

## GR Vorlage Nr. 2862

22.6.2015 · Beschluss  
B1.4.6 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

### Gestaltungsplan Waldeggweg 2 (Schaffhauserstrasse), Kat.-Nr. 3031, Antrag an Gemeinderat

#### Ausgangslage

Das 1973 erstellte, bis zu acht Geschoss hohe Gebäude am Waldeggweg 2 weist einen grossen Sanierungsbedarf auf und soll deshalb abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.



Abbildung: Situation des Baugrundstücks Kat.-Nr. 3031 an der Grenze zu Opfikon-Glattbrugg.

Zur Erlangung eines überzeugenden städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der architektonischen Qualität wurde im Frühjahr 2013 ein kooperatives Verfahren eingeleitet. Zusammen mit der Stadt Kloten und einem externen Gutachter (Mike Guyer von Gigon/Guyer Architekten) erarbeitete das Büro Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG aus Zürich im Auftrag des Grundeigentümers, Werner Specogna, ein städtebauliches Leitbild und ein Richtprojekt. Für die Sicherung der aussenräumlichen Qualitäten wurden die Landschaftsarchitekten Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH (ehem. Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten) aus Zürich beigezogen. Das Ziel war, ein städtebaulich markantes Gebäude an der wichtigen Zugangsachse, der Schaffhauserstrasse, zu schaffen. Im Gebäude sollen neben einem Anteil an Gewerbe hauptsächlich Wohnungen erstellt werden.

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst einzig das Grundstück Kat.-Nr. 3031 mit einer Fläche von 3'619 m<sup>2</sup>. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist auf der Süd- und Ostseite durch Waldabstandslinien und auf der Nord- und Westseite durch Baulinien eingeschränkt. Weiter ist das Grundstück durch den Verkehr auf der Schaffhauserstrasse stark mit Lärm belastet. Das Grundstück gehört gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung zur Wohn- / Gewerbezone 4 (WG 4), mit einer Ausnutzungsziffer von 1,0. Das heutige Gebäude entspricht somit nicht den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung. Es ist baurechtswidrig.

### **Städtebauliche Situation**

Die Schaffhauserstrasse ist die wichtigste Zugangsachse für Kloten aus Süden bzw. aus der Stadt Zürich. Ihre bauliche Heterogenität ist bezeichnend für die zunehmende Verstädterung der Agglomeration. Die Grenze zwischen den Gemeinden Kloten und Opfikon-Glattbrugg ist nicht mehr klar ablesbar - sie verschwimmt aufgrund der städtebaulichen Defizite. Aufgrund der wichtigen Lage am Ortseingang Kloten soll mit einem markanten Bau die städtebauliche Situation im Sinne der Entwicklungsstrategie der Stadt Kloten verbessert werden. Zu beachten ist auch, dass das Grundstück aus der Sicht der Stadt Kloten heute zwar peripher liegt, in Bezug auf die geplanten Entwicklungen des Arbeitsplatzgebietes „First District“ aber in einigen Jahren angrenzend an einen neuen, sehr urban geprägten Stadtteil auf den Gemeindegebieten Kloten und Opfikon zu liegen kommt (vgl. auch <http://www.first-district.ch>).

Die geplante Verdichtung und Akzentuierung an der als städtebaulich empfindlich eingestufteten Lage soll erhöhte qualitative Anforderungen erfüllen, welche mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gesichert werden.

### **Bau- und Waldabstandslinien**

Die Baulinien entlang der beiden Strassen und der Waldabstand schränken die Bebaubarkeit der Parzelle stark ein. Aus diesem Grund wurden vor der Lancierung des Verfahrens mit den zuständigen kantonalen Ämtern Kontakt aufgenommen. Aus den Gesprächen ergab sich, dass die Strassenbaulinie und auch die Waldabstandslinie mit dem Gestaltungsplan unterschritten werden können. Dies ergibt für die Platzierung des Gebäudes einen erheblich grösseren Spielraum. Insbesondere die Stellung des Gebäudes nahe an der Strasse ist städtebaulich erwünscht, weil dadurch die Wirkung des Gebäudes und der öffentliche Charakter des Sockelgeschosses gestärkt werden können. Um den Strassenraum besser fassen zu können, dürfen die Obergeschosse ab einer Höhe von 4,8 m sogar über die Baulinie der Schaffhauserstrasse auskragen. Dies führt zu einer attraktiven Arkadensituation, welche auch für die geplante Bushaltestelle genutzt werden kann.

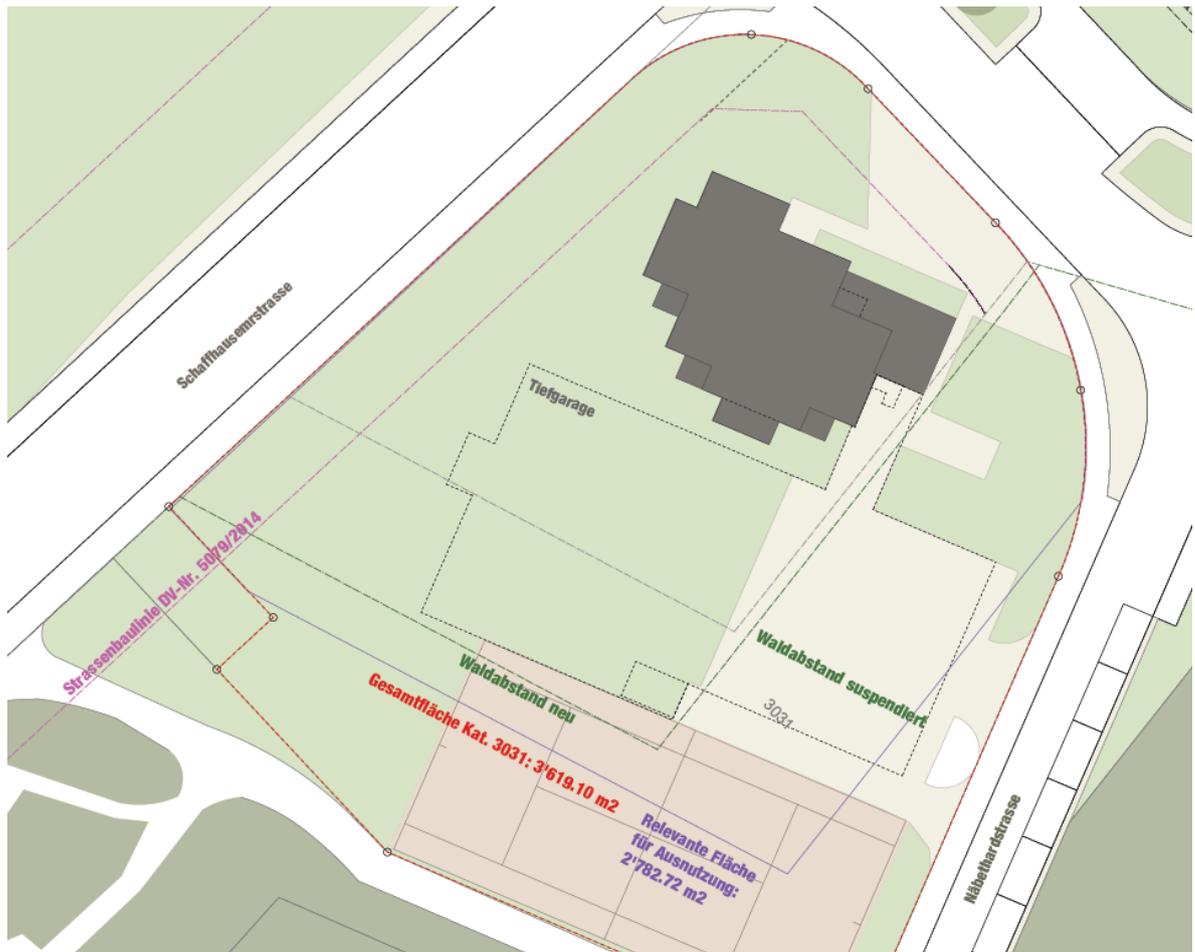


Abbildung: Dank dem Entgegenkommen der Kantonalen Fachstellen kann ein bedeutend besser nutzbares Baufeld ausgeschieden werden.

## Richtprojekt

Das Richtprojekt umfasst insgesamt acht Geschosse, bleibt aber aufgrund der Einschränkungen des Sicherheitszonenplans (Sicherheit Flughafen Zürich) und aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen unterhalb der Hochhausgrenze vom 25 m. Um die Belichtung und lärmgeschützte Belüftung des kompakten Baukörpers zu gewährleisten, wird das Gebäude mit einem Atrium (Innenhof) versehen. Dieses muss gemäss Vorschriften mindestens eine Fläche von 324 m<sup>2</sup> aufweisen.



Abbildung: Schnitt durch das Gebäude mit Atrium und Arkade zur Schaffhauserstrasse.

Für die Bebauung wird eine maximal anrechenbare Geschossfläche von 8'200 m<sup>2</sup> definiert. Dies entspricht einer approximativen Ausnutzungsziffer von rund 2,2 (unter Berücksichtigung der neuen Waldabstandslinie). Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss zur Schaffhauserstrasse zweigeschossige Gewerberäume, im Mittelteil eine (private) Fitness- und Wellnessanlage und zum Wald zugewandt eine Pflegeabteilung und/oder Seniorenwohngemeinschaften vor. Diese würden insbesondere von der schön gestalteten Umgebung zwischen Wald und Gebäude profitieren. In den darüber liegenden Geschossen sind altersgerechte Wohnungen geplant. Auch das Flachdach soll für attraktive Terrassen und „Urban Gardening“ genutzt werden können. Insgesamt sind rund 60 Wohnungen (1 ½ bis 3 ½-Zimmer) im Richtprojekt ausgewiesen. Selbstverständlich bleibt die Weiterentwicklung des Projektes und damit allfällige Änderungen im Wohnungsmix und in den Nutzungen vorbehalten. Entsprechender Spielraum ist in den Gestaltungsplanvorschriften enthalten.



Abbildung: Visualisierung des Gebäudes, von Opfikon-Glattbrugg her kommend.



Abbildung: Blick auf den der Schaffhauserstrasse abgewandte Grünraum.



Abbildung: Blick Richtung Glattbrugg.

Das Gebäude weist eine Parkgarage auf, welche rückwärtig über den Waldegweg und die Näbethardstrasse (Waldseite) erschlossen wird. Das Richtprojekt weist 41 Parkplätze aus (vgl. auch Ausführungen im Kapitel „Energie, Umwelt“). Genügend oberirdische Besucher- und Gewerbeparkplätze werden zudem in die Umgebungsgestaltung integriert.

Das Richtprojekt hat für die Beurteilung der erforderlichen Qualität im Baubewilligungsverfahren wegweisenden Charakter. Der Gestaltungsplan enthält aber genügend Spielraum, um das Projekt falls notwendig noch weiter zu entwickeln.

## Energie, Umwelt

Das Postulat für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden wird aufgrund der Verdichtung sehr gut umgesetzt. Mit dem Gestaltungsplan wird zudem eine rationelle Energieverwendung angestrebt. Es ist beabsichtigt, die Anforderungen des SIA-Energieeffizienzpfades „Energie SIA 2040“<sup>\*\*</sup> zu erfüllen. Im Minimum ist aber der Minergie-Standard zu erfüllen. Somit bietet das Projekt Gewähr dafür, dass die Grundsätze der „2000-Watt-Gesellschaft“ hoch gehalten werden.

<sup>\*\*</sup> Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft werden für das Gebäude nach dem Effizienzpfad Energie beurteilt. Dieser bezieht sich auf das Etappenziel 2050 zur 2000-Watt-Gesellschaft. Beurteilt werden der Bedarf an nicht erneuerbarer Primärenergie MJ/m<sup>2</sup> und die Treibhausgasemissionen kg/m<sup>2</sup> jeweils bezogen auf die Energiebezugsfläche. Im Gegensatz zu einem Energielabel (wie z.B. Minergie, welches nur Anforderungen zur Gebäudehülle prüft) werden Richtwerte in den Kategorien Erstellung, Betrieb und Mobilität – somit gesamthaft – beurteilt.

Um das Ziel einer ökologisch nachhaltigen Bebauung zu erreichen, soll für den Wohnanteil der Bebauung autoarmes Wohnen realisiert werden. Aus diesem Grund wird im Richtprojekt nur die minimale Anzahl Pflichtparkplätze gemäss dem Parkierungsreglement der Stadt Kloten aufgezeigt. Dies ist möglich, da ergänzend zu der guten ÖV-Anbindung ein Carsharing-Konzept für Wohnüberbauungen realisiert werden soll. Damit steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern eine ausreichende Anzahl an Fahrzeugen zur Verfügung, ohne dass sie eigene Parkplätze beanspruchen müssen. Die Parkplätze für das Gewerbe und die Besucher sind davon nicht betroffen.

Betreffend Nachhaltigkeit und Energie wird auf den Anhang zum Planungsbericht (Bericht Energiekonzepte AG) verwiesen.

## **Lärmschutz**

Eine grosse Herausforderung stellt die Einhaltung der Lärmgrenzwerte dar. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (Empfindlichkeitsstufe III) wird mit architektonischen und planerischen Lösungen (keine Lüftungsfenster zur Schaffhauserstrasse, Atrium) bis auf wenige Ausnahmen erreicht. Das Richtprojekt wurde bereits mit einem Lärmgutachten untersucht (vgl. Anhang zum Planungsbericht) und mit der Fachstelle Lärmschutz nach der ersten Vorprüfung optimiert.

## **Verfahren**

Der Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz im Mai bis Juni 2014 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Die Zürcher Planungsgruppe (ZPG) hat dem Gestaltungsplan zugestimmt. Aufgrund einer ersten Vorprüfung durch die kantonalen Stellen musste das Richtprojekt und der Gestaltungsplan insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes überarbeitet werden. Eine nochmalige Auflage des angepassten Gestaltungsplanes erübrigt sich, da die Änderungen für die Öffentlichkeit nicht wesentlich sind.

## **Wertung**

Im Zusammenhang mit den Bebauungsabsichten der Priora Gruppe („First District“ als global business Area Zürich) und den Bemühungen weiterer Investoren, die Baulücken am Balsberg zu füllen, wird das Gebiet in den nächsten Jahren stark verändert und sich so zu einem dichter bebauten, städtischen, gut durchmischten Raum entwickeln. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan kann ein erster wichtiger Schritt in diese Richtung getan und der Übergang dieser Entwicklungsgebiete zu den bereits bestehenden (Wohn-)Gebieten an der Schaffhauserstrasse gestaltet werden.

Zurzeit liegt das Grundstück zwar noch an der Peripherie von Kloten. Wenn die Entwicklungsgebiete aber überbaut und verdichtet werden, wird sich am Fusse des Balsberges ein neuer städtischer Ortsteil entwickeln, der neben Wohnnutzungen auch Platz für bis zu 10'000 Arbeitsplätze bietet. Unter Berücksichtigung dieses Aspektes wird sich das Gebäude bald mitten in einem neuen, pulsierenden Ortsteil befinden. Mit der Platzierung einer zusätzlichen Bus-Haltestelle kann aber auch die Anbindung an das Stadtzentrum von Kloten erheblich verbessert und dem Gebäude mit den geplanten Nutzungen im Erdgeschoss einen öffentlichen Charakter verliehen werden.

Die angestrebte Ausnützung ist städtisch und somit diesem Ort in der Schnittmenge zwischen Opfikon-Glattbrugg, Kloten, Arbeitsplatz- und Wohngebieten, Wald und Verkehrsanlagen angemessen. Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat, den Gestaltungsplan zu genehmigen.

## **Beschluss:**

1. Der Stadtrat nimmt den Privaten Gestaltungsplan „Waldegweg 2“ vom 25. Februar 2015 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

Mitteilungen an:

- Büro Gemeinderat (mit zwei Dossiers)
- Präsident Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (mit einem Dossier)
- Specogna Immobilien, Verenagasse 4, 8302 Kloten
- Züst Gübeli Gambetti, Limmatstrasse 65, 8005 Zürich
- ewp AG, Philipp Lenzi (per E-Mail)

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

## **GEMEINDERAT**