



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

22. Sitzung des 11. Legislaturperiode vom 05. November 2013

Vorsitz	Ratspräsident	Ueli Schlatter
Anwesend	Gemeinderat	29 Ratsmitglieder
	Stadtpräsident Stadtrat	René Huber Mathias Christen Max Eberhard Priska Seiler Graf Corinne Thomet Mark Wisskirchen
	Verwaltungsdirektor	Thomas Peter
Protokoll	Ratssekretariat	Petra Wicht
Entschuldigt abwesend	Gemeinderat	Luzia Lobefaro Suzanne Rieder Mischa Trottmann
	Stadtrat	Ueli Studer
Ort	Stadtsaal Zentrum Schluefweg	
Dauer	18:00 Uhr – 19:00 Uhr	

Traktandenliste

- 1 Protokollgenehmigung
- 2 Mitteilungen
- 3 Peter Nabholz (FDP); Interpellation Parkplatzproblematik im Zentrum Kloten / Begründung (Vorlage 2569)
- 4 Christoph Fischbach (SP); Interpellation Entwicklung Wohnraum / Begründung (Vorlage 2581)
- 5 Rachel Grütter (SVP); Interpellation Bürgerrecht / Begründung (Vorlage 2591)
- 6 Egetswil; Änderung Zonenplan Egetswil (Vorlage 2210 A)
- 7 Egetswil; Privater Gestaltungsplan Zentrum West (Dorfkern West) (Vorlage 2210 B)
- 8 Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen (GebV), Anpassung an rev. Bau- und Zonenordnung (Vorlage 2524)
- 9 Wald Oberhau, Kat.-Nr. 6004, Verkauf (Vorlage 2494)

Der Vorsitzende begrüsst alle Anwesenden und stellt fest, dass zur Sitzung termingerecht eingeladen wurde und die Aktenaufgabe rechtzeitig erfolgte.

Die Traktandenliste wird stillschweigend genehmigt.

1

Protokollgenehmigung

Gegen das Protokoll Nr. 21 vom 1. Oktober 2013 sind in der vorgegebenen Zeit keine Einwände eingegangen. Das Protokoll ist somit genehmigt.

2

Mitteilungen GR

Aus dem Gemeinderat

Keine

Aus dem Stadtrat

Knoten Thalstrasse – Lufingerstrasse

Zwischen dem Lindengartenweg und der Bülacherstrasse verläuft auf dem einseitigen Rad- und Gehweg östlich der Staatsstrasse Lufingerstrasse die regionale Skatingroute S44 sowie die Verbindungsvelorouten Nr. 1618 und Nr. 1648 entlang der Staatsstrasse. Bei der Einmündung der Thalstrasse ist der Radfahrer gegenüber den in die Lufingerstrasse einmündenden Fahrzeugen vortrittsberechtigt.

Im Zeitraum vom 01. März 2006 bis 28. Februar 2011 ereigneten sich auf diesem Abschnitt gemäss Verkehrsunfallstatistik des Kantons Zürich 27 Verkehrsunfälle, einer davon mit Todesfolge. Dieser heikle Knotenpunkt wird nun mit diversen Massnahmen entschärft. Der Stadtrat hat am 17.9.13 einen Kredit von Fr. 1'162'500.00 unter Vorbehalt der Budgetgenehmigung bewilligt (Art.33 lit. b GO, geb. Ausgabe).

Peter Nabholz (FDP); Interpellation Parkplatzproblematik im Zentrum Kloten

Interpellationstext:

Die kürzlich vom Gemeinderat beschlossene Bau- und Zonenordnung hat zum Ziel, deutlich mehr Steuersubstrat – gerade auch im Zentrum von Kloten – anzuziehen.

Es fällt auf, dass sich die Anzahl der Parkplätze bei kürzlich erlassenen Gestaltungsplänen im Zentrumsgebiet stets am unteren Limit des Parkplatzreglements bewegt.

Mit der möglichen Ausführung der weiteren Zentrumsplanung werden bestehende oberirdische Parkplätze aufgelöst und in absehbar tieferer Anzahl ersetzt (z.B. Wegfall Parkplatz Stadthauspassage und Parkplätze beim Café Fleischli). Die weitere Verdichtung der Bahnhofstrasse, bei der ein grosses Detailhandelsunternehmen Interesse zeigt, wird durch die Ankernutzung zu steigenden Besucher- und Verkehrsfrequenzen führen.

Aufgrund der geplanten Linienführung der Glattalbahn durch das Zentrum und der Aufwertung des Altbaches als Freiraum, Fuss- und Radverkehrsachse sind weitere Parkplätze gefährdet.

Im Zusammenhang mit obigen Sachverhalten bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

- A. Wie stellt sich der Stadtrat zum Argument, dass alleine schon der verminderte Suchverkehr und die bessere Lufthygiene keine Einschränkungen für den Bau von neuen Parkplätzen rechtfertigen sollten?
- B. Wie viele Parkplätze (öffentliche und private) befinden sich aktuell im zentrumsnahen Gebiet (gem. PP-Reglement, Seite 8, Legende I)?
- C. Wie teilen sich diese Parkplätze im Mix auf für die Anwohner, für andere Dauermieter (z.B. Personal, Pendler), für die Kunden von Gewerbetreibenden und Dienstleistungsanbietern sowie für weiteres Publikum (z.B. Besucher von Veranstaltungen) auf?
- D. Wie stark sind diese Kunden- und Publikumsparkplätze während der Öffnungszeiten durchschnittlich ausgelastet:
 - a. unter der Woche von 08.00 – 20.00 Uhr;
 - b. an Samstagen von 08.00 – 18.00 Uhr;
 - c. während einer Veranstaltung in der Kolping-Arena;
 - d. ausserhalb dieser Spitzenzeiten?
- E. Wie beurteilt der Stadtrat das quantitative Parkplatzangebot sowie die Frage eines möglichen Parkplatzmangels im Kontext mit dem Auslastungsgrad aus Frage D während der Öffnungszeiten bzw. während einer Veranstaltung in der Kolping-Arena?
- F. Wird das Parkhaus Stadthauspassage zukünftig auch nach 22.00 Uhr geöffnet sein?
- G. Sieht der Stadtrat aufgrund der Komplexität der Parkplatzsituation in ganz Kloten (Zentrum und Südseite Bahnhof [in Auftrag gegebener Masterplan Verkehrskonzept per 8.8.2013]) und durch Anwendung des Fahrtenmodells die Eignungskriterien als gegeben an (gem. PP-Reglement, Art. 12 und 13), ein neues Grossangebot von Parkplätzen, z.B. ein Parkhaus, zu schaffen?
- H. Können die Ersatzabgaben und der Parkplatzfonds von total CHF 426'000.00 in der Rechnung der Stadt Kloten als Beitrag für zukünftige Investitionen in diesem Bereich benützt werden?
- I. Wie viele öffentliche Parkplätze würden sich nach der Umsetzung des aktuell geplanten Projektes „Stadtplatz Nord“ und „Stadtpark, Etappe 1“ sowie unter Einbezug der mutmasslichen

Linienführung der Glattalbahn im zentrumsnahen Gebiet (gleicher Perimeter wie in Frage B) befinden?

Gerade im zentrumsnahen Gebiet sollte die Parkplatzproblematik einer geeigneten, nachhaltigen Lösung zugeführt werden, um einen echten Mehrwert für die Kunden von Gewerbetreibenden und Dienstleistungsanbietern, für die Anwohner und für die Besucher von Veranstaltungen zu generieren. Ein bedürfnisgerechtes Parkplatzangebot minimiert nicht zuletzt auch den Suchverkehr und hilft die damit einhergehende Schadstoffemission einzudämmen.

Begründung des Interpellanten Peter Nabholz (FDP): „Ich will meine Herleitung für ein bedürfnisgerechtes Parkplatzangebot zuerst mittels den Leitlinien 2010-2014 des Stadtrates darlegen. Diese strategischen Leitlinien, werfen nach Meinung der FDP besonders bei der Umsetzung des Verkehrssystems und des damit verbundenen Parkplatzangebot Fragen auf. Warum?

Der Stadtrat will das Funktionieren des Verkehrssystems durch geeignete Massnahmen verbessern, mit folgenden vier Zielen:

1. Erhöhung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer
2. Erschliessung des Zentrums und des Industriegebietes mittels der Glattalbahn
3. Optimierung des ÖV-Angebot
4. Verbesserung des Fuss – und Velowegnetzes

Ein wichtiger Faktor fehlt gänzlich in dieser Aufzählung, nämlich der Individualverkehr.

Daher vermute ich, dass sich der Stadtrat für eine sanfte Mobilität im Zentrum entschieden hat und den ÖV dem mobilen Individualverkehr vorzieht.

Dabei darf der Individualverkehr nicht vergessen gehen, ich spreche hier zum Beispiel die schweren Einkaufstaschen vom Wochenendeinkauf an, bei der ein genügend grosses Angebot an Parkplätzen zur Verfügung stehen sollte. Das auch zugunsten kurzer Wege für die Einkaufenden und des heimischen Gewerbes, das mit dem Flughafen in Konkurrenz steht, weil dort bequem parkiert werden kann.

In denselben Leitlinien will sich der Stadtrat für ein effizientes, sicheres und den Interessen der Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt angepasstes Verkehrssystem einsetzen.

Negative Wirkungen auf die Verkehrssicherheit treten jedoch dann auf, wenn die Verkehrsdichte den kritischen Schwellenwert für den zur Verfügung stehenden Raum überschreitet und es durch Überlastung zur Verringerung des Verkehrsflusses kommt, was somit diametral zum erwähnten Ziel des Stadtrates steht.

Helfen könnte hier ein bedürfnisgerechtes Parkplatzangebot, welches ich im Vorstoss anspreche, denn dieses minimiert nicht zuletzt auch den Suchverkehr. Es unterstützt damit die schnelle Entlastung der Verkehrsdichte und hilft die damit verbundene Schadstoffemission einzudämmen.

Dieser kritische Wert wird uns bei der weiteren Verdichtung des geplanten Komplexes an der Bahnhofstrasse, Marktgasse begegnen, bei welcher ein grosses Detailhandelsunternehmen nach dem Umbau einziehen soll. Das würde zwangsläufig zu einem Mehrverkehr an der Marktgasse führen.

Ebenso wird die Glattalbahn bald durch Kloten fahren, wie der aktuellen Medienmitteilung des Kantons Zürich vom 31. Oktober 2013 zu entnehmen ist. In welcher der Regierungsrat Stellung zum Programm Agglomerationsverkehr nimmt. Er setzt sich nämlich im Gegensatz zum Bund für eine höhere Priorität der Verlängerung der Glattalbahn bis Kloten Industrie aktiv ein. Die Planungen für dieses Vorhaben sollen in den nächsten Jahren vorangetrieben werden.

Durch die Linienführung der Glattalbahn fallen an der Geerenstrasse die oberirdischen Parkplätze weg und aufgrund des geplanten Stadthausplatzes hinter dem Migros, inklusive einer Haltestelle der Glattalbahn, fallen weitere oberirdische Parkplätze weg.

Ebenso wird auf dieser Linie die Verkehrsdichte zunehmen, da alle Verkehrsteilnehmer (ÖV, MIV, Velo, Fussgänger) sich auf diesem Terrain bewegen. Aufgrund des breiteren Angebotes und des zunehmenden Verkehrs wird die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer geringer.

Es fällt auch auf, dass sich die Anzahl der Parkplätze bei kürzlich erlassenen Gestaltungsplänen im Zentrumsgebiet durchgehend am unteren Limit des Parkplatzreglements der Stadt Kloten bewegt.

Ich bin kein Verkehrsexperte jedoch überzeugt, dass wir neben den Überlegungen auf der Südseite des Bahnhofes auch im Zentrum ein bedürfnisgerechtes Parkplatzangebot schaffen müssen. Nicht zuletzt als

echten Mehrwert für die Kunden von Gewerbetreibenden und Dienstleistungsanbietern, für die Anwohner und Besucher von Veranstaltungen welche mit dem Fahrzeug kommen.

Ich werde mit der Wiederholung meiner elf Fragen an den Stadtrat meine Redezeit von 15 Minuten nicht strapazieren. Diese werden durch den Stadtrat beantwortet und kommen daher sowieso nochmals zur Sprache.

Was ich mit meinen Fragen zusammengefasst erreichen will, ist folgendes. Ich will, dass der Stadtrat die Anliegen des mobilen Individualverkehrs aufnimmt. Nicht alle Verkehrsteilnehmer können oder wollen mit dem ÖV ins Stadtzentrum fahren. Es sollen auf keinen Fall noch mehr Parkplätze verloren gehen. Als Grundlage für meine vorgenommene Zählung der Parkplätze habe ich zwei neuralgische Punkte genommen, die Geerenstrasse die im Moment 28 oberirdische Parkplätze zählt und der Stadthausplatz mit 34 Plätzen. Falls die erwähnte Linienführung der Glattalbahn auf der Geerenstrasse und die weiteren Ausbauschritte der Gestaltung des öffentlichen Raums Stadthausplatz in den nächsten Jahren Wirklichkeit werden, fallen die heutigen 62 oberirdischen Parkplätze der Migros diesen Bauten zum Opfer. Damit wir dann eine nachhaltige Lösung haben, müssen wir bereits heute voraus planen und deshalb stellte ich jetzt meine Fragen, nicht aus wahltechnischen Gründen, sondern weil wir bald entscheiden werden wie sich das Gesicht von Kloten ändern wird. Die strategischen Leitlinien des Stadtrates gehen über mehrere Jahre, da darf von der Warte der FDP Kloten aus, auch die Planung von Parkplätzen einen prioritären Platz einnehmen.“

Der Stadtrat erteilt die Antwort später schriftlich.

(keine Überweisung nötig)

4

Christoph Fischbach (SP); Interpellation Entwicklung Wohnraum / Begründung

Interpellationstext:

In Kloten hat es eine grosse Anzahl Mehrfamilienhäuser, die in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig sind oder sogar durch Neubauten ersetzt werden müssen. Seit September 2013 läuft das Gebäudesanierungsprogramm der Stadt Kloten. Mit diesem Gebäudesanierungsprogramm werden die Liegenschaftsbesitzer animiert ihre Liegenschaften zeitgemäss zu sanieren.

Die Wohnsiedlungen aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts nutzen die Grundstücke nicht voll aus und bergen ein grosses Potential an zusätzlichem Wohnraum, welches durch Ergänzungsbauten, Aufstockungen und Ersatzneubauten erschlossen werden kann. Der Stadtrat und die Abteilung Raum + Umwelt unternehmen mit erfreulichem Erfolg grosse Anstrengungen, um Liegenschafts- und Grundbesitzer im Ortszentrum zur Neubebauung der Grundstücke zu animieren.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat folgende Fragen zu beantworten.

- 1.) Hat der Stadtrat statistische Zahlen über die Entwicklung von Mietpreisen nach Gebäudesanierungen oder der Erstellung von Ersatzbauten?
- 2.) Ist der Stadtrat gewillt Massnahmen zu ergreifen, damit nach erfolgten Gebäudesanierungen der Wohnraum bezahlbar bleibt?
- 3.) Wie nimmt der Stadtrat Einfluss, damit es künftig in Kloten gleichzeitig sanierten und bezahlbaren Wohnraum gibt?
- 4.) Hat der Stadtrat bereits konkrete Massnahmen ergriffen, damit die Mietpreise nach erfolgten Sanierungen oder Ersatzbauten nicht explodieren?

5.) Wie kann ein vergleichbarer Erneuerungsschub auch bei den peripheren Wohngebieten herbeigeführt werden?

6.) Welche Instrumente sind dazu erforderlich und allenfalls welche finanziellen Mittel?

Begründung:

Seit September ist das Gebäudesanierungsprogramm (infolge des genehmigten Gegenvorschlages zur 2000-Watt-Initiative) mit einigem Erfolg angelaufen. Leider ist oftmals die Folge von Gebäudesanierungen, dass die Mietpreise steigen und die bisherigen Mieter sich diese Mieten nicht mehr leisten können. Diesem Umstand muss Gegensteuer gegeben werden. Es ist wichtig, dass auch künftig saniertes, aber trotzdem bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Christoph Fischbach (SP) erläutert obigen Vorstoss und ergänzt: „Vielen Klotenern reisst die Miete ein grösseres Loch in den Geldbeutel als die Steuerlast. Zahlbare Mieten sind für Einwohner wichtiger als ein tiefer Steuerfuss. Gemäss den genannten Ausführungen ist es auch nötig, dass nebst der Entwicklung im Ortszentrum, auch die peripheren Wohngebiete baulich entwickeln und erneuert werden. Die Stadt muss auch in diesem Bereich aktiv werden. Eine der strategischen Leitlinien ist auch -Bauliche Verdichtung in Quartieren zu fördern, wo dies sinnvoll und möglich ist-. Dieses Ziel muss ohne massive Mietanstiege verwirklicht werden können. Zurzeit nimmt die Anzahl an zahlbaren Wohnungen stetig ab. Das gilt nicht nur für Kloten. Gemäss einer Veröffentlichung von Wüst & Partner waren im Jahr 2005 noch 54% der Wohnungen unter Fr. 1500. Heute beträgt diese Quote noch 37%. Ein weiterer Hinweis auf die Aktualität des Themas zeigt, dass der Kantonsrat letzte Woche einen Gegenvorschlag zur SP Initiative -Mehr bezahlbarer Wohnraum- verabschiedet hat. Aus diesen Gründen möchte die SP vom Stadtrat wissen, wie er die Zukunft in diesem Bereich in Kloten sieht.“

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation schriftlich.

(keine Überweisung nötig)

5

Rachel Grütter (SVP); Interpellation Bürgerrecht / Begründung

Interpellationstext:

Seit mehr als einem Jahr ist nun die neue Bürgerrechtsverordnung der Stadt Kloten in Kraft. In Artikel 9 dieser Verordnung wird festgehalten, dass von allen Bewerbern/innen, die keinen Anspruch auf Erteilung des Gemeindegürgerrechtes haben, verlangt wird, dass sie ihre Deutschkenntnisse und das staatsbürgerliche Wissen nachweisen. Zur Umsetzung dieses Artikels in der Praxis ersucht die SVP-Fraktion den Stadtrat folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie wird das staatsbürgerliche Wissen überprüft?
2. Werden die Bewerber auf die Prüfung entsprechend vorbereitet? Wenn ja, in welcher Form?
3. Wie oft darf ein Bewerber durch die Staatskundeprüfung durchfallen und wie ist das weitere Verfahren bei Nichtbestehen? Gibt es allfällige Ausnahmeregelungen?
4. Müssen alle Bewerber eine Staatskundeprüfung ablegen oder gibt es auch andere Möglichkeiten das staatsbürgerliche Wissen nachzuweisen, bzw. kann man von einer solchen Prüfung dispensiert werden? Unter welchen Voraussetzungen erfolgt eine solche Dispensation?
5. Welche Regelung betr. Staatskundeprüfung ist vorgesehen bei einer Einbürgerung von Jugendlichen unter 16 Jahren (Art. 7 Abs. 2 BüVo)?

6. Werden bei Wiederholungen der Staatskundeprüfung die entsprechenden Mehrkosten, bzw. Mehraufwand dem Bewerber in Rechnung gestellt?
7. Gab es bereits Gesuchsteller, welche aufgrund des fehlenden staatskundlichen Wissens nicht eingebürgert wurden? Wie ist die aktuelle Praxis dazu?
8. Wie werden die Deutschkenntnisse überprüft?
9. Werden die Bewerber auf die Prüfung entsprechend vorbereitet? Wenn ja, in welcher Form?
10. Wie oft darf ein Bewerber durch die offizielle Deutschprüfung durchfallen und gibt es diesbezügliche Ausnahmeregelungen?
11. Müssen alle Bewerber eine Deutschprüfung ablegen oder gibt es auch andere Möglichkeiten die Deutschkenntnisse nachzuweisen, bzw. kann man unter gewissen Voraussetzungen von einer solchen dispensiert werden? Wie ist die Praxis dazu?
12. Werden bei Wiederholungen der Deutschprüfungen die entsprechenden Mehrkosten dem Bewerber in Rechnung gestellt?
13. Gab es bereits Fälle, welche aufgrund der fehlenden Deutschkenntnisse nicht eingebürgert wurden? Wie ist die aktuelle Praxis dazu?

14. Werden mit den Einbürgerungsgebühren sämtliche Kosten für die oben erwähnten Prüfungen gedeckt und wie hoch sind diese Kosten?

Begründung der Interpellantin: „Es handelt sich um eine Interpellation der gesamten SVP Fraktion und nur aus zeitlichen Gründen konnten nicht alle Mitglieder unterzeichnen. Der Art. 9 der Bürgerrechtsverordnung (BüVo) regelt die Deutsch und staatsbürgerlichen Kenntnisse einzelner Bewerber. Dieser Artikel hat schon bei der Behandlung der Vorlage seinerzeit für viel Gesprächsstoff gesorgt. Seit einem Jahr wird die neue BüVo umgesetzt und die Anwendung der Prüfung dieser Kenntnisse ist der Bürgerrechtskommission (BRK) überlassen. Nun möchten wir wissen, wie die Praxis konkret aussieht. Die gestellten Fragen beziehen sich einerseits auf die Staatskundekenntnisse und andererseits auch auf die Deutschkenntnisse. Rachel Grütter erläutert die obigen Fragen und ergänzt diese teilweise. Wir sind gespannt auf die Beantwortung des Stadtrates.“

Der Stadtrat beantwortet die Fragen später schriftlich.

(keine Überweisung nötig)

6

Egetswil; Änderung Zonenplan Egetswil, Antrag an Gemeinderat (Vorlage 2210 A)

100-2013

Ausgangslage

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Egetswil Zentrum West“ soll auf einem Teil der Grundstücke Kat.-Nrn. 4307 und 4308 in Egetswil eine Wohnüberbauung geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden im Vergleich zum heute gültigen Kernzonenplan sechs zusätzliche Baufelder geschaffen, in welchen Mehrfamilienhäuser erstellt

werden können. Der Stadtrat hat sich (entgegen der bisherigen Praxis in Egetswil) entschieden, in Ergänzung zum Gestaltungsplan auch den Kernzonenplan anzupassen. Somit hat das Parlament die Möglichkeit, sowohl über den Gestaltungsplan als auch über den Kernzonenplan die Entwicklung im Weiler zeitgleich zu befinden.



Abbildung 1: Betroffene Grundstücke

Betreffend den Inhalt des Gestaltungsplanes und des Richtprojektes wird auf das Gestaltungsplangeschäft verwiesen, welches auch im Dispositiv mit dieser Vorlage verknüpft ist.

Inhalt

Die Kernzonenplanung Egetswil stammt aus dem Jahre 1985 und wurde mit der Revision der Nutzungsplanung in den Jahren 1993/95 neu festgesetzt. Im Rahmen der soeben abgeschlossenen BZO-Revision wurde der Kernzonenplan Egetswil nicht verändert (bis auf den sistierten Antrag auf Ausdehnung i.S. „Lohnunternehmen Sägesser“).

In der Hofzone der Grundstücke Kat.-Nrn. 4307 und 4308 sollen sechs neue Baubereiche für Hauptgebäude festgelegt werden. Die Lage, Grösse und Ausrichtung basieren auf einer umfangreichen ortsbaulichen Überbauungsstudie.

Neben den äusseren Mantellinien werden auch innere Mantellinien und die Firstrichtung festgelegt. Mit den inneren Mantellinien soll gesichert werden, dass keine unerwünscht kleinen Hauptgebäude erstellt werden können (z.B. Einfamilienhäuser). Bei der bestehenden Liegenschaft Rütenerstrasse 5 wird die Hauptfirstrichtung entsprechend dem heutigen Ökonomieteil des Gebäudes und der erweiterten Mantellinie festgelegt. Diese stimmt auch mit dem Walmdach auf dem Wohnstil und den Planungsabsichten überein. Mit der Revision werden keine Bauvorschriften angepasst.

Die Nachverdichtung auf den Liegenschaften Kat.-Nrn. 4307 und 4308 entspricht der überkommunalen Strategie, die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken, das Kulturland zu schonen und die Ortsbilder weiterzuentwickeln. Vor der Annahme der Kulturlandinitiative durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger war noch beabsichtigt, die Kernzonengrenze geringfügig anzupassen. Auf diese Arrondierung wird mit der vorliegenden Planung nun aber verzichtet.

Die Planung setzt den Trend in Egetswil fort, mittels Gestaltungsplänen auf den Ort bezogene Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Die vorliegende Planung schafft nicht nur diese wichtigen Entwicklungsmöglichkeiten an einer ausgezeichneten Lage mit gutem Ortsbusangebot (zwei Buslinien), sondern auch mit Augenmass und Rücksicht auf das Ortsbild. Anders als in früheren Planungen werden die für das Ortsbild bedeutsamen ehemaligen Bauernhäuser weitgehend erhalten.



Abbildung: rot/gelb = neue Baufelder / violett/grau = bestehende Baufelder

Auflageverfahren

Der Kernzonenplan wurde zeitgleich mit dem Gestaltungsplan vom 12. April bis 10. Juni 2013 öffentlich aufgelegt. Gegen den Kernzonenplan sind insgesamt zwei Einwendungen eingereicht worden. Die Einwendungen sind inhaltlich mehrheitlich deckungsgleich mit den Einwendungen zum Gestaltungsplan.

Für die Behandlung der Einwendungen wird auf den Planungsbericht vom 29. Juli 2013, welcher unter Ziffer 6 auch die Stellungnahmen zu nicht berücksichtigten Einwendungen enthält, verwiesen. Die Einwendungen können nicht berücksichtigt werden, da sich die Anträge vorwiegend darauf beziehen, keine Änderung im Kernzonenplan zu genehmigen und somit den Status Quo zu erhalten. Diese Haltung entspricht aber in keiner Weise den Entwicklungsabsichten und den Konzepten von Kanton, Region und Stadt Kloten. Der Stadtrat ist im Gegenteil der Auffassung, dass eine moderate Entwicklung in Egetswil notwendig und sinnvoll ist. Dass dadurch Eigeninteressen Privater tangiert werden, lässt sich leider nicht vollständig verhindern. Das öffentliche Interesse an einer sinnvollen und wertschöpfenden Entwicklung der Stadt Kloten, so auch in geringfügigem Masse im Weiler Egetswil, überwiegt die privaten Interessen (Aussichtsschutz einzelner Personen, Platzierung Tiefgarageneinfahrt) klar.

Das Kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) sprechen sich für die Anpassung des Kernzonenplanes und die Festsetzung des Gestaltungsplanes aus. Das ARE stellt deshalb auch die kantonale Genehmigung für den Gestaltungsplan, als auch für die Anpassungen im Kernzonenplan in Aussicht.

Bewertung

Der Stadtrat kommt zum Schluss, dass die Anpassungen des Kernzonenplanes für eine Entwicklung des Weilers Egetswil sinnvoll, zweckmässig und verträglich sind. Die wenigen noch vorhandenen Landreserven sollen in hoher Qualität überbaut werden. Die Eingliederung in den bestehenden ortsbaulichen Kontext ist sicher gestellt und kann aufgrund der flankierenden Bestimmungen im Gestaltungsplan problemlos erreicht werden.

Antrag an Gemeinderat:

1. Der Stadtrat genehmigt die Änderungen am Kernzonenplan Egetswil und nimmt den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zustimmend zur Kenntnis. Die Änderungen am Kernzonenplan werden zur Festsetzung an den Gemeinderat verabschiedet.
2. Die Genehmigung erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Geschäftes „Gestaltungsplan Egetswil Zentrum West“ durch den Gemeinderat.
3. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen am Kernzonenplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

GRPK-Referentin Sigi Sommer (SP): „Auf den genannten Grundstücken sollen sechs neue Bereiche für Gebäude festgelegt werden. Die Lage, Grösse und Ausrichtung basieren auf einer umfangreichen Studie, welche eine ortsbezogene Entwicklungsmöglichkeit zulässt. Die geplanten Bauten nehmen ausserdem grosse Rücksicht auf das bestehende Ortsbild, in dem die bestehenden Bauernhäuser weitgehend erhalten bleiben. Das Kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) sprechen sich für die Anpassung des Zonenplanes und die Festsetzung des Gestaltungsplanes aus und stellen die entsprechenden Bewilligungen in Aussicht. Der Stadtrat ist zum Schluss gekommen, dass die Anpassungen zweckmässig und verträglich für Egetswil sind. Die wenigen vorhandenen Landreserven sollen qualitativ hoch überbaut werden. Die GRPK hat die Vorlage gründlich geprüft und empfiehlt dem Rat einstimmig die Annahme der Vorlage.“

Keine Wortmeldungen aus der GRPK.

Keine Wortmeldung des Stadtrats.

Wortmeldungen aus dem Rat:

Maja Hiltbrand (SP): „Als in Egetswil Aufgewachsene erzähle ich Ihnen, weshalb die "alten" Egetswiler Einwohner mit den Veränderungen zumeist offener umgehen als die später Zugezogenen.

In Egetswil wohnen zu können, war bis Ende der 80er Jahre für Neue nur in zwei Häusern möglich. Das eine Haus war die ehemalige Gärtnerei am Dorfrand Richtung Winkel, wo heute das "Bünterhaus" steht, welches etwas nach aussen rücken konnte, dank eines Gestaltungsplans. Das zweite Haus gehörte einer Bauernfamilie, welche es zusätzlich zu ihrem Betrieb von einer anderen Bauernfamilie kaufen konnte. Heute wartet dort der Gestaltungsplan „Alpenblick“ auf seine Umsetzung. In dieses Haus zogen 1962 meine Eltern, aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen. Dort wuchs ich die ersten 12 Lebensjahre auf. Mit Holzheizung, Kachelofen und ohne richtiges Badezimmer. Später mussten wir wegen Eigenbedarfs des Vermieters umziehen.

Durch eine glückliche Fügung war es möglich, nur ein Haus weiter unten in Egetswil weiterhin zur Miete zu wohnen. Immerhin schon mit Zentralheizung und Badezimmer! Dort lebten meine Eltern bis 1988. Ich zog 20-jährig aus und lebte unter anderem zuletzt fast fünf Jahre in Embrach. Nicht weil es dort speziell schön war, aber es gab bezahlbare Wohnungen. Die Bevölkerung von Egetswil sank von ca. 60 Personen in den 80er Jahren auf einen Tiefststand. Es gab 11 alte Wohnhäuser mit meist nur noch zwei oder drei Bewohnern. Die erwachsenen Kinder zogen weg. Dazu gab es diverse leer stehende Scheunen.

Vor diesem Hintergrund wurde 1986 Egetswil der Kernzonenordnung unterstellt. Dies ermöglichte Um- und Neubauten oft durch "Egetswiler" Bauträger, aber auch durch erste externe Bauherren. Die "alten" Egetswilerinnen und Egetswiler begrüsst diese Entwicklung. Als erste profitierten drei Familien, wozu auch ich mit

Mann und zwei Kindern gehörte, von der Kernzone. Nur so konnten meine Familie und andere junge Familien ab 1988 wieder in Egetswil wohnen und meine Eltern in Egetswil bleiben. Nun passierte acht Jahre nichts. Der Zufall wollte es, dass dann gleichzeitig rechts und links gebaut wurde. Wir lebten quasi auf einer Insel. Die Rossweide verschwand und eine moderne Überbauung entstand mit seltsamer Fenstergestaltung, aber durchaus schön gestalteten Wohnungen. Das alte Bauernhaus gegenüber wich einem schönen neuen Mehrfamilienhaus.

Diverse neue Bauten und Überbauungen entstanden mit Gestaltungsplänen. Es kam und kommt hin und wieder zu Querelen zwischen verschiedenen Landbesitzern, welche zu Bauverzögerungen führten und sogar noch aktuell laufen. Wo es um Besitz geht, liegt das Streiten nahe. Trotzdem oder deshalb gibt es heute noch kleine Bijoux und einige wenige Bauernhäuser im Dorf. Es gibt auch weisse Reihenhäuser, welche wir alten Egetswiler nur ungern zu Egetswil zählen. Es hat Häuser mit Holzverkleidung und solche mit Glaslukarnen, solche mit kleinen Quergiebeln und verschiedene Arten Dachfenstern. Seit der Kernzone gibt es Balkone in diversen Varianten, ja es gibt sogar im Büntherhaus geplättelte, abschliessbare Garagenplätze in der geschlossenen Tiefgarage!

Den meisten Häusern ist gemeinsam, dass die Bewohnerinnen und Bewohner inkognito in Egetswil wohnen. Sie fahren mit ihren Autos in die Tiefgaragen und verlassen sie auch wieder auf diesem Weg. Man lernt nur wenig neue Einwohner beim Spazieren mit den Hunden oder im Kindergarten und der Schule kennen. Den 1. August feiern die meisten für sich alleine.

Jetzt stehen die Vorlagen zu Egetswil Zentrum West zur Debatte und plötzlich engagiert sich lauthals eine Interessengemeinschaft Egetswil, welche hauptsächlich aus neu zugezogenen Personen besteht, für das schöne Ortsbild, den dörflichen Charakter, keinen zusätzlichen Verkehr, die schöne eigene Aussicht und vor allem nicht so viele moderne Häuser! Die meisten dieser Personen sah ich zum ersten Mal an der von der Stadt organisierten Informationsveranstaltung vom 24.10.13.

Ich halte fest: Die "alten" Egetswiler fühlen sich missbraucht, wenn die IG Egetswil versucht im Namen aller zu sprechen und zu suggerieren, wir stünden alle hinter den Einwänden gegen die beiden Vorlagen zu Egetswil Zentrum West. Es wurden substantielle Anpassungen am nun vorliegenden Projekt vorgenommen. Die Garageneinfahrt wurde verlegt, die fünf zusätzlichen Häuser um 3.50m in der Länge gekürzt. Es wird neun Wohnungen weniger geben als im ersten Projekt. Sogar eine noch höhere Verdichtung wäre möglich gewesen worauf die Planungsfirma bewusst verzichtete.

Dass mitten im Zentrum sieben neue Häuser durch eine Bauunternehmung geplant werden, löst wahrscheinlich die meisten Ängste aus. Aber direkt an den Strassen liegen werden nur drei Häuser, wovon zwei im bisherigen Umfang bestehen bleiben.

Die heute dem Gemeinderat vorliegende Kernzonenanpassung Egetswil Zentrum West, Vorlage 2210A und der Gestaltungsplan, Vorlage 2210B, tragen der Klotener städtebaulichen Entwicklung Rechnung und verdichten mit 5% das Gebiet moderat. Vom Fluglärm her betrachtet ist die Belastung weit weniger schlimm, als in vielen anderen Quartieren Klotens. Aber ganz ruhig ist es auch bei uns nicht. Von den Gebäudegrössen her entsprechen die Häuser dem ortsbildüblichen Charakter. Wie sie schliesslich aussehen werden, darauf sind wir alle gespannt.

Die rechtsstaatlichen Mittel nach den Beschlüssen des Gemeinderats stehen allen Bürgerinnen und Bürger offen. Ich bitte jedoch um Augenmass und Toleranz.

Nebenbei: Die Egetswilerstrasse wurde in den 70er Jahren bereits so breit ausgebaut, weil man damals von bis zu 40'000 Einwohnern Klotens ausging, bis dahin gab es nur gekieste Strassen.

Die SP Kloten und besonders ich, als Einwohnerin Egetswils, unterstützen einstimmig die beiden Vorlagen. Wir freuen uns auf spannende Architektur und neue Bewohnerinnen und Bewohner und hätten Freude, wenn Wohnungen für gemischte Bedürfnisse entstünden, für Jung und Alt und vor allem bezahlbar.“

Abstimmung im Rat: einstimmige Annahme der Vorlage (29 Anwesende)

Beschluss Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat genehmigt die Änderungen am Kernzonenplan Egetswil und nimmt den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ebenfalls zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschliesst, dass der Stadtrat Änderungen am Kernzonenplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

7

Egetswil; Privater Gestaltungsplan Zentrum West (Dorfkern West), Antrag an Gemeinderat (Vorlage 2210 B)

101-2013

Ausgangslage

Der private Gestaltungsplan betrifft Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 4307 und 4308 in Egetswil, auf welchen neben verschiedenen Nebengebäuden die beiden markanten Bauernhäuser Rütenerstrasse 1 und 5 stehen. Die Bauernhäuser sollen zu Wohngebäuden umgebaut und umgenutzt sowie mit fünf Neubauten ergänzt werden.



Abbildung: links: Situation aus der Vogelperspektive heute / rechts: Modellfoto.

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Vorprojekt, welches in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Kloten und den zuständigen kantonalen Stellen ausgearbeitet wurde. Das Vorprojekt sieht fünf dreigeschossige Gebäude mit Giebeldächern vor, welche sich um die beiden identitätsstiftenden Bauernhäuser anordnen, die in ihrer Erscheinung zwar angepasst, aber ansonsten grösstenteils erhalten werden sollen.

Erstes Auflageverfahren, Einwendungen

Eine erste Version des Gestaltungsplans wurde durch die Baukommission im April 2012 zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Gegen den Gestaltungsplan gingen insgesamt fünf Einwendungen ein, teilweise mit einer grossen Anzahl an Unterschriften („IG Egetswil“). Die Einwendungen verlangten zusammenfassend eine Redimensionierung des Projektes sowie eine bessere Einpassung in den bestehenden baulichen Kontext, mit dem Ziel, den Charakter des Weilers Egetswil zu erhalten. Gefordert wurden zudem eine Gleichbehandlung aller Baufelder in Egetswil und ein Verzicht auf die Arrondierung der Bauzone sowie der Schutz der Aussicht einzelner bestehender Mehrfamilienhäuser. Weiter wurde moniert, dass die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufelder dem Kernzonenplan widersprechen würden.

Aufgrund des kantonalen Abstimmungsergebnisses vom 17. Juni 2012 zur „Kulturlandinitiative“ wurde die Arrondierung der Bauzone zulasten von Landwirtschaftsflächen obsolet, weshalb sich die Grundeigentümer entschieden, das Richtprojekt und damit zusammenhängend den Gestaltungsplan zu überarbeiten. Mit den Einwenderinnen und Einwendern wurde überdies unter Federführung der Stadt Kloten am 19. März 2013 eine Besprechung und Orientierungsversammlung durchgeführt. Am 23. September 2013 hat die Stadt Kloten gemeinsam mit der Bauherrschaft nochmals einen Informationsanlass für die Egetswilerinnen und Egetswiler durchgeführt.

Aufgrund der Reduktion der überbaubaren Fläche, wurden die Baufelder für die Hauptgebäude von bisher 30 m x 15 m auf 26,5 m x 15 m (Baufelder B, D und E) bzw. 24,5 m x 15 m (Baufelder A und C) reduziert. Das Richtprojekt weist deshalb nur noch deren 52 statt bisher 61 Wohnungen auf. An der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude wurden keine Änderungen vorgenommen. Die maximal zulässigen Firsthöhen wurden zudem geringfügig angepasst, die gemäss Kernzonenvorschriften möglichen maximalen Gesamthöhen (Gebäude- + Firsthöhe) werden aber weiterhin eingehalten bzw. unterschritten.

Inhalte Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan weist Abweichungen von den aktuellen Kernzonenvorschriften ab, indem neue Baufelder geschaffen, eine höhere Dichte (verglichen mit der bestehenden Anzahl Baufeldern, nicht absolut im Vergleich zur Bauzonenfläche), Geschossigkeit und grössere Dachaufbauten zugelassen werden. Ziel des Gestaltungsplanes ist es, die grosse Baulücke mit einer qualitativ hochstehenden Überbauung zu schliessen und hochwertigen, modernen Wohnraum in Egetswil zu schaffen. Diese Ziele korrespondieren mit denjenigen der Stadt Kloten.

Der Gestaltungsplan enthält zu folgenden Bereichen Regeln:

- Architektonische Gestaltung: Es ist eine besonders gute Gesamtwirkung zu erreichen. Die Gebäude sind mit Satteldächern auszugestalten. Dachaufbauten sind auf maximal die Hälfte der Fassadenlänge beschränkt. Dies ermöglicht eine gute Belichtung der attraktiven Dachräume, ohne dass die Gebäude mit einem Kreuzfirst ortsunüblich gestaltet werden müssen. Zur Belichtung dienen auch Dachflächenfenster, die sich gut in das Gesamtbild integrieren müssen, ansonsten aber nicht beschränkt werden. Dachvorsprünge müssen nicht (können aber) ausgebildet werden. Diese Regelungen stimmen weitgehend mit den Vorgaben von Art. 12 der revidierten Bau- und Zonenordnung überein.
- Baubereiche: Der Gestaltungsplan enthält klar definierte Baubereiche für die Neubauten. Ergänzt werden die Baubereiche mit vorgeschriebenen Firstrichtungen. Die zusätzlichen Baufelder werden im Kernzonenplan nachgeführt.
- Firsthöhen: Anstelle von Geschossigkeiten und Gebäudehöhen werden maximale Gesamthöhen definiert. Dies erlaubt dreigeschossige Gebäude zu erstellen, ohne die Regelüberbauungshöhen zu überschreiten.
- Das gestaltete Terrain darf um maximal 1,0 m verändert werden im Vergleich zum heutigen Zustand.
- Die Parkplätze sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen. Die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage erfolgt am tiefsten Punkt des Perimeters direkt von der Egetswilerstrasse her. Weitere Einfahrten sind nicht zulässig.
- Die Umgebungsgestaltung hat mit den ortsüblichen Materialien zu erfolgen und hat Rücksicht auf den landwirtschaftlichen Charakter des Ortsteils zu nehmen.
- Aus energetischer Sicht muss der Minergie-Standard erreicht werden.

Zweites Auflageverfahren, Einwendungen

Der angepasste Gestaltungsplan wurde nochmals vom 12. April bis 10. Juni 2013 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen noch drei Einwendungen ein, wobei die Einwendung der „IG Egetswil“ wiederum mit einer grossen Anzahl an Unterschriften untermauert wurde. Für die Behandlung der Einwendungen sind bei einem privaten Gestaltungsplan die Eigentümer/innen zuständig (im Gegensatz zu einem öffentlichen Gestaltungsplan). In diesem Zusammenhang wird auf den Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen (bzw. den Planungsbericht, Seite 10 ff.) vom August 2013 der Planverfasser verwiesen. Zusammenfassend

wird aber dennoch auch seitens des Stadtrates zu den wichtigsten Themenbereichen kurz Stellung genommen.

- **Ausserkraftsetzung der Kernzonenvorschriften**
Einige Einwender/innen führen aus, dass der Gestaltungsplan nicht den Kernzonenvorschriften entspreche. Es trifft zu, dass die fünf Baufelder der Neubauten nicht im Kernzonenplan enthalten sind. Aus diesem Grund hat sich der Stadtrat entschieden, den Kernzonenplan ebenfalls anzupassen, so dass der Grosse Gemeinderat die Möglichkeit hat, über das Ausmass der Weiterentwicklung des Weilers zu entscheiden. Dieses Vorgehen wurde übrigens entgegen der bisherigen Praxis (Baufelder in Gestaltungsplänen zu definieren ohne den Kernzonenplan anzupassen) gewählt, um eine grösstmögliche Transparenz und Entscheidungsmöglichkeit des Parlamentes zu gewährleisten. Entgegen diesem Vorgehen und der Ausführungen der Einwender wurden in der Vergangenheit zum Beispiel im Gestaltungsplan „Hofwisen“ (Gebäude Egetswilerstrasse 103 und 105) und im Gestaltungsplan „Egetswil“ (Gebäude Egetswilerstrasse 16 bis 20) mit Gestaltungsplänen in den jeweiligen Hofzonen Mehrfamilienhäuser zugelassen, ohne den Kernzonenplan anzupassen. Es ist deshalb – auch im Sinne der angerufenen Gleichbehandlung – absolut legitim, mit dem Gestaltungsplan vom heutigen Kernzonenplan abzuweichen, zumal dieser den neuen Gegebenheiten angepasst wird und ebenfalls vom Parlament behandelt werden muss.
- **Erhaltung des Charakters des Weilers Egetswil, Dichte der Überbauung, Gestaltung**
Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass vorliegend ein Gestaltungsplan und nicht ein Projekt zur Diskussion steht. Wie aus den Unterlagen hervorgeht, hat sich die Bauherrschaft noch nicht auf eine definitive Gestaltung der Gebäude festgelegt. Die Bauten und Anlagen müssen aber eine besonders gute, einheitliche Gesamtwirkung erzielen. Fest steht aber auch, dass die Gestaltungsplanvorschriften betreffend Gestaltung durchaus auch modernere Elemente zulassen. Dies gilt insbesondere für die Ausgestaltung der Dachlandschaften, indem zugunsten einer höheren Wohnqualität eine grössere Anzahl an Dachaufbauten und Dachflächenfenster zulässig sind und auch keine Dachvorsprünge ausgebildet werden müssen (aber durchaus können). Weiter sollen die Gebäude dreigeschossig, dafür mit einem weniger steilen Giebeldach, erstellt werden können. Die Gesamthöhe (Gebäude- + Firsthöhe) gemäss Bau- und Zonenordnung wird aber nicht überschritten. Mit dieser Massnahme können die ortsuntypischen (in Egetswil aber leider teilweise erstellten) und sehr massiven Quer-/Kreuzfirste, welche wegen der schlechten Belichtung der Geschosse erstellt werden, verhindert werden.

Übrigens hat das Parlament mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) bereits erhebliche Lockerungen der Kernzonenvorschriften eingeführt. Gemäss Art. 15 BZO können Neubauten von der Bauungsstruktur und von ortstypischen Elementen, Materialien und Farben abweichen, wenn die Architektur sorgfältig gestaltet ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet – dies notabene alleine durch die Baubehörde, also ohne Genehmigung eines Gestaltungsplanes durch das Parlament.

Der Stadtrat ist deshalb überzeugt, dass mit den vorliegenden Vorgaben eine sehr hochwertige und architektonisch überdurchschnittliche Bebauung erreicht werden kann, die sich gut in das Egetswiler Ortsbild einordnet, durchaus aber auch neue Akzente zu setzen vermag.

- **Aussichtsschutz**
Durch die Platzierung des Gebäudes im Baufeld E wird die Aussicht des 1993 erstellten Ersatzneubaus an der Rütnerstrasse 32 Richtung Südosten eingeschränkt. Durch die Redimensionierung und neue Platzierung des Baufeldes wird die Aussicht aber weniger tangiert als im ersten Entwurf des Gestaltungsplanes. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Flächen im Bereich des Baufeldes E seit vielen Jahren als Siedlungsgebiet und Kernzone ausgeschieden sind. Insofern musste damit gerechnet werden, dass solche Baulücken, insbesondere unter dem Aspekt der künstlichen Bodenverknappung durch die Kulturlandinitiative, irgendwann überbaut werden. Der Abstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Baufeld E beträgt zudem rund 35 m, so dass selbst in einem ländlich geprägten Gebiet nicht von einer dichten Bebauung gesprochen werden kann.

Das Kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) sprechen sich für die Anpassung des Kernzonenplanes und die Festsetzung des Gestaltungsplanes aus. Das ARE stellt deshalb auch die kantonale Genehmigung für den Gestaltungsplan als auch für die Anpassungen im Kernzonenplan in Aussicht.

Kernzonenplan

Zusätzlich zum Gestaltungsplan soll wie bereits erwähnt auch der Kernzonenplan „Egetswil“ im Bereich des Gestaltungsplanperimeters angepasst werden, indem die Baufelder neu eingetragen werden. Damit sollen die Abweichungen im Bereich der Baufelder zwischen Gestaltungsplan und Kernzonenplan abgebildet und im Kernzonenplan nachgeführt werden. Die beiden Vorlagen werden dem Parlament zur gleichen Zeit vorgelegt.

Bewertung

Die Stadt Kloten weist praktisch über keine Landreserven mehr für die Erstellung von hochwertigem Wohnraum auf. Aus diesem Grund sollen die letzten Reserven möglichst wertschöpfend, aber in hoher Qualität, überbaut werden können. Deshalb rechtfertigen sich die Abweichungen von den bestehenden Kernzonenvorschriften. Der Stadtrat vertritt die Auffassung, dass der Gestaltungsplan Gewähr dafür bietet, dass an dieser privilegierten Wohnlage eine architektonisch und ortsbaulich hochwertige Überbauung entstehen kann, welche auch einen Kontrapunkt zum urbanen Wohnen im Zentrum von Kloten zu setzen vermag, sich aber auch gut in die landwirtschaftliche Umgebung einordnen wird.

Antrag Stadtrat:

1. Der Stadtrat nimmt den Privaten Gestaltungsplan „Egetswil Dorfkern West“ vom 15. Februar 2013 und den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet den Gestaltungsplan zur Festsetzung an den Gemeinderat.
2. Die Genehmigung erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Geschäftes „Änderung Kernzonenplan Egetswil“.
3. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

GRPK Referentin Sigi Sommer (SP) erläutert die obige Vorlage: „Der Gestaltungsplan basiert auf einem Vorprojekt, welches in enger Zusammenarbeit der Stadt und den zuständigen kantonalen Stellen ausgearbeitet wurde. Das Projekt sieht fünf dreigeschossige Bauten mit Giebeldach vor, welche sich an die bestehenden Bauernhäuser anpassen. Aufgrund der Annahme der Kulturlandinitiative vom 17.6.12 haben die Grundeigentümer entschieden den Gestaltungsplan zu überarbeiten. Aufgrund der Reduktion der möglichen überbaubaren Fläche wurden die Bauten redimensioniert und bestehen heute nur noch aus 52 statt 61 Wohnungen. Ziel ist es eine qualitativ hochstehende Überbauung mit hochwertigem und modernem Wohnraum in Egetswil zu schaffen. Auch hier stellen die nötigen kantonalen Behörden die Bewilligung in Aussicht. Der Stadtrat ist klar der Meinung, dass es sich hier um eine architektonisch und ortsbaulich hochwertige Überbauung handelt. Ich zitiere kurz die in der Vorlage vorhandenen Regeln zum Gestaltungsplan.“

Die GRPK hat die Vorlage gründlich geprüft und beantragt einstimmig die Festsetzung des Gestaltungsplans.“

Keine Wortmeldungen aus der GRPK.

Keine Wortmeldung des Stadtrats.

Keine Wortmeldungen aus dem Rat.

Abstimmung im Rat: einstimmige Annahme der Vorlage (29 Anwesende)

Beschluss Gemeinderat

1. Der Gemeinderat nimmt den Privaten Gestaltungsplan „Egetswil Dorfkern West“ vom 15. Februar 2013 und den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zustimmend zur Kenntnis und setzt den Gestaltungsplan fest.
2. Der Gemeinderat beschliesst, dass der Stadtrat Änderungen am Kernzonenplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

8

Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen (GebV), Anpassung an rev. Bau- und Zonenordnung, Antrag an Gemeinderat (Vorlage 2524)

102-2013

Ausgangslage und Gebühregrundlagen

Das Kanalisationswesen als eigenwirtschaftlicher Betrieb muss gemäss den einschlägigen Bestimmungen der Umwelt- und Gewässerschutzgesetzgebung über Gebühren finanziert werden. Die jeweiligen Betriebsergebnisse werden deshalb einer Spezialfinanzierung gutgeschrieben resp. belastet. Das Spezialfinanzierungskonto wies per 31. Dezember 2012 einen Saldo von rund 1,9 Millionen Franken auf.

Mit Beschluss vom 3. Februar 2009 (Vorlage 463) genehmigte der Gemeinderat die Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen (GebV). Mit dieser Entscheidung wurden die Berechnungs- und Gebühregrundlagen in der Abwasserwirtschaft grundlegend verändert, indem anstelle von Anschluss-, Klär- und Verwaltungsgebühren nur noch eine Grundgebühr und ein Mengenpreis berechnet wurden. Dieses Gebührenmodell entspricht in weiten Teilen der kantonalen Musterverordnung für die Abwasserwirtschaft und trägt dem Umstand Rechnung, dass in Kloten praktisch alle Grundstücke als „erschlossen“ gelten und deshalb praktisch keine einmaligen Anschlussgebühren mehr zu erwarten sind. Trotz dieser Situation muss der Unterhalt und die Weiterentwicklung des Abwassersystems (inkl. Abwasserreinigungsanlage Kloten-Opfikon) ohne auf Steuererträge zurückzugreifen, finanziert werden.

Die Gebühren setzen sich wie folgt zusammen:

- Grundgebühr pro angeschlossenes Grundstück, aufgrund der gewichteten Fläche in Quadratmetern.

Beispiel:

Grundstück Kat.-Nr. 999 mit 753 m² Grundfläche in der Wohnzone 2a

753 (Grundstücksfläche) * 2 (Gewichtung gemäss Art. 6 GebV) * Fr. 0,6 (vom Stadtrat festzusetzen)

- Mengenpreis aufgrund des genutzten Wassers (Verbrauch in m³).

Beispiel:

Wasserverbrauch (gemäss ibk AG) * Fr. 1,0 (vom Stadtrat festzusetzen)

Mit der revidierten Bau- und Zonenordnung, welche am 15. Juni 2013 in Kraft gesetzt wurde, wurden neue Zonen geschaffen und andere wiederum aufgehoben. Aus diesem Grund muss Art. 6 GebV angepasst werden.

Anpassung von Art. 6 GebV, Gewichtung der Grundstücksflächen

Die Gewichtung der Flächen ist umso höher, je mehr ein Grundstück ausgenutzt werden kann. Dies wird damit begründet, dass ein höher ausgenutztes Grundstück in der Regel auch mehr Abwasser produziert, welches zur Abwasserreinigungsanlage geleitet und gereinigt werden muss.

Aufgrund der revidierten Bau- und Zonenordnung ergeben sich folgende Änderungen:

Zone / Ausnützung	bisheriger Art. 6 Gewichtung	neuer Art. 6 Gewichtung
Einfamilienhauszone E2 (40%)	1,0	aufgehoben
Landhauszone L2 (33%)	1,0	1,0
Quartiererhaltungszone Q2 (keine AZ)	1,0	aufgehoben
Kernzone K2, Gerlisberg (keine AZ)	2,0	2,0
Quartiererhaltungszone Q3 (keine AZ)	2,0	aufgehoben
Wohnzone W2a (40%)	2,0	2,0
Wohnzone W2b (50%)	2,0	2,0
Wohnzone W2c (50%)	neu	2,0
Wohn-/Gewerbezone WG2a + b (40 bis 50%)	2,0	2,0
Kernzone K2, Egetswil (keine AZ)	3,0	3,0
Kernzone K2, Dorf (keine AZ)	3,0	3,0
Wohnzone W3 (65%)	3,0	3,0
Wohn-/Gewerbezone WG3 (65%)	3,0	3,0
Wohnzone W4 (100%)	neu	4,0
Wohn-/Gewerbezone WG4 (100%)	4,0	4,0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe (keine AZ)	4,0	4,0
Gewerbezone G (Baumassenziffer 6)	4,0	4,0
Wohnzone W5 (120%)	neu	5,0
Wohn-/Gewerbezone WG5 (120%)	neu	5,0
Industriezone I (Baumassenziffer 10)	5,0	5,0
Industriezone Rietgässli IR (Baumassenziffer 10)	5,0	5,0
Zentrumszone Z4 (120%)	5,0	5,0
Strassen, Hartbelagsflächen etc.	6,0	6,0

Anmerkung: Die Ausnützung (AZ) bezieht sich auf die revidierte Bau- und Zonenordnung. Trotz teilweise angepasster Ausnützungsziffern muss das Grundsystem nicht angepasst werden.

Art. 6 Abs. 1 GebV lautet somit neu wie folgt:

¹ In Abhängigkeit der möglichen Nutzung des Grundstückes nach der jeweils geltenden Zonenzugehörigkeit werden folgende Gewichte (Multiplikatoren) festgelegt:

Nicht überbaute, angeschlossene Grundstücke	Gewicht 0,2
Landhauszone L2	Gewicht 1,0
Kernzone K2 Gerlisberg	Gewicht 2,0
Wohnzone W2 (a, b, c)	Gewicht 2,0
Wohn-/Gewerbezone WG2 (a, b)	Gewicht 2,0
Kernzone K2 Egetswil	Gewicht 3,0
Kernzone K2 Dorf	Gewicht 3,0
Wohnzone W3	Gewicht 3,0
Wohn-/Gewerbezone WG3	Gewicht 3,0
Wohnzone W4	Gewicht 4,0
Wohn-/Gewerbezone WG4	Gewicht 4,0

Gewerbezone G	Gewicht 4,0
Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen Oe	Gewicht 4,0
Wohnzone W5	Gewicht 5,0
Wohn-/Gewerbezone WG5	Gewicht 5,0
Industriezone I	Gewicht 5,0
Industriezone Rietgässli IR	Gewicht 5,0
Zentrumszone Z4	Gewicht 5,0
Strassen, Hartbelagsflächen etc.	Gewicht 6,0

Inkrafttreten neue Bau- und Zonenordnung, Anwendung auf GebV

Die Bau- und Zonenordnung ist seit dem 15. Juni 2013 anwendbar. Die Verrechnung der Abwassergebühren folgt dem hydrologischen Jahr, d.h. die Abrechnungsperiode beträgt jeweils von Oktober bis Oktober. Es liegt auf der Hand, dass für die verbleibenden drei Monate keine Änderung der Berechnungsgrundlagen erfolgen soll, zumal von den neuen Möglichkeiten der Bau- und Zonenordnung bis Ende Oktober 2013 (noch) niemand Gebrauch machen konnte. Im Weiteren entsteht durch dieses Vorgehen für die Eigentümer/innen kein Nachteil, weil keine Grundstücke „abgezont“, sondern nur „aufgezont“ wurden.

Die Verrechnung gemäss geänderter Gebührenverordnung erfolgt deshalb rückwirkend ab 1. Oktober 2013.

GRPK-Referent Simon Giger (CVP) erläutert die obige Vorlage detailliert und ergänzt: „Die GRPK hat die Vorlage eingehend geprüft und empfiehlt dem Rat einstimmig die Annahme der Vorlage.“

Keine Wortmeldungen aus der GRPK.

Keine Wortmeldung des Stadtrats.

Keine Wortmeldungen aus dem Rat.

Abstimmung im Rat: mehrheitliche Annahme

Beschluss:

1. Der Gemeinderat genehmigt die Änderungen von Art. 6 Abs. 1 der Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen (GebV) gemäss den vorstehenden Erwägungen.
2. Die Änderungen treten rückwirkend per 1. Oktober 2013 in Kraft.
3. Die Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.

9

Wald Oberhau, Kat.-Nr. 6004, Verkauf, Antrag an Gemeinderat

103-2013

Flughafenperimeter und Schutz Wald

Im Entwurf zum Objektblatt Flughafen Zürich zum Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) wird der Flughafenperimeter festgelegt. Der Flughafenperimeter umgrenzt das von den Flughafenanlagen beanspruchte Areal einschliesslich der für deren Erweiterung und Erneuerung benötigten Flächen. Dazu gehören unter anderem auch Parkplätze und Logistikflächen. Dem SIL-Perimeter wurde unter anderem auch das Grundstück „Oberhau“ (Kat.-Nr. 6004) mit 35'068 m² Fläche zugeschlagen. Das Grundstück wurde im

Rahmen der Waldfeststellung als Wald qualifiziert und geniesst somit grundsätzlich den umfassenden Schutz der Waldgesetzgebung.

Das SIL-Objektblatt nimmt eine Interessenabwägung zwischen Walderhaltung und Betrieb der nationalen Infrastrukturanlage „Flughafen“ vor, indem bestimmt wird, dass das überwiegende öffentliche Interesse für die auf diesen Flächen vorgesehenen Erweiterungen der Flughafenanlagen ausgewiesen sei und Rodungsbewilligungen deshalb grundsätzlich zugesichert werden können. Der abschliessende Nachweis der relativen Standortgebundenheit der einzelnen Bauten und Anlagen ist im Rahmen der jeweiligen Plangenehmigungsverfahren nach Luftfahrtgesetz allerdings noch zu erbringen. Die beanspruchten Waldflächen sind nach Vorgabe des Waldgesetzes vollständig zu ersetzen.

Parkierungsanlagen

Im August 2012 bewilligte das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) eine erste Tranche für den Ausbau des Angebotes an Flughafenparkplätzen. Die Stadt Kloten erhob damals gegen diesen Beschluss mit den Anträgen Beschwerde, Flughafenparkplätze möglichst zusammen zu fassen und „zu stapeln“. Dies bedeutet, dass Flächenparkplätze in Parkhäusern zusammen gefasst und somit wertvolle Flächen höherwertig genutzt werden können.

Das Gebiet Oberhau ist aufgrund der idealen Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr (Glattalbahn-Haltestelle, SBB-Haltestelle Balsberg und Anschluss an Autobahnnetz) sehr gut geeignet, um eine grössere Anzahl Parkplätze in einem Parkhaus zusammen zu fassen.

Bewertung Grundstück Oberhau

Das Grundstück Oberhau ist im Eigentum der Stadt Kloten und wird im Richt- wie auch im Zonenplan als Wald geführt. Der ökologische Wert des Waldstücks ist aufgrund seiner völlig isolierten Lage zwischen Flughofstrasse, Glattalbahn, SBB-Linie und Flughafenzaun als sehr gering zu beurteilen. Den ökologischen Interessen kann mit einer Ersatzaufforstung an einem sinnvollerem Ort bedeutend besser Rechnung getragen werden.

Das Grundstück wird entsprechend der einschlägigen Bestimmungen in der Bilanz der Stadt Kloten als Verwaltungsvermögen geführt und wird damit nicht einzeln bewertet. Aufgrund des ‚Waldstatus‘ besteht kein kommerzieller Markt für den Verkauf des Grundstücks für eine über die forstwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Verwendung. Die Betreiberin des Flughafens Zürich, also die Flughafen Zürich AG ist – sofern der Nachweis der relativen Standortgebundenheit gelingt – die einzige Bauherrschaft, welche mit dem Grundstück eine bauliche Nutzung erreichen kann. Mangels eines freien Marktes und angesichts der speziellen Situierung des Grundstücks am Rande des Flughafenperimeters wurden die Gespräche und Verhandlungen mit der Flughafen Zürich AG über den Verkaufspreis nach folgendem System geführt:

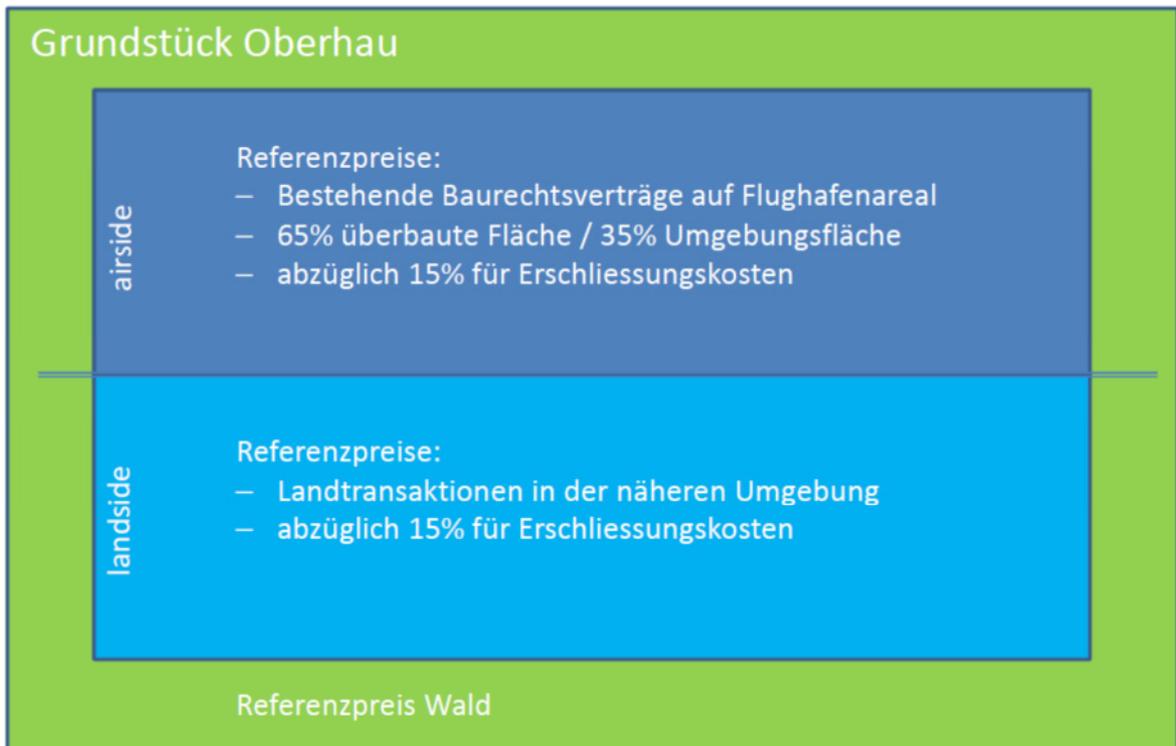


Abbildung: Systematik Landpreis-Berechnung

Dabei sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten: Das Grundstück Oberhau soll zu rund 50% „airside“ (voraussichtlich vorfeldnahe Nutzungen) und 50% „landside“ (voraussichtlich Parkhaus) genutzt werden. Das Grundstück ist heute noch nicht erschlossen, d.h. die Flughafen Zürich AG muss den Anschluss an das übergeordnete Strassennetz noch erstellen, bevor das Grundstück überhaupt bebaut und genutzt werden kann. Gemäss allgemeiner Erfahrung aus Quartierplanverfahren wird dafür ein Preisabschlag für unerschlossenes Land von 15% eingesetzt. Für die Rodung und die Ersatzaufforstung hat ebenfalls die Flughafen Zürich AG aufzukommen.

Für den luftseitigen Grundstücksteil wird der Referenzpreis aus dem Mittelwert aus dem Landpreis bestehender Baurechtsverträge und dem aktuellen Preis für ein Waldgrundstück berechnet. Für den landseitigen Grundstücksteil wurden Referenzpreise von nahegelegenen Grundstückstransaktionen in der Stadt Opfikon beigezogen und ebenfalls mit dem Waldwert vermengt.

Der Durchschnitt der beiden Referenzpreise führt zu einem Preis pro m² von Fr. 350.00. Für das gesamte Grundstück ergibt sich somit ein Verkaufspreis von Fr. 12'273'800.00.

Wertung des Grundstücksverkaufs

Der Grundstücksverkauf bietet für die Stadt Kloten vielfältige Vorteile:

- Verkehr, Flughafenanlagen, Städtebau

Rund um den Flughafen werden von der Flughafen Zürich AG grosse oberirdische Parkplatzflächen betrieben. Damit wird verhindert, dass diese meist an exponierten Eingangsachsen gelegenen Grundstücke nicht für höherwertige und stadträumlich anspruchsvollere Nutzungen entwickelt werden können. Auch unter dem Aspekt der möglichst rationellen Nutzung der vorhandenen Bauzone und der Forderung nach Verdichtung sind grosse Oberflächenparkplatzanlagen nicht erwünscht. Dies führt auch dazu, dass das Grenzgebiet zwischen Flughafen und Stadt immer mehr durch den Flughafen besetzt wird (vgl. SIL-Perimeter-Verfahren). Aus diesem Grund postuliert der Stadtrat bereits seit Jahren, dass Parkplatzflächen zusammen zu fassen und zu stapeln sind. Diesem Anliegen kann mit einem zentral gelegenen Parkhaus im Gebiet Oberhau sehr gut Rechnung getragen werden.

Der Standort Oberhau ist wie bereits erwähnt aufgrund seiner sehr guten Erschliessung – insbesondere mit öffentlichem Verkehr – optimal, um ein Parkhaus zu erstellen. Mit dem Parkhaus wird das Parkplatz-

Kontingent übrigens nicht erweitert, sondern Parkplätze aus dem Kontingent erstellt oder bestehende Parkplätze umgelagert.

- **Ökologie, Naherholung**

Aufgrund der Grösse und Bestockung wurde das Waldstück im Rahmen der Waldfeststellungsverfahren entsprechend den Vorgaben der Waldgesetzgebung als Wald festgelegt. Der ökologische Wert ist aber aufgrund der isolierten Lage des Grundstücks sehr gering. Die Verkehrsanlagen verhindern auch eine Vernetzung mit anderen Waldgebieten. Weiter hat das Grundstück als Naherholungsgebiet keine Bedeutung. Ein Teil des Waldes ist zudem mit einer Zivilschutzanlage „unterkellert“. Insofern führen die mit einer Rodungsbewilligung nachzuweisenden Ersatzmassnahmen im Endeffekt zu einer ökologischeren und höherwertigen Lösung.



Abbildung: Das Waldstück Oberhau ist zwischen verschiedenen Infrastrukturanlagen eingeklemmt. Eine ökologische Vernetzung ist nur sehr untergeordnet möglich.

- **Erlös aus dem Verkauf**

Aufgrund des nicht vorhandenen Immobilienmarktes kann der Landpreis nicht nach marktüblichen Kriterien berechnet werden. Im Vergleich zum heutigen Wert des Grundstücks von ca. Fr. 3.00 pro m² Landfläche ist der verhandelte Preis als attraktiv zu beurteilen. Ein anderer Käufer für das Grundstück ist nicht in Sicht, da sich nur die Betreiberin des Flughafens auf die Standortgebundenheit eines solchen Bauwerks berufen kann.

Abwicklung des Verkaufes

Der Kaufvertrag wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat öffentlich beurkundet. Für die Eigentumsübertragung werden dabei nachstehende Vorbehalte getroffen:

Die Eigentumsübertragung hat innert 60 Tagen nach Vorliegen folgender Unterlagen zu erfolgen:

- rechtskräftige Baubewilligung für ein Parkhaus (auf weitere Spezifikation wird ausdrücklich verzichtet). Die erwerbende Partei verpflichtet sich auf eigene Kosten eine solche Baubewilligung beizubringen

und

- rechtskräftiger Gemeinderatsbeschluss (inkl. einem allfälligen fakultativen Referendum). Die veräussernde Partei verpflichtet sich auf eigene Kosten einen solchen Beschluss beizubringen und
- die Verkehrsbaulinie auf einen Strassenabstand von rd. 6. Metern vorversetzt wird.

Zudem wird eine definitive Hinfälligkeit des Vertrages in zeitlicher Hinsicht wie folgt geregelt:

- Kann die rechtskräftige Baubewilligung und der rechtskräftige Gemeinderatsbeschluss nicht bis zum 31.12.2020 beigebracht werden, so fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin.

In einem nächsten Schritt müssen Verhandlungen mit der Priora AG aufgenommen werden, da im Grundbuch für eine Teilfläche des Waldstückes ein Baurecht für eine Zivilschutzanlage eingetragen ist und damit ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu Gunsten der Baurechtsnehmerin besteht. Da die Baurechtsnehmerin aber keinerlei Interesse mehr an der Zivilschutzanlage hat und das Grundstück nur als Wald nutzen könnte, ist davon auszugehen, dass auf das Vorkaufsrecht verzichtet wird.

Rechtliches

Gemäss Art. 19 Ziff. 2 lit.d ist der Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums zur Genehmigung dieses Geschäftes zuständig.

GRPK-Präsident Ueli Streuli erläutert die Vorlage wortgenau und ergänzt: „Schön, dass ich in den vielen Jahren auch mal eine Vorlage vertreten darf, die Geld einbringt und keines kostet. Ich erläutere den vorliegenden Antrag im Detail. Aufgrund der gehörten Vorgaben wird das Geld erste im Jahr 2017/18 in die Klotener Stadtkasse fliessen. Die GRPK hat die Vorlage eingehend geprüft und empfiehlt dem Rat einstimmig die Zustimmung.“

Keine Wortmeldungen aus der GRPK.

Keine Wortmeldungen Stadtrat.

Keine Wortmeldungen aus dem Rat.

Abstimmung im Rat: einstimmige Annahme.

Beschluss:

1. Dem Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 6004 im Oberhau im Halte von 35'086 m², zum Preis von Fr. 350.00/ m², d.h. Fr. 12'280'100.00 wird zugestimmt.
2. Der Stadtpräsident René Huber wird mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages beauftragt und bevollmächtigt.
3. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Es werden keine Einwände gegen die Geschäftsführung eingebracht. Die 22. Sitzung der 11. Legislaturperiode ist somit geschlossen.

Ich bedanke mich für die speditive Art, vielleicht manchmal gar Sprachlosigkeit heute Abend. Die nächste Sitzung findet am 3. Dezember 2013 statt.

Schluss der Sitzung: 19.00 Uhr

Geprüft und genehmigt:
Kloten,

GEMEINDERAT KLOTEN

Ueli Schlatter
Präsident

Regula Kaeser-Stöckli
1. Vizepräsidentin

Gaby Kuratli
2. Vizepräsidentin

(Protokoll Korrektur gelesen)