



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

21. Juni 2022 · Beschluss 140-2022

6.0.5.1 Quartierplanung

Gebietsentwicklung Hohrainli; Teilrevision Bau- und Zonenordnung; Überweisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Die Eröffnung des Flughafens im Jahre 1953 prägt die Entwicklung der Stadt Kloten bis heute. Das Gebiet Hohrainli wurde im Zusammenhang mit der Flughafenentwicklung und in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümerschaften konzipiert und überbaut. Die Grundeigentümerbauordnung und der Richtplan Hohrainli gehen zurück auf das Jahr 1963. Die Mehrheit der Gebäude entstand im Zeitraum von 1965 bis 1973. Das Quartier Hohrainli ist mit zwei- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern in einer Zeilenbauweise überbaut. Der Richtplan aus dem Jahre 1963 widerspiegelt ein städtebauliches Leitbild der «gegliederten und aufgelockerten Stadt». Durch die charakteristische gemischte Bauweise entstand im Hohrainli eine bis heute wertgeschätzte Stadtlandschaft. Gruppierete, in Höhe und Länge gestaffelten Zeilen- und Punktbauten besetzen das Terrain so, dass der Landschaftsraum das gesamte Gebiet gleichsam «durchfließt».

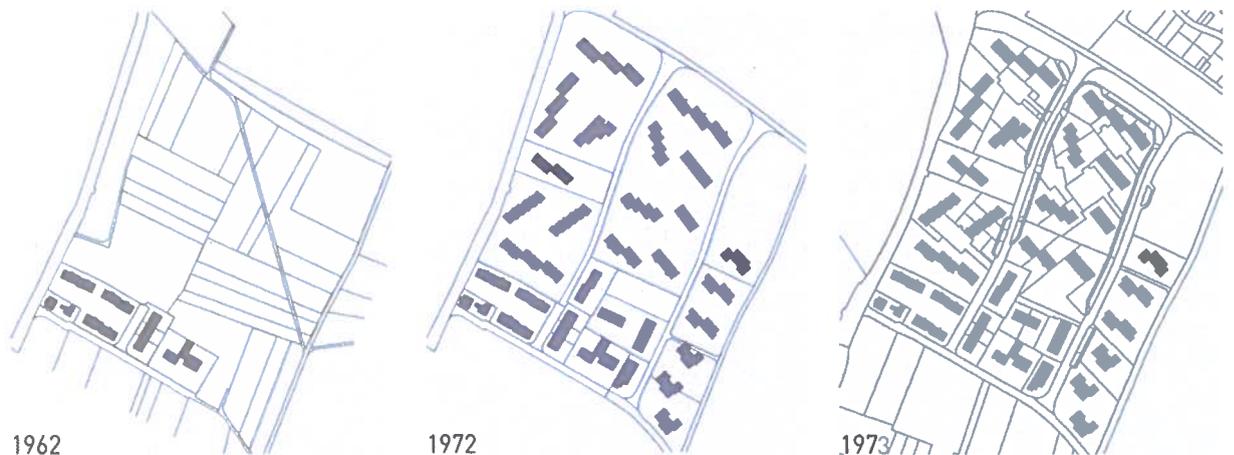


Abbildung 1: Geschichtliche Entwicklung des Hohrainlis (v.l.n.r. Jahr: 1962, 1972 und 1973) (Darstellung: yellow z)

Im Jahre 1973 erfolgte eine kleinteilige Parzellierung. Dadurch und zusammen mit der heute rechtskräftigen zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG2a) sind die Grundstücke mehrheitlich übernutzt. Dies ist der Hauptgrund, weshalb im Quartier seit Jahren keine bauliche Entwicklung stattfindet. Ein Abbruch und Neubau mit niedrigerem Bauvolumen lohnt sich ökonomisch nicht. Da sich das Quartier Hohrainli in der Anflugschneise der Piste 28 befindet und damit fluglärmbelastet ist, konnte bis anhin keine Aufzoning durchgeführt werden. Neue Perspektiven eröffnete im Februar 2015 die Lockerung der Lärmschutzverordnung. In der Folge (2017) führte die Stadt Kloten mit der grössten Eigentümerin im Quartier, der Anlagestiftung Turidomus, ein Studienauftrag zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für das Quartier und ein Richtprojekt für Ersatzneubauten auf den Grundstücken der Anlagestiftung Turidomus durch. Die Ergebnisse wurden in ein soziales Quartierentwicklungskonzept (2019) überführt. Die Umsetzung bedingt die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Parkplatzreglements.

Soziales Quartierentwicklungskonzept

Im Studienauftrag (2017) überzeugte das Siegerteam mit *yellowz urbanism architecture*, Prof. Ueli Zbinden Architekt und *manoa Landschaftsarchitekten GmbH* mit einer behutsamen baulichen Weiterentwicklung und Erneuerung des Quartiers Hohrainli unter Beibehaltung der grosszügigen Freiräume. Die Idee des Siegerteams setzt auf die Entwicklung innerhalb von sogenannten «Nachbarschaften». Diese Nachbarschaften bilden räumliche Einheiten mit unterschiedlichen Identitäten und Qualitäten. So unterscheiden sich die Nachbarschaften beispielsweise in der Bebauungstypologie, den unterschiedlichen Wohnraumangeboten und Aussenräumen. Damit soll eine gute soziale Durchmischung erreicht werden. Der Freiraum strukturiert und «durchfließt» das Quartier. Das Quartierzentrum wird mit vier höheren Bauten und einem Platz ausgebildet und soll Ort der Begegnung sein. Es befindet sich an der Hohrainlistrasse im Umfeld des bestehenden Einkaufsladens.

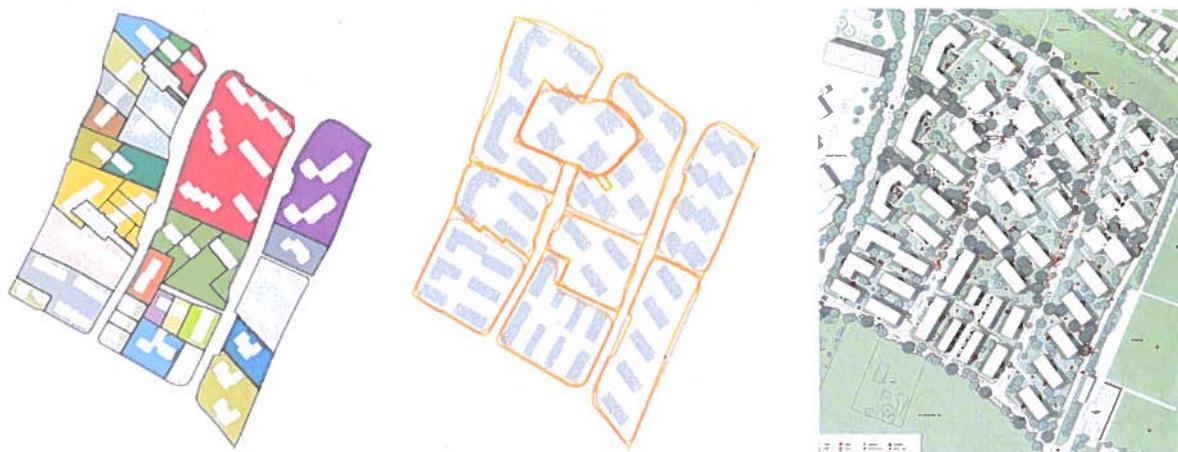


Abbildung 2: Links: Situationsplan Eigentümerstruktur 2019. Mitte: Nachbarschaften mit Neubauten. Rechts: Richtkonzept Bebauung und Freiraum (Darstellungen: yellow z und manoa)

Die kantonalen Vorgaben sehen für das Gebiet Hohrainli einen Gewerbeanteil von durchschnittlich 10% vor, was den öffentlichen Raum belebt und die Versorgung verbessert. Das Quartierentwicklungskonzept sieht eine räumliche Konzentration der gewerblichen Nutzung im Quartierzentrum und an der Lufingerstrasse (Lärmschutz) vor. Es zeigt im Weiteren auf, wie die Freiräume für die Bewohnerschaft besser nutzbar gemacht werden können und wie die Durchwegung verbessert werden kann. Mit der bestehenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und den Wegverbindungen kann das Parkplatzangebot reduziert werden. Zugunsten des grünen Freiraums ist zukünftig die Parkierung unterirdisch anzuordnen.

Das soziale Quartierentwicklungskonzept dient den Eigentümer/innen, dem Stadtrat und der Stadtverwaltung als richtungsweisendes Instrument im Sinne eines Handbuchs für die Entwicklung des Gebiets Hohrainli.

Änderung der Bau- und Zonenordnung

Die wichtigsten Inhalte aus dem sozialen Quartierentwicklungskonzept werden planungsrechtlich mittels einer Änderung der Bau- und Zonenordnung gesichert. Von dieser Teilrevision betroffen sind der Zonenplan, die Bauordnung und das Parkplatzreglement. Zur neu eingeführten Quartiererhaltungszone wird ein Ergänzungsplan (Quartiererhaltungszonenplan) erstellt. Das Quartier Hohrainli wird von der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG2a) in eine neue Quartiererhaltungszone umgezont. Gemäss § 50a Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) handelt es sich bei einer Quartiererhaltungszone um «*in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen*». In der vorliegenden Teilrevision wird die Verwendung der Quartiererhaltungszone als Strukturerehaltungszone und nicht als Schutzzone verstanden, denn sie bezweckt den Erhalt der Nutzungsstruktur und die zeitgemässe Erweiterung der baulichen Gliederung des Quartiers mit einer hohen Siedlungsqualität. Im Hohrainli ist das strukturierende Element der Freiraum, welcher eine hohe Durchlässigkeit und offene Struktur aufweist.

Quartiererhaltungszonenplan

Im Quartiererhaltungszonenplan sind die Abgrenzungen der Nachbarschaften, die Gebäudeausrichtungen, der minimale Gewerbeanteil nach Nachbarschaft und der Zentrumsbereich verbindlich festgelegt.



Abbildung 3: Quartiererhaltungszonenplan Hohrainli (Verkleinerung, Originalmassstab 1:2000) (Darstellung: ewp)

Als Anreiz für eine Entwicklung des Quartiers Hohrainli wird eine Verdichtung angestrebt. Das dafür notwendige resp. maximal zulässige Nutzungsmass wird über die BZO festgelegt. Mit der Parzellierung im Jahre 1973 entstanden unterschiedliche bauliche Dichten auf den einzelnen Parzellen. Dieser Umstand wird bei der Festlegung in der BZO der zulässigen Ausnützung berücksichtigt. Einerseits werden pro Nachbarschaft die Ausnützung und der Gewerbeanteil festgelegt und andererseits kann ein Arealüberbauungsbonus in Anspruch genommen werden, der den Bestand berücksichtigt. Die Inanspruchnahme des Arealüberbauungsbonus bedingt eine Arealüberbauung mit einer Grundfläche von mindestens 3'000 m². Mit dieser Systematik ist gewährleistet, dass alle Grundeigentümerschaften im Gebiet bei einer Neuüberbauung mehr Ausnützung als im Bestand realisieren können.

Über das gesamte Quartier Hohrainli besteht im Bestand eine Ausnützung von 68%. Die neue Ausnützungsregelung ermöglicht eine maximale Ausnützung über das ganze Gebiet von 92%. Mit der Inanspruchnahme des Arealüberbauungsbonus ist eine theoretische Ausnützung von 125% möglich.

Änderung Parkplatzreglement

Das Quartier Hohrainli befindet sich betreffend Parkierung momentan im Gebiet II «Randgebiet und Industriegebiet». Diese Zuteilung entspricht nicht mehr der heutigen Erschliessungsgüte. Zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Parkplatzreglements befand sich das Hohrainli in der ÖV-Güteklasse D. Heute ist das Quartier in der Klasse B und C. Das Hohrainli-Gebiet soll daher in das Gebiet I «Zentrumsnahes Gebiet», welches der Güteklasse A bis C entspricht, überführt werden. Damit wird der massgebliche Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten verringert.

Mehrwertausgleich

Die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung beinhaltet eine Aufzoning von der Wohn- und Gewerbezone WG2a in die Quartiererhaltungszone. Die Ausnützung wird von 40% in der WG2a auf 70% bis 160% (je nach Teilgebiet) erhöht. Diese Aufzoning untersteht der kommunalen Mehrwertabgabe. Ein Landstreifen entlang des Stighagwegs wird von der Freihaltezone in die Quartiererhaltungszone eingezont, weil die heutige Abgrenzung nicht mit dem Baubestand übereinstimmt. Diese Einzonung im Sinne von § 2 Abs. 1 lit. a MAG untersteht der kantonalen Mehrwertabgabe.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit dem kantonalen Landpreismodell eine Mehrwertprognose für die Einzonung im Gebiet Hohrainli erstellt. Die kantonale Mehrwertprognose für die Bauparzellen der Grundstücke Kat.-Nrn. 3792, 3793, 3795, 3796 und 3800, die von der Freihaltezone in die Quartiererhaltungszone eingezont werden, beträgt:

- Prognostizierter kantonaler Mehrwert insgesamt CHF 11'300'000.00
- Prognostizierte kantonale Mehrwertabgabe insgesamt (20%) CHF 2'260'000.00

Die Stadt Kloten hat anhand der dynamischen Residualwertmethode (DCF-Methode) eine kommunale Mehrwertprognose für die Aufzoning im Gebiet Hohrainli erstellt. Dies darum, weil mit der Aufzoning nach Teilgebiet (Nachbarschaft) differenzierte Ausnützungsziffern und Gewerbeanteile einhergehen und sich die DCF-Methode dafür eignet. Zudem kann besser auf die örtlichen Gegebenheiten eingegangen werden, als mit dem kantonalen Landpreismodell. Die kommunale Mehrwertprognose für die Grundstücke, die von der WG2a in die Quartiererhaltungszone umgezont werden, beträgt:

- Prognostizierter kommunaler Mehrwert insgesamt CHF 29'900'000.00
- Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe insgesamt CHF 6'700'000.00

(25% Mehrwertabgabe, inkl. des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts pro Eigentümer, exkl. allfällige Abzüge gemäss § 19 Abs. 5 MAG)

Die kantonale und die kommunale Mehrwertberechnung wurden miteinander verglichen. Die ermittelten Landpreise im neuen Recht, d.h. nach der Ein- und Aufzoning, der fünf Bauparzellen weichen in den beiden Berechnungen weniger als 5% voneinander ab, was innerhalb der Toleranz liegt.

Verfahren

Das Amt für Raumentwicklung hat mit Datum vom 15. Oktober 2019 die Teilrevision der BZO (inkl. Parkplatzreglement) vorgeprüft. Die Vorlage wurde anschliessend überarbeitet. Die Grundeigentümerschaften wurden anlässlich einer Informationsveranstaltung am 31. August 2020 über die Inhalte des sozialen Quartierentwicklungskonzepts und der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (inkl. Parkplatzreglement) informiert. Ab dem 11. September 2020 hatten sie die Gelegenheit, im Rahmen der öffentlichen Auflage von 60 Tagen, schriftliche Einwendungen einzureichen. Im gleichen Zeitraum erfolgt die Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger und eine zweite kantonale Vorprüfung (30. November 2020).

Im Jahre 2021 erfolgte die Mehrwertermittlung und die Information der Grundeigentümerschaften darüber. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird nun zur Festsetzung dem Gemeinderat und anschliessend zur Genehmigung der Baudirektion unterbreitet. Gegen diese Beschlüsse besteht eine Rekursmöglichkeit. Nach Rechtskraft wird anschliessend die Mehrwertabgabe verfügt.

Fazit

Mit der Änderung der Bau- und Zonenordnung, insbesondere mit der Einführung der Quartiererhaltungszone, und des Parkplatzreglements werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitative und quantitative bauliche Erneuerung des Quartiers Hohrainli geschaffen. Für die Grundeigentümerschaften vergrössert sich der Handlungsspielraum zur Überführung ihrer Liegenschaften in die Zukunft erheblich. Mit der Erneuerung kann ein breiteres Wohnraumangebot (heute mehrheitlich Kleinwohnungen) geschaffen und die soziale Durchmischung der Bewohnerschaft nachhaltig verbessert werden.

Beschluss:

1. Der Stadtrat genehmigt das soziale Quartierentwicklungskonzept Hohrainli als richtungsweisendes Instrument (Handbuch) für die Entwicklung des Gebiets Hohrainli.
2. Der Stadtrat nimmt die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Quartier Hohrainli und des Parkplatzreglements zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet die Vorlage zur Festsetzung an den Gemeinderat:
 - Änderung Zonenplan, Plan 1:5000
 - Änderung Bau- und Zonenordnung
 - Quartiererhaltungszonenplan Hohrainli, Ergänzungsplan 1:2000
 - Parkplatzreglement. Änderung Plan Parkplatzbedarfsgebiete 1:5000
3. Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV und der darin enthaltende Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 PBG werden dem Gemeinderat zur zustimmenden Kenntnisnahme unterbreitet.
4. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen an den Vorlagen als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Mitteilungen an:

- Büro Gemeinderat (mit zwei Exemplaren)
- Ressortvorstand Raum+Umwelt
- Bereichsleiter Lebensraum
- Andreas Stoll, Stadtplanung
- Akten

Für Rückfragen ist zuständig:

Marc Osterwalder, Leiter Lebensraum, 044 815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch

Andreas Stoll, Stadtplaner, 044 815 16 09, andreas.stoll@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 23. Juni 2022