müssen einerseits der Neugestaltung, andererseits aber auch der angedachten und dringend notwendigen Migros-Erweiterung weichen. Dies ist zwar bedauerlich, für die Entwicklung des Zentrums und der Migros aber leider unumgänglich. Die fünf Bäume werden aber durch zehn neue Bäume ersetzt. Die Niveaudifferenz wird mit Sitzstufen aufgefangen, welche analog zum beliebten Stadthausvorplatz attraktive Sitzgelegenheiten bieten.



Abbildung 9: Die fünf Spitzahorne können aufgrund ihrer Lage in der Böschung und der angedachten Migros-Erweiterung nicht in das Gestaltungskonzept eingebunden werden.

Um für Veranstaltungen bessere Bedingungen zu bieten (heute ist wenig Infrastruktur vorhanden), werden auf dem Platz genügend Anschlüsse für Elektrizität, Wasser und Abwasser zur Verfügung stehen. Die Beleuchtung kann zudem multifunktional eingesetzt werden (ausleuchten, dimmen, Stimmung erzeugen etc.). Für kleinere Anlässe und für den Alltag wird eine öffentliche WC-Anlage erstellt. Der Standort am südlichen Ende des Platzes an der Marktgasse und die Anforderungen an die Toilettenanlage (Vandalensicherheit, Behindertentauglichkeit, Ausrüstung) wurden mit den Initianten des Landsgemeindeprojektes (2. Rang: öffentliche Toilettenanlage im Zentrum) abgestimmt. Die Anlage ist auch mit weiteren Etappen des Masterplans (Etappe Stadtplatz Süd) kompatibel.

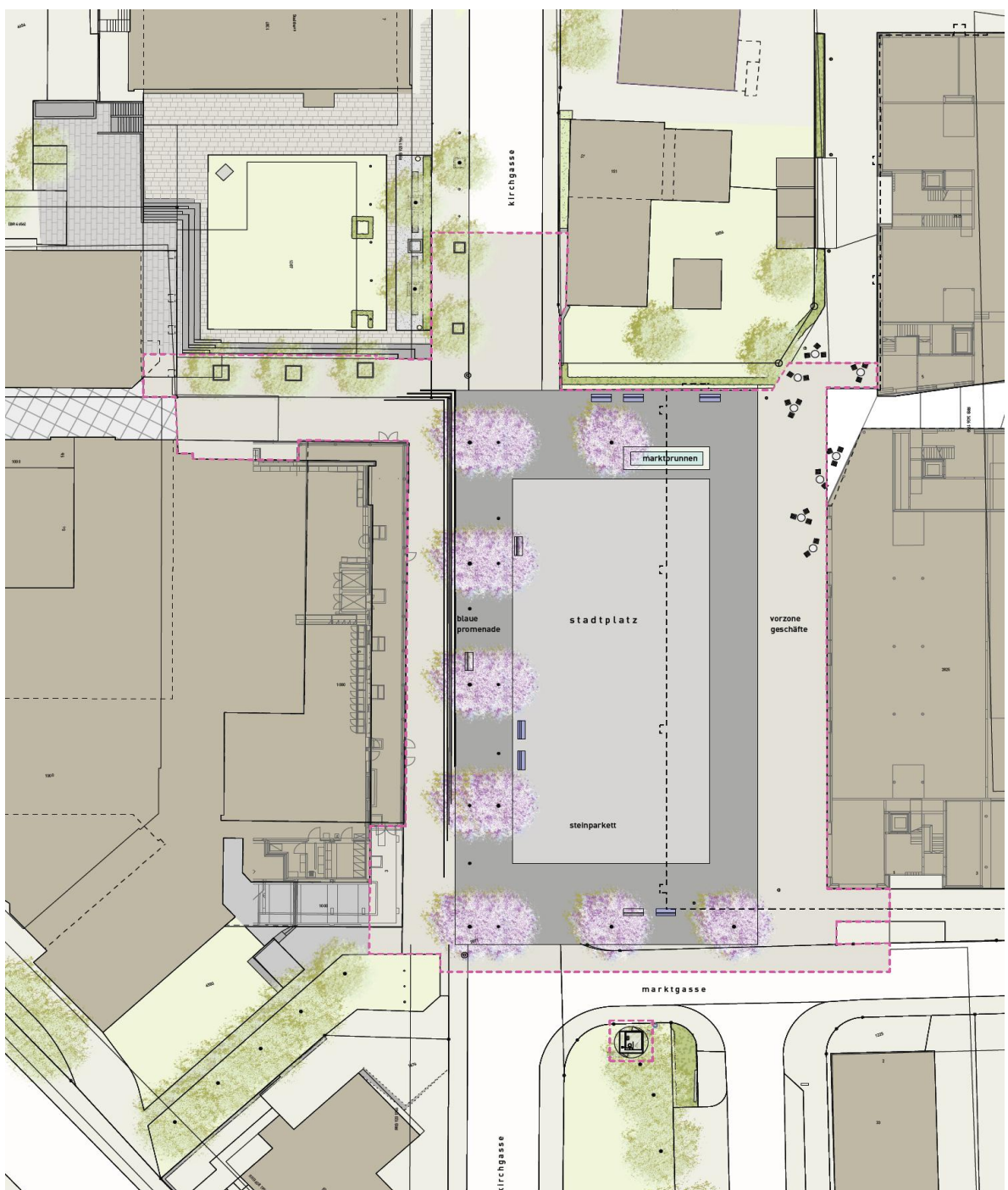


Abbildung 10: Situationsplan des Stadtplatzes: Marktbrunnen vor dem Bauernhaus Kirchgasse 12 (oben), Toilettenanlage an der Marktgasse (unten). Dank dem Standort ausserhalb der offenen Platzfläche ist das Toilettengebäude bei Veranstaltungen nicht im Weg und dennoch gut erreichbar. Mit einer weiteren Etappe (Stadtplatz Süd) ist der Standort kompatibel.

Konkret II: Der Stadtpark und Spielplatz

Der heutige Spielplatz am Altbach soll aufgewertet und im Vergleich zum belebten Stadtplatz einen ruhigen und gemütlichen Kontrapunkt als Stadtpark setzen. Dazu ist in einer ersten Etappe vorgesehen, den heutigen Spielplatz zu erneuern und im Hügelbereich mit einer Kletterattraktion (z.B. Seilbrücken, Hüpfsteine, Kletterbrücke etc.) für die etwas älteren Kinder zu ergänzen. Für Kleinkinder soll ein separater Spielplatz zum Thema „Aviatic“ (z.B. Flugzeug, Kontrollturm, Abflughüsli) erstellt werden.



Abbildung 11: Der Kleinkinderspielplatz wird vor den heutigen Spitex-Räumlichkeiten platziert. Die Spitex wird 2014 in den Neubau an der Kirchgasse umziehen. Es ist geplant, in den frei werdenden Räumen eine öffentliche Nutzung (Café, Laden, Begegnungszentrum) einzuquartieren, die den Besucher/innen des Spielplatzes die Möglichkeit für ein Verweilen bietet und im Innern auch über eine Toilettenanlage verfügt.

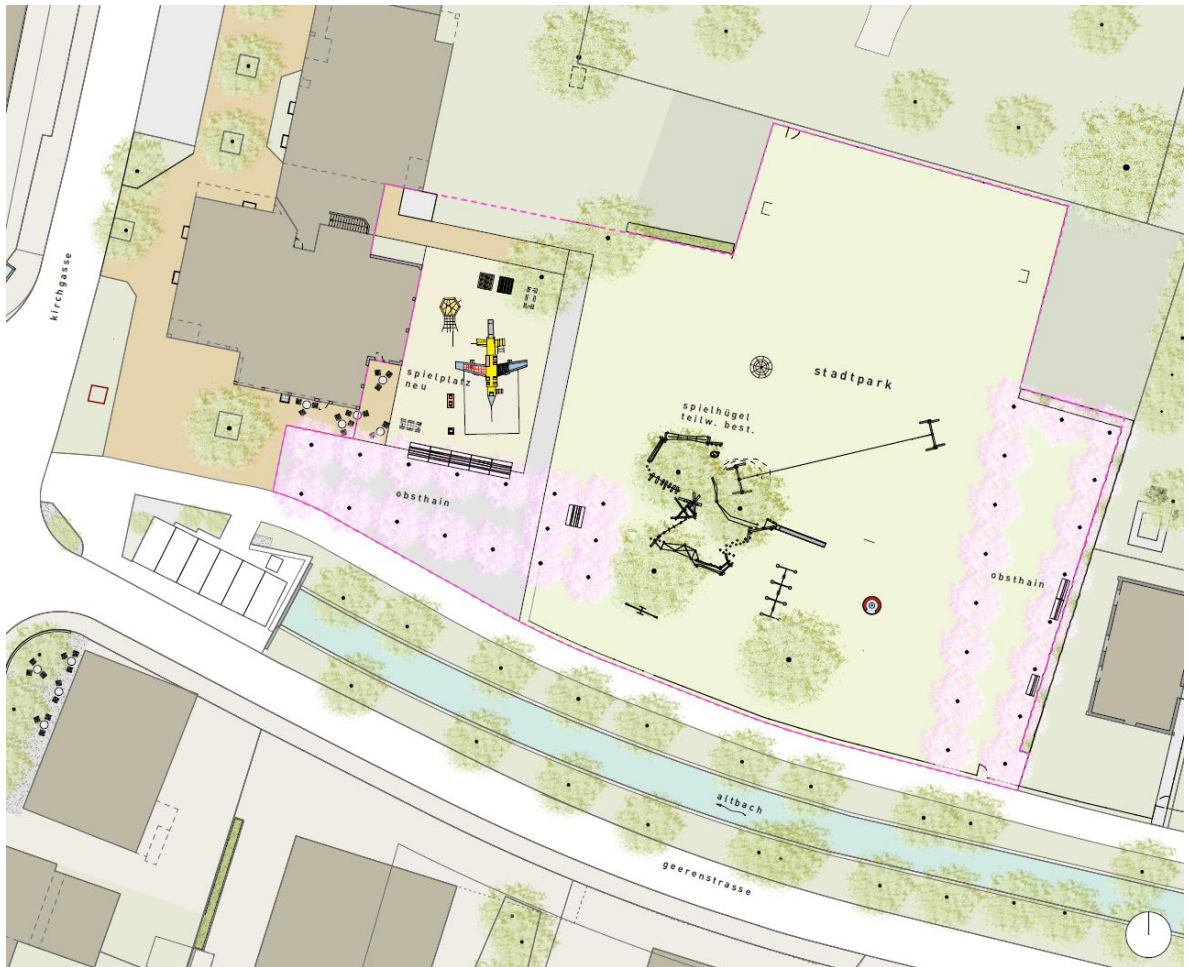


Abbildung 12: Situationsplan der Park- und Spielplatzgestaltung (1. Etappe).

Mit zwei Obstbaumhainen soll dem mitten im ursprünglichen Kloten gelegenen Ort ein ländlicher Charme verliehen und zudem für Besucherinnen und Besucher auch im Sommer schattige Plätze angeboten werden. Die markanten Solitäräume bleiben soweit möglich erhalten. Der Spielplatz/Park wird mit neuen attraktiven Sitzgelegenheiten ausgestattet.

Leider kann die Treppenanlage zum Altbach (vgl. Masterplan, Seite 16) aufgrund der noch laufenden Untersuchungen zum Hochwasserschutz am Altbach noch nicht erstellt werden. Dies kann aber in einer späteren Etappe problemlos eingefügt werden.



Abbildung 13: Blick in den Obstbaumhain am Fuss-/Radweg. Im Hintergrund der erweiterte Spielplatz mit Kletterattraktion.

Kosten 1. Etappe, Stadtplatz „Nord“ und Stadtpark

a. Gesamtkosten

Kosten Stadtplatz Nord

Rodungen, Abbrüche, Provisorien	Fr.	263'000.00	
Gärtnerarbeiten	Fr.	225'000.00	
Ausstattungen, Geräte, Beleuchtungen	Fr.	520'000.00	
Beläge, Werkleitungen, Entwässerung	Fr.	1'653'000.00	
Baunebenkosten	Fr.	70'000.00	
Reserven	Fr.	190'000.00	
Total Baukosten	Fr.	2'921'000.00	
Honorare (Planung, Bauleitung, Ausführung)	Fr.	690'000.00	
Total	Fr.	3'611'000.00	
Mehrwertsteuer 8% (gerundet)	Fr.	289'000.00	3'900'000.00

Kosten Stadtpark, 1. Etappe

Rodungen, Abbrüche, Provisorien	Fr.	118'000.00	
Gärtnerarbeiten	Fr.	181'000.00	
Ausstattungen, Geräte, Beleuchtungen	Fr.	230'000.00	
Beläge, Werkleitungen, Entwässerung	Fr.	118'000.00	
Baunebenkosten	Fr.	23'000.00	
Reserven	Fr.	46'000.00	
Total Baukosten	Fr.	716'000.00	
Honorare (Planung, Bauleitung, Ausführung)	Fr.	210'000.00	
Total	Fr.	926'000.00	
Mehrwertsteuer 8% (gerundet)	Fr.	74'000.00	1'000'000.00

Kreditsumme Stadtplatz und Stadtpark, 1. Etappe

Fr. **4'900'000.00**

b. Betriebliche Mehrkosten

Mit der Gestaltung des Stadtplatzes und dem Stadtpark werden die öffentlichen Flächen nicht vergrössert. Die Aufwendungen für den Unterhalt der umgestalteten Situation sind in etwa vergleichbar mit dem heutigen Zustand. Zwar werden die Bäume etwas mehr Reinigungsarbeit verursachen (Blüten/Blätter), der Natursteinbelag des Stadtplatzes lässt sich dafür aber maschinell besser reinigen als der heutige Kiesplatz. Zudem ist der vorgeschlagene Belag robust und sehr langlebig. Die neuen Spielgeräte im Stadtpark verursachen einen geringfügigen Mehraufwand an Unterhaltskosten. Allerdings ist zu beachten, dass die Geräte sowieso hätten ersetzt werden müssen, da sie den geltenden Sicherheitsbestimmungen nicht mehr entsprechen. Insgesamt ist deshalb nur mit untergeordneten betrieblichen Mehrkosten zu rechnen. Gemäss § 124 Gemeindegesetz in Verbindung mit dem Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt sind dennoch Betriebsfolgekosten von 1% auszuweisen. Dies ergibt einen Betrag von Fr. 39'000.00.

c. Jährliche Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten gemäss § 124 Gemeindegesetz in Verbindung mit dem Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt schreibt bei Kreditbewilligungen vor, dass jährliche Kapitalfolgekosten von 10% ausgewiesen werden müssen. Dies ergibt einen Betrag von Fr. 390'000.00.

Die Folgekosten betragen somit gesamthaft rund 0.56 Steuerprozente (Grundlage Jahresrechnung 2012).

Ablauf und Termine

Stadtrat	September 2013
Gemeinderat	Januar 2014
Volksabstimmung	Frühjahr 2014
Projektierung, Baueingabe etc.	Herbst 2014
Umsetzung	Frühjahr bis Herbst 2015

Wertung

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem Masterplan und der Umsetzung einer ersten Etappe eine wichtige Weiche für eine prosperierende Entwicklung der Stadt Kloten und für die Schaffung einer „Klotener-Identität“ gestellt werden kann. Auch die im Zentrum ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind auf eine Steigerung der Attraktivität dringend angewiesen. Es ist höchste Zeit, dass das Zentrum Klotens an Anziehungskraft gewinnt und für die hier angesiedelten Gewerbebetriebe und Läden, aber auch für Bewohnerinnen und Bewohner, Gäste und nicht zuletzt für ein aktives Vereins- und Kulturleben bessere Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes ist zudem für Investoren und Bauherren, insbesondere für die beiden Detaillisten Coop und Migros, von grosser Bedeutung und wird zu weiteren Investitionen und Attraktivitätssteigerungen für alle Klotenerinnen und Klotener (Erweiterung Migros und Öffnung gegen Stadtplatz / neuer Coop an der Bahnhofstrasse) führen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass nur mit einer Attraktivitätssteigerung und der damit einhergehenden Ansiedelung von „Frequenzbringern“ (Detailhandel, Stadtplatz, Spielplatz/Park) das Überleben einer vielfältigen und wertschöpfenden Gewerbelandschaft in Kloten machbar ist. Mit einem hochwertigen öffentlichen Raum können für das kleine und mittlere Gewerbe Rahmenbedingungen geschaffen werden, die mithelfen, dem Trend des „Lädelersterbens“, wie es in anderen Agglomerationsstädten noch ausgeprägter zu beobachten ist, entgegen zu wirken.

Die vorliegenden Projekte sind bodenständig, multifunktional und vermögen der zukünftigen Entwicklung im Stadtzentrum wichtige Impulse zu vermitteln. Zudem stehen die Kosten in einem angemessenen Verhältnis zum künftigen Nutzen. Aufgrund der Bedeutung des zentralen Platzes soll der Stadtplatz materialmässig hochwertig gestaltet werden, wohingegen im Stadtpark mit einfacheren Mitteln gearbeitet werden soll. Die weiteren Etappen werden kostenmässig im Vergleich zum Stadtplatz in einem günstigeren Segment zu liegen kommen und zu einem grossen Teil auch nicht durch die Stadt Kloten finanziert werden müssen (vgl. Kostenschätzungen und zeitlicher Ablauf im Anhang Masterplan, Seite 22).

Antrag Stadtrat:

1. Der Stadtrat nimmt den Masterplan „öffentlicher Raum“ zustimmend zur Kenntnis und stimmt den Projekten „Stadtplatz Nord“ und „Stadtpark, 1. Etappe“ zu.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung den für die Umsetzung dieser Projekte notwendige Kredit von Fr. 4'900'000.00 inkl. MwSt. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 790.5810.010 (Zentrumsentwicklung), zu erteilen.
3. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um eine allfällige Bauteuerung oder Baukostenminderung, die in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Kostenstand April 2013) und den Bauausführungen ausgewiesen werden.
4. Der Bereich Lebensraum + Sicherheit wird beauftragt, nach der Fertigstellung der Umgestaltung eine Bauabrechnung zuhanden des Gemeinderates zu erstellen.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Gemeinderatspräsident (samt Dossier)
- Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (samt drei Dossiers)
- raderschallpartner ag, Landschaftsarchitekten bs la sia, Bruechstrasse 12, Postfach 310, 8706 Meilen
- ewp AG, Philipp Lenzi, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon
- Begleitgruppe Ortsatmosphäre (per E-Mail)
- Stadtrat Max Eberhard
- Leiter Lebensraum + Sicherheit, Marc Osterwalder
- Leiter Tiefbau + Unterhalt, Markus Maag
- Akten

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

GEMEINDERAT KLOTEN