



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

3.12.2024 Beschluss Nr. 99-2024 Vorlage 8383; Gestaltungsplan Ewiges Wegli 19, Kat.-Nr. 2849 (Rossweid); Festsetzung

6.0.5.4 Gestaltungspläne

Gestaltungsplan Ewiges Wegli 19, Kat.-Nr. 2849 (Rossweid); Festsetzung

Ausgangslage

Der Förderverein Hegnerhof erstellte im Jahr 2015 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2849 am Ewigen Wegli einen Gemeinschaftsgarten und ein Pavillongebäude. Seither hat sich das Grundstück als Ort nachbarschaftlicher Begegnung und mit kulturellen Veranstaltungen etabliert.

Die Grundeigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 2849 beabsichtigt, das Grundstück am Ewigen Wegli zu bebauen. Der Aussenraum mit dem offenen Pavillongebäude soll weiterhin dem Förderverein Hegnerhof zwecks gemeinschaftlicher Nutzung zur Verfügung stehen.

Das Grundstück Kat.-Nr. 2849 ist gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2b zugeteilt. Damit sind u.a. zwei Vollgeschosse und zwei anrechenbare Dachgeschosse möglich. Das erarbeitete Richtprojekt erbringt den städtebaulichen Nachweis, dass sich ein Neubau mit fünf Vollgeschossen (ohne Dach- und Attikageschosse) gut in die Umgebung einfügt. Mit dem Neubau wird nicht mehr Ausnützung konsumiert als mit der Regelbauweise gemäss der Wohn- und Gewerbezone WG2b. Der Fussabdruck des Neubaus fällt aber durch die höhere Bauweise geringer aus als mit einer Regelüberbauung. Damit kann der Aussenraum zu grossen Teilen erhalten bleiben.



Abb. 1: Grundstück Kat.-Nr. 2849, Ewiges Wegli, Gemeinschaftsgarten Förderverein Hegnerhof

Quelle: Katasterplan, geoweb Gossweiler Ingenieure AG; 2024

Ziele

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Rossweid wird sichergestellt, dass die vorhandenen Freiraumqualitäten der Liegenschaft auch im bebauten Zustand erhalten bleiben. Zentrales Anliegen ist ein möglichst grosser, naturnaher und gemeinschaftlich bespielbarer Aussenraum. Der Neubau erzielt einen adäquaten architektonischen Ausdruck und ermöglicht auch gemeinschaftliche Wohnformen.

Die Bebauung überschreitet die von der BZO vorgegebene Dichte der Wohn- und Gewerbezone WG2b nicht. Dafür wird die Gebäudegrundfläche durch eine vertikale Umverteilung minimiert. Als städtebaulicher Gewinn resultiert ein Aussenraum, der für die Bewohnenden und das Quartier einen Mehrwert darstellt. Die Gebäude sind auf diesen in Gestaltung und Funktion abgestimmt und mit Sorgfalt gestaltet.

Richtprojekt

Das Grundstück befindet sich hinter der historischen Bauzeile entlang der Dorfstrasse im Gebiet der einstigen Obst- und Nutzgärten. Entlang der Strasse Ewiges Wegli sind in den 1960er- bis 1980er-Jahre Mehrfamilienhäuser gebaut worden.

Das Richtprojekt reiht sich mit seinem Volumen in die Bebauungsstruktur am Ewigen Wegli ein, die durchgehend zur Strasse längsorientierte Baukörper aufweist. Die Abmessungen des eingefügten neuen Baukörpers sind vergleichbar mit denjenigen der Nachbarbauten. Das bestehende Pavillongebäude begrenzt den Aussenraum auf der Ostseite. Es enthält eine Stüdiowohnung, ein Aussenlager und einen gedeckten Sitzplatz mit Aussenküche. Es ist zur Wiese hin orientiert und ist ein Ort gemeinschaftlicher Begegnung. Der neue fünfgeschossige Bau wird über einen nordseitigen Laubengang erschlossen. Die Wohnungen befinden sich in den ersten vier Geschossen. Es sind Familien- und Clusterwohnungen vorgesehen. Das fünfte Geschoss hat einen gemeinschaftlich bespielbaren Raum, der sich für eine Vielzahl von möglichen Nutzungen eignet. Der Aussenraum wird von den Bewohnenden bewirtschaftet und mitgestaltet. Das Ziel ist der Anbau und die Pflege von Gemüse, Kräutern, Obst und Blumen in einem Gemeinschaftsgarten.



Abb. 2: Visualisierung Richtprojekt mit Pavillongebäude

Quelle: Richtprojekt Studio AGLO Architekten, Kloten; 2024



Abb. 3: Richtprojekt, Ansicht Nord

Quelle: Richtprojekt Studio AGLO Architekten, Kloten; 2024

Gestaltungsplan

Der Private Gestaltungsplan Rossweid stellt sicher, dass auf dem Grundstück eine Überbauung mit besonders guter Qualität hinsichtlich Städtebau, Umgebungsgestaltung und Architektur entsteht. Um den Verlust von Freiflächen zu minimieren, wird die nach der Regelbauweise berechnete Ausnutzung in einem Gebäude flächeneffizient organisiert. Der Gewinn ist ein besonders grosszügiger Aussenraum mit hoher Qualität bezüglich Ökologie, Nutzung und Aufenthalt. Die Freiflächenziffer beträgt mindestens 60% der massgeblichen Grundstücksfläche. Die Architektur ist überdurchschnittlich und die Wohnungen entsprechen dem generationendurchmischten Wohnen. Die Lebensqualität und Identifikation der Bewohnenden wird durch Partizipation und einem starken Bezug zum Gärtnern erhöht. Energetische, ökologische und soziale Aspekte werden gesamtheitlich umgesetzt. Mit einem Mobilitätskonzept kann die Mindestanzahl an Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten unterschritten werden.

Die Vorlage des Privaten Gestaltungsplans Rossweid besteht aus den folgenden rechtsverbindlichen Akten vom 8. August 2023:

- Situationsplan 1:500
- Vorschriften

Nicht rechtsverbindliche Akten:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen)
- Richtprojekt (Anhang des Erläuterungsberichts)

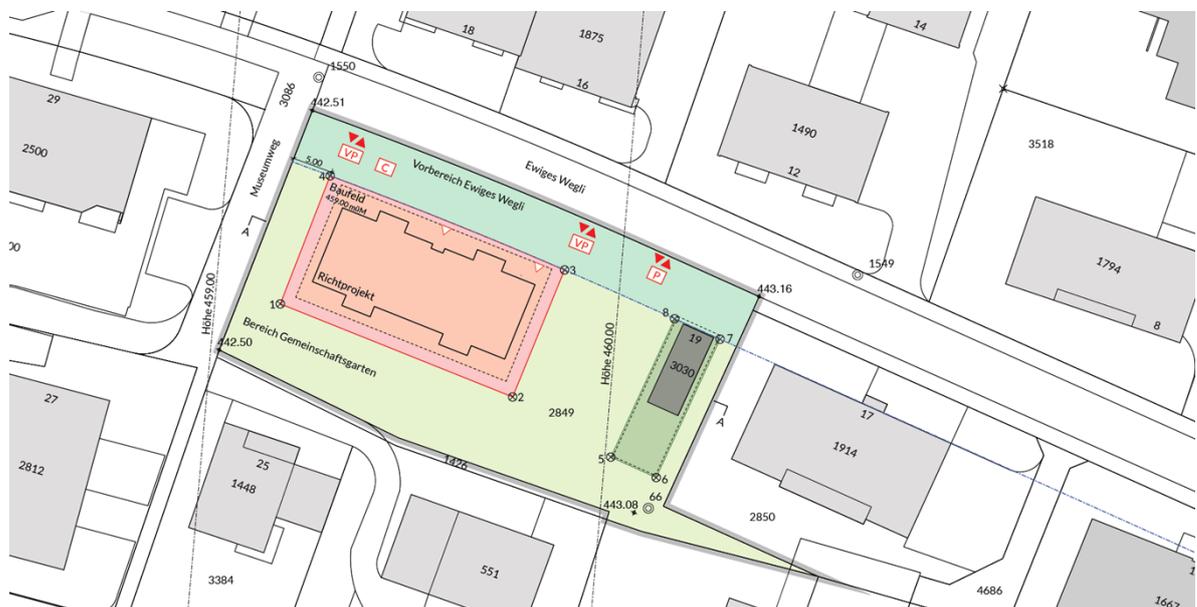


Abb. 4: Situationsplan Privater Gestaltungsplan Rossweid

Quelle: Studio AGLO Architekten, Kloten

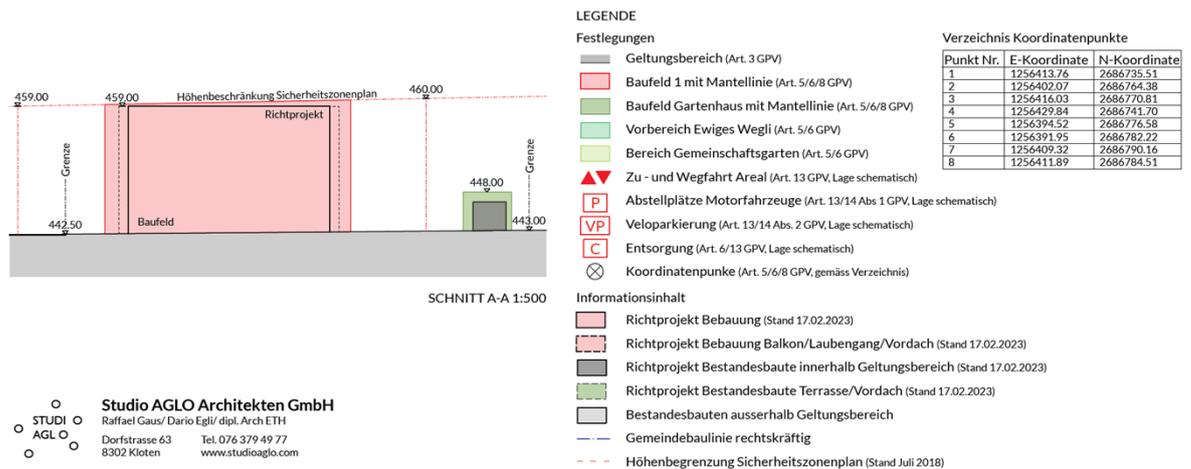


Abb. 5: Situationsplan Privater Gestaltungsplan Rossweid, Schnitt A-A und Legende

Quelle: Studio AGLO Architekten, Kloten

Mehrwertausgleich

Da der Private Gestaltungsplan Rossweid keine höhere Ausnützung als die Regelbauweise zulässt, entsteht kein planungsbedingter Mehrwert. Ein ist somit kein Mehrwertausgleich vorzunehmen.

Verfahren

Die Baukommission hat mit Beschluss vom 24. April 2023 die Planungsvorlage zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage fand vom 19. Mai bis zum 18. Juli 2023 statt. Die Anrainer wurden an der Informationsveranstaltung vom 25. Mai 2023 informiert. Es sind während der öffentlichen Auflage keine Einwendungen eingegangen.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE nahm mit Vorprüfungsbericht vom 14. November 2023 und die Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG nahm mit Schreiben vom 12. Juli 2023 Stellung. Die von den kantonalen Stellen und der ZPG bemängelten Inhalte wurden eingehend geprüft und die Vorlage entsprechend präzisiert.

Dem Gemeinderat Kloten obliegt die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans Rossweid. Die Baudirektion des Kantons Zürich ist für die Genehmigung zuständig.

Fazit

Der Private Gestaltungsplan Rossweid schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige, freiraumschonende und nachhaltige Überbauung von Kat.-Nr. 2849 am Ewigen Wegli. Die Vorlage ist abgestimmt auf die übergeordneten Planungsgrundlagen und -zielsetzungen von Kanton, Region und Stadt.

Beschluss Stadtrat:

- Dem Gestaltungsplan Rossweid wird zugestimmt.
- Dem Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - Der Gestaltungsplan Rossweid, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften, vom 8. August 2024, wird festgesetzt:
 - Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und dem darin enthaltenen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmen Kenntnis genommen.

- 2.3 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Planungsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gestaltungsplan Rossweid, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften, vom 8. August 2024, wird festgesetzt:
2. Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und dem darin enthaltenen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmen Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Planungsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

1. Der Gestaltungsplan Rossweid, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften, vom 8. August 2024, wird festgesetzt:
2. Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und dem darin enthaltenen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmen Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Planungsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Wortmeldungen

Ratspräsident, Philip Graf: *Kommen wir zum nächsten Traktandum Vorlage 8383, Gestaltungsplan Ewiges Wägli 19, Katasternummer 2849, Rossweid, Festsetzung. Diese wurde mit dem Stadtratsbeschluss 234-2024 am 3. September 2024 an den Gemeinderat überwiesen. Zum Ablauf: Zuerst Wortmeldungen aus der GRPK, dann die Wortmeldungen aus dem Stadtrat und dann die Wortmeldungen aus dem Rat. Darf ich dich nach vorne bitten, Marco Brunner für die GRPK?*

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission, Marco Brunner: *Die Parzelle 2849 ist unlängst mit dem Gemeinschaftsgarten sowie mit dem Pavillon ein Ort nachbarschaftlicher Begegnungen geworden und hat sich mit den kulturellen Veranstaltungen etabliert. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt mit dem vorliegenden Gestaltungsplan das " Ewiges Wägli " zu überbauen. Der Aussenraum soll aber weiterhin dem Förderverein Hegnerhof zwecks gemeinschaftlicher Nutzung zur Verfügung stehen. Bei dem privaten Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die vorhandenen Freiraumqualitäten der Liegenschaft auch in bebautem Zustand erhalten bleiben. Zentrales Anliegen ist ein möglichst grosser, naturnah und gemeinschaftlich beispielbarer Aussenraum. Der Neubau erzielt einen adäquaten architektonischen Ausdruck und ermöglicht auch gemeinschaftlichen Wohnraum. Die Abmessungen des neuen Baukörpers sind vergleichbar mit denjenigen der Nachbarschaft. Der bestehende Pavillon begrenzt den Aussenraum auf der*

Ostseite. Der Pavillon enthält eine Stuwohnung, ein Aussenlager und einen gedeckten Sitzplatz mit Aussenküche. Er ist zur Wiese hin offen und ist ein Ort gemeinschaftlicher Begegnung. Der neue fünfgeschossige Bau wird über einen nordseitigen Laubengang erschlossen. Die Wohnungen befinden sich in den ersten vier Geschossen und es sind Familien- sowie Clusterwohnungen angedacht. Das fünfte Geschoss hat einen gemeinschaftlichen Raum, der sich für eine Vielzahl von möglichen Nutzungen eignet. Der Aussenraum wird von den Bewohnenden bewirtschaftet und mitgestaltet und das Ziel ist der Anbau und die Pflege von Gemüse, Kräutern, Obst und Blumen in einem Gemeinschaftsgarten. Die GRPK hat das Geschäft geprüft und dank dem ausführlichen Bericht sowie der Präsentation von Andreas Stoll sind viele Fragen bereits im Vorfeld geklärt worden. An dieser Stelle besten Dank der Verwaltung und dem Stadtrat. Der Gestaltungsplan ist stimmig und ist seitens GRPK einstimmig angenommen worden. Wir empfehlen daher dem Gemeinderat ebenfalls, diesem Gestaltungsplan zuzustimmen.

Ratspräsident, Philip Graf: Gibt es weitere Wortmeldungen aus der GRPK? Das ist nicht der Fall. Gibt es Wortmeldungen aus dem Stadtrat? Auch das ist nicht der Fall. Gibt es Wortmeldungen aus dem Gemeinderat? Das Wort hat Anita Egg, SP.

SP-Fraktion, Anita Egg: Es freut mich besonders, dieses Projekt, da es gemeinschaftliches und generationengemischtes Wohnen fördert und auch der oberste Stock, also die Terrasse, die für alle da ist und genutzt werden kann. Und was auch noch wichtig ist, dank einem Mobilitätskonzept gibt es keine Tiefgarage. Die Leute, die dort wohnen werden, werden eigentlich kein Auto haben. Die Lage und das Volumen des Gebäudes ist so, dass die Gemeinschaftsgärten erhalten bleiben. Es ist auch die Idee, dass die Leute, die dort wohnen, in den Gemeinschaftsgärten mitarbeiten und mitgestalten. Auch die Wiese, auf welcher all diese Veranstaltungen jetzt schon sind, Geschichten im Park, Begegnungsfest und so weiter, diese Wiese ist immer noch gross genug, dass man das alles machen kann. Ich denke, wer dorthin zieht und in der Rossweid wohnt, der bleibt nachher auch in Kloten. Was mich persönlich speziell freut, ist, dass die Besitzerin eine Tradition weiterlebt, welche ihr Vater, Hans Hegner, langjähriger SVP Stadtrat, in den 70er Jahren schon gestartet hat. Er hat nämlich sein Elternhaus damals einer Gruppe von jungen Leuten vermietet. Das war diese Bauernhaus WG, die viel Klatsch-Stoff lieferte für das Dorf – all diese Fantasien, was in einer solchen WG passiert. Sogar eine Postkarte, adressiert an Bauernhaus WG, 8302 Kloten, kam damals an an der Dorfstrasse 61. Schlussendlich hat es sich nur um eine damals neue Wohnform gehandelt, die bis heute gefragt ist. Darum finde ich es schön, dass es weitergeht mit gemeinschaftlichem Wohnen und neuen Wohnformen. Vielen Dank fürs Zuhören. Und für die Zustimmung.

Philip Graf, Gemeinderatspräsident: Gibt es weitere Wortmeldungen aus dem Rat? Das ist nicht der Fall. Kommen wir zur Abstimmung. Ich stelle Einstimmigkeit fest.

Für getreuen Auszug:



Regula Götsch
Ratssekretärin Stv.

Gegen diesen Beschluss ist in der Frist von 30 Tagen (GO Art. 7) kein Referendum ergriffen worden.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Stv. Verwaltungsdirektor
- Bereichsleiterin Lebensraum
- Stadtplaner