



ANTRAG GEMEINDERAT KLOTEN

· Beschluss

6.2.0 Allgemeines

Privater Gestaltungsplan Bramenring C (Baugenossenschaft Schönheim, 3. Etappe); Festsetzung

Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Schönheim hat im Jahre 2005 für die Erneuerung ihrer Siedlung Bramenring ein Studienauftragsverfahren mit vier Architekturbüros durchgeführt. Das Siegerprojekt der ADP Architekten AG sieht vor, die Siedlung in drei Etappen (A bis C) mit Ersatzneubauten zu erneuern. Die beiden ersten Etappen wurden auf der Grundlage von Gestaltungsplanungen (2007 und 2009) realisiert. Für die dritte Etappe liegt der private Gestaltungsplan Bramenring C zur Festsetzung durch den Gemeinderat und zur Genehmigung durch die Baudirektion vor. Der Grundeigentümerin ist es ein Anliegen, die Massstäblichkeit der bestehenden Überbauung und die freiräumlichen Qualitäten des Areals beizubehalten und daher keine Mehrausnützung gegenüber der Grundordnung zu realisieren.



Abb. 1: Etappierte Erneuerung der Siedlung Bramen (A bis C), Baugenossenschaft Schönheim

Quelle: eigene Darstellung

Der Gestaltungsplan basiert auf den übergeordneten Grundlagen, insbesondere der kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplanung. Der Planungsperimeter liegt gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung, bis auf eine Teilfläche Waldareal, in der viergeschossigen Wohnzone W4 mit einer maximalen Ausnützung von 100%. Damit sind die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung gegeben und der Bonus gemäss Art 41 Bauordnung (BO) zur Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10% der zonengemässen Ausnützung wird konsumiert. Die bei Arealüberbauungen zulässige Erhöhung der Geschosshöhe und Gebäudehöhe (Art 42 BZO) wird im Gestaltungsplan aus Rücksicht auf die exponierte und waldrandnahe Lage nicht beansprucht. Der Gestaltungsplan weicht nur in der Unterschreitung der Waldabstandslinien von der Grundordnung ab. Durch die punktuelle Überstellung der Waldabstandslinie kann eine offene Bebauungsstruktur realisiert und die Geschossigkeit der Bauten kann tief gehalten werden. Damit wird ein Massstabssprung zu den angrenzenden Siedlungen vermieden und eine optimale städtebauliche Eingliederung sichergestellt. Gleichzeitig bleibt die Durchlässigkeit des Freiraums als grosse Qualität der Siedlung erhalten.



Abb. 2: Waldabstandslinienplan

Quelle: Erläuternder Bericht, Seite 15

Legende: - - - Waldgrenze - - - Waldabstandslinie - - - Perimeter Gestaltungsplan

Richtprojekt

Dem Gestaltungsplan Bramenring C, Kat. Nrn. 5960 und 6076, liegt das Richtprojekt von ADP Architekten, Zürich, und Noa Landschaftsarchitektur, Zürich, zugrunde. Es hat richtungsweisenden Charakter für die Projektierung und Realisierung des Bauprojekts, insbesondere bezüglich Geschossigkeit, kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Freiraumgliederung und -gestaltung sowie Arealerschliessung.

Das Areal mit einer Fläche von 14'457 m² befindet sich südlich des Bahnhofs Kloten in der Nähe des Sport- und Freizeitzentrums Schluefweg am Waldrand des Hardwaldes. Der Landschaftsraum ist charakterisiert durch die leicht hügelige, bewegte Topografie mit örtlichen, erhöhten Lagen über dem Talgrund des Glattals. Die Bebauung besteht in diesem südlichen Ortsteil schwerpunktmässig aus kleineren und grösseren, siedlungsartig entwickelten Bebauungsstrukturen, die sich um räumlich mehr oder weniger fassbare Freiräume gruppieren.

Das Richtprojekt sieht im nordwestlichen Teil, beidseits der Hardpüntstrasse, zwei Gebäude vor, die sich in ihrer Form und Typologie auf die realisierte Überbauung Bramenring B beziehen. Im östlichen Teil, zum Wald hin, entstehen vier Punktbauten. Die jeweils drei Gebäudeflügel schaffen vielseitig orientierte Wohnungen mit teilweise abgeschirmten Aussenräumen. Die Setzung der Gebäude ermöglicht eine gute Durchwegung und Durchblicke. Der Waldrand bildet eine Kulisse, in die sich die viergeschossigen Gebäude einfügen.



Abb. 3: Visualisierung Richtprojekt Bramenring C

Quelle: ADPArchitekten, Richtprojekt

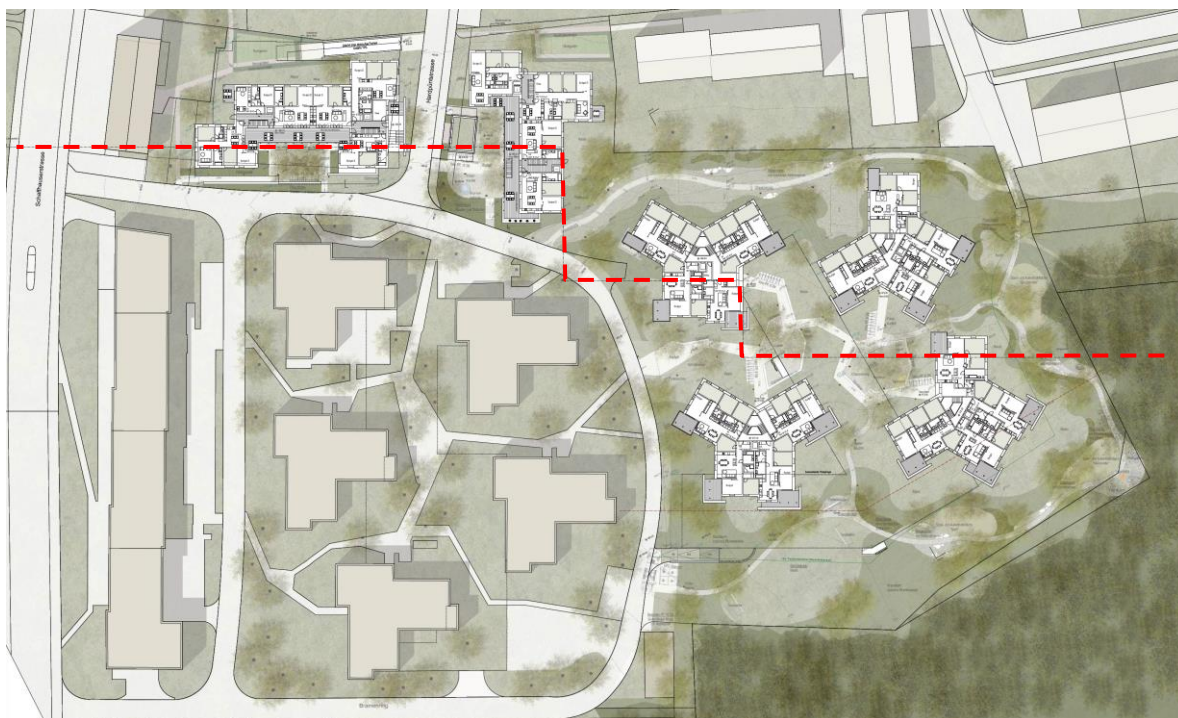


Abb. 4: Situationsplan Richtprojekt mit Erdgeschoss
 Legende: - - - Längsschnitt in Ost-West

Quelle: ADPArchitekten, Richtprojekt



Abb. 5: Längsschnitt, Ost-West

Quelle: ADPArchitekten, Richtprojekt

Gestaltungsplan

Zweck und Verbindlichkeit

Mit dem Gestaltungsplan werden eine gute städtebauliche Einordnung der Neubauten sowie eine hohe Qualität des Aussenraums gewährleistet. Zudem werden erhöhte erschliessungs- und energietechnische Anforderungen gestellt. Als verbindliche Bestandteile umfasst der Gestaltungsplan Bramenring C den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung und ist nicht rechtsverbindlich. Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festgelegt, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum gemäss § 83 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) offenbleibt.

Gestaltung

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "besonders gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien gelten sinngemäss und die Erfüllung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Bauten

Die Lage der Hauptgebäude wird im Situationsplan basierend auf dem Richtprojekt mittels Baubereiche festgelegt. Die Baubereiche sind so ausgelegt, dass der minimale Grundgrenzabstand von 5.0 m zu den benachbarten Parzellen überall eingehalten wird.

Die Überbauung im Gestaltungsplangebiet kann in Etappen erfolgen. Dabei ist sicherzustellen, dass die der jeweiligen Etappe zugehörigen Anlagen und Ausstattungen realisiert werden.

Freiraum

Der Freiraum ist in unterschiedliche Teilräume gegliedert. Zum Wald hin wird ein grosszügiger und in seinen Abmessungen variierender naturnaher Freiraum angelegt. Der siedlungsinterne Freiraum erstreckt sich über zwei in der Höhe gestaffelte Freiraumbereiche mit Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Versiegelung soll auf funktional notwendige Flächen (z.B. Standort für Unterflurcontainer) beschränkt werden.

Ein Teil der Hardpüntstrasse (Kat. Nr. 6077) zwischen den Parzellen Kat. Nrn. 6076 und 5960 wird zwecks eines zusammenhängenden Gestaltungsplangebiets in den Perimeter einbezogen. Die Strasse soll jedoch ihren heutigen Zweck als Verkehrsfläche (mit Tempo-30-Regime) unverändert beibehalten.

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums vorwiegend standortgerechte und einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Die Überdeckung der Tiefgarage ist so zu wählen, dass eine dem Richtprojekt entsprechende Bepflanzung möglich ist.



Abb. 6: Situationsplan Gestaltungsplan Bramenring C

Quelle: Gestaltungsplan

Legende: ■ Baubereiche ■ naturnaher Freiraum ■ siedlungsinterner Freiraum

Erschliessung

Die Zufahrt zu den innerhalb des Perimeters gelegenen unterirdischen Abstellplätzen erfolgt von Norden her ab der Hardpüntstrasse und von Süden her ab dem Bramenring. Möglich ist auch ein unterirdischer Anschluss der Tiefgarage der Baubereiche C bis F an die bestehende Tiefgarage auf der Parzelle Kat. Nr. 6075.

Um die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals für die Öffentlichkeit gemäss der Festlegung im kommunalen Richtplan zu gewährleisten, wird eine öffentliche Fussverbindung vom Bramenring zum Hasenbühlweg definiert. Die genaue Linienführung ist Gegenstand des Bauprojekts. Der Bestand und die Rechte am Weg zugunsten der Öffentlichkeit sind im Grundbuch einzutragen.

Veloabstellplätze

Die Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010. Das Richtprojekt sieht, ausgehend vom geplanten Wohnungsmix, für jedes Gebäude rund 60 Veloabstellplätze respektive insgesamt 356 Veloabstellplätze vor. Ein Teil der Abstellplätze ist jeweils oberirdisch in der Nähe der einzelnen Hauseingänge zu platzieren.

Autoabstellplätze

Die minimal und maximal zulässige Anzahl Abstellplätze lässt sich mit dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten berechnen. Bei den 115 geplanten Wohnungen resultieren mindestens 72 bis maximal 173 Abstellplätze. Die Grundeigentümerin möchte bewusst nicht die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze realisieren. Die maximale Anzahl Abstellplätze wird im Gestaltungsplan darum auf 1 Abstellplatz pro Wohnung begrenzt, was gemäss Richtprojekt einem Maximum von 115 Abstellplätzen entspricht.

Energie

Es gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach Minergie-ECO-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Für die Wärmeerzeugung ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten ein Anschluss an einen Holz- oder Grundwasserwärmeverbund anzustreben. Sofern kein Wärmeverbund realisiert wird, kann mit Zustimmung der Stadt Kloten eine gleichwertige, alternative Wärmeerzeugung realisiert werden.

Mehrwertausgleich

Mit dem Gestaltungsplan wird gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung resp. Arealüberbauung zulässigen Ausnützung keine Mehrnutzung geschaffen. Es entsteht somit kein planungsbedingter Mehrwert. Aus diesem Grund fallen keine Mehrwertabgaben an.

Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die Akten zum privaten Gestaltungsplan Bramenring C sind gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Zeit vom 4. Juni bis 3. August 2021 öffentlich aufgelegt. Die Resultate der öffentlichen Auflage, der gleichzeitig durchgeführten Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger und der kantonalen Vorprüfung mit Bericht vom 24. August 2021 sind im erläuternden Bericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung (RPV) aufgeführt. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 Abs. 3 PBG gesamthaft bei der Planfestsetzung zu entscheiden.

Würdigung

Der Gestaltungsplan Bramenring C schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ gute Siedlungserneuerung und zur Aufwertung des Quartiers Bramen. Die etappierte Erneuerung der Siedlung Bramen der Baugenossenschaft Schönheim findet damit ihren Abschluss.

Das Projekt bedeutet für die Stadt und deren Bevölkerung einen grossen Gewinn. Es entsteht eine qualitativ hochwertige Wohnsiedlung mit einigen Gewerbeflächen an gut erschlossener Lage sowie eine öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal zum und vom Schluefweg. Zudem wird zusätzlicher "bezahlbarer" Wohnungsraum geschaffen: Anstelle der bisher 39 Wohnungen werden rund drei Mal so viele genossenschaftliche Wohnungen entstehen.

Insgesamt schafft der private Gestaltungsplan Bramenring C die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung, die ortsbaulich überzeugend ist und sowohl die Anforderungen der Stadt Kloten als auch der privaten Grundeigentümerin erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der privaten Planungsträger sind gut aufeinander abgestimmt.

Beschluss Stadtrat:

1. Der Stadtrat nimmt den privaten Gestaltungsplan Bramenring C vom 3. Dezember 2021 und den darin enthaltenen 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.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den privaten Gestaltungsplan Bramenring C vom 3. Dezember 2021 und den darin enthaltenen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zustimmend zur Kenntnis. Der private Gestaltungsplan Bramenring C vom 3. Dezember 2021 wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat kann Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen.

Beschluss:

- 1.

Mitteilung an:

- Gemeinderat
- Roger Isler, Ressortvorsteher Raum und Umwelt
- Marc Osterwalder, Leiter Lebensraum (Original)
- Baugenossenschaft Schönheim, In der Ey 22, 8047 Zürich
- ADP Architekten, Seefeldstrasse 152, 8008 Zürich
- Andreas Stoll, Stadtplanung

Für getreuen Auszug:

Jacqueline Tanner
Ratssekretärin