

GR-Vorlage Nr. 6233

· Beschluss vom 23.10.2018
6.0.5.4 Gestaltungspläne

Revision Öffentlicher Gestaltungsplan Rätchengässli West / Privater Gestaltungsplan "Im Gässli"

Ausgangslage

Das zentral gelegene Grundstück mit der Katasternummer 6197, zwischen Dorfstrasse und Rätchengässli gelegen, umfasst 6'243 m² Grundfläche und ist heute mit dem inventarisierten, ehemaligen Bauernhaus Dorfstrasse 45 sowie diversen Nebengebäuden überbaut. Ein Grossteil des Grundstücks ist noch nicht bebaut. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten wurde durch das Architekturbüro Pfister + Koller, Kloten, ein Richtprojekt für die Schliessung der Baulücke mit einer zeitgemässen, attraktiven Wohnbebauung ausgearbeitet.

Das Grundstück gehört im südlichen Teil (zur Dorfstrasse gerichtet) zur Kernzone Alt-Kloten und im nördlichen Teil (zum Rätchengässli gerichtet) zur Wohn-Gewerbezone 2b mit Gestaltungsplanpflicht. Zudem liegt das Grundstück im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplanes "Rätchengässli West" aus dem Jahre 1995 bzw. 2000 (Teilrevision). Mit den beiden Vorlagen soll das Grundstück einerseits aus dem öffentlichen Gestaltungsplan herausgelöst und andererseits ein neuer, auf das Richtprojekt abgestimmter privater Gestaltungsplan "Im Gässli" erstellt werden. Da die beiden Vorlagen eng miteinander verknüpft sind und nur in Kombination Sinn machen, wird die Revision des öffentlichen Gestaltungsplanes und die Genehmigung des neuen, privaten Gestaltungsplanes in einer Vorlage behandelt.

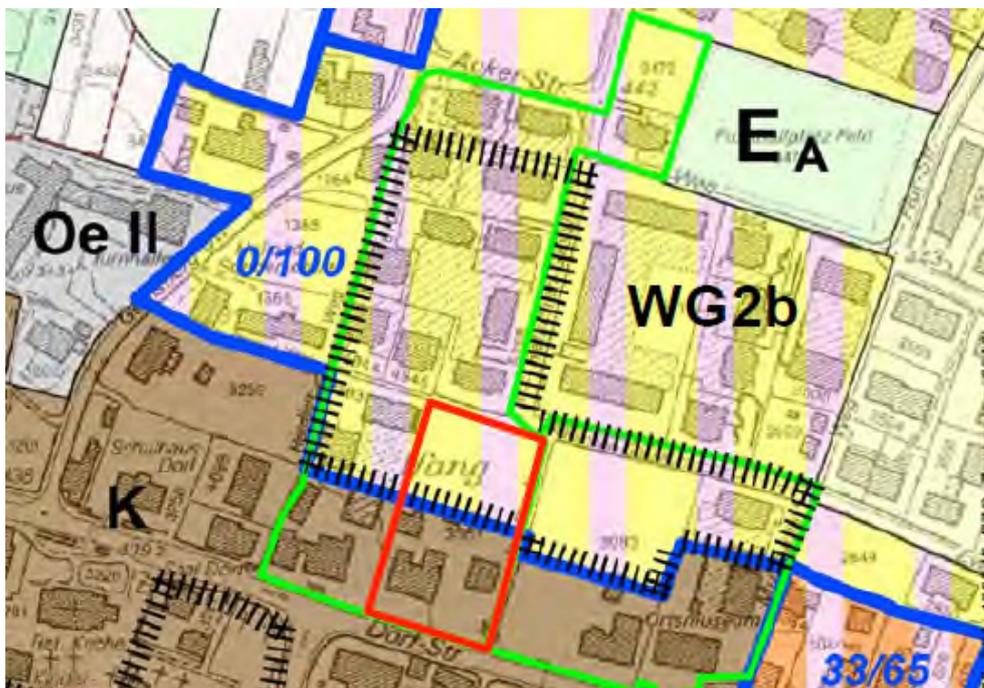


Abbildung: grüne Linie = Perimeter öffentlicher Gestaltungsplan / rote Linie = Perimeter privater Gestaltungsplan



Abbildung: Das Grundstück Kat.-Nr. 6197 soll aus dem öffentlichen Gestaltungsplan entlassen werden.

Gebäude Dorfstrasse 35

Das Gebäude Dorfstrasse 35 ist im kommunalen Schutzinventar aufgeführt. Um die Schwere des Gebäudes abzuklären, wurde ein Gutachten durch die Fachfirma IBID AG, Winterthur, erstellt. Die Gutachter sind dabei zum Schluss gelangt, dass das Gebäudevolumen, der Vorplatz und die östlich situierte Freifläche in Bezug auf das Ortsbild bedeutend sind. In Art. 10 der Gestaltungsplanvorschriften wird deshalb statuiert, dass das ehemalige Bauernhaus, nicht aber die rückwärtigen Anbauten und Nebengebäude, zu erhalten ist. Umbauten und Zweckänderungen sind zulässig, sofern der Charakter des Gebäudes und die Massstäblichkeit des Bauvolumens erhalten bleiben. Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die Dorfstrasse soll das Gebäude neu zu 100% gewerblich genutzt werden (vgl. Art. 6 GP).



Abbildung: Das ehemalige Bauernhaus Dorfstrasse 35

Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht neben dem ehemaligen Bauernhaus vier Volumen vor, welche sich, in der Höhe gestaffelt, um einen Innenhof gruppieren. Die Haupteinschliessung erfolgt rückwärtig über das Rätchengässli, nur das Gebäude Dorfstrasse 35 wird nach wie vor direkt über die Dorfstrasse erschlossen, was der gewerblichen Nutzung zugutekommt.



Abbildung: Architekturmodell, Blick Richtung Osten

Die Bebauungstypologie ermöglicht attraktiven Wohnraum mit guter Besonnung und Schutz vor der stark befahrenen Dorfstrasse. Das ausgearbeitete Lärmgutachten zeigt, dass nach der aktuellen Praxis der Fachstelle Lärmschutz des Kantons auch im Baufeld B, insbesondere an der stark belasteten Südfassade, Wohnnutzung möglich ist. Durch die Disposition der Gebäudekörper entstehen vielfältige und qualitätsvolle Aussenräume. Das Richtprojekt weist 52 Wohnungen (2 ½ bis 4 ½-Zimmerwohnungen) aus.

Wie bereits erwähnt, soll das Bestandesgebäude nur noch für Gewerbe genutzt werden, so dass der notwendige Gewerbeanteil von 10% erreicht werden kann. Das Gebäude dient so auch als Lärmschutz für die hinten liegenden Wohngebäude. Auch die gute Visibilität an der Dorfstrasse sowie die direkte Zufahrt sprechen dafür, dass das Gebäude zu einem reinen Gewerbebau umgenutzt wird.



Abbildung: Umgebungsplan mit den grosszügigen Aussenräumen

Nutzungsmass

Der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan lässt heute eine Ausnützungsziffer von rund 0,7 zu. Gemäss den neuen Regelungen im privaten Gestaltungsplan ergibt sich eine Ausnützungsziffer von ca. 1,1. Die Verdichtung ist somit moderat und der Lage und den Verhältnissen angepasst.

Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Somit kann auf den Bericht zu den nicht berücksichtigenden Einwendungen verzichtet werden. Auch die neben- und übergeordneten Planungsträger haben keine Anträge gestellt. Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) unterstützt die beiden Vorlagen.

Die kantonale Vorprüfung wurde parallel zur öffentlichen Auflage durchgeführt. Alle Anträge der Fachstellen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen.

Wertung

Mit der Nachverdichtung entstehen an sehr zentraler Lage hochwertige neue Wohnungen, welche dem Ungleichgewicht in der Stadt Kloten zwischen Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung entgegenwirken. Die Anordnung der Gebäude unterstützt eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung, welche einen attraktiven Innenhof entstehen lässt. Der Kernzone bleibt ein weiteres Bauernhaus erhalten, was zur Identität des Ortes und der Strassen begleitenden Bebauung an der Dorfstrasse beiträgt.

Stadtrats-Beschluss und Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Stadtrat nimmt die Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans „Rätschengässli West“ (Entlassung Kat.-Nr. 6197 aus GP-Perimeter) vom 24. September 2018 zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet die Anpassung des Gestaltungsplans zur Festsetzung an den Gemeinderat.
2. Der Stadtrat nimmt den privaten Gestaltungsplan "Im Gässli" vom 24. September 2018 zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet den Gestaltungsplan zur Festsetzung an den Gemeinderat.
3. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen an den beiden Vorlagen als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

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

GEMEINDERAT KLOTEN