PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

22. August 2023· Beschluss 222-2023
6.0.5.4 Gestaltungspläne
IDG-Status: öffentlich

Privater Gestaltungsplan Waldeggweg 1 und 3, Kat.-Nr. 2075 und 2125; städtebaulicher Vertrag Umgebungsgestaltung

Ausgangslage

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 2075 und 2125 liegen im Perimeter des am 18. November 2020 genehmigten und in Rechtskraft erwachsenen Privaten Gestaltungsplans "Waldeggweg 1+3". Mit Beschluss des Stadtrates vom 21. Dezember 2021 wurde die Baubewilligung für die Wohn-/Gewerbeüberbauung erteilt und mit den Bauarbeiten ist inzwischen gestartet worden. Der Bezug des Gebäudes ist im Frühling 2025 geplant. Weil im 2020 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz noch nicht in Kraft (Inkraftsetzungsdatum 1. Januar 2021) und die Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten noch nicht angepasst worden waren (Beschluss Gemeinderat vom 9. März 2021), musste für den planungsbedingten Mehrwert keine Mehrwertabgabe geleistet werden. Diesem Umstand wird im städtebaulichen Vertrag Rechnung getragen.

Die Umgebungsgestaltung wurde über den öffentlichen Raum (Waldeggweg mit Parkierung), von Fassade zu Fassade geplant, insbesondere um auf das südwestlich gelegene und nur durch die öffentliche Strassenfläche des Waldeggweg abgetrennte Projekt "Milano" (Waldeggweg 2ff.) Bezug zu nehmen und mit dem Einbezug des öffentlichen Raumes eine Eingangstorsituation in die Quartierstrasse zu schaffen.

Im Rahmen der Projektierung wurde vereinbart, dass die oberirdische Parkierung (Besucherparkplätze inkl. Pflichtparkplätze) grundsätzlich direkt von der Strasse her erschlossen und auf dem öffentlichen Grund angeordnet werden sollen, so dass der private Raum zwischen Fassade und Parkierung dem öffentlichen Fussverkehr zur Verfügung steht. Dies kommt insbesondere den Gewerbeflächen zugute, welche im Erdgeschoss angeordnet werden müssen (kantonale Vorschriften zum Gewerbeanteil). Die Erstellung, Finanzierung und der Unterhalt der Umgebung soll aufgrund dieser Ziele und Abhängigkeiten in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Umgebungsgestaltung

Zusammen mit dem bereits bestehenden Gebäude "Milano" wird der Neubau "Bologna" das Eingangstor von Glattbrugg nach Kloten und zum praktisch vollständig neu überbauten Quartier am Waldeggweg bilden. Entsprechend wichtig ist der Einlenkerbereich des Waldeggweges, welcher in Koordination mit den beiden Überbauungen platzähnlich gestaltet werden soll.

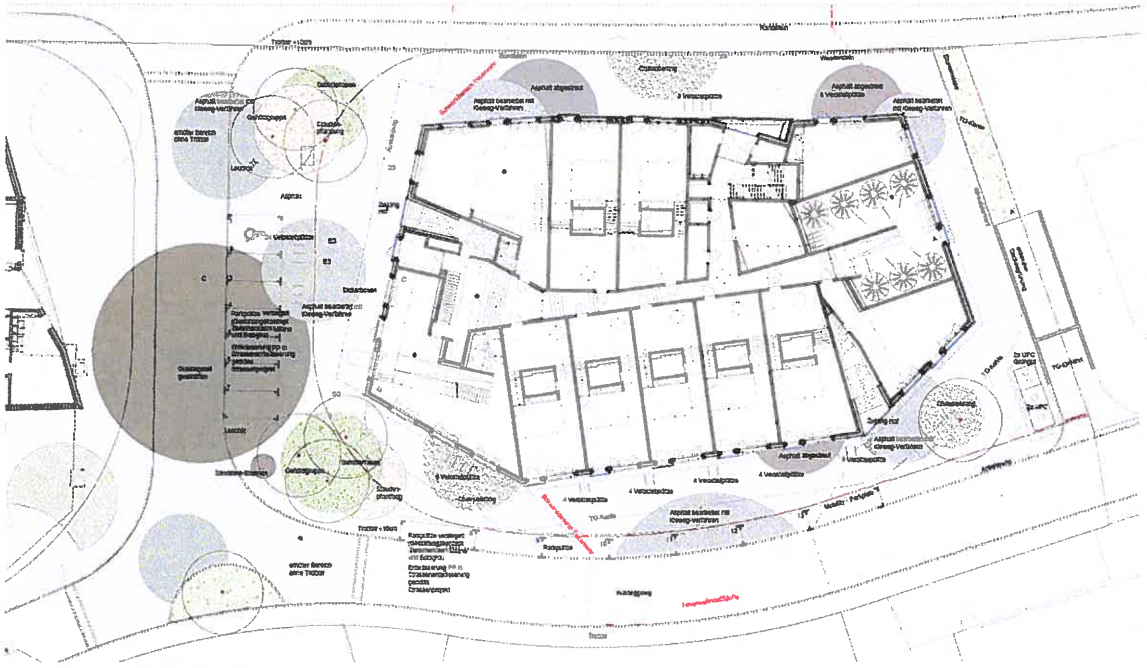

Abbildung 1: Bewilligter Umgebungsplan der Überbauung "Bologna".

Abbildung 2: Die Sprache der Umgebungsgestaltung der bestehenden Überbauung "Milano" soll über die Strasse hinweg auch für das Projekt "Bologna" verwendet werden. So entsteht eine platzähnliche Eingangssituation.

Vertragsinhalte

- blaue Flächen
  Die blauen Flächen befinden sich auf öffentlichem Grund. Diese Flächen sollen durch die Bauherrschaft umgestaltet und teilweise für die Parkierung genutzt werden können. Für die Nutzung der Parkplätze wird eine Konzession für die Dauer von 20 Jahren (mit der Aussicht auf Verlängerung) ausgestellt. Die Gebühren für die Parkplatznutzung berechnen sich dabei nach dem Gebührenreglement, was zu einer Entschädigung von rund Fr. 10'000.00 pro Jahr führt.

  Die Kosten für die Umgestaltung (im öffentlichen Grund) trägt die Bauherrschaft bis zum Abschlussstein des Waldeggweges. Weil die Beleuchtungskandelaber auch die Strasse beleuchten, übernimmt die Stadt die Kosten für deren Erstellung. Der Unterhalt der blauen Flächen verbleibt bei der Stadt Kloten. Der Trinkbrunnen kann somit öffentlich genutzt werden.

- grüne Fläche
  Auf der grünen Fläche wird der Stadt Kloten ein kostenloses öffentliches Fusswegrecht (minimal 3,0 m) eingeräumt.

  Die Kosten für die Umgestaltung trägt die Bauherrschaft. Die Reinigung und den (reduzierten) Winterdienst werden von der Stadt übernommen, weil es sich neu um öffentlich nutzbare Flächen handelt.

- Strassenraum Waldeggweg
  Die Anpassung des bestehenden Strassenraumes geht zulasten der Stadt Kloten. Einige wenige Flächen können vom privaten Grundstück kostenlos in den öffentlichen Raum entwässert werden. Siehe dazu Anhang 3.

Wortlaut

Der Vertrag lautet wie folgt:

A. Vertragsparteien

Stadt Kloten, Kirchgasse 7, 8302 Kloten
vertreten durch den Stadtrat

"*Stadt Kloten*"

Dr. med. Luzius Knöpfli, Dorf 86, 9428 Walzenhausen

"*Bauherrschaft*"

B. Gegenstand des Vertrags

Städtebaulicher Vertrag über die Nutzung und Gestaltung der Umgebung des Neubauvorhabens am Waldeggweg 1 und 3, Kat.-Nrn. 2075 und 2125

C. Sachverhalt

1 Die Grundstücke Kat.-Nrn. 2075 und 2125 liegen im Perimeter des am 18. November 2020 genehmigten und in Rechtskraft erwachsenen Privaten Gestaltungsplans "Waldeggweg 1+3". Mit Beschluss des Stadtrates vom 21. Dezember 2021 wurde die Baubewilligung erteilt. Dieser Beschluss ist ebenfalls in Kraft erwachsen.

Mit den Bauarbeiten wurde inzwischen begonnen, der Bezug ist im Frühling 2025 geplant.

2 Die Umgebungsgestaltung wurde von Fassade zu Fassade geplant, insbesondere um auf das südwestlich gelegene und nur durch die öffentliche Strassenfläche des Waldeggweg abgetrennte Projekt "Milano" Bezug zu nehmen und mit dem Einbezug des öffentlichen Raumes eine Eingangstorsituation zu schaffen.

Die oberirdische Parkierung (Besucherparkplätze inkl. Pflichtparkplätze) soll grundsätzlich direkt von der Strasse her erschlossen werden, so dass der private Raum zwischen Fassade und Parkierung dem öffentlichen Fussverkehr zur Verfügung steht.

3 Aufgrund dieser Ausgangslage sind die Nutzungsmöglichkeiten und die Finanzierung zu regeln.

D. Nutzungsmöglichkeiten

1 Die im Plan (Anhang 2) blau eingefärbte Fläche der öffentlichen Strassenparzelle Kat.-Nr. 4081 kann von der Bauherrschaft für die Umgebungsgestaltung, die 14 oberirdischen Besucherparkplätze (inkl. Pflichtparkplätze), das Fundament der Entsorgungsstation sowie für den Einlenker in die Tiefgarage genutzt werden.

Für das Nutzungsrecht der Parkplätze wird durch die Stadt eine Konzession für eine Dauer von 20 Jahren ausgestellt. Die Gebühren richten sich nach Art. 24 des Gebührenreglements für Sicherheit, Verkehr, Polizei und Stadtrichteramt der Stadt Kloten.

Vor Ablauf der Konzessionsdauer sind Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung zu führen.

2 Für die im Plan (Anhang 2) grün eingefärbte Fläche der Baugrundstücke Kat.-Nrn. 2075 und 2125 wird der Stadt ein kostenloses öffentliches Fusswegrecht eingeräumt. Dafür wird ein entsprechendes Recht im Grundbuch eingetragen.

Das Fusswegrecht hat jederzeit eine Breite von mindestens 3.00 m aufzuweisen.

3 Die gemäss dem Plan "Entwässerungskonzept" (Anhang 3) zu entwässernden Flächen können auf den öffentlichen Grund entwässert werden.

E. Finanzierung

1 Blau eingefärbte Flächen
Die Kosten für die Umgestaltung der Umgebung werden bis zum Strassenrand des Waldeggwegs (bis zum Abschlussstein) von der Bauherrschaft getragen. Darunter fallen auch die flächenübergreifenden Baumbestände auf öffentlichem Gebiet im Bereich des nördlichen Einlenkers Schaffhauserstrasse / Waldeggweg und des südöstlichen Einlenkers in den Waldeggweg sowie der Brunnen.

Die Erstellungskosten für die beiden Beleuchtungskandelaber werden von der Stadt Kloten übernommen.

Die detaillierte Umgestaltung (Aufbau, Gestaltung, Baustoffe, etc.) ist von der Stadt vorgängig genehmigen zu lassen.

Die Flächen, Ausrüstungen und Anlagen (inkl. Brunnen, Bäume und zwei Beleuchtungskandelaber) gehen mit dem Abschluss der Bauarbeiten ins Eigentum und in den betrieblichen und baulichen Unterhalt der Stadt über. Der betriebliche Unterhalt (Reinigung u. Winterdienst) auf den oberirdischen Besucher- und Pflichtparkplätzen wird im reduzierten Mass ausgeführt, sofern die Belegung der Flächen entsprechende Arbeiten zulassen.

Die Stadt verpflichtet sich, während der Nutzdauer des Gebäudes die Qualität der Umgebung im Sinne des Gestaltungskonzeptes zu erhalten.

2 Grün eingefärbte Flächen
Die Kosten für die Erstellung und den baulichen Unterhalt der Umgebungsgestaltung inkl. Baumbestände werden von der Bauherrschaft getragen.

Die Grundreinigung der befestigten Flächen (mind. 4x jährlich) und der Winterdienst werden im Umfang einer sinnvollen öffentlichen Wegverbindung gemäss Artikel D.2 durch die Stadt besorgt. Der Winterdienst wird nur auf flächig versiegelten Flächen (keine Chaussierung, Kies, Splitt, etc.) ausgeführt.

Der übrige betriebliche und bauliche Unterhalt geht zulasten der Bauherrschaft.

3 Öffentlicher Strassenraum Waldeggweg
Die Umgestaltungsarbeiten im öffentlichen Strassenraum (inkl. den Abschlusssteinen für den Strassenrand) gehen zulasten der Stadt Kloten.

Der Unterhalt für diese Flächen verbleibt vollständig, mit allen Elementen, bei der Stadt.

4	Entwässerung Für die Entwässerung der privaten Flächen in den öffentlichen Grund werden keine Gebühren erhoben.

Beschluss:

1. Der städtebauliche Vertrag vom 22. August 2023 über die Nutzung und Gestaltung der Umgebung des Neubauvorhabens am Waldeggweg 1 und 3 (Kat.-Nrn. 2075 und 2125) zwischen Dr. med. Luzius Knöpfli, Walzenhausen, und der Stadt Kloten wird genehmigt.

2. Der Bereich Lebensraum wird beauftragt, die Konzession für die Nutzung des öffentlichen Raumes (Parkplätze) und die Dienstbarkeit für die Nutzung der privaten Flächen (Wegrecht für die Öffentlichkeit) auszustellen bzw. abzuschliessen.

   Mit der Unterzeichnung des Dienstbarkeitsvertrages wird der Bereichsleiter Lebensraum, Marc Osterwalder, von Gaiserwald/Waldkirch (SG), geb. 8. März 1974, Zipfelstrasse 13a, 8302 Kloten, beauftragt und ermächtigt.

Mitteilungen an:

- Herr Dr. med. Luzius Knöpfli, Dorf 86, 9428 Walzenhausen (mit 3 Vertragsexemplaren zur Unterschrift)
- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Limmatstrasse 65, 8005 Zürich
- Planikum GmbH, Frau Michelle Huber, Schaffhauserstrasse 358, 8050 Zürich
- Bereichsleiter Lebensraum
- Leiter Planung, Infrastruktur und Forst
- Baupolizei (Akten 2021-0091)

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: 24. Aug. 2023