



## PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

20. Juni 2023 · Beschluss 165-2023

6.0.5.4 Gestaltungspläne

IDG-Status: öffentlich

### Gestaltungsplan Gwärfihölzli; Revision; Verabschiedung für die öffentliche Auflage und Anhörung

#### Ausgangslage

Der öffentliche Gestaltungsplan Gwärfihölzli wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 508 am 13. Februar 1991 genehmigt. Damit wurde die planungsrechtliche Grundlage für den Lärmschutz anhand von baulichen sowie gestalterischen Massnahmen des Gestaltungsplangebiets gegenüber der damals im kantonalen Richtplan enthaltenen Nordumfahrung der Stadt Kloten geschaffen.



Abb. 1: Übersichtsplan mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Gwärfihölzli (rot umrandet) und Kat.-Nr. 4571 (blau umrandet).

Das nördliche Teilgebiet innerhalb des Gestaltungsplans wurde in den Jahren 1991 bis 1995 mit den Wohngebäuden Hohstrasse 2 und 4 sowie Graswinkelstrasse 6, 8, 10, 12, 14 und 16 überbaut. An der Kreuzung Hohstrasse/Graswinkelstrasse befindet sich innerhalb des Gestaltungsplans die Bushaltestelle Graswinkel. Das südlichste Grundstück Kat.-Nr. 4571 an der Bässersdorferstrasse wurde bis anhin nicht weiterentwickelt. Auf dem Grundstück befindet sich die Coop-Tankstelle und das Autocenter Zenu GmbH.

Die Baudirektion genehmigte mit Verfügung Nr. 186 am 19. Februar 2002 eine Teilrevision des Gestaltungsplans zur Optimierung der gewerblichen Bebauungsmöglichkeiten auf der Parzelle Kat.-Nr. 4571. Bis heute wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Mit der Entlassung der Nordumfahrung aus dem kantonalen Richtplan im Jahr 2017 eröffnete sich die Möglichkeit einer gemischt genutzten Überbauung (inkl. Wohnnutzung) auf der Parzelle Kat.-Nr. 4571.

In der laufenden Revision des kommunalen Richtplans ist das Gebiet Steinacker und eine Bautiefe entlang der Bässersdorferstrasse neu als Transformationsgebiet bezeichnet (Nr. S1.04). Eine weitere Festlegung beinhaltet die städtebauliche Akzentuierung des Ortseingangs (Nr. S7.07).

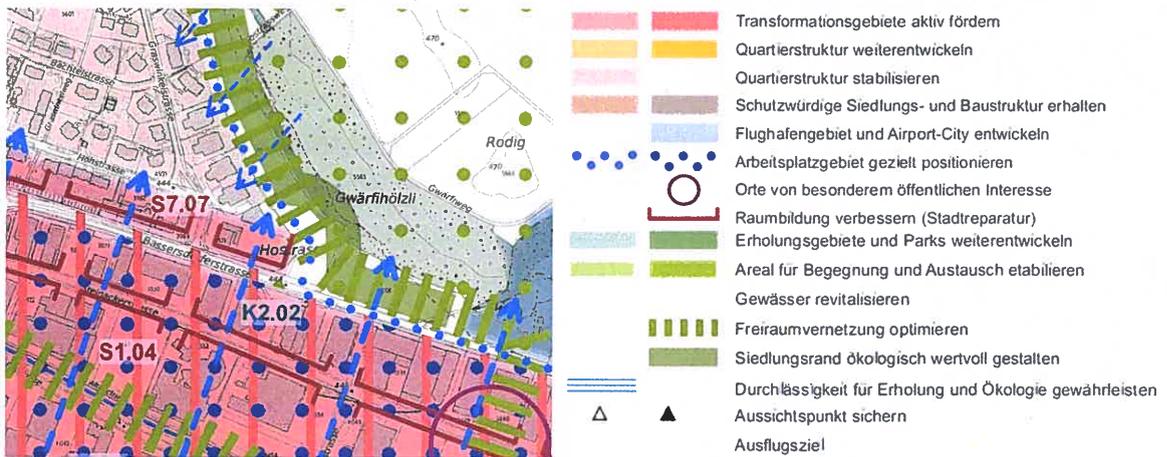


Abb. 2: Planausschnitt Revision kommunaler Richtplan (Stand öffentliche Auflage vom 5.4.-5.6.2023)

Das Gesamtprojekt "Glattalbahn-Verlängerung Kloten" bringt für das Gebiet Steinacker, aber auch für die Parzelle Kat. Nr. 4571, eine bessere Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die zukünftige Haltestelle Steinacker kommt in 100 m Nähe zu liegen. Im Zusammenhang mit der Glattalbahn-Verlängerung wird der Hochwasserschutz verbessert und der Bedenseebach ins Gebiet Graswinkel/Gwärföhölzli verlegt. Der Bedenseebach verläuft zukünftig offen nordöstlich des Grundstücks Kat. Nr. 4571. Bachbegleitend entsteht ein öffentlicher Fussweg.

### Ziele

Eine zukünftige Bebauung (Kat.-Nr. 4571) soll - zusammen mit der anberaumten Transformation des angrenzenden Gebiets Steinacker in einen urbanen Stadtteil - als Eingangstor der Stadt Kloten in Erscheinung treten. Die städtebauliche Konfiguration, die Dichte und der Nutzungsmix einer zukünftigen Bebauung soll sich an den Sonderbauvorschriften Steinacker orientieren, die sich in Erarbeitung befinden.

### Richtprojekt

Die Anfrage an das Amt für Raumentwicklung (ARE) bezüglich einer gemischt genutzten Überbauung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4571 mit hoher Dichte wurde mit Schreiben vom ARE (dat. 3.12.20) grundsätzlich positiv beantwortet. Daraufhin hat die Specogna Immobilien AG die Entwicklung des Grundstücks an die Hand genommen und ein Studienauftragsverfahren durchgeführt. Der Schlussbericht liegt mit Datum vom 31. Mai 2022 vor. Das Siegerprojekt von Ramser Schmid Architekten ETH BSA SIA, Zürich, wurde anschliessend zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Es besteht aus drei Bauvolumen, die einen gefassten und gleichzeitigen durchlässigen Innenhof bilden. Die Gebäudeköpfe verleihen allen drei Baukörpern elegante plastische Abschlüsse und definieren differenzierte Stadträume und Adressen: Es entstehen ein kleiner Vorbereich im Südosten, ein Pocket-Park zwischen Tankstelle und Neubau und eine gestaltete Spielwelt im Übergang zum Naturraum. Der Gewerbeanteil beträgt 20%. Es entstehen in der ersten Etappe rund 96 Wohnungen und in der zweiten Etappe (Tankstelle) 18 weitere Wohnungen. Die Anzahl Parkplätze wird stark reduziert. Ein Mobilitätskonzept zeigt kompensatorische Massnahmen auf.



Abb. 3: Visualisierung Richtprojekt (d. 18.04.2023)

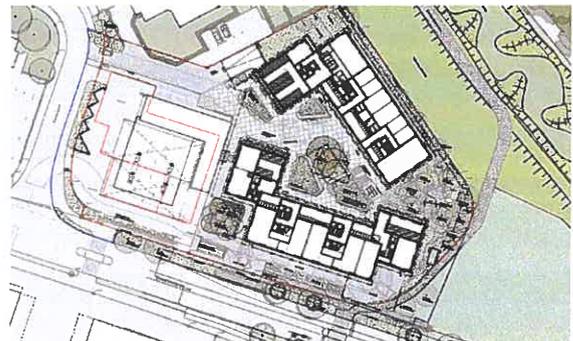


Abb. 4: Situationsplan Richtprojekt 1. Etappe (d. 18.04.2023)

## **Revision Gestaltungsplan**

Der öffentliche Gestaltungsplan Gwärfihölzli wird gestützt auf das Richtprojekt angepasst. Das öffentliche Interesse am Gestaltungsplan lässt sich nicht mehr aufgrund des Lärmschutzes begründen, da die Nordumfahrung nicht mehr im kantonalen Richtplan enthalten ist. Es lässt sich aber aufgrund der besonderen Lage am Stadteingang und am zukünftigen Erholungs- und Naturraum Bedenseebach rechtfertigen.

Die Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans betrifft zur Hauptsache das Baufeld C auf Kat. Nr. 4571 zur Sicherung der Qualitäten des Richtprojekts. Der neue Höhenlinienplan 1:500 legt im Sinne von § 5 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) das massgebende Terrain des Teilgebietes Süd fest.

Die Vorlage zur Revision des öffentlichen Gestaltungsplan vom 11. Mai 2023 besteht aus den folgenden Akten:

- Situationsplan 1:500
- Höhenlinienplan 1:500
- Vorschriften (Synopsis)
- Bericht nach Art. 47 RPV

Zur Vorlage gehören die folgenden Beilagen:

- Schlussbericht Studienauftragsverfahren, d. 31. Mai 2022
- Richtprojekt inkl. Berechnungen, rev. 18. April 2023
- Mobilitätskonzept, rev. 27. April 2023
- Lärmgutachten, rev. 29. November 2022
- Energiekonzept, d. 2. September 2022

## **Mehrwertausgleich**

Mit der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli entsteht ein planungsbedingter Mehrwert gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten. Das Büro Fahrländer und Partner wurde mit der Erstellung einer Mehrwertprognose beauftragt. Das Resultat wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage und Anhörung (Aug./Sept. 2023) im Bericht nach Art. 47 RPV nachgetragen.

## **Verfahren**

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 260-2022 vom 25. Oktober 2022 für die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli einen Kredit bewilligt und die Arbeiten an die Gossweiler Ingenieure AG vergeben. Das durchgeführte Studienauftragsverfahren wurde mit Schlussbericht vom 31. Mai 2022 abgeschlossen. Das Richtprojekt von Ramser Schmid Architekten ETH BSA SIA, Zürich, wurde der Baukommission am 12. Dezember 2022 vorgestellt. Das bereinigte Richtprojekt liegt mit Datum vom 18. April 2023 vor.

Das Amt für Raumentwicklung nimmt mit Vorprüfungsbericht vom 9. März 2023 zur Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli (Vorlage vom 1. Dezember 2022) ausführlich Stellung. Die im Vorprüfungsbericht bemängelten Inhalte wurden eingehend geprüft und die Vorlage entsprechend präzisiert.

Die aufgrund der 1. kantonalen Vorprüfung bereinigte Vorlage zur Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli liegt mit Datum vom 11. Mai 2023 vor. Die Anrainer (Grundeigentümer- und Mieterschaft) werden an der Informationsveranstaltung vom 6. Juli 2023 informiert. Die öffentliche Auflage ist für den Zeitraum vom 2. August bis am 2. Oktober 2023 vorgesehen. Die Anhörung und die zweite kantonale Vorprüfung werden umgehend eingeleitet.

## **Fazit**

Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli verbessert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige, nachhaltige und gemischt genutzte Gesamtüberbauung auf der unternutzten Parzelle Kat. Nr. 4571. Zugleich ermöglicht die Vorlage – abgestimmt auf die Transformation des Gebiets Steinacker – eine städtebauliche Akzentuierung des Ortseingangs.

## Beschluss:

1. Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli, datiert vom 11. Mai 2023, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Bereich Lebensraum wird beauftragt, die öffentliche Auflage und Anhörung im Sinne von § 7 PBG durchzuführen und die Vorlage zur 2. kantonalen Vorprüfung einzureichen.

## Mitteilungen an:

- Amt für Raumentwicklung, Zollstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich (elektronisch)
- Zürcher Planungsgruppe Glattal, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Bassersdorf, Karl-Hügin-Platz 1, 8303 Bassersdorf (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Dietlikon, Bahnhofstrasse 60, 8305 Dietlikon (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Lufingen, Mülistrasse 11, 8426 Lufingen (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Nürensdorf, Kanzleistrasse 2, 8309 Nürensdorf (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Oberembrach, Pfungenerstrasse 11, 8425 Oberembrach (per E-Mail)
- Stadtverwaltung Opfikon, Oberhauserstrasse 25, 8152 Glattbrugg (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Rümlang, Glattalstrasse 201, 8153 Rümlang (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Wallisellen; Zentralstrasse 9, 8304 Wallisellen (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Winkel, 8185 Winkel (per E-Mail)
- Specogna Immobilien AG, Verenagasse 4, 8302 Kloten
- Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten
- Baukommission
- Bauakten/Dossier

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

## STADTRAT KLOTEN

  
René Huber  
Präsident

  
Thomas Peter  
Verwaltungsdirektor

**Versandt: 22. Juni 2023**