GR-Vorlage 2480

· Beschluss
6.0.5.4 Gestaltungspläne

Öffentlicher Gestaltungsplan "Geerenstrasse", Kloten

Ausgangslage
Das Klotener Stadtentwicklungskonzept sieht für die Geerenstrasse eine Verdichtung zum Hauptzweck der Wohnnutzung vor. Weiter muss das Verkehrsregime neu geregelt werden, da mit der Verlängerung der Glattalbahn keine Zu- und Wegfahrten mehr über die Geerenstrasse möglich sein werden. Diese Ausgangslage hat den Stadtrat veranlasst, in enger Zusammenarbeit mit den interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern ein Gestaltungsplanverfahren zu lancieren.

Abbildung: Gestaltungsplanperimeter

Um ein Richtprojekt für den Gestaltungsplan zu erhalten, wurde mit vier Architekturteams ein Studienauftragsverfahren durchgeführt. In diesem Konkurrenzverfahren wurde das Projekt der 4plusarchitektinnen aus Uster ausgewählt, welches nun als Grundlage für den Gestaltungsplan dient. Vertreter der Stadt Kloten und der Eigentümerinnen und Eigentümer waren im gesamten Verfahren vertreten, so dass die öffentlichen, aber auch die privaten Interessen eingebracht werden konnten.

Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

Die sechs Grundstücke gehören zur viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG4) und liegen in der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III). Der Perimeter umfasst eine Grundstücksfläche von 6‘676 m^2. Mit dem Gestaltungsplan kann von den Regelbauvorschriften grundsätzlich abgewichen werden, der Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich ist hingegen auch mit diesem Planungsinstrument zu beachten. Der Sicherheitszonenplan definiert maximale Höhen von 464.5 bis 467 m.ü.M.

Weiter liegt der Perimeter im Nahbereich des Altbaches (kantonales Gewässer) und in einem Naturgefahrenbereich Hochwasserschutz mit geringer Gefährdung. Der Gewässerraum für den Altbach wie auch die Interessenlinie der verlängerten Glattalbahn wurden mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt. Allfällige Hochwasserschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch im Detail nachzuweisen. Der Nachweis ist aber aufgrund der geringen maximalen Überflutungshöhen machbar.

Abbildung: Linienführung der Glattalbahn (rote Gebäudeflächen sind nur exemplarisch. Sie entsprechen nicht dem Gestaltungsplan.)

Richtprojekt

Das Siegerprojekt nimmt verschiedene Themen der Zentrumsplanung der letzten Jahre auf (insbesondere der westlich angrenzenden Neuüberbauung am Lirenächerweg) und webt an diesem Muster weiter. Die Transformation im Quartier fügt sich, trotz hoher Dichte, sehr gut in die Nachbarschaft und den städteräumlichen Kontext ein. Das Angebot an Ateliers, Wohnungen und Freiräumen ist vielfältig und attraktiv.

Insbesondere die mehrseitig belichteten Wohnungen weisen eine hohe Qualität auf. Die Bebauungstypologie unterstützt mit unterschiedlichen Vorplätzen, Höfen und Häusern diese Qualitäten und ermöglicht ein hohes Mass an Identifikation und Orientierung. Die einzelnen Stadthäuser sind geschickt gestaffelt und weisen aufgrund der guten Proportionen einen menschlichen Massstab auf. Durch die Gebäudeanordnung entstehen interessante Aussenräume, welche den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung stehen.

Das Richtprojekt zeigt Gebäude mit fünf bis acht Geschossen. Die Hochhausgrenze (25 m) wird aber nicht überschritten. Das Richtprojekt weist eine Ausnützung von rund 177% auf. Die Regelbauweise würde unter Berücksichtigung des Arealüberbauungsbonus‘ eine Ausnützung von 110% erreichen.

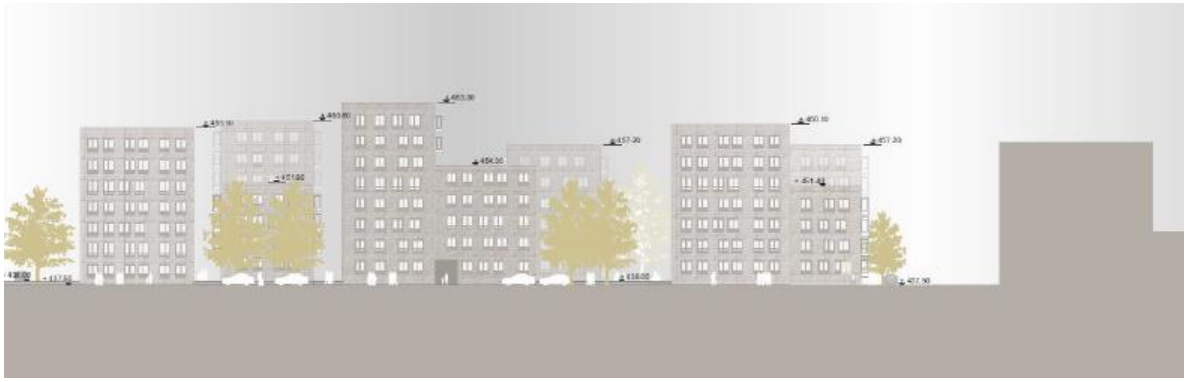

Abbildung: Ansicht von Seiten Geerenstrasse.

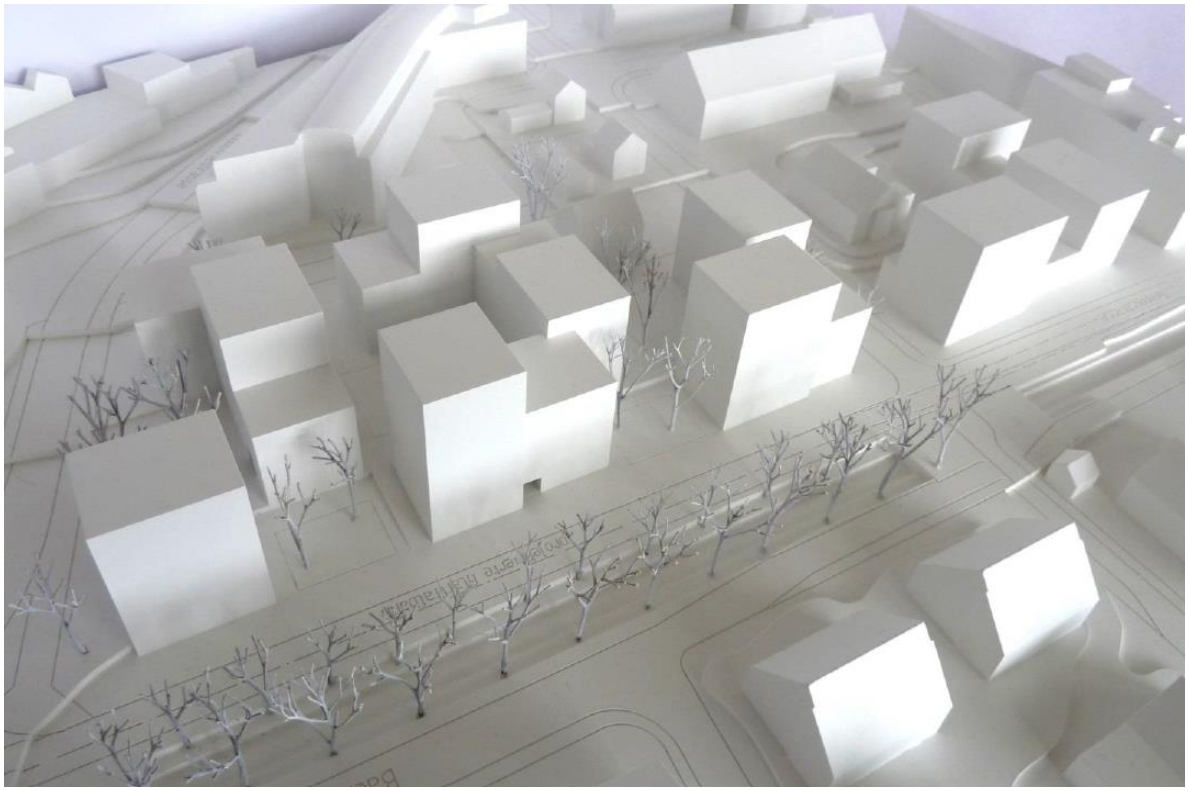

Abbildung: Modellfoto des Siegerprojektes der 4plusarchitektinnen mit der westlich angrenzenden inzwischen erstellten Bebauung Lirenächerweg.

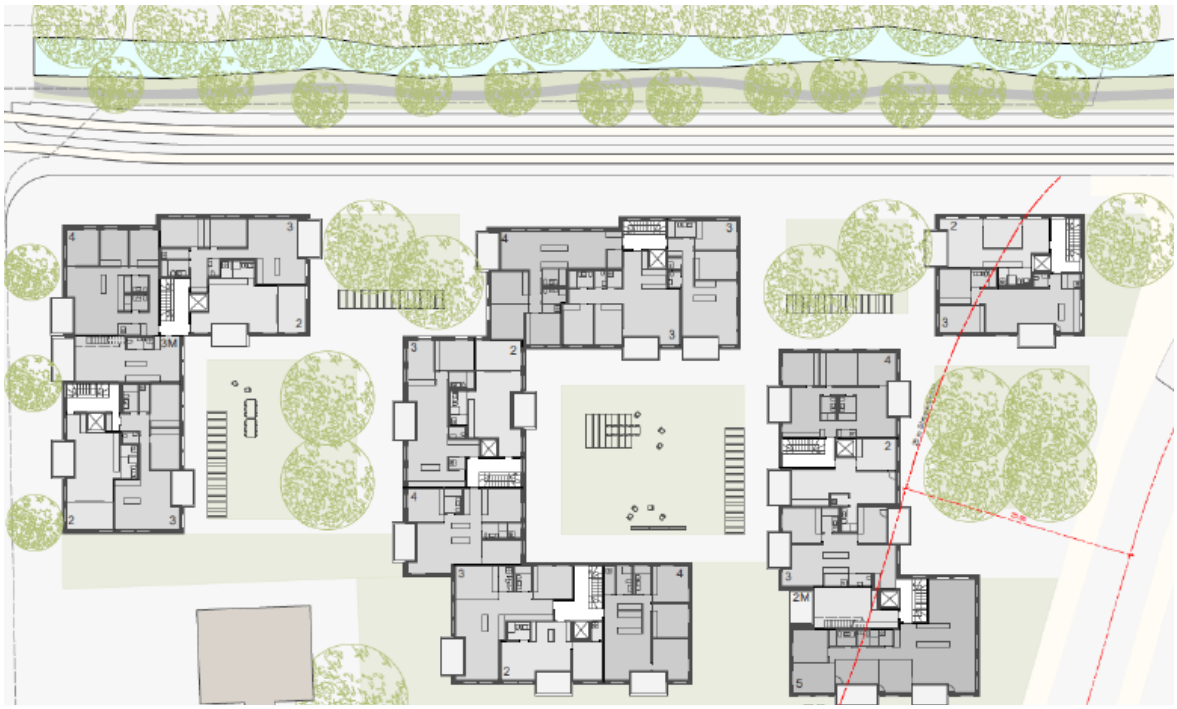

Abbildung: 1. Obergeschoss mit möglicher Umgebungsgestaltung.

Abbildung: Ansicht Petergasse nach Süden

Die Parkierung wird vorwiegend unterirdisch organisiert, wobei die Zufahrt über die Lindenstrasse und Petergasse – also von der Glattalbahnlinie abgewandt – erfolgen muss. Rund um das Areal sind auch oberirdische Parkplätze für Besucher vorgesehen.

Gewerbeanteil

Da sich der Planungsperimeter innerhalb der sogenannten Abgrenzungslinie (umhüllende Lärmkurve ES II Fluglärm) befindet und zudem zur Lärmempfindlichkeitsstufe III (Mischzone) gehört, fordern die kantonalen Fachstellen, gestützt auf den kantonalen Richtplan, einen Gewerbeanteil von mindestens 20%. Dieser Mindestanteil wurde nachträglich in die Vorschriften aufgenommen, auch wenn das Potential für Gewerberäume an diesem Standort als nicht derart gross beurteilt wird.

Wie der Erdgeschossgrundriss des überarbeiteten Richtprojektes zeigt, können gewerbliche Räume an zu Strassen orientierten Lagen angeordnet werden.

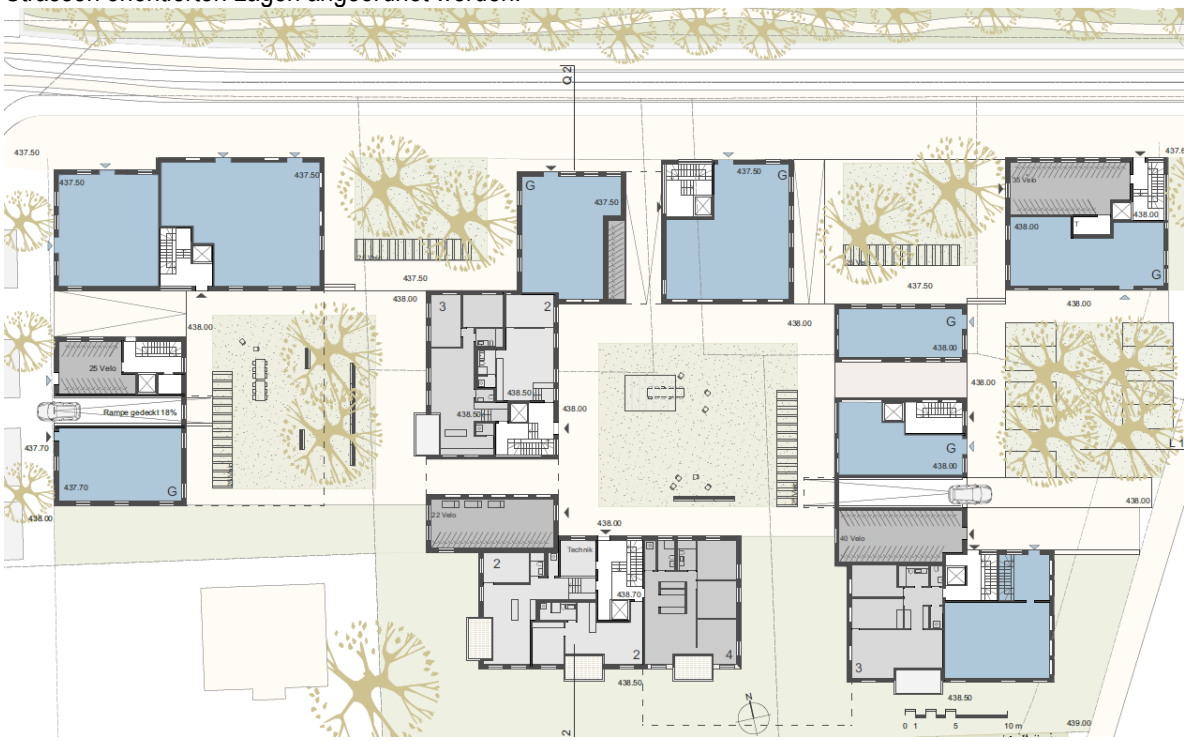

Abbildung: Erdgeschossgrundriss mit gewerblich genutzten Flächen (blaue Flächen).

Wertung

Der öffentliche Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch überdurchschnittlichen Wohn- und Gewerbeüberbauung im Klotener Stadtzentrum.

Der vorliegende Gestaltungsplan ist ein weiterer Baustein zur Nachverdichtung und Umgestaltung des Stadtzentrums. Das Vorhaben entspricht den übergeordneten planerischen Absichten und garantiert eine qualitativ hochwertige Überbauung. Auch zukünftige Infrastrukturvorhaben wie die Glattalbahn sind berücksichtigt. Der Gestaltungsplan bietet das Potential an sehr gut mit öffentlichem Verkehr erschlossener Lage gewerbliche Flächen (nicht- und mässig störendes Gewerbe zulässig) und über 100 Wohnungen zu erstellen. Die Vorschriften des Gestaltungsplans und das damit verknüpfte Richtprojekt bieten dafür Gewähr, dass die versprochene hohe Qualität auch eingefordert werden kann.

Weiter entlastet das vorgesehene Erschliessungsregime den Glattalbahn-Ast, so dass diese neue Infrastrukturanlage auf der Geerenstrasse dereinst mit weniger Kreuzungspunkten verkehren kann. Die Interessen der Grundeigentümer wurden insofern sichergestellt, als dass sie im gesamten Prozess einbezogen wurden. Als Sachjuroren im Studienauftrag hatten Sie auch massgeblichen Anteil an der Auswahl des Richtprojektes.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan Grundlagen für ein weiteres attraktives Mischgebiet schafft, welches an bester Zentrumslage entstehen kann.

Stadtrats-Beschluss und Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Stadtrat nimmt den öffentlichen Gestaltungsplan „Geerenstrasse Kloten“ vom 9. Februar 2018 mit dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen 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:

- Eigentümer/innen (per E-Mail)
- Einwender/innen
- 4plusarchitektinnen GmbH (per E-Mail)
- Gossweiler Ingenieure AG, Filiale Bülach (per E-Mail)
- Akten

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

Gemeinderat Kloten