



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

2. Juni 2020 Beschluss Nr. 42-2020 Privater Gestaltungsplan Waldeggweg 1 und 3
6.0.5.4 Gestaltungspläne

Privater Gestaltungsplan Waldeggweg 1 und 3, Kat.-Nr. 2075 und 2125

Ausgangslage

Die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 2075 und 2125 am Waldeggweg sind heute mit zwei Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1962 bebaut. Die Gebäude weisen 30 Wohnungen auf und sollen nun aufgrund ihres Alters zugunsten eines Neubaus abgebrochen werden.

Zur Erlangung eines überzeugenden städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der architektonischen Qualität wurde ein kooperatives Verfahren eingeleitet. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten erarbeitete das Architekturbüro Züst Gübeli Gambetti, Zürich, ein massgeschneidertes Richtprojekt für einen Neubau. Mit dem vorliegenden, von SWR Infra AG, Dietikon, ausgearbeiteten privaten Gestaltungsplan sollen die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen und die Qualitäten des Projektes gesichert werden.

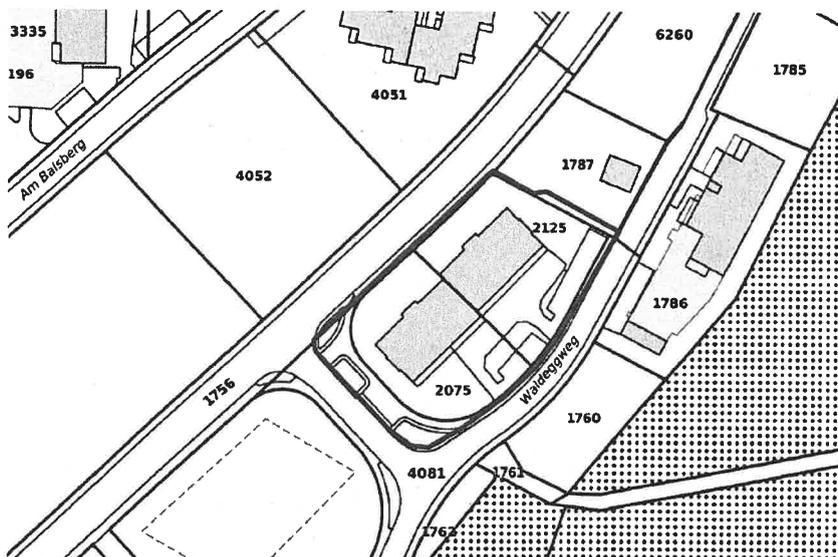


Abbildung: Perimeter des Gestaltungsplanes

Städtebauliche Situation

Die Schaffhauserstrasse ist die wichtigste Zugangsachse für Kloten aus Südwesten 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 dieses Übergangsraumes. Aufgrund der wichtigen Lage am Ortseingang

der Stadt Kloten soll mit einem markanten Auftakt die städtebauliche Situation im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes verbessert und geklärt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich direkt neben dem vor wenigen Monaten eröffneten Neubau "Milano" am Waldeggweg, welcher ebenfalls im Rahmen eines kooperativen Verfahrens, gestützt auf einen privaten Gestaltungsplan, entstanden ist. Am Waldeggweg sind zudem in den letzten Jahren neue Bauten erstellt worden und weitere Neubauten sind in Planung, Ausführung oder werden nächstens ausgeführt. Das Quartier erneuert sich somit aktuell stark, was aufgrund des alten Gebäudebestandes gewollt und auch sinnvoll ist.

Zusammen mit dem markanten Gebäude "Milano" und der auf der gegenüberliegenden Seite an der Schaffhauserstrasse / Am Balsberg geplanten Überbauung "Balsberg Süd" (Kat.-Nrn. 3061 und 4052) fungiert dieser Teil der Stadt Kloten somit als wichtiges Eingangstor von Zürich her. Mit den Überbauungen soll der sehr diffuse Übergang der Schaffhauserstrasse zwischen Glattbrugg, A51, Balsberg und Kloten definiert und gestaltet werden.

Aktuell steht dieses Quartier zwar noch etwas peripher an der Gemeindegrenze, im Zusammenhang mit der Entwicklung der Airport City könnte das Balsberg-Waldeggweg-Quartier aber eine wichtige (Scharnier-) Funktion bei der Erreichung einer Durchmischung der Airport City übernehmen (attraktiver Wohnraum mit Nahversorgung, nahe an den Arbeitsplätzen).

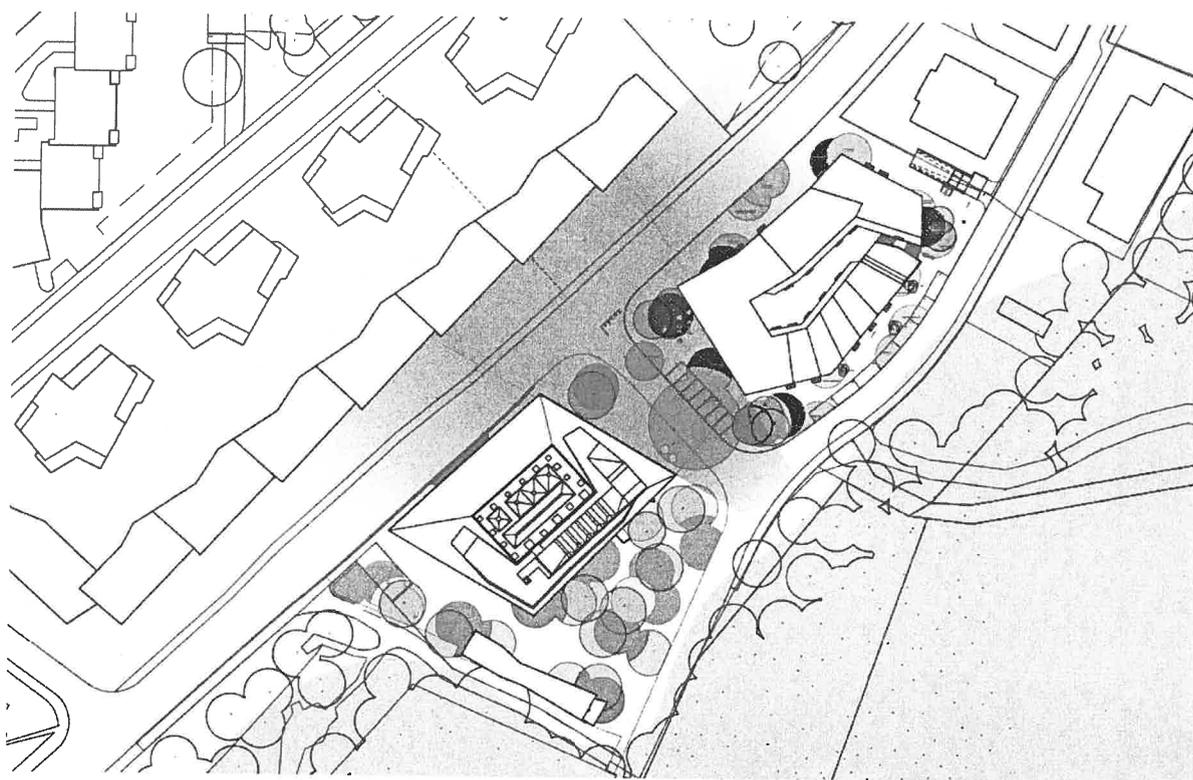


Abbildung 1: Die drei markanten Projekte bilden zusammen den Auftakt an der Schaffhauserstrasse nach Kloten.

Richtprojekt

Ein bis zu siebengeschossiges Volumen wird in Form einer gegen Süd-Osten bzw. den Hardwald abgestuften Hofrandbebauung präzise an den südlichen Zugang zur Stadt Kloten gesetzt. Der Baukörper steht im Dialog mit dem markanten Nachbarsgebäude "Milano" und spannt mit diesem am Waldeggweg einen trichterförmigen Raum auf (vgl. Abbildung 1).

Die Fassade entlang der Schaffhauserstrasse wird mit zwei Knicken gebrochen und folgt damit dem Strassenverlauf. Dank der überhöhten Auskragung zeigt der Baukörper eine öffentliche Präsenz, wobei er sich gegenüber dem rautenförmigen Punktgebäude "Milano" aber klar zurücknimmt. Im Erdgeschoss ist wie vom regionalen Richtplan vorgeschrieben Gewerbe vorgesehen, der Anteil am Gesamtprojekt beträgt 25%.



Abbildung 2: Ansicht Schaffhauserstrasse in Richtung Kloten-Zentrum

Gegen den Grünraum des Hardwaldes, mit Ausrichtung Süd-Ost, ist das Gebäude abgestuft, wodurch attraktive Terrassenwohnungen mit privaten Aussenräumen und einem intimen, halb-öffentlichen Aufenthaltsraum entstehen.

Die Einfahrt ist gemeinsam mit dem Nachbarprojekt "Schaffhauserstrasse 30" (Gebäude mit elf Wohnungen) vom Waldeggweg her vorgesehen. Die Tiefgarage verfügt über genügend Platz, um die Bedürfnisse der Bebauung abzudecken. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Projektes "Milano" wurde eine neue Bushaltestelle eingerichtet, so dass die Busse neu in unmittelbarer Nähe anhalten und die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr noch weiter verbessern.

Das Umgebungskonzept wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Planikum GmbH, Zürich, erstellt. Das Konzept nimmt starken Bezug zur bereits bewilligten Umgebungsgestaltung des Projektes Milano und führt diese auch über den Waldeggweg hinaus fort. Bemerkenswert ist die Freifläche, welche im geschützten Innenhof im ersten Obergeschoss entstehen soll. Diese Flächen dienen als Rückzugsraum für Bewohner*innen und Beschäftigte und beherbergen auch einen Spielplatz für kleinere Kinder.



Abbildung 3: Ansicht Waldeggweg bzw. vom Hardwald aus

Lärmschutz

Die Grundstücke sind der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen, grösste Lärmquelle ist die Schaffhauserstrasse. Für das Richtprojekt wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, welches ausweist, dass im Baukörper dank geeignetem Fassadenaufbau und lärmoptimierten Wohnungsgrundrissen lärmgeschützte Wohnungen erstellt werden können. Die konkrete Einhaltung der Lärmvorschriften ist im folgenden Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen.

Dichte

Die Grundstücke gehören gemäss Zonenplan zur Wohn-Gewerbezone 4 mit einer Ausnützung von 100%. Gemäss Gestaltungsplanbestimmungen ist eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 7'200 m² zulässig, was zu einer Ausnützung von rund 225% führt (Berechnung inkl. Anteil Waldeggweg und Nachbargrundstück).

Energie, Umwelt

Um eine rationelle Energieversorgung zu gewährleisten, hat das Projekt eine gesamtenergetische Betrachtung gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2014, Dokumentation SIA D 0236) einzuhalten. Damit ist ein nachhaltiger Umgang mit Ressourcen sichergestellt.

Wertung

Das Projekt unterstützt die Bemühungen des Stadtrates, diesen Übergangs- bzw. Eingangsbereich in die Stadt Kloten hochwertig zu gestalten und aufgrund der (bestehenden und zukünftigen) hohen Arbeitsplatzdichte dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die erhöhte Dichte wird deshalb – auch im Vergleich mit den umliegenden Projekten – als angemessen beurteilt und stimmt auch mit den Anweisungen im regionalen Richtplan überein, welcher entlang der Schaffhauserstrasse eine hohe bauliche Dichte mit Mischnutzung vorsieht.

Dank dem gelungenen Zusammenspiel zwischen den verschiedenen neuen Projekten und dem Bestand fügt sich das geplante Gebäude sehr gut in den bestehenden Kontext ein und wird mithelfen, die angestrebte Situation eines hochwertigen, gut erschlossenen Wohnquartiers nahe den Arbeitsplätzen zu erreichen.

Antrag Stadtrat:

1. Der Stadtrat nimmt den Privaten Gestaltungsplan „Waldeggweg 1 + 3 vom 17. Dezember 2019 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.

Beschluss Gemeinderat:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Stadtrates mit 23 Stimmen bei 7 Enthaltungen zu.

GEMEINDERAT KLOTEN

Für getreuen Auszug:



Regula Götsch
Ratssekretärin

Versandt: -5. Juni 2020