



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

23. August 2022 · Beschluss 183-2022

6.0.5.3 Nutzungsplanung

IDG-Status: öffentlich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) 2021, Steinacker; Machbarkeitsstudie Wohnanteil- und Lärmnachweis

Ausgangslage

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 219-2021 vom 26. Oktober 2021 für die Teilrevision der Nutzungsplanung Steinacker einen Rahmenkredit bewilligt und die Gesamtleistung an die Firma EG Raumentwicklung GmbH vergeben. Der Entwurf der Umzonungsvorlage hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 30-2022 vom 15. Februar 2022 zuhanden der kantonalen Vorprüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Vorprüfungsbericht vom 28. Juli 2022 grundsätzlich positiv Stellung genommen und verlangt einige Anpassungen, Ergänzungen und Nachweise. Insbesondere ist die Machbarkeit der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der erhöhten Lärmschutzanforderungen in den Baufeldern A1 bis A5 (vgl. Ergänzungsplan), zwischen der Bassersdorfer- und Steinackerstrasse gelegen, konkret aufzuzeigen. Hierzu soll eine Machbarkeitsstudie zum Wohnanteil- und Lärmnachweis erarbeitet werden. Diese Arbeiten sind im bewilligten Rahmenkredit nicht enthalten.

Machbarkeitsstudie Wohnanteil- und Lärmnachweis

Die Sonderbauvorschriften sehen in den Baubereichen A1 bis A5 einen maximalen Wohnanteil von 50% vor. Ab einer Arealfläche von 3'000 m² gilt ein zunehmender maximaler Wohnanteil von 60% bis maximal 70% für Areale mit 8'000 m². Für Areale mit mehr als 8'000 m² beträgt der maximale Wohnanteil konstant 70%. Die kantonale Fachstelle Lärmschutz FALS verlangt den Nachweis, dass diese Wohnanteile ohne Ausnahmegewilligung realisierbar sind. Als kritischer Fall werden kleine, schmale Grundstücke angesehen, bei denen der Handlungsspielraum in der Gebäudeanordnung klein ist. Dieser Umstand macht es anspruchsvoll, auf die Immissionen des Strassenlärms reagieren zu können.

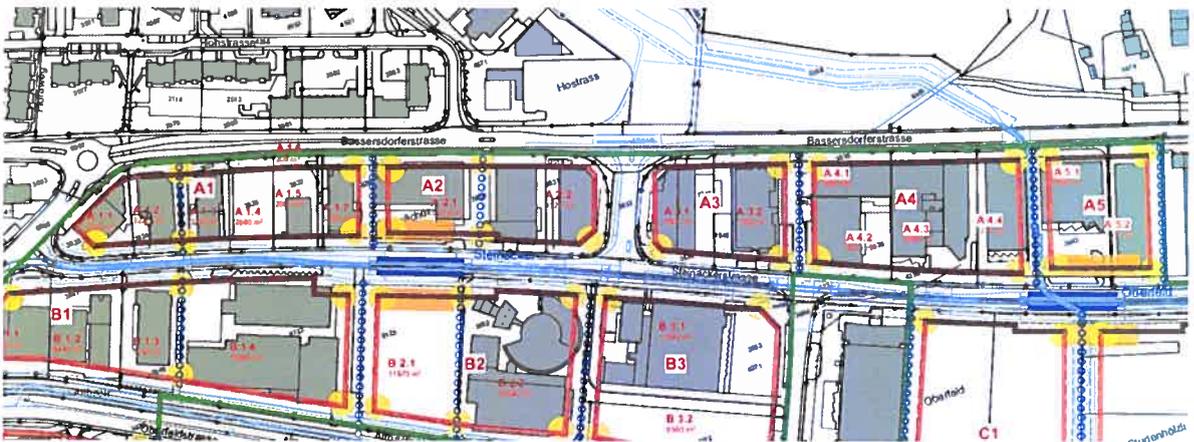


Abb. 1: Ausschnitt Ergänzungsplan zu den Sonderbauvorschriften Steinacker (Fassung kant. Vorprüfung, d. 15.2.22)

Die Machbarkeit des vorgesehenen maximalen Wohnanteils soll anhand ausgewählter Grundstücke untersucht werden. Zusätzlich wird eine etappierte Überbauung von mehreren Parzellen aufgezeigt, wobei in jeder Etappe die Immissionsgrenzwerte bezüglich Wohnen einzuhalten sind. Mit der Machbarkeitsstudie werden optimale Gebäudesetzungen und Wohnungsgrundrisse erarbeitet. Mit einem Lärnmachweis wird aufgezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Für die Kommunikation der Resultate gegenüber der IG Steinacker und den Grundeigentümerschaften werden einzelne Visualisierungen der Bebauung angefertigt. Der Schlussbericht dokumentiert die Arbeit und Resultate.

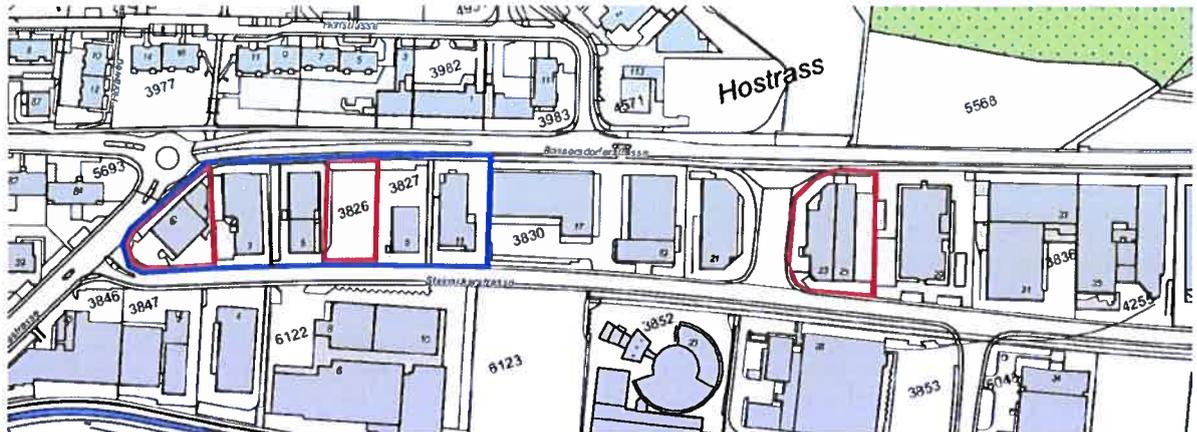


Abb. 2: Perimeterplan der Machbarkeitsstudie / rot = 3 Einzelgrundstücke, blau = etappierte Überbauung mehrerer Parzellen

Die ADP Architekten AG verfügt über eine grosse und langjährige Erfahrung mit der Konzeption von Überbauungen und attraktiven Wohnungsgrundrissen an lärmexponierten Lagen. Das Ing.-Büro Andreas Suter ist sehr versiert im Erstellen von Lärmgutachten. Die beiden Firmen werden mit der Erstellung der «Machbarkeitsstudie Wohnanteil und Lärnmachweis» direkt beauftragt.

Kosten

Die Kosten für die «Machbarkeitsstudie Wohnanteil- und Lärnmachweis» betragen:

Position		Kosten
	Offerte ADP Architekten AG, Zürich	CHF 69'790.00
1	Studie Bebaubarkeit Einzelgrundstücke	32'400.00
2	Studie etappierte Überbauung mehrerer Parzellen (inkl. Visualisierung)	21'600.00
3	Schlussbericht	10'800.00
4	Mehrwertsteuer von 7.7%	4'990.00
	Offerte Ing.-Büro Andreas Suter, Thalwil	CHF 3'230.00
5	Lärnmachweis (Berechnung)	3'000.00
6	Mehrwertsteuer von 7.7%	230.00
	Total (inkl. Nebenkosten/Mehrwertsteuer)	CHF 73'020.00

Diese Kosten sind im Budget 2022 nicht enthalten. Die Notwendigkeit zur Erstellung der Machbarkeitsstudie ergibt sich aufgrund der kantonalen Vorprüfung vom 28. Juli 2022 zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Steinacker. Die Arbeiten sind im Hinblick auf die kantonale Genehmigung der Vorlage zwingend nötig. Sie helfen zusätzlich in der Kommunikation der Sonderbauvorschriften gegenüber der IG Steinacker und den Grundeigentümerschaften.

Der Stadtrat ist gemäss Art. 29 Abs. 2 lit. d. der Gemeindeordnung (GO) für die Bewilligung neuer, einmaliger und im Budget nicht enthaltenen Ausgaben für einen bestimmten Zweck bis zu CHF 250'000 im Einzelfall, insgesamt höchstens CHF 1'000'000 pro Jahr, zuständig.

Arbeitsvergabe

Die Leistungen unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 2a der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Für Dienstleistungen und Aufträge im Nicht-Staatsvertragsbereich und unter dem Schwellenwert von CHF 150'000.00 kann, unter Berücksichtigung der Einschränkungen zum Vergabeverfahren (Richtlinien über Submissionen im Freihändigen und im Einladungsverfahren der Stadt Kloten), die freihändige Vergabe angewendet werden (Art. 7 Abs. 1 IVöB). Die Vergaben an die ADP Architekten AG, Zürich, von CHF 69'790.00 (inkl. Nebenkosten/MWST) und an das Ing.-Büro Andreas Suter, Thalwil, von CHF 3'230.00.00 (inkl. Nebenkosten/MWST) sind unter dem Schwellenwert und werden gestützt auf Art. 20 ff. des Verwaltungsreglements freihändig vergeben.

Beschluss:

1. Für die Erstellung der Machbarkeitsstudie Wohnanteil- und Lärnmachweis, im Zusammenhang mit der Vorlage der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Steinacker, wird gestützt auf Art. 29 Abs. 2 lit. d. der Gemeindeordnung (GO) ein neuer, einmaliger und im Budget nicht enthaltener Bruttokredit von CHF 73'020.00 (inkl. Nebenkosten/MWST) zu Lasten Konto 521040/313000 bewilligt.
2. Mit den Arbeiten werden die ADP Architekten AG, Zürich, mit CHF 69'790.00 (inkl. Nebenkosten/MWST) und das Ing.-Büro Andreas Suter, Thalwil, mit CHF 3'230.00.00 (inkl. Nebenkosten/MWST), gestützt auf die Offerten vom Juli 2022, beauftragt.
3. Mit der Durchführung wird der Bereichsleiter Lebensraum beauftragt.

Mitteilungen an:

- Roger Isler, Stadtrat
- Bereichsleiter Lebensraum
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Stadtplaner
- Finanzverwaltung
- ADP Architekten AG, Seefeldstrasse 152, 8008 Zürich
- Ing.-Büro Andreas Suter, Schützenstrasse 5, 8800 Thalwil

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

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 25. Aug. 2022