

GR-VORLAGE 3461

· Beschluss

B1.4.6 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 123 bis 127

Ausgangslage

Das Klotener Stadtentwicklungskonzept sieht für diesen zentral gelegenen Teil der Schaffhauserstrasse (Abschnitt Wilder Mann bis Kreisel Lindenstrasse) folgende Ziele vor:

- Stadtreparatur im Zentrum (Optimierung Städtebau durch Verdichtung/Ersatzbau, Konzentration von Publikumsfrequenzen, Aufwertung öffentlicher Raum);
- Glattalbahn als Entwicklungsmotor der Siedlungsentwicklung, Verlängerung vom Flughafen nach Bassersdorf entlang des Altbachs;
- Entwicklung des Altbaches als Rückgrat der Siedlungsentwicklung (Aufwertung Fließgewässer, Attraktivitätssteigerung der nationalen Fuss-/Radwegverbindung).

Diese Ziele sind auch mit dem Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplanes abgestimmt.

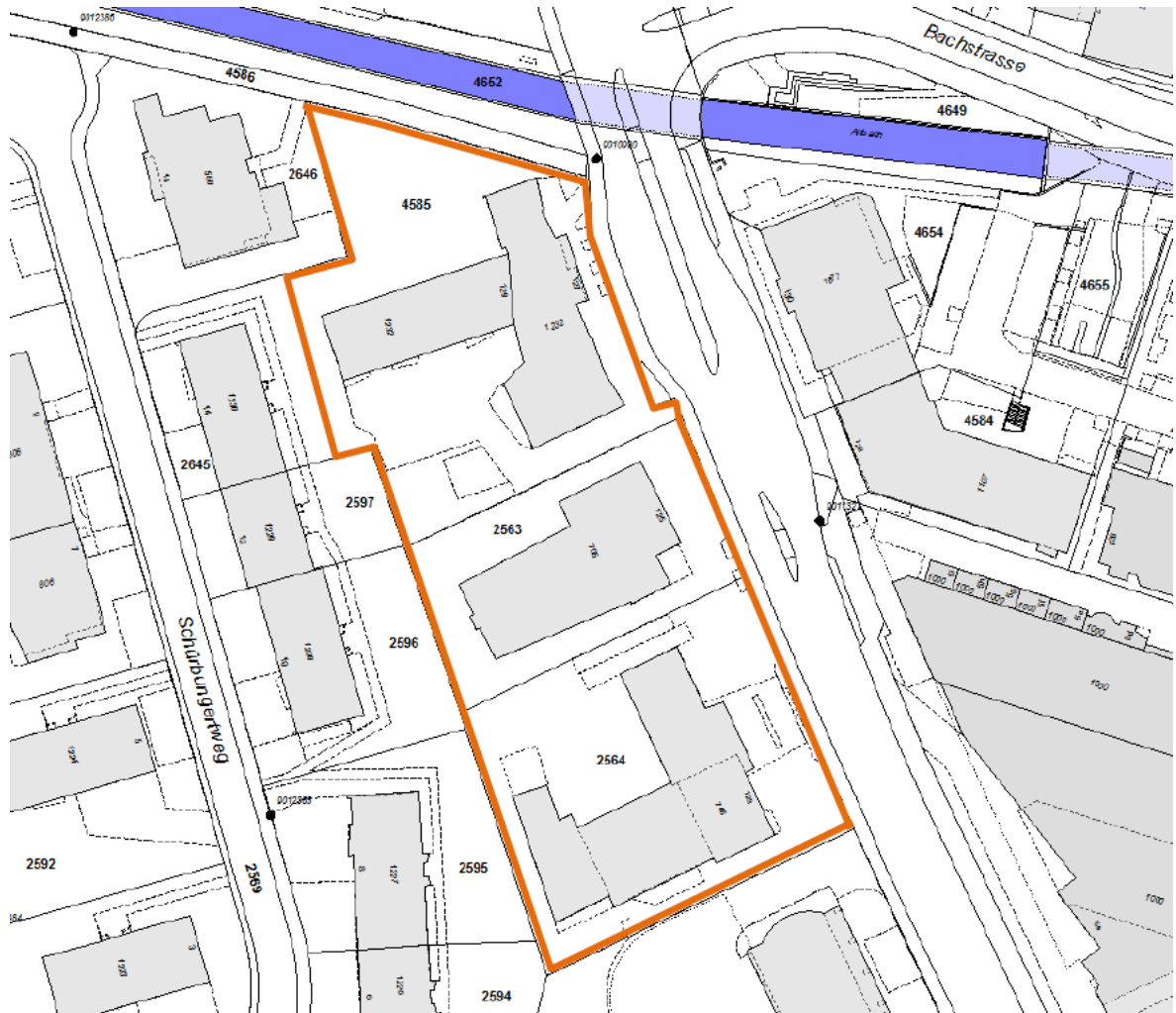


Abbildung: Gestaltungsplanperimeter

Im Zuge dieser Strategie soll in einer ersten Phase das Gebäude Schaffhauserstrasse 127 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dabei konnten auch die Eigentümer der angrenzenden Gebäude Nr. 125 und 123 gewonnen werden, das Verdichtungspotential in einem Studienauftragsverfahren auszuloten.

Dafür wurden vier Architekturbüros beauftragt, in einem Studienauftragsverfahren Richtprojekte zu erstellen. In diesem Konkurrenzverfahren wurde das Richtprojekt der Guagliardi Ruoss Architekten mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten einstimmig ausgewählt. Das Richtprojekt dient als Grundlage für den nun vorliegenden Privaten Gestaltungsplan. Vertreter der Stadt Kloten waren ebenfalls im gesamten Verfahren vertreten, so dass die öffentlichen Interessen eingebracht werden konnten.

Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

Die drei Grundstücke gehören zur viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG4) und liegen in der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III). Der Perimeter umfasst eine Grundstücksfläche von 5'275 m². Der Sicherheitszonenplan limitiert die maximale Höhe der Gebäude (inkl. technischer Dachaufbauten und Ausrüstung) zwischen 458 und 460 m.ü.M. Mit dem Gestaltungsplan kann von den Regelbauvorschriften grundsätzlich abgewichen werden, der Sicherheitszonenplan ist hingegen auch mit diesem Planungsinstrument zu beachten.

Die Immissionsgrenzwerte des Strassenlärms sind in der Nacht entlang der Strassenfassaden um 2 bis 3 dB(A) überschritten. Deshalb war eine der schwierigen Aufgaben des Studienauftragsverfahren, die Grundrisse der Wohnungen so zu konzipieren, dass empfindliche Räume lärmabgewandt belüftet werden können. Hingegen werden die Immissionsgrenzwerte der ES III des Fluglärms eingehalten. Die Grundstücke liegen aber dennoch innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich.

Weiter liegt der Perimeter im Nahbereich des Altbaches (kantonales Gewässer). Der Gewässerraum für den Altbach im Umfang von 28 m muss berücksichtigt werden. Ebenfalls ist genügend Abstand zum Altbach einzuhalten, da auf der Südseite des Altbachs die Glattalbahn durchgeführt werden soll. Mit dem Gestaltungsplan werden diese Rahmenbedingungen eingehalten.

Sanierungsprojekt Schaffhauserstrasse (Betriebs- und Gestaltungskonzept)

Zusammen mit dem Kantonalen Amt für Verkehr erarbeitete die Stadt Kloten ein Betriebs- und Gestaltungskonzept, welches eine Umgestaltung der Schaffhauserstrasse anstrebt. Die Sanierung soll durch den Kanton Zürich und die Stadt Kloten ca. 2019 / 2020 umgesetzt werden. Im Vordergrund steht eine urbane, siedlungsverträglichere Gestaltung der Strasse mit Strassenbäumen und Längsparkfeldern im Strassenraum. Damit sollen die bestehenden gewerblichen Parkplätze erhalten und deren Anzahl sogar ausgebaut werden und dennoch eine den Zielen der Stadtentwicklung entsprechende Gestaltung erreicht werden. Das Vorprojekt der Strassenraumgestaltung konnte direkt in das Wettbewerbsverfahren eingebracht werden, so dass der vorliegende Gestaltungsplan mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept kompatibel ist.



Abbildung: Blick über die neu gestaltete Schaffhauserstrasse in Richtung des Richtprojektes (Abbildung: Amt für Verkehr des Kantons Zürich / Metron AG)

Die Aufwertung der Schaffhauserstrasse konnte am 30. Juni 2016 der Bevölkerung präsentiert werden. An der Veranstaltung stiess das Projekt auf grosse Zustimmung.

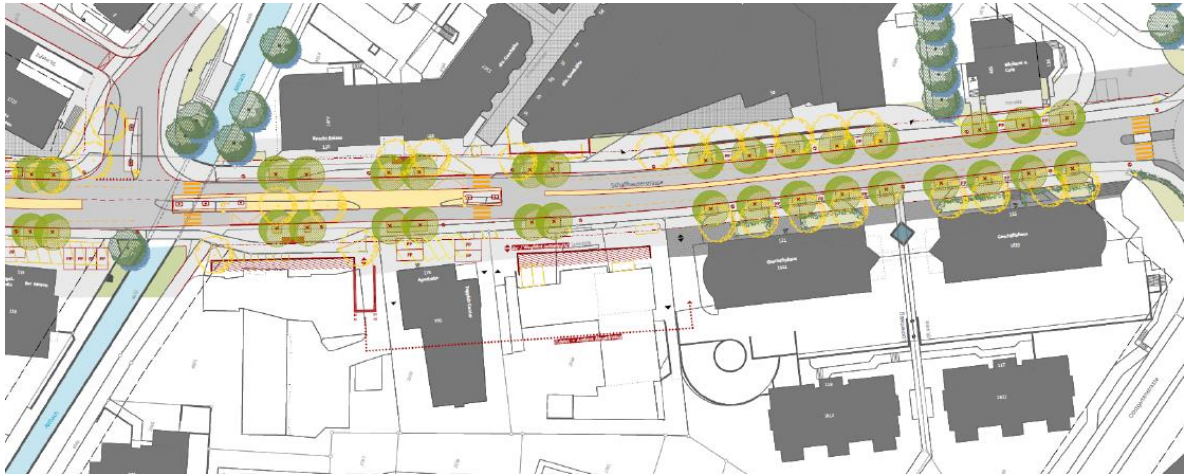


Abbildung: neue Strassengestaltung mit Richtprojekt (Abbildung: Amt für Verkehr des Kantons Zürich / Metron AG)

Richtprojekt

Die drei neuen Stadthäuser bauen sich dicht an der Schaffhauserstrasse mit bis zu sieben Geschossen auf und präzisieren mit ihren prägnanten Fassaden den Strassenraum. Im überhohen Sockel (Minimalhöhe von 3,5 m) sind gewerbliche Nutzungen vorgeschrieben, in den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Trotz der angestrebten hohen Dichte und der engen Rahmenbedingungen betreffend Lärmschutz ist es dem Siegerteam gelungen, einen qualitativ hochwertigen Entwurf zu präsentieren. Die sinnvolle Wohnungsanordnung und die gute Grundrissgestaltung tragen zu einer hohen Wohnqualität mit guter Belichtung der Wohnräume bei. Der geschickte Umgang mit der Lärmproblematik in den Grundrissen schafft eine weitere Qualität, indem vielfältige Ausblicke aus den Wohnungen und Sichtbezüge in die Umgebung entstehen. Auf der strassenabgewandten Seite entsteht ein ruhiger, begrünter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität. Das Projekt besteht aus drei separaten Baukörpern, welche die heutige Parzellenstruktur berücksichtigt, weshalb das Projekt gut etappiert werden kann.



Abbildung: Umgebungsplan und Modellfoto



Abbildung: Strassenfassade

Dem Nachverdichtungsgedanken und –wunsch wird insofern Rechnung getragen, indem die heutige Ausnutzungsziffer von 100% im Durchschnitt ungefähr verdoppelt werden konnte. Im Gestaltungsplan wird auf die Definition einer Ausnutzungsziffer verzichtet, die maximal zulässige Nutzung wird als Gesamtnutzfläche in Quadratmeter ausgewiesen.

Das Richtprojekt wird im Gestaltungsplan soweit gesichert, als dies sinnvoll und notwendig ist. Der Gestaltungsplan lässt der zukünftigen Umsetzung aber dennoch genügend Spielraum, das Richtprojekt ist betreffend Qualitätsniveau aber richtungsweisend.

Erschliessung, Parkierung

Die drei Grundstücke weisen eine zusammenhängende Tiefgarage (Vorschrift zur Schaffung einer Gemeinschaftsanlage) auf, welche über maximal zwei Tiefgarageneinfahrten von der Schaffhauserstrasse her erschlossen werden kann. Die Anzahl der notwendigen bzw. zulässigen Parkplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Weiter soll mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept der Schaffhauserstrasse in unmittelbarer Nähe für das Gewerbe zusätzliche Kurzzeitparkplätze realisiert werden, um den Betrieb der Gewerbelokale zu begünstigen.

Ökologie

Der Gestaltungsplan bildet Grundlage für eine stark verdichtete Bebauung, weshalb der nachhaltige Umgang mit der Ressource „Boden“ vorbildlich ist. Die Gebäude müssen mindestens den Minergie-Standard erreichen.

Öffentliche Auflage und Vorprüfung

Der Gestaltungsplan wurde im Mai 2016 für 60 Tage im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz öffentlich aufgelegt. Weiter wurden alle umliegenden Gemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) angehört. Es wurden keine Einwendungen eingereicht.

Mit Schreiben vom 4. Juli 2016 hat das Amt für Raumentwicklung zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Im Planungsbericht unter Ziffer 5.2 sind die aufgrund der Vorprüfung durchgeführten Änderungen detailliert aufgeführt.

Wertung

Der vorliegende Gestaltungsplan ist ein weiterer Baustein zur Umgestaltung des Stadtzentrums. Das Vorhaben entspricht den übergeordneten planerischen Absichten und garantiert eine qualitativ hochwertige Überbauung an exponierter Lage. Auch zukünftige Infrastrukturvorhaben wie die Glattalbahn oder die Sanierung der Schaffhauserstrasse sind bereits berücksichtigt und können in Etappen umgesetzt werden.

Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt den Privaten Gestaltungsplan „Schaffhauserstrasse Kloten“ vom 6. Oktober 2016 zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet den Gestaltungsplan zur Festsetzung an den Gemeinderat.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Mitteilung an:

- Büro Gemeinderat (mit zwei Dossiers)
- Präsident Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (mit einem Dossier)
- Casaverva AG, c/o Gfeller Treuhand- und Verwaltungs AG, Bahnhofstrasse 60, 8600 Dübendorf
- Adrian Schuhmacher, Schaffhauserstrasse 76, 8302 Kloten
- Guagliardi Ruoss Architekten, Hardturmstrasse 169, 8005 Zürich
- ewp AG, Alessandra Igual (per E-Mail)

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