



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

07.11.2023 Beschluss Nr. 62-2023 Vorlage 2234; Privater Gestaltungsplan Dienstleistungsgebäude "Brüel Kloten"

6.0.5.3 Nutzungsplanung

Privater Gestaltungsplan Dienstleistungsgebäude "Brüel Kloten"; Festsetzung revidierter Gestaltungsplan

Ausgangslage und Revisionsinhalte

Die Parzelle Nr. 3304 in Kloten befindet sich an der Autobahn A51. Sie wird umfasst vom Autobahntrasse, der Flughafenstrasse, dem Altbach und der Obstgartenstrasse. In Zukunft soll ein Dienstleistungsgebäude errichtet werden, welches in seiner Form und Baumasse der zentralen Lage seiner Parzelle gerecht wird und das Gebiet funktional und stadtgestalterisch stärkt. Aufgrund der städtebaulich relevanten Lage wurde ein Privater Gestaltungsplan erlassen und 2014 festgesetzt. Am 22. November 2016 wurde, basierend auf dem festgesetzten Gestaltungsplan, der Neubau eines 5-geschossigen Büro- und Dienstleistungsgebäudes mit Tiefgarage bewilligt. Mit den Bauarbeiten ist noch nicht begonnen worden.

Im Laufe der Planungsarbeiten zeichnete sich das Potenzial zur Erweiterung der Gebäudenutzung mittels zusätzlichem "Rooftop-Restaurant" ab. Hierdurch wird die Möglichkeit für eine in Kloten einmalige und den Standort aufwertende gastronomische Einrichtung mit spektakulärem Ausblick auf das Flughafenfeld eröffnet. Ermöglicht wird dieses zusätzliche Volumen auf dem Dach, weil der Sicherheitszonenplan im Bereich des Gestaltungsplanes seit seiner Revision grössere Höhen zulässt.

Die beabsichtigte Ausführung mit der Option "Rooftop" soll planungs- und baurechtlich zur Genehmigung gebracht werden. Dies bedingt eine Anpassung der aktuell rechtsgültigen Vorschriften des Gestaltungsplanes.

Mit der vorliegenden Revisionsvorlage sollen folgende Änderungen im Gestaltungsplan aufgenommen werden:

- Das geplante Bürogebäude Westgate Kloten wird mit einem zusätzlichen Geschoss ergänzt.
- Neu ist eine maximale Gebäudehöhe von 22.00 m (bisher 18.90 m) ab einer + / - Erdgeschosskote von 435.25 m.ü.M. unter Einhaltung der Einschränkungen des geltenden „Sicherheitszonenplans“ gestattet.
- Die grösste Gebäudehöhe beträgt neu ca. 21.30 m (oberster Punkt Dachkonstruktion bis Oberkante Boden Erdgeschoss). Dies entspricht einer Mehrhöhe von 2.40 m gegenüber der maximalen Gebäudehöhe im bis anhin rechtskräftigen Gestaltungsplan.
- Die zulässige Höhe technisch bedingter Dachaufbauten darf die maximale Gebäudehöhe überschreiten und beträgt maximal 2.5 m ab höchstem Punkt der Dachkonstruktion.
- Für das oberste Geschoss (Dachgeschoss) ist die Erstellung von Vordächern gestattet.

Die Änderungen führen nicht zu einer Verdichtung, d.h. die zulässige Baumassenziffer von $9.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (Art. 9 Gestaltungsplan) wird auch mit dem zusätzlichen Rooftop-Restaurant eingehalten.



Abbildung: Die Revision umfasst die Möglichkeit, auf dem Dach eines Gebäudes ein "Roof-Top-Restaurant" zu erstellen.

Formelle Hinweise

Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgestellt. Sie können allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen verletzt werden. Dem Gestaltungsplanentwurf liegt die Zustimmung der notwendigen Berechtigten bei.

Die vorliegende Revisionsvorlage wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung im Juni 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 14. Oktober 2022 wurden verschiedene kleinere Themen abgehandelt (insbesondere Störfallvorsorge), die in der nun vorliegenden Version der Revisionsunterlagen eingearbeitet wurden.

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat den Gestaltungsplan zustimmend zur Kenntnis genommen. Einwendungen und Anträge von Dritten sind nicht eingegangen.

Wertung

Das Dachgeschoss dient hauptsächlich gastronomischen Zwecken. Diese Nutzungsart ist gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten konform mit den Nutzungsanforderungen an eine Gewerbezone, welcher der betroffene Perimeter für die Überbauung angehört.

Die maximale zulässige Überflughöhe wird gemäss Sicherheitszonenplan bei einer Realisierung der Erdgeschosskote mit 435.25 m.ü.M. und der neu definierten maximalen Gebäudehöhe von 22.0 m eingehalten.

Um eine gewisse Flexibilität zu bewahren, wird die neue maximal zulässige Gebäudehöhe für den ganzen Baubereich A zugelassen. Einschränkend wirken dabei weiterhin der Sicherheitszonenplan und v.a. die Bau-massenziffer, welche nicht geändert und trotz Rooftop-Nutzung nicht überschritten wird. Entsprechend wird mit der vorliegenden Änderung der Vorschriften kein Mehrwert generiert, sondern lediglich eine bessere Ausnüt-zung im Rahmen der bestehenden Nutzungsmasse, weshalb die Änderungen auch aus Sicht des Mehrwertausgleichgesetzes nicht relevant sind.

Der Gebäudekomplex des Geschäftshauses Brüel wurde an dieser exponierten und stadträumlich relevanten Lage als "Verbindungsglied" zwischen Flughafen und Ortskern entwickelt. Es soll aber auch nutzungsbedingt und städtebaulich einen positiven Einfluss auf die unmittelbare Nachbarschaft nehmen. Aus diesem Grund werden unter anderem publikumsintensivere gastronomische Nutzungen angestrebt sowie eine städtebaulich dynamische Kubatur mit hoher baulicher Dichte erstellt. Damit wird der disperse Strassenraum geschlossen, das Besucherauge vom Flughafen zum Ortskern geführt und letztendlich der Boden haushälterisch genutzt.

Mit dem zusätzlich beabsichtigten Rooftop-Restaurant werden die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudekom-plexes erweitert, die Belebung des Quartiers gestärkt und die städtebauliche Wirkung des Gebäudes unterstri-chen.

Beschluss Stadtrat:

1. Der Stadtrat nimmt die Revision des privaten Gestaltungsplans "Dienstleistungsgebäude Brüel, Kloten" vom 21. Juli 2023 zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet den revidierten Gestaltungsplan zur Festsetzung an den Gemeinderat.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechts-mittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Antrag an den Gemeinderat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat die folgenden Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat nimmt die Revision des privaten Gestaltungsplans "Dienstleistungsgebäude Brüel, Kloten" vom 21. Juli 2023 zustimmend zur Kenntnis und der revidierte Gestaltungsplan wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat kann Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die Revision des privaten Gestaltungsplans "Dienstleistungsgebäude Brüel, Kloten" vom 21. Juli 2023 zustimmend zur Kenntnis und der revidierte Gestaltungsplan wird einstimmig festgesetzt.
2. Der Stadtrat kann Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen.

Mitteilung an:

- Gemeinderat
- Beltopo Immobilien AG c/o Burgring AG, Schaffhauserstrasse 104, 8152 Glattbrugg
- Gruner Schweiz AG, Industriestrasse 1, 3052 Zollikofen
- Bereichsleiter Lebensraum (3x im Original)
- Andreas Stoll, Stadtplanung

Für getreuen Auszug:



Jacqueline Tanner
Ratssekretärin

Versandt: 08. Nov. 2023