

Stadt Kloten

Öffentlicher Gestaltungsplan Swissairsiedlung Kloten

Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

(inkl. Bericht zu den Einwendungen)

Effretikon, 19. Mai 2021



Impressum

Auftraggeberin	Stadt Kloten	
Arbeitsgruppe	Peter Wehrli Corinne Hürlimann	Architekten-Kollektiv AG, Winterthur Architekten-Kollektiv AG, Winterthur
Auftragnehmer	ewp AG Effretikon	
Sparte	Raum und Mobilität	
Projektleitung	Sabrina Petrocchi Telefon 052 354 21 11 Fax 052 343 19 95 Direktwahl 052 354 22 70 sabrina.petrocchi@ewp.ch	
Projektteam	Sabrina Petrocchi (Projektleiterin) Philipp Lenzi	
Auftragsnummer	13.1.3.042	
Version	01	

L:\R-B\01_Raumentw\1313042_Kloten_off_GP_Mittelholzerweg\05_Berichte_Grafiken\Planungsbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage / Ziel	4
1.2	Gestaltungsplanverfahren	6
1.3	Informationsveranstaltungen	6
1.4	Volksinitiative und Motion	7
1.5	Grundlagen	7
2	Planungsrechtliche Situation	8
2.1	Kantonaler Richtplan	8
2.2	Regionaler Richtplan	8
2.3	Kommunaler Richtplan	9
2.4	Stadtentwicklungskonzept	10
2.5	Bau- und Zonenordnung	11
2.6	Baulinien	11
2.7	Erschliessung	12
2.8	Grundwasser	12
2.9	Sicherheitszonenplan	13
2.10	Fluglärm	13
2.11	Nichtionisierende Strahlung	13
2.12	Schutzwürdigkeit der Siedlung	13
3	Ziele des Gestaltungsplans	16
4	Erläuterungen zu den Vorschriften	17
5	Einwendungen und Vorprüfung	27
5.1	Bericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen	27
5.2	Kantonale Vorprüfung	32
5.3	Informelle Vernehmlassung	33
6	Mehrwertausgleichsgesetz	36

Anhang

Anhang A	Vorstudie von Architektenkollektiv
----------	------------------------------------

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage / Ziel

Die so genannte „Swissair-Siedlung“ in Kloten wurde nach dem zweiten Weltkrieg in den 1940er-Jahren erstellt. Mit der ersten RPG-konformen Bauordnung wurde in den 1980er-Jahren die Siedlung sowie weitere Teile des Quartiers der Quartiererhaltungszone Q2 zugewiesen.

Andere Siedlungen aus der gleichen Epoche, die ebenfalls der Quartiererhaltungszone zugeteilt wurden, sind in der Zwischenzeit ersetzt worden (Bramenring und Holberg). Diese Siedlungen wurden aus dem Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Kloten entlassen.

Im Jahr 2010 wurde seitens eines Grundeigentümers beantragt, die Swissair-Siedlung aus dem Inventar schutzwürdiger Bauten der Stadt Kloten zu entlassen. Damit wurde das Provokationsverfahren ausgelöst. Die Stadt hat ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit erstellen lassen. Mit dem Rückzug des Antrags wurde nie formell über die Inventarentlassung entschieden.

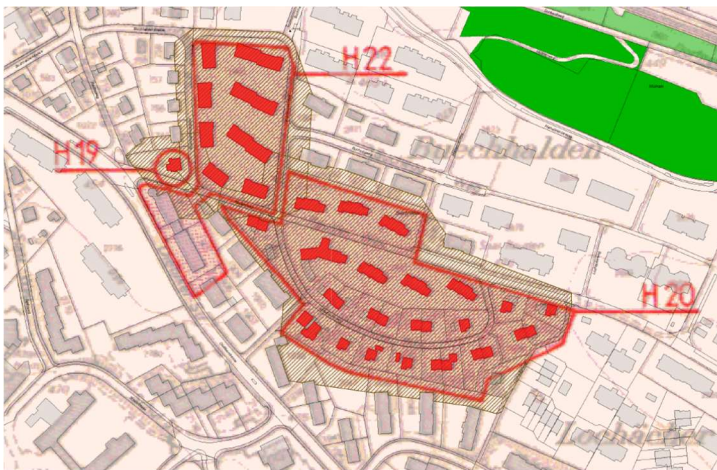


Abbildung 1: Übersicht Inventar
schützenswerter Bauten der Stadt Kloten

Mit der BZO-Revision 2012 wurde beschlossen, alle Quartiererhaltungszone aufzuheben und stattdessen die Siedlungen entsprechend ihrer Geschossigkeit einer Wohnzone zuzuteilen. Über die Swissair-Siedlung wurde, gestützt auf die obengenannten Studien, eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Das Planungsgebiet liegt ca. 350 m südlich des Bahnhofs Kloten und umfasst 28 Grundstücke. Das Gebiet wird über den Reutlenweg und die Privatstrasse Mittelholzerweg erschlossen.



Abbildung 2: Übersicht Gestaltungsplanperimeter

Mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine standortgerechte Sanierung und Weiterentwicklung der Swissair-Siedlung erarbeitet werden. Folgende Fragen gilt es dabei zu klären:

- Was ist schützenswert und soll erhalten bleiben?
- In welcher Art (Sanierung, Anbau etc.) soll die Siedlung weiterentwickelt und den Bedürfnissen der künftigen Bewohner gerecht werden?
- Wie passt Neu und Alt zusammen? Wie gross ist der Spielraum, ohne die Einheit und den Charakter zu zerstören?
- Was ist im Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich zu regeln (Prinzip, Geschossigkeit, Dichte, Material, Farbe)?

Die Gestaltungsplanpflicht gilt gemäss dem Zonenplan für das Inventar H20 und H22 (Abbildung 3). Auf dem Grundstück des Inventars H22 sind gemäss Grundeigentümer noch keine Entwicklungsabsichten vorhanden. Der Perimeter für den aktuellen öffentlichen Gestaltungsplan soll deshalb auf die Grundstücke des Inventars H20 festgelegt werden.

1.2 Gestaltungsplanverfahren

«Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG).»

Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens zu Händen der Genehmigungsbehörde der Erläuterungsbericht erstellt. Dieser zeigt auf, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der Kantone und Regionale Richtplan berücksichtigt werden sowie den Anforderungen des Bundesrechts Rechnung getragen wird.

Nachfolgend ist der Ablauf des Gestaltungsplanverfahrens dargestellt.

1. Aufstellung Gestaltungsplanentwurf
2. Mitwirkung Öffentlichkeit und Vorprüfung Baudirektion
3. Bereinigung Gestaltungsplan
4. Festsetzung Parlament
5. Publikationen (Referendumsfrist, Rekursfrist)
6. Genehmigung Baudirektion

Die Vorprüfung des Gestaltungsplanes fand vom 01.06.2017 bis am 24.07.2017 statt. Die öffentliche Auflage (Mitwirkung) fand vom 19.05.2017 bis am 19.07.2017 statt, zu welcher sich jedermann zum Gestaltungsplaninhalt äussern konnte. Im Anschluss an die öffentliche Auflage wurde der Gestaltungsplan bereinigt und ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verfasst (Kapitel 5.1).

1.3 Informationsveranstaltungen

Für die Grundeigentümer wurden vier Informationsveranstaltungen am 4. Dezember 2014, am 23. Juni 2016, 19. April 2018 und 27. Januar 2021 durchgeführt. Das Ziel der Veranstaltungen war, die Bedürfnisse der Grundeigentümer aufzunehmen und über die jeweils aktuellen Planungsschritte zu informieren.

1.4 Volksinitiative und Motion

Am 5. Februar 2019 ersuchte ein Initiativkomitee aus Vertretern der IG Swissairsiedlung um amtliche Vorprüfung der kommunalen Initiative «Für eine Zukunft der ersten Swissairsiedlung von 1948». Mit Beschluss vom 22. Oktober 2019 bestätigte der Stadtrat das Zustandekommen der Initiative und beschloss die Prüfung der Rechtmässigkeit mit Antrag und Bericht an den Gemeinderat. Da die Initiative, sollte kein privater Gestaltungsplan zustande kommen, die Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplanes ausschloss, wurde die Initiative am 2. Juni 2020 für ungültig erklärt. Der Stadtrat erklärte sich jedoch bereit, den öffentlichen Gestaltungsplan um ein weiteres Jahr zurückzustellen, sofern die Initianten sich bereit erklären, einen bewilligungsfähigen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Das Parlament hat am 7. Juli 2020 eine Motion zur Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht eingereicht. Gemäss Motion muss der Stadtrat bis zum 6. April 2021 dem Gemeinderat einen bewilligungsfähigen Gestaltungsplan vorlegen. Der Stadtrat beantragte beim Gemeinderat eine Fristerstreckung von drei Monaten, welche am 6. April 2021 genehmigt wurde.

1.5 Grundlagen

- Gutachten über die Schutzwürdigkeit „Swissair-Siedlung“ von AD & AD vom 01.11.2010
- Analyse vom 28.08.2014 und Vorstudie zum öff. Gestaltungsplan Swissairsiedlung vom 19.01.2021, Architekten-Kollektiv AG, Winterthur
- Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten vom 15. Juni 2013
- Parkplatzreglement (PPR) der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich
- Normalien für die Anforderungen an Zugänge
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Lärmschutzverordnung (LSV)

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Kantonaler Richtplan

Die Bahnlinie zwischen Kloten und Bassersdorf soll ausgebaut werden. Der Gestaltungsplan tangiert keine übergeordneten Planungen.

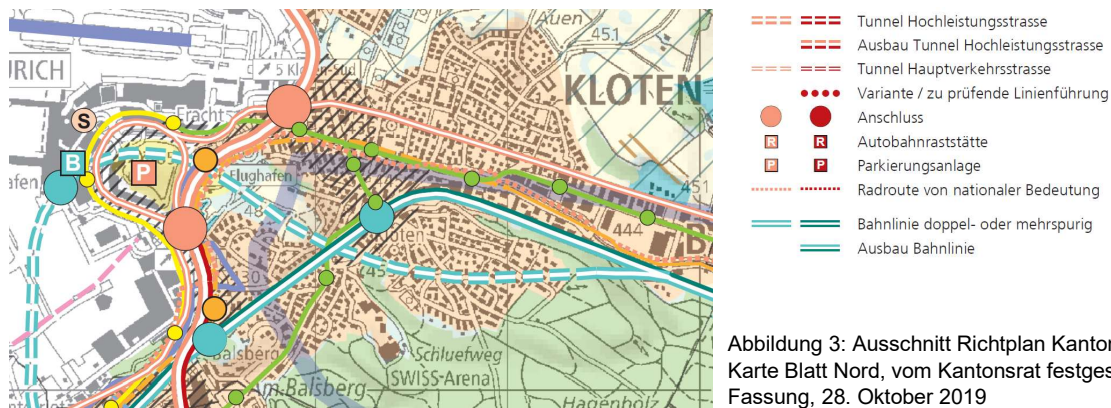


Abbildung 3: Ausschnitt Richtplan Kanton Zürich, Karte Blatt Nord, vom Kantonsrat festgesetzte Fassung, 28. Oktober 2019

2.2 Regionaler Richtplan

Im Regionalen Richtplan Glattal ist die Wohnsiedlung Swissair als erhaltenswerte Siedlungsstruktur festgelegt. Als erhaltenswert festgelegt wurden Ortsteile / Gebäudegruppen, deren bauliche Eigenart, Erscheinung und Nutzungsstruktur erhalten oder erweitert werden sollen.

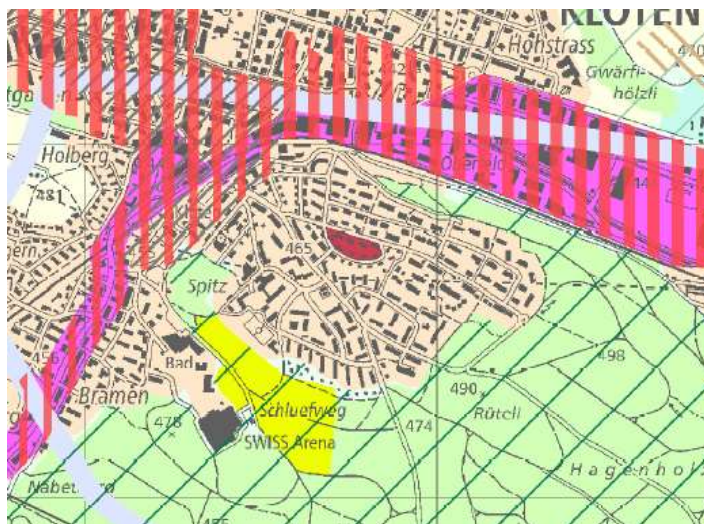


Abbildung 4: Ausschnitt Regionaler Richtplan Glattal, Siedlung und Landschaft, 14.02.2018

 Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur

Südlich des Gestaltungsplanperimeters ist ein Radweg geplant. Der Gestaltungsplan tangiert keine regionalen Planungen.

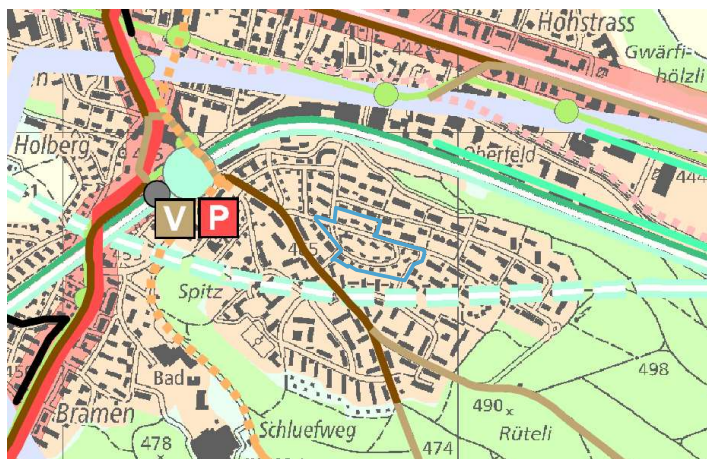


Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Richtplan Glattal, Verkehr, 14.02.2018

Regionale Festlegungen

- Radweg
- le Festlegungen
- Ausbau Bahnlinie

2.3 Kommunaler Richtplan

Der Reutlenweg ist eine Erschliessungsstrasse mit Sammelfunktion. Gemäss Richtplan sind keine neuen Anlagen im Gestaltungsplanperimeter geplant.



Abbildung 6: Ausschnitt Teilrichtplan Verkehr, Strassen und öffentlicher Verkehr, Stadt Kloten 1999

Kommunale Festlegungen

bestehend geplant

- Sammelstrassen
- Erschliessungsstrassen mit Sammel-funktion und kommunaler Bedeutung

Kantonale Festlegungen

- Bahnlinie doppelspurig

Entlang des Reutlenweg und des Mittelholzerwegs bis in die Dietlikonerstrasse bestehen kommunale Fusswege. Es sind keine neuen Anlagen im Gestaltungsplanverfahren geplant.

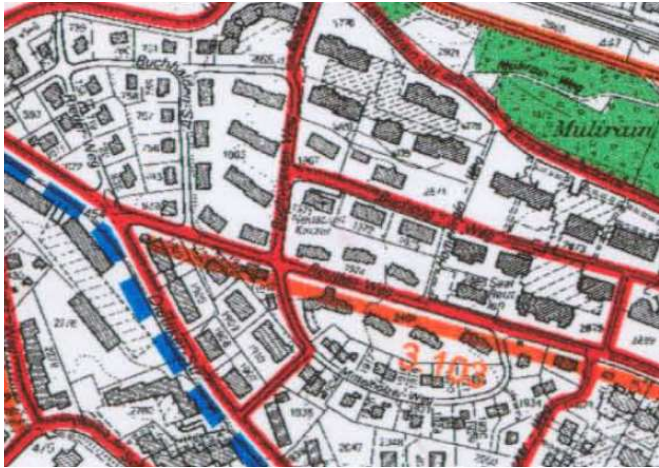


Abbildung 7: Ausschnitt Teilrichtplan Verkehr, Fuss und Radwege, Stadt Kloten 1999

bestehend	geplant	
		Fussweg, Spazierweg, Wanderweg
		Radweg, Radwanderweg

2.4 Stadtentwicklungskonzept

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kloten wurde der Bereich des Gestaltungsplangebiets Swissairsiedlung als «aufzuwertender Wohnraum» definiert. Wohnraumaufwertung bedeutet, die Abstimmung auf die heutigen Bedürfnisse ohne starke Verdichtungszielsetzung. Angrenzend an das Gestaltungsplangebiet liegt ein zur Verdichtung vorgesehener Bereich.



Abbildung 8: Ausschnitt Stadtentwicklungskonzept Kloten, 03.02.2015

B2		Wohnraum aufwerten
G2		Verdichtetes Wohnen

2.5 Bau- und Zonenordnung

Der nordwestliche Teil des Gestaltungsplangebiets befindet sich in der Wohnzone W2b. Der südöstliche Bereich ist der Wohnzone L2 zugeteilt.

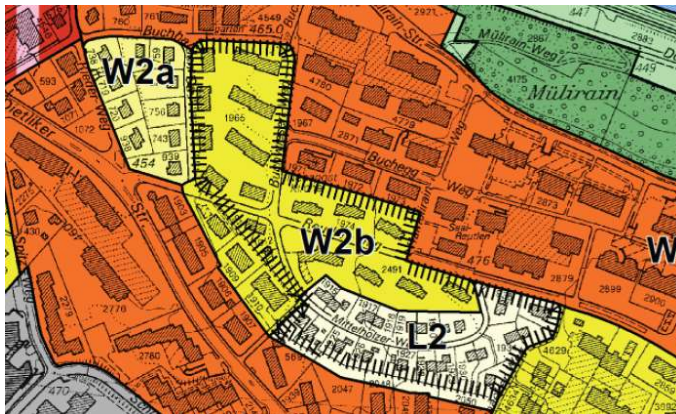


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan, Stadt Kloten
15.06.2013

2.6 Baulinien

Entlang des Reutlenwegs sind Baulinien festgelegt, welche in der Planung zu berücksichtigen sind. Die Gestaltungsplanvorschriften (Baubereiche) gehen den Baulinien vor.



Abbildung 10: Ausschnitt rechtskräftige Baulinien (rot)

2.7 Erschliessung

Das Gestaltungsplangebiet weist im nordwestlichen Bereich eine ÖV-Gütekategorie C und im südöstlichen Bereich eine ÖV-Gütekategorie D auf.

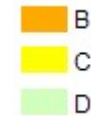


Abbildung 11: Ausschnitt ÖV-Güteklassen
 (www.gis.zh.ch, 29.12.2020))

2.8 Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au.

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Gestaltungsplangebiet zwischen 437 und 440 m.ü.M. Der Grundwasserspiegel darf mit Untergeschossen (UK-Bodenplatte) nicht unterschritten werden. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich.



Abbildung 12: Ausschnitt Karte mittlerer
 Grundwasserstand (www.gis.zh.ch, 29.12.2020))

2.9 Sicherheitszonenplan

Gemäss dem Sicherheitszonenplan darf im Gestaltungsplangebiet kein Bauteil die im Sicherheitszonenplan festgelegte Höhe überschreiten (keine Ausrüstung, keine Liftüberfahrten etc.). Es gilt eine Kalotte von +25m über dem Terrain.

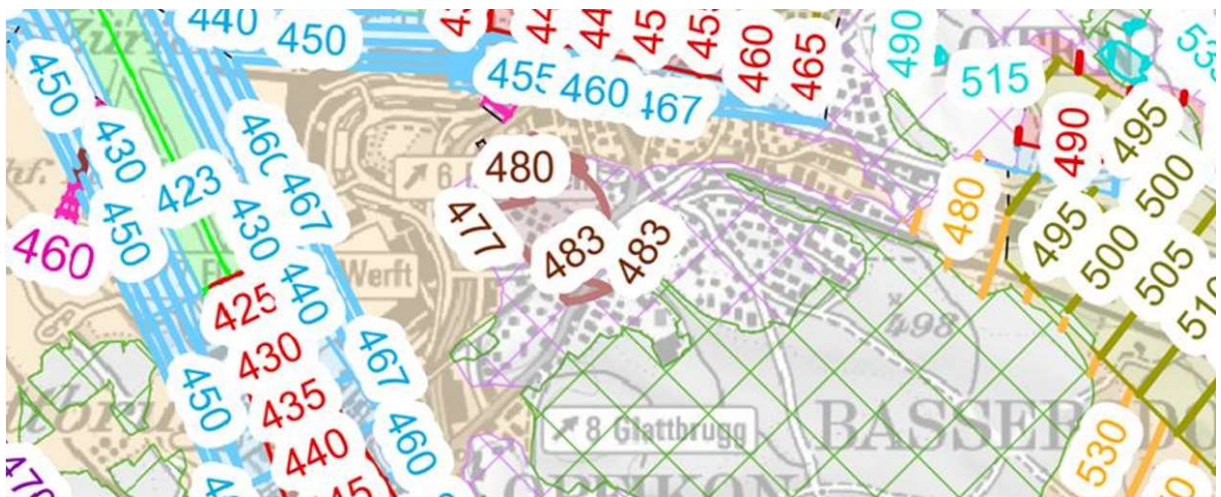


Abbildung 13: Es gilt Ausschnitt Sicherheitszonenplan vom 17.7.2018 (Auflagedatum mit Vorwirkung)

2.10 Fluglärm

Das Gestaltungsplangebiet weist keine Fluglärmbelastung im Bereich des Immissionsgrenzwertes und Planungswertes auf.

2.11 Nichtionisierende Strahlung

Aussenraumbelichtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

2.12 Schutzwürdigkeit der Siedlung

Ein Gutachten der Firma AD & AD vom 01.11.2010 beurteilte die Schutzwürdigkeit der Swissair-Siedlung und hat deren Schutzziele definiert.

Lage und Umgebung:

Die Siedlung wurde ursprünglich als „Gartenstadt“-Siedlung geplant, als Reaktion auf die verschmutzten Industriestädte des 19. und 20. Jahrhunderts. Noch heute bilden durchgrünte Freiräume zwischen den Gebäuden eine parkartige Umgebung, die mit Rasenflächen, Ziersträuchern und z.T. mit älteren Baumbeständen ausgestaltet ist.



Abbildung 14: "Gartenstadt"-Charakter

Architektur und Bausubstanz:

Durch die Mangelwirtschaft aus den Kriegsjahren und den daraus resultierenden, knappen Baumaterialien waren die gestalterischen Möglichkeiten begrenzt. Die Architektur in der Swissair-Siedlung beschränkte sich folglich auf das Wesentliche. Trotzdem ist es den Architekten gelungen, eine Komposition von unterschiedlichen Bautypen, die sich zu einem spannungsvollen Gesamtbild vereinen, zu erstellen.

Die Siedlung besteht hauptsächlich aus Mehrfamilien-, Einfamilien- sowie Doppel Einfamilienhäusern. Bei den Mehrfamilienhäusern sind die zwei unabhängigen, gestaffelt und gegeneinander versetzten Gebäudeeinheiten charakteristisch. Die Gebäudeteile der Doppel Einfamilienhäuser sind ebenfalls gestaffelt zueinander angeordnet. Die Räume auf der Nordseite des Obergeschosses kommen teilweise unter der Schräge des asymmetrischen Satteldachs zu liegen. Auf der Südseite ist über dem Gartensitzplatz ein kleines Pultdach vorgespannt. Bei den freistehenden Einfamilienhäusern ist das Satteldach nicht asymmetrisch ausgestaltet. Die Gebäude sind – im Vergleich zu den Mehrfamilien- und Doppel Einfamilienhäusern – giebelständig auf die Strasse orientiert.

Im Laufe ihres ca. 60-jährigen Bestehens hat sich die Siedlung erstaunlich wenig verändert. Nur gerade drei der 22 typischen Bauten sind derart verändert worden, dass sie ihren ursprünglichen Charakter eingebüsst haben. Das ursprüngliche Bild der Siedlung der damals „moderaten Moderne“ blieb grösstenteils bewahrt.

Im Rahmen des Gutachtens konnte die Bausubstanz nicht eingehend untersucht werden, jedoch wurde festgehalten, dass diese weitgehend intakt scheint. Die Bauten weisen einzig schlechte Schall- und Wärmedämmwerte auf.



Abbildung 15: Einfamilienhaus



Abbildung 16: Mehrfamilienhaus

Geschichtliche Bedeutung:

Die Architektur der Siedlung ist typisch für die Nachkriegszeit, davon ist ein aussergewöhnlich hoher Anteil an originaler Bausubstanz erhalten geblieben. Als ehemalige Siedlung des Swissair-Personals kann dem Quartier zudem eine grosse immaterielle Bedeutung zugeschrieben werden. Sie ist für Kloten ein Denkmal, das die Wandlung vom Bauerndorf zur Flughafenstadt abbildet, ebenso ist sie ein überregionaler Zeitzeuge der 2002 liquidierten Swissair.

Schutzempfehlung:

Die „Swissair-Siedlung“ ist gemäss der Expertise unter Schutz zu stellen. Als generelles Schutzziel ist die integrale Erhaltung des „Gartenstadt-Charakters“ inkl. Geschosszahl und Freiräume zu definieren.

Anerkannt wird die Tatsache, dass die Bauten nicht mehr den heutigen Wärmedämmvorstellungen genügen. Verbesserungsmassnahmen zum Energiehaushalt sollten demnach möglich sein, ohne dass jedoch der Gebäudecharakter verloren geht. Ebenso soll der Weg für eine massvolle Erweiterung offen sein. Bei den Anbauten ist jedoch die Grösse zu beschränken und die Bauten so zu gestalten, dass der Gesamtcharakter der Anlage nicht beeinträchtigt wird.

3 Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Swissairsiedlung werden – basierend auf den vorhandenen Grundlagen und den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen – hauptsächlich die folgenden Ziele verfolgt:

- Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten
- Planungsrechtliche Sicherung der Schutzziele für die Siedlung (rechtsverbindliche Umsetzung des Gutachtens vom 01.11.2010) zusammen mit einer Schutzverfügung
- Erreichung von Rechtssicherheit bei der Planung von Wohnraumerweiterungen unter Anerkennung von veränderten Wohnbedürfnissen

4 Erläuterungen zu den Vorschriften

Art. 1 – 3 Zweck und Geltungsbereich

Mit dem Gestaltungsplan werden Schutzmassnahmen im Planungsrecht (§ 205 lit. a PBG) erlassen. Damit sollen Schutzobjekte erhalten und bei wesentlichen Veränderungen von baurechtswidrigen Objekten die Wiederherstellung des schutzwürdigen Zustandes ermöglicht werden. Zudem zeigt der Gestaltungsplan den Spielraum für eine massvolle Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur an die heutigen Bedürfnisse auf.

Für die Baubewilligungsverfahren sind die Bauvorschriften des Gestaltungsplans massgebend. Wenn der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 1. Juni 2013.

Art. 4 Gestaltungsgrundsätze

Im zweigeschossigen Gestaltungsplangebiet sind zukünftige Sanierungsmassnahmen und Anbauten zulässig. Dem hohen Anteil an originaler Bausubstanz ist dabei ebenso Rechnung zu tragen wie der Bedeutung des Quartiers als „Gartenstadt“, der Nachkriegsarchitektur mit ihrer Bebauungsstruktur, den durchgrünten Freiräumen sowie den versetzten Gebäudeteilen.

Die Ausnützungsziffer ist für die Dichte in diesem Quartier nicht massgebend. Die Grundstücke sind heute gemäss bestehender Bau- und Zonenordnung nicht vollständig ausgenützt und waren dies, mit Ausnahme von zwei Liegenschaften, auch nach alter Ordnung nicht. Das Quartier soll geschützt und nur dezent verdichtet werden.

Doppelstöckige, giebelseitige Anbauten sollen sich nur minimal vom Bestand abheben, so dass der Eindruck entsteht, dass das gesamte Ensemble gleichzeitig erstellt wurde. Erst auf den zweiten Blick soll die etwas dunklere Fassade vom Anbau erkennbar sein. Anbauten mit Flachdächern sollen sich deutlich vom ursprünglichen Bestand abheben, damit die Proportionen und Volumetrie des Bestandes wiederauffindbar sind.

Art. 5-8 Ausnützung, Gebäudehöhe, Nebenbauten und unterirdische Bauten, Balkone

Im Rahmen einer umfassenden Vorstudie wurden verschiedene Varianten zur Wohnraumerweiterung geprüft (siehe Anhang A des Architekten-Kollektiv AG, Winterthur). Dabei wurden Möglichkeiten für ein- und zweigeschossige Lösungen untersucht.

Für die Ein- und Doppel Einfamilienhäuser wurde im Rahmen der Vorstudie für eine eingeschossige Wohnraumerweiterung eine optimale Fläche von ca. 35 m² ermittelt (Baubereiche A1 und A2). Diese Fläche ergibt sich aus der maximalen Breite von 4.5 m und der Gebäudelänge gemäss Erstbewilligung (ca. 7.8 m). Die violetten Perimeter in der nachfolgenden Darstellung zeigen den Anordnungsspielraum für die Anbauten auf. Mit dieser Fläche kann beispielsweise ein Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer oder eine Garage inkl. Bastelraum erstellt werden.



Abbildung 17: Perimeter für eingeschossige Anbauten bei Ein- und Doppelfamilienhäusern

Wo der eingeschossige Anbau realisiert wird, können die Grundeigentümer wählen. Nachfolgend werden zwei Möglichkeiten dargestellt.



Abbildung 18: Seitlicher, eingeschossiger Anbau



Abbildung 19: Eingeschossiger Anbau im Norden

Die Erkennbarkeit der charakteristischen Eigenschaften der Bestandsbauten darf nicht tangiert werden. Aus diesem Grund müssen sich die eingeschossigen Anbauten architektonisch klar vom Bestand absetzen, um das schlüssige, noch heute gut funktionierende Raumgefüge nicht zu gefährden.



Abbildung 20: Grundriss mit Anbau seitlich



Abbildung 21: Ansicht mit Anbau seitlich

Für die Einfamilienhäuser gibt es neben dem eingeschossigen Anbau zwei weitere Möglichkeiten für eine Wohnraumerweiterung. Einerseits der giebelseitige, zweigeschossige Anbau im Norden und andererseits der zweigeschossige, traufseitige Anbau mit Flachdach. Die violetten Perimeter in der nachfolgenden Darstellung zeigen die beiden Möglichkeiten für die Anbauten auf.

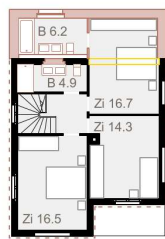


Abbildung 22: Perimeter für zweigeschossige Anbauten bei Einfamilienhäusern

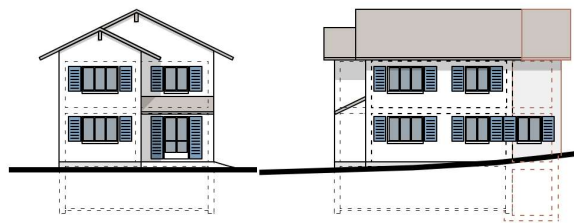
Für den zweigeschossigen, giebelseitigen Anbau bei den Einfamilienhäusern wurde im Rahmen der Vorstudie eine optimale Fläche von ca. 19 m² ermittelt (Baubereiche A5). Diese Fläche ergibt sich aus der maximalen Tiefe von 2.5 m und der Gebäudelänge gemäss Erstbewilligung (ca. 7.8 m). Mit dieser Fläche können beispielsweise ein Zimmer und die Küche vergrößert sowie ein zusätzliches WC erstellt werden.



Erdgeschoss



Obergeschoss



Südfassade

Ostfassade

Abbildung 23: Grundriss zweigeschossiger, giebelseitiger Anbau

Abbildung 24: Ansichten zweigeschossiger, giebelseitiger Anbau

Durch die Übernahme der ursprünglichen Gestaltung in den Anbauten wird das bestehende Quartier-Ensemble gestärkt.

Für den zweigeschossigen, seitlichen Anbau bei den Einfamilienhäusern wurde im Rahmen der Vorstudie eine optimale Fläche von ca. 27 m² ermittelt (Baubereiche A4). Diese Fläche ergibt sich aus der maximalen Tiefe von 3.7 m und der Gebäudelänge gemäss Erstbewilligung (ca. 7.4 m). Der seitliche Anbau soll sich deutlich vom ursprünglichen Bestand abheben und mit einem Flachdach ausgestaltet werden.



Erdgeschoss



Obergeschoss



Südfassade

Ostfassade

Abbildung 25: Grundriss mit Anbau

Abbildung 26: Ansicht mit Anbau

Die Erkennbarkeit der charakteristischen Eigenschaften der Bestandsbauten darf nicht tangiert werden. Aus diesem Grund müssen sich die zweigeschossigen, seitlichen Anbauten bei den Einfamilienhäusern architektonisch klar vom Bestand absetzen, um das schlüssige, noch heute gut funktionierende Raumgefüge nicht zu gefährden.

Für die Doppel-einfamilienhäuser gibt es ebenfalls die Möglichkeit eines zweigeschossigen Anbaus. Für den zweigeschossigen Anbau bei den Doppel-einfamilienhäusern wurde im Rahmen der Vorstudie eine optimale Fläche von ca. 29 m² ermittelt (Baubereiche A3). Diese Fläche ergibt sich aus der maximalen Tiefe von 3.7 m und der Gebäudelänge gemäss Erstbewilligung (ca. 7.8 m). Der Anbau kann nur seitlich, giebelseitig erfolgen und verlängert das bestehende Dach des ursprünglichen Gebäudes.

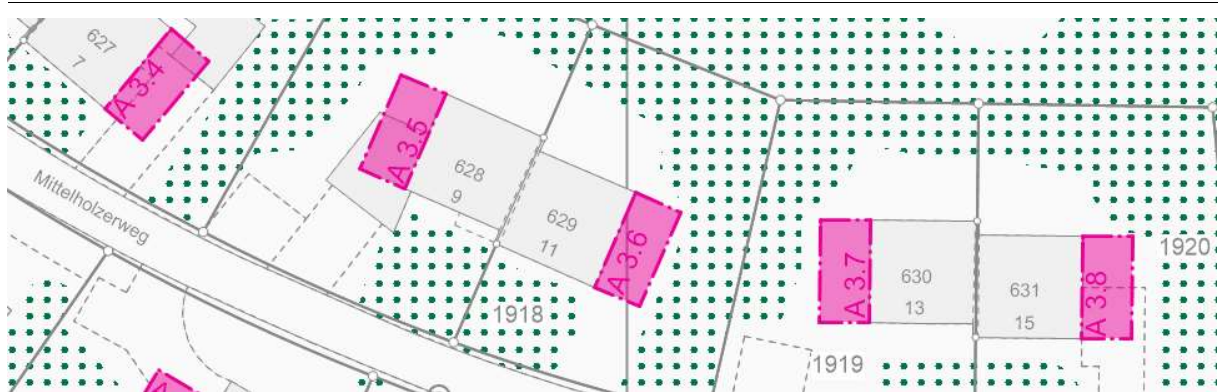


Abbildung 27: Zweigeschossige, seitliche Anbauten bei den Doppel-einfamilienhäusern



Abbildung 28: Grundriss mit seitlichem, zweigeschossigen Anbau eines Doppel-einfamilienhauses

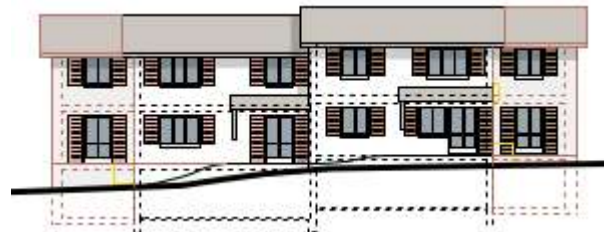


Abbildung 29: Ansicht mit zweigeschossigem Anbau eines Doppel-einfamilienhauses

Auf einigen Grundstücken bestehen bereits Anbauten. Für diese gilt die Bestandsgarantie. Bestehende Anbauten dürfen bis zur maximalen Anbaufläche, innerhalb der entsprechenden Perimetern, erweitert oder ersetzt werden.

Gedeckte Autoabstellplätze können, wo es das Terrain erlaubt, im Unter- oder Erdgeschoss von Anbauten oder als offen gestaltete Carports erstellt werden. Die offene Gestaltung soll den Durchblick ermöglichen, um den zusammenhängenden Freiraum wahrzunehmen. Sollte ein Carport kombiniert als ein Geräteschopf erstellt werden, so darf dieser Geräteschopfbereich geschlossen realisiert werden.

Im Gestaltungsplanverfahren wurde für die Mehrfamilienhäuser eine Wohnraumerweiterung geprüft. Die Anbauten müssen auf der nördlichen Seite der Gebäude erstellt werden, um die Orientierung der Hauptwohnräume nach Süden nicht zu beeinträchtigen. Aufgrund der Wohnungsgrundrisse und der Erschliessung ist lediglich ein zusätzlicher, jedoch von der Wohnung abgetrennter Raum möglich. Diese Anbautypologie ist beim Gebäude Assek.-Nr. 622 aufgrund der abgewinkelten Grundrissgestaltung nicht möglich. Die bestehende Kubatur und Grundrisse verhindern eine zweckmässige und gute Einpassung eines Anbaus.

Bei allen Mehrfamilienhäusern werden grosszügige Balkonerweiterungen von ca. 14 m² die Wohnungen zusätzlich auf. Schlanke Stützen und filigrane Staketen sind dem Bautyp und der heute vorhandenen Formensprache angemessene Gestaltungselemente.



Abbildung 30: Bestehendes Gebäude



Abbildung 31: Vorgesehene Balkonerweiterung und zweigeschossige Anbaumöglichkeit bei Mehrfamilienhäusern

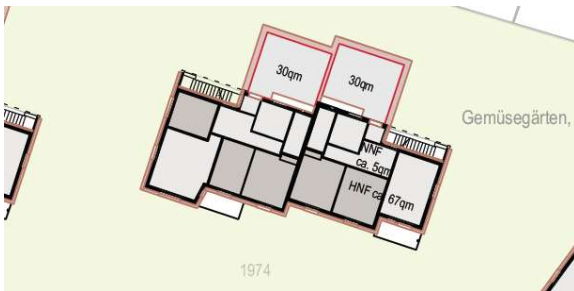


Abbildung 32: Geprüfte Wohnraumerweiterung bei Mehrfamilienhäusern

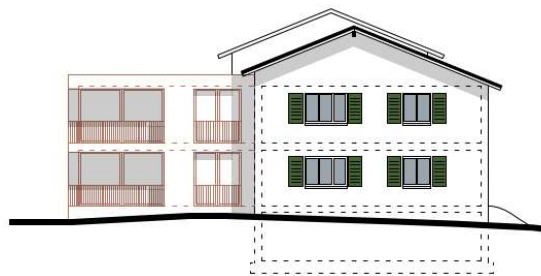


Abbildung 33: Ansicht mit Anbau

Die Grünflächen mit ihren weiten, baumgestandenen Wiesenflächen sollen als Zwischenräume erhalten bleiben, so dass unterirdische Gebäude zwar zulässig, aber in jedem Fall zu begrünen sind. Besondere Gebäude müssen sich in jedem Fall dem Bestand unterordnen. Die Erstellung von Wintergärten ist nicht zulässig.

Art. 9 - 13 Leibungen, Fensterbänke, Türen, Fenster, Sonnenschutz, Ziegeleindeckung

Die bestehende Bausubstanz soll geschützt und weitgehend erhalten bleiben. Durch präzise gewählte und farblich auf die Siedlung abgestimmte Materialien wird der ursprüngliche Charakter der Siedlung erhalten.



Abbildung 34: Ursprüngliche Leibungstiefe und schmaler Mittelpartie am Fenster



Abbildung 35: Ursprüngliches, dreiflügliges Fenster mit schmaler Mittelpartie, ohne Setzholz

Ursprünglich wurden Holztüren mit Glaseinsatz montiert. Neue Haustüren müssen in Material, Glasgrösse und Ausdruck möglichst der ursprünglichen Haustüre (siehe Abbildung Nr. 36 angepasst werden.



Abbildung 36: Ursprüngliche Haustüre

Die Klappläden müssen in ihrer Teilung erhalten bleiben. Zweiflüglige Fenster im Erdgeschoss dürfen durch eine zweiflüglige Gartenausgangstüre in derselben Breite ersetzt werden. Die Klappläden müssen in einem solchen Fall entsprechend angepasst werden. Knickarmmarkisen sind im Gegensatz zu immer geöffneten oder an einer Pergola geführten Storen zulässig und entsprechen dem ursprünglichen Bestand wie in den nachfolgenden Fotos ersichtlich.



Abbildung 37: Bestehendes Beispiel für Klappläden



Abbildung 38: Bestehendes Beispiel für Klappläden inkl. Sonnenstoren

Für die Dacheindeckung sind nur Muldenziegel in der Farbe des ursprünglichen Bestandes zulässig.



Abbildung 39: Beispiel ursprüngliche Ziegeleindeckung

Art. 14 - 16 Erschliessung und Parkierung, Terrainveränderungen, Grünraum

Um die geschickte und dezente Einpassung der Gebäude in die Geländemodulation nicht zu beeinträchtigen, sind Terrainverschiebungen nur in geringem Masse erlaubt.

Der ursprüngliche Grünraum besteht überwiegend aus Rasen. Schotterrasen und Rasengittersteine sind als Materialisierung im Grünraum nicht zulässig. Im durchgrünten und offenen Quartier können Laub- und Obstbäume gepflanzt werden. Nadelhölzer sind nicht zulässig. Die bestehenden Nadelhölzer können nur durch Laub- und / oder Obstbäume ersetzt werden.

Die öffentlichen Freiräume der Mehrfamilienhäuser sind einheitlich und offen gestaltet, was zwingend zu bewahren ist. Die privaten Freiräume beschränken sich auf knapp bemessene Gartensitzplätze vor den Parterrewohnungen. Abgrenzungen oder Abzäunungen entsprechen nicht dem ursprünglichen Bestand.

Die Freiräume der Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sind privat und präsentieren sich naturgemäss kleinteilig. Abstellplätze und Garagenbauten sind die auffälligsten Veränderungen des ursprünglichen Baubestandes, da die zunehmende Verbreitung von Privatautos in den 1960er-Jahren erst nach dem Bau der Siedlung eintrat. Der durchgrünte Charakter der Siedlung ist dadurch zum Teil durch Aussenabstellplätze und Vorplätze beeinträchtigt worden. Um die Ausbreitung von weiteren überdimensionalen Abstellflächen zu vermeiden, wird die maximale Erschliessungsfläche je Grundstück festgelegt.

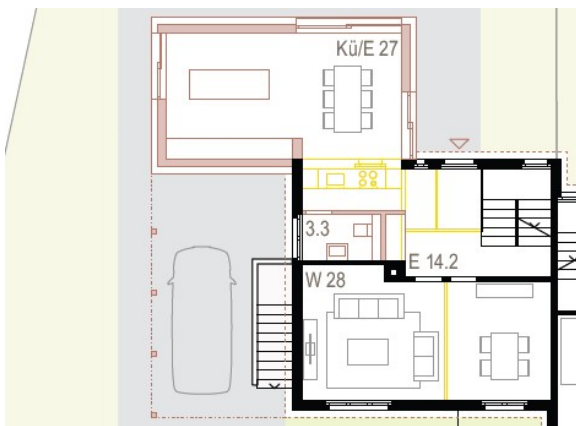


Abbildung 40: Zulässige Anordnung eingeschossiger Anbau um Gebäudeeck, Grundstück nördlich Mittelholzerweg

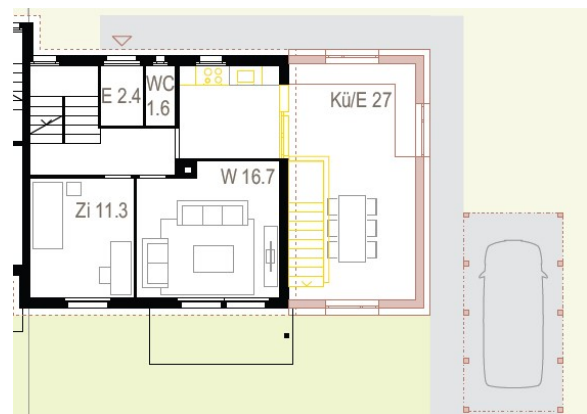


Abbildung 41: Nicht zulässige Anordnung eingeschossiger Anbau mit Carport, Grundstück nördlich Mittelholzerweg

Die heute bereits bestehenden, ungedeckten Abstellplätze entlang des Reutlenweges werden im Gestaltungsplan, wo sie Durchblicke nicht stören, teilweise zusammengefasst. Bestehende, ungedeckte Abstellplätze können im bezeichneten Perimeter erstellt werden. Im Nordwesten des Gestaltungsplans wird die Möglichkeit für neue oder zur Verlegung von bestehenden Abstellplätzen angeboten.

Insgesamt dürfen nicht mehr Abstellplätze erstellt werden als gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten zulässig sind.

Zwischen Vorplatz- / Autoabstellflächen und der Strassen- beziehungsweise Parzellengrenze ist eine Rabatte zu erstellen. Wo Wiesenflächen an die Strasse grenzt, müssen keine Rabatte erstellt werden.



Abbildung 42: Beispiel Anordnung Zufahrten mit Abstellplätzen und Rabatten

Art. 17 – 20 Lärmschutz, Energie, Abweichungen, Entschädigung, Inkrafttreten

Obwohl sich die Bausubstanz allgemein in einem guten Zustand befindet, weisen die Bauten schlechte Schall- und Wärmedämmwerte auf. Energetische Sanierungen sind dementsprechend erlaubt, so lange sie den architektonischen Charakter der Baute nicht massgeblich beeinträchtigen.

5 Einwendungen und Vorprüfung

5.1 Bericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen

Die öffentliche Auflage (Mitwirkung) fand vom 19.05.2017 bis am 19.07.2017 statt

Gebäude

Einwendung 1: Die Grösse der Dachflächenfenster ist zu streichen (alt Art. 4 Abs. 3, neu Art. 4 Abs. 3).

Stellungnahme: Die Dächer im Gestaltungsplangebiet sind sehr flachgeneigt und treten nur dezent in Erscheinung. Mit der Grössendefinition der Dachflächenfenster wird ein geringer Beitrag an den Schutz der Siedlung erreicht. Deshalb wurde der Artikel entsprechend angepasst.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 2: Der alt Art. 7 betreffend Dichte ist zu streichen.

Stellungnahme: Dieser Artikel wurde gelöscht. Die Einwendung wurde berücksichtigt.

Einwendung 3: Die alt / neu Art. 9 – 13 sind zu streichen. Änderungen der heutigen Situation sollen der jeweiligen STWEG-Gemeinschaft obliegen.

Stellungnahme: Mit den definierten Vorschriften zu Leibungen, Fensterbänke, Türen, Fenster, Sonnenschutz und Ziegeleindeckungen wird der Charakter der Siedlung geschützt. Ohne detaillierte Vorgaben bezüglich der Ausgestaltung dieser fassadenprägenden Elemente würde der feingliedrige Charakter der Siedlung spürbar verändert und ein wichtiges Gestaltungsplanziel nicht erreicht.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4: In den Artikeln zu den Türen und Fenster ist zu ergänzen, dass der Heimatschutz die Mehrkosten bezahlt (alt / neu Art. 10 und alt / neu Art. 11).

Stellungnahme: Der Heimatschutz ist ein Verein, welcher keine Entschädigungen beziehungsweise Mehrkosten bezahlt.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 5: Für die Mehrfamilienhäuser am Reutlenweg müssten Erweiterungsbauten im Umfang von 30-40% der bisherigen Wohnfläche ermöglicht werden.

Stellungnahme: An der Informationsveranstaltung wurde bereits einmal eine Variante mit Erweiterungsmöglichkeiten für die Mehrfamilienhäuser präsentiert. Aufgrund der Rückmeldungen seitens Stockwerkeigentümer, die keinen Bedarf hierfür sahen, wurde beschlossen, die Erweiterungsmöglichkeiten wegzulassen.

Anbauten steht fachlich nichts entgegen. Entsprechend wurden die Vorschriften mit den möglichen Erweiterungsbauten wieder ergänzt. Je Doppelgebäude können einheitlich gestaltete Erweiterungsbauten von max. 192m² erstellt werden. Dies entspricht einer Erweiterung im Umfang von ca. 22%. Die Neubauten müssen zweigeschossig in Erscheinung treten und sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die ursprünglichen Gebäude und Siedlung einfügen. Die Neubauten dürfen maximal zwei anre-

chenbare Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss aufweisen. Es sind begrünte, nicht begehbare Flachdächer zu erstellen. Für das Gebäude Assek.-Nr. 622 sind aufgrund der bestehenden, abgewinkelten Grundrisse, welche die Erweiterungen nicht ermöglichen keine Wohnraumerweiterungen zugelassen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt und Erweiterungsmöglichkeiten für die Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Einwendung 6: Der Artikel zur Gestaltung und Erscheinung soll gestrichen und die Anhebung des Daches um ein Geschoss ermöglicht werden (alt Art. 14, neu Art. 4 Abs. 3). Allenfalls ist dies in Kombination mit einem nur eingeschossigen Anbau an die Erdgeschosswohnungen möglich.

Stellungnahme: Im Gutachten über die Schutzwürdigkeit „Swissair-Siedlung“ wurde insbesondere die Geschossigkeit als schützenswert eingestuft. Die bestehenden Gebäude mit der flachen Dachneigung und den Vorsprüngen zeichnen durch die identisch hohen Gebäude die bestehende Topografie und den Geländeverlauf nach. Mit der Möglichkeit zur Anhebung des Daches entstünden unterschiedliche Gebäudehöhen. Die Topografie wäre nicht mehr an den Gebäuden ablesbar und der Siedlungsscharakter wäre wesentlich verändert.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 7: Zweigeschossige Anbauten sollen möglich sein.

Stellungnahme: Der Entwurf wurde angepasst. Bei den Mehrfamilienhäusern, den Einfamilienhäusern und Doppel-einfamilienhäusern sind ein- oder zweigeschossige Anbauten zugelassen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 8: Aufbauten für wissenschaftliche Zwecke soll erlaubt werden (alt Art. 14, neu Art. 4 Abs. 3).

Stellungnahme: Es sind keine Aufbauten für wissenschaftliche Zwecke, wie beispielsweise eine Sternwarte, zugelassen. Aufbauten zu wissenschaftlichen Zwecken sind keine eigenständige Baurechtskategorie. Anlagen im Sinne von Gebäudeausrüstung sind im Rahmen der üblichen Gesetzgebung erlaubt. Dachaufbauten sind auf flachgeneigten Dächern nicht zweckmässig und würden dem Schutzziel der einheitlichen Dachlandschaft widersprechen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 9: Am Gebäude Assek.-Nr. 622 fehlt der Balkonersatz (alt Art. 17 Abs. 1, neu Art. 8 Abs. 1). Zudem fehlen die möglichen Anbauten für das Gebäude Assek.-Nr. 622.

Stellungnahme: Die Einwendung wurde geprüft und ein Balkonersatz im Situationsplan ergänzt. Bezüglich Anbauten vgl. Antwort zu Einwendung 5.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Grünraum

Einwendung 10: Der Artikel Terrainveränderungen ist zu streichen (alt Art. 6, neu Art. 15).

Stellungnahme: Mit diesem Artikel werden die bestehende Topografie und der Siedlungscharakter geschützt. Würde der Artikel gelöscht, könnten durch Abgrabungen belichtete Untergeschosse oder aber auch eine Art Stützmauern entlang des Mittelholzerwegs erstellt werden, welche den Charakter der Siedlung massiv verändern würden. Die einfache Setzung der Bauten im natürlichen Gelände Verlauf mit heute sehr geringen Veränderungen ist ein wesentliches Merkmal der Siedlung.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 11: Hecken sollen über 80 cm wachsen dürfen (alt Art. 8 Abs. 2, neu Art. 16 Abs. 2).

Stellungnahme: Der Artikel wurde entsprechend angepasst. Die Vorschrift von max. 80 cm hohen Hecken ist in der Praxis nur schwer umsetzbar. Zudem beeinflusst eine Hecke den Siedlungscharakter nicht wesentlich.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 12: Es sollen nicht nur einheimische, sondern keine exotischen Pflanzen erlaubt oder der Artikel soll komplett gelöscht werden (alt Art. 8 Abs. 2, neu Art. 16 Abs. 2).

Stellungnahme: Der Begriff „einheimisch“ ist ein gängiger und bekannter Begriff, welcher für entsprechende Vorgaben im Planungsrecht verwendet wird. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wird der Artikel ergänzt, dass nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zugelassen sind.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 13: Der Artikel bezüglich Instandsetzung des Grünraums im Zusammenhang mit Sanierungen ist zu streichen (alt / neu Art. 16).

Stellungnahme: Die Instandsetzung erfolgt nicht bei Sanierungen, sondern bei der Erstellung von Neubauten beziehungsweise eines Balkonersatzes. Der von der Baumassnahme tangierte Vorplatz beziehungsweise der entsprechende Grünraum muss jeweils ohnehin die aktuellen Bauvorschriften einhalten. Diese allgemein gültige Rechtspraxis muss im Gestaltungsplan weder verschärft noch wiederholt werden. Die Bestimmung wird gestrichen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 14: Cheminées im Grünraum sollen erlaubt werden.

Stellungnahme: Cheminées bei Aussenplätzen sind zulässig respektive werden durch keine Bestimmung verboten.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Parkierung

Einwendung 15: Pro Wohnung sind mindestens zwei Abstellplätze und pro Mehrfamilienhaus mindestens zwei Besucherabstellplätze zuzulassen (alt Art. 15, neu Art. 14 Abs. 1).

Stellungnahme: Für das Gestaltungsplangebiet wurde eine Parkplatzberechnung erstellt. Dabei wird ersichtlich, dass die rechtlichen Vorgaben heute knapp eingehalten oder bereits knapp überschritten werden. Heute bestehen 92 Abstellplätze (Garagen oder markierte / gekennzeichnete Parkfelder, keine Vorplätze dazu gerechnet). Für die vorhandenen Bauvolumen inkl. gemäss Gestaltungsplan zulässiger Erweiterungsflächen dürften nach den städtischen Vorgaben max. 91 Abstellplätze erstellt werden. Mit dem Gestaltungsplan gilt weiterhin das Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Mehr Parkplätze für dieses Gebiet zuzulassen, lässt sich aufgrund der zentralen Lage und dem Schutzziel des Gartenstadtcharakters nur ungenügend herleiten. Der Kanton fordert in seiner Vorprüfung sogar eine Verschärfung der Normen. Entsprechend werden keine zusätzlichen Abstellplätze beziehungsweise kein zusätzlicher Mehrverkehr geschaffen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 16: Das Verbot für Tiefgaragen soll aufgehoben werden (alt Art. 5 Abs. 2, neu Art. 7 Abs. 2).

Stellungnahme: Der alt Art. 5 Abs. 2 wurde überarbeitet. Tiefgaragen sind erlaubt. Mit Tiefgaragen können bestehende, oberirdische Abstellplätze neu unterirdisch angeordnet und somit die Umgebungsgestaltung aufgewertet werden.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 17: Der Situationsplan zeichnet das Terrain um die Garagenausfahrten (bei Haus Assek.-Nr. 622) als Grünraum aus, was falsch ist und korrigiert werden muss.

Stellungnahme: Der Situationsplan wurde überarbeitet. Der Situationsplan zeigt das erwünschte Zukunftsbild. Deshalb kann der Grünraum auch über bestehende Erschliessungsfläche gezeichnet werden, da mit Tiefgaragen möglicherweise oberirdische Abstellplätze verschwinden und entsprechend der Grünraum wiederhergestellt werden kann.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Energie

Einwendung 18: Die energetische Sanierung muss mit Dämmmaterial von 15-20 cm inkl. Verputz erlaubt sein beziehungsweise dem heutigen Stand der Technik entsprechen (alt Art. 25 Abs. 1, neu Art. 18 Abs. 1).

Stellungnahme: Mit einer Dämmung von 15-20 cm würden an den Übergängen z.B. zum Fenster, dem Dach etc. konstruktiv problematische Situationen entstehen, welche den Gebäudecharakter wesentlich verändern und teure Anpassungen an der Fassade notwendig machen würden. Deshalb kann nur eine Dämmung mit max. 6 cm erfolgen. Allfällig, zu geringe Wärmedämmleistung kann durch den Einsatz von erneuerbaren Energien kompensiert werden.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 19: Alternativenenergien sollen besonders gefördert und müssen kostengünstig neu erstellt oder erweitert werden (alt Art. 25, neu Art. 18).

Stellungnahme: Der Gestaltungsplan verfolgt nicht explizit das Ziel zur Förderung erneuerbaren Energien. Die Stadt Kloten verfolgt mit ihrer Energiepolitik die Förderung von Alternativenenergien mit einem eigenen Massnahmenplan. Der Gestaltungsplan schränkt alternative Energienutzung nicht ein, fördert diese aber auch nicht speziell.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Allgemein

Einwendung 20: Der Gestaltungsplan ist als Ganzes abzulehnen. Die Anwohner sind mehr in die Gestaltung einzubeziehen. Die Swissairsiedlung soll kein verlassenes Museum werden.

Stellungnahme: Zu Beginn des Gestaltungsplanes wurde eine Eigentümerbefragung mit der Möglichkeit in der Begleitgruppe mitzuwirken durchgeführt. Unterdessen wurden vier Sitzungen mit interessierten Anwohnerinnen und Anwohner und dutzende von bilateralen Besprechungen durchgeführt. Unter den Grundeigentümern gibt es ganz unterschiedliche Haltungen in Bezug auf den Erhalt beziehungsweise die Erneuerung des Quartiers.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 21: Es soll von der Unterschutzstellung abgesehen werden.

Stellungnahme: Der Gestaltungsplan ist keine direkte Unterschutzstellung. Im Rahmen des Gestaltungsplangebiets werden die Grenzen definiert, um eine angemessene Entwicklung im Gebiet zu ermöglichen und trotzdem die schutzwürdigen Parameter zu erhalten. Ergänzend zum Gestaltungsplan wird eine Schutzverfügung für die effektive Unterschutzstellung erstellt werden. Somit gilt der Gestaltungsplan als Wegweiser für die Entwicklungsmöglichkeiten im Quartier, die Unterschutzstellung wird jedoch nicht im Rahmen des Gestaltungsplanes erfolgen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung des Gestaltungsplanes fand vom 01.06.2017 bis am 24.07.2017 statt.

- Die Titelblätter sind entsprechend der neuen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen anzupassen.
Die Titelblätter wurden entsprechend angepasst.
- Die unter dem alt Art. 2 / neu Art. 2 genannte Vorstudie ist beizulegen.
Die Vorstudie wird entsprechend beigelegt.
- In alt Art. 3 / neu Art. 3 ist das übergeordnete Recht zu nennen, welches bei Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.
Der Artikel wurde entsprechend ergänzt.
- Es sollen nur einheimische und standortgerechte Obst- und Laubbäume zugelassen werden.
Der alt Art. 8 Abs. 2 / neu Art. 16 Abs. 2 wurde entsprechend ergänzt.
- Die vorgeschriebenen Fensterbänke (alt / neu Art. 9) sind aus energetischer Sicht unwillkommene Wärmebrücken. Unter Vorbehalt der optischen Erscheinung sollten auch besser dämmende Lösungen zugelassen werden. Die Anforderung in alt Art. 25 Abs. 1 / neu Art. 18 Abs. 1 zur maximalen Dämmstärke der Fassade müssen für die Gesetzeskonformität überprüft und angepasst werden oder energetische Sanierungen verboten werden.
Die Vorschrift wird nicht angepasst. Eine Dämmung mit 6 cm Aerogel ermöglicht eine zweckmässige energetische Sanierung. Allfällig, zu geringe Wärmedämmleistung kann durch den Einsatz von erneuerbaren Energien kompensiert werden.
- Mit der Siedlungserneuerung darf kein zusätzlicher Parkraum geschaffen werden.
Für das Gestaltungsplangebiet wurde eine Parkplatzberechnung erstellt. Dabei wird ersichtlich, dass heute die rechtlichen Vorgaben knapp eingehalten respektive leicht überschritten werden. Heute bestehen 92 Abstellplätze (Garagen oder deutlich gekennzeichnete Parkfelder, keine Vorplätze dazu gerechnet). Für die vorhandenen Bauvolumen inkl. gem. Gestaltungsplan zulässiger Erweiterungsflächen dürften gemäss den städtischen Vorgaben max. 91 Abstellplätze erstellt werden. Mit dem Gestaltungsplan gilt weiterhin das Parkplatzreglement. Entsprechend werden keine zusätzlichen Abstellplätze beziehungsweise kein zusätzlicher Mehrverkehr geschaffen.
- Veloabstellplätze sollen als Empfehlung im Gestaltungsplan aufgenommen werden.
Veloabstellplätze sind im Rahmen der üblichen Anforderungen zu erstellen. Eine explizite Förderung ist in dieser Siedlung nicht zweckmässig.
- Die Fläche der Balkone soll definiert werden sowie die Gestaltung und Lage der möglichen Verglasung.
Der ausgeschiedene Baubereich für Balkone entspricht der maximal realisierbaren Fläche. Im Bericht wird auf Balkonerweiterungen im Rahmen von ca. 14 m² hingewiesen. Je Doppelgebäude ist ein einheitliches Konzept mit dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung zu erarbeiten. Im Projekt werden die Lage und der Umfang der Balkonverglasung festgelegt, welche dann einheitlich realisiert werden. Diese Details bereits im Gestaltungsplan festzulegen, wäre nicht stufengerecht.
- Im § 220 PBG werden die zulässigen Abweichungen von nutzungsplanerischen Vorgaben abschliessend geregelt. Auf kommunaler Ebene besteht kein Spielraum für anderweitige Regelungen.
Der alt Art. 26 Abweichungen wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Formulierung des alt Art. 27 / neu Art. 20 bezüglich Inkrafttretens soll angepasst werden.
Der entsprechende Artikel wurde entsprechend angepasst.

- In alt Art. 3 / neu Art. 3 ist das übergeordnete Recht neben der Bau- und Zonenordnung zu nennen und zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.
Der Art. 3 wurde ergänzt.
- Den Erläuterungsbericht gemäss den Erwägungen anpassen.
Der Erläuterungsbericht wurde mit dem Regionalen und Kantonalen Richtplan ergänzt.
- Die Lage der Gestaltungsplanbereiche (Zonierung) im Erläuterungsbericht ist zu überprüfen.
Die Zuteilung der Zone wurde im Bericht überprüft und angepasst.

5.3 Informelle Vernehmlassung

An der Grundeigentümerinformationsveranstaltung vom 19. April 2018 wurde der überarbeitete Gestaltungsplan den Grundeigentümern präsentiert. Daraufhin konnten die Grundeigentümer Anliegen und Einwendungen beantragen.

Gebäude

Einwendung A: Drei Einwendungen wurden bezüglich Vergrösserung der Wohnfläche gestellt. Diese werden zusammengefasst beantwortet:

- Assek.-Nr. 634: Die Anhebung des Hauptgebäudes um ein Geschoss (Aufstockung) soll zugelassen werden, da der Wohnraum für eine vierköpfige Familie zu klein ist.
- Assek.-Nr. 636: Es soll eine zweistöckige Anbaumöglichkeit zugelassen werden.
- Assek.-Nr. 639: Es sollen Wohnraumerweiterungen von 70 m² zugelassen werden.
- Assek.-Nr. 640: Die Erstellung eines Windfangs soll möglich sein.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde eruiert, welche Dichte verträglich ist, um den Siedlungscharakter und die Quartierstruktur zu erhalten. Mit dem Gestaltungsplan kann mit eingeschossigen Anbauten eine Fläche von zusätzlich 35 m² geschaffen werden. Dies entspricht einer Erweiterungsfläche von über 30% gegenüber der ursprünglichen Wohnfläche von 90 m². Mit den Vorgaben im Gestaltungsplan ergibt sich für zweigeschossige Anbauten, je nach Situation, eine Fläche von ca. 38 m², 54 m² beziehungsweise 56 m². Dies entspricht einer Erweiterungsfläche von bis zu 64% gegenüber der ursprünglichen Wohnfläche von 90 m². Mit der altrechtlichen Quartiererhaltungszone war eine Erweiterungsfläche von 20% über zwei Geschosse zulässig. Dies entspräche bei den Ein- beziehungsweise Doppel Einfamilienhäusern einer Erweiterungsfläche von ca. 18 m². Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird nun für eine Wohnraumerweiterung bei eingeschossigen Anbauten eine doppelt so grosse Fläche, bei zweigeschossigen Anbauten eine gut dreifach so grosse Fläche erlaubt. Eine Aufstockung der Hauptgebäude ist aufgrund der Schutzwürdigkeit des Ensembles insbesondere auch bezüglich Geschossigkeit nicht möglich. Die Erstellung eines Windfangs innerhalb des vorgesehenen Perimeters für Anbauten ist zulässig. Gegenüber dem bemängelten Planungsstand wurden erhebliche Nachbesserungen vorgenommen und die Anliegen so weit wie möglich berücksichtigt.

Einwendung B: Die Anbauoption am Mittelholzerweg 10 soll auf der anderen Seite erfolgen, so dass ein zusätzliches Schlafzimmer anstatt einem grösseren Wohnzimmer erstellt werden kann. Die Anbaumöglichkeit am Reutlenweg 36 soll auf der östlichen und nicht auf der westlichen Gebäudeseite ermöglicht werden.

Der Perimeter für die Anbauten wird bei beiden Gebäuden nicht angepasst. Am Mittelholzerweg 10 wurde die Lage der Anbaumöglichkeit so gewählt, dass die bestehende Garage die Anforderungen

des Gestaltungsplans erfüllt. Auch auf der bisher geplanten Seite kann ein zusätzliches Schlafzimmer erstellt werden, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Abbildung 43: Variante 1



Abbildung 44: Variante 2

Am Reutlenweg 36 wurde bereits angebaut. Die Fläche der Anbauten beträgt 47 m² und übersteigt somit die bereits maximal zulässige Anbaufläche. Mit dem bestimmten Perimeter für Anbauten wurde ein Teil der bestehenden Anbauten legalisiert. Eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit gibt es für die Liegenschaft nicht.

Einwendung C: Der Anbau soll auf allen Gebäudeseiten innerhalb des Grundstückes zulässig sein.

Die Perimeter für Anbauten wurden so gewählt, dass die bereits bestehenden Anbauten legalisiert werden. Zudem kann nicht auf alle Seiten angebaut werden, damit die Frei- und Zwischenräume, welche das Quartier unter anderem prägen, erhalten bleiben.

Einwendung D: Es soll ein Wintergarten gebaut werden können, da es auf dem Balkon immer nass ist.

Wintergärten sind nicht zulässig. Durch die Erstellung von Wintergärten wird der Charakter der Gebäude und der Siedlung verändert, was dem Schutzziel widerspricht.

Einwendung E: Wäre es möglich, auch wenn mein Nachbar auf einer anderen Seite anbauen würde, die Erweiterung auf der Hinterseite des Gebäudes bis zur Grenze des Nachbarn zu bauen? Benötigt es für Wohnraumerweiterungen keinen Mindestabstand?

Mit dem Gestaltungsplan werden Baubereiche für Anbauten definiert. Die Mantellinien definieren die maximale Ausdehnung respektive Lage der Anbauten. Es müssen keine Grenz- oder Gebäudeabstände eingehalten werden.

Grünraum

Einwendung F: Es sollen nicht nur einheimische Pflanzen zugelassen werden.

Der Begriff «einheimisch und standortgerecht» ist in der planungsrechtlichen Praxis eine Definition. Einheimische Pflanzen helfen der Biodiversität. Die heimische Tierwelt hat sich an die einheimischen Pflanzen angepasst und gelernt, diese zu nutzen. Mit exotischen und züchterisch veränderten Pflanzen wird das Nahrungsangebot der Tiere und Insekten reduziert. Da die einheimischen Pflanzen an Boden und Klima angepasst sind, benötigen sie zudem keine intensive Pflege.

Parkierung

Einwendung G: Die bestehende Garage soll erweitert werden können.

Garagen können innerhalb des vorgegebenen Perimeters für Anbauten erweitert werden. Carports sind im Rahmen von Nebenbauten ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Einwendung H: Es soll ein Carport ausserhalb des Perimeters für Anbauten erstellt werden können.

Vgl. Antwort Einwendung G.

Einwendung I: Carports und Garagen sollen nicht zur Ausnützung zählen. Eine Erweiterung von zusätzlichen 16 beziehungsweise 25 m² für Parkierung soll möglich sein.

Vgl. Antwort Einwendung G.

Energie

Einwendung J: Die Dicke der Gebäudeisolation solle nicht explizit in «cm» spezifiziert sein. Man könnte dies auch allgemein formulieren. Z.B. Das Erscheinungsbild und der Charakter der Fassade darf durch eine zeitgemässere Gebäudeisolation nicht wesentlich verändert werden.

Das Baubewilligungsverfahren wird mit einer klaren Vorschrift deutlich vereinfacht. Durch eine allgemeine Formulierung bleibt zu viel Interpretationsspielraum offen, was zu planungsrechtlicher Unsicherheit führen würde.

Allgemein

Einwendung K: Es soll geprüft werden, ob der Gestaltungsplan aufgrund der sehr unterschiedlichen Bedürfnisse der Grundeigentümer, aufgeteilt werden kann.

Der Perimeter für einen Gestaltungsplan wird aufgrund unterschiedlicher Faktoren definiert. Die Siedlung am Mittelholzer- und Reutlenweg wurde als eine Einheit erstellt. Zudem befindet sich das gesamte Gebiet im selben Inventarobjekte für schützenswerte Bauten und Anlagen. Im Rahmen des Gestaltungsplans soll der Gesamtkontext der Siedlung berücksichtigt sowie die Bedürfnisse bestmöglich aufeinander abgestimmt werden. Deshalb wird der Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet erstellt. Auch mit zwei Gestaltungsplänen müssten dieselben Details geklärt und gelöst werden.

Einwendung L: Es wird gebeten, den Namen Gestaltungsplan Swissairsiedlung in «Im Grüt» anzupassen.

Der Name des Gestaltungsplans wird nicht umbenannt, weil der ehemalige Flurname «Im Grüt» in der Bevölkerung nicht bekannt ist resp. nicht verwendet wird.

Hinweis zu allen Einwendungen: Einige Grundeigentümer wünschen verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten. Zum Beispiel den Ausbau am Hauptgebäude und zusätzlich den Bau eines Carports oder eines Windfangs. Grundsätzlich können alle diese unterschiedlich genutzten Erweiterungen erstellt werden. Zu beachten gilt dabei die maximal zulässige Fläche für Anbauten und der entsprechende Perimeter. Diese maximale Quadratmeterzahl darf nicht überschritten werden. Zu dieser Fläche gehören auch bereits erstellte Anbauten, Carports etc.

6 Mehrwertausgleichsgesetz

Per 1. Januar 2021 ist das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft getreten. Der Gemeinderat der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 9. März 2021 den Abgabesatz mit 25% und die Freifläche mit 1'200 m² festgelegt. Es wird damit gerechnet, dass die Änderung der Bau- und Zonenordnung in den nächsten Wochen in Kraft treten wird.

Gemäss § 3 MAG entspricht der Mehrwert der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Der vorliegende Gestaltungsplan verfolgt zweierlei Ziele: Einerseits soll der Siedlungscharakter geschützt und andererseits eine massvolle Entwicklung ermöglicht werden. Parallel zur Erstellung des Gestaltungsplanes wird gemäss § 205 lit. c PBG eine Schutzverfügung erlassen, welche auf den Grundsätzen des Gestaltungsplanes basiert. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird es in Zukunft den Eigentümer*innen möglich sein, bis zu einem Drittel der bestehenden Bruttogeschossflächen an Mehrflächen zu generieren. Werden diese Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Grundzonierungen (W2b und L2) gegenübergestellt, ist aber klar, dass weder die heutigen Gebäude, noch die (nun geschützten) Gebäude inkl. der Erweiterungsmöglichkeiten die Ausnützung der Grundzonierung erreichen können.

Aufgrund dieser Ausgangslage kann festgehalten werden, dass der Verkehrswert nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes nicht zu abschöpfbaren Mehrwerten im Sinne des MAG bzw. der MAV führt. Dies gilt umso mehr, wenn die Bagatellklausel im Sinne von § 19 Abs. 4 MAG angewendet wird.

Anhang A Vorstudie von Architektenkollektiv

