



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

03. September 2024 · Beschluss 235-2024

6.2.1 Beratung

IDG-Status: öffentlich

Dorfstrasse 31, Kat.-Nr. 6068; Gestaltungsplan; öffentliche Auflage und Anhörung

Ausgangslage

Die Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 6068 an der Dorfstrasse 31 beabsichtigt ihr Grundstück baulich zu entwickeln. Das Grundstück befindet sich in der Kernzone Alt-Kloten und im Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplans Rätchengässli West, welcher für das Grundstück jedoch keine Festlegungen enthält. Der ehemalige Bauernhof umfasst ein Wohnhaus (1), ein Schopf (2), eine Remise (3) und ein Ökonomiegebäude (4).

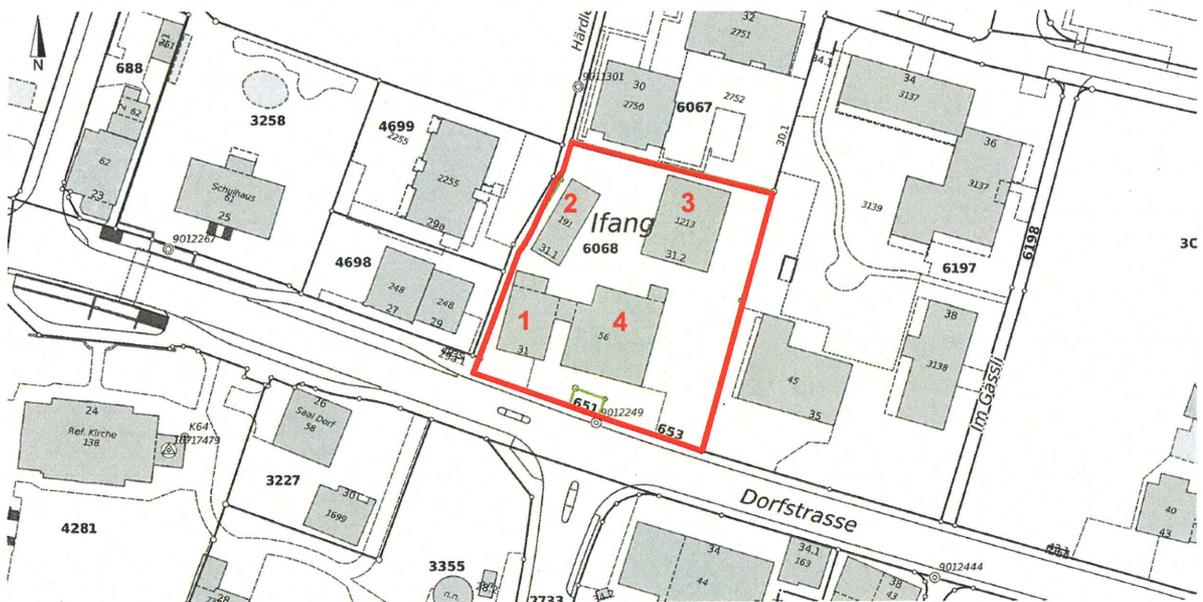


Abb. 1: Grundbuchplan

Quelle: geoweb Kloten; 2024

Legende: 1) Wohnhaus 2) Schopf 3) Remise 4) Ökonomiegebäude

Inventar

Das Haus an der Dorfstrasse 31 (Wohnhaus und Ökonomiegebäude) ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung als Einzelobjekt mit Erhaltung der Struktur erfasst. Die Stadt Kloten hat zur Klärung der Schutzwürdigkeit durch die IBID AG ein Gutachten (d. 18.01.2019) erstellen lassen. Darin ist festgehalten, dass dem ehemaligen Bauernhof als Teil des historischen Ortskerns von Alt-Kloten eine gewisse siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft zukommt. Das ursprüngliche Bauernhaus mit Ökonomieteil ist jedoch am 3. August 1941 einem Brand zum Opfer gefallen. Der Wiederaufbau mit getrennter Bauweise (Wohn- und Ökonomiegebäude) ist untypisch für einen Ortskern. Das Ökonomiegebäude prägt aber aufgrund seiner Stelle in der Achse der Petergasse den Ort wesentlich. Der Alte Brunnen steht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 651, das im Besitz der Stadt Kloten ist. Als Resultat der Abklärungen kann festgehalten werden: Das Wohnhaus (1) ist nicht schutzwürdig. Das Ökonomiegebäude (4) ist aufgrund seiner Stellung und Volumetrie prägend

für das Ortsbild und soll gemäss § 205 Planungs- und Baugesetz (PBG) unter Schutz gestellt werden. Dem vorliegenden Gestaltungsplan liegen ein Schutzwürdigkeitsbericht (d. 25.03.2022) und ein Entwurf eines Schutzvertrags bei. Schopf (2) und Remise (3) sind nicht schutzwürdig.

Kernzone Alt-Kloten

Der Kernzonenplan Alt-Kloten sieht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6068 zwei Baubereiche mit Mantellinien, eine Hofzone und einen Freiraum vor. In den Baubereichen sind Neubauten zulässig. Die Hofzone lässt besondere Gebäude und landwirtschaftlichen Bauten zu. Der Freiraum ist von Gebäuden frei zu halten.

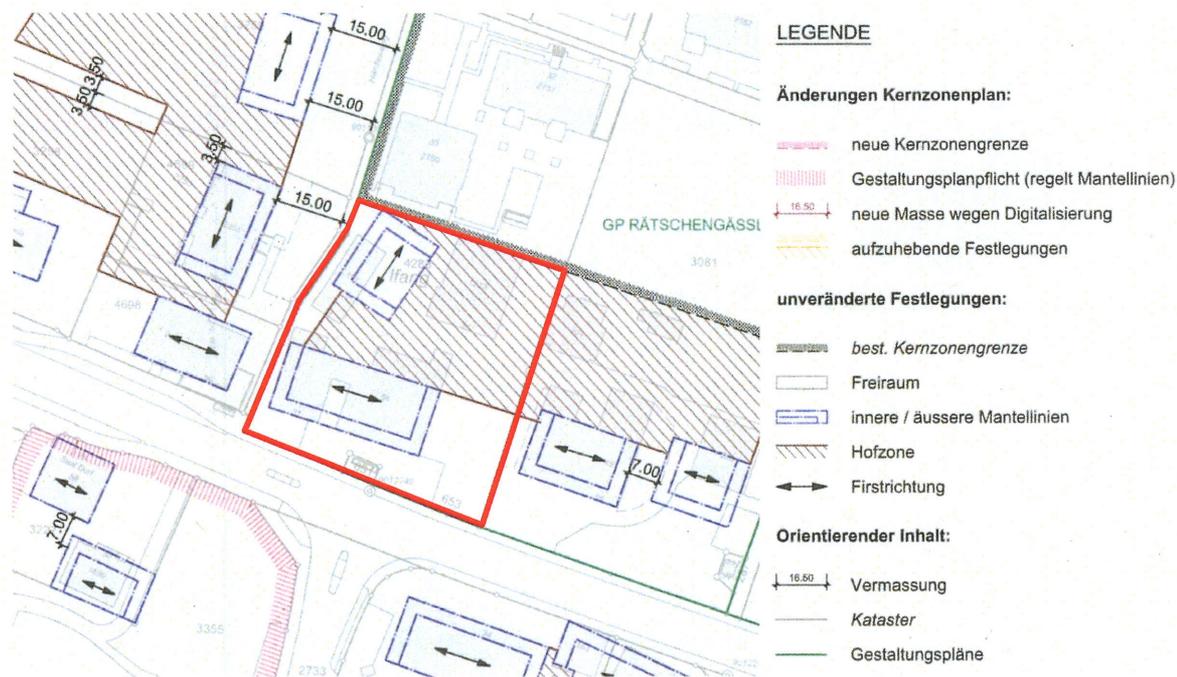


Abb. 2: Kernzonenplan Alt-Kloten (genehmigt 4.6.2013)

Quelle: ÖREB-Kataster; 2024

Die Kernzone Alt-Kloten wurde bei der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahre 2012/2013 erheblich verkleinert. Damit verbunden wurde die Zielsetzung, die verbleibende Kernzone Alt-Kloten zu erhalten bzw. qualitativ hochwertig zu entwickeln. Es besteht somit ein öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung des Grundstücks Dorfstrasse 31 (Kat.-Nr. 6068), zumal sich dieses - an der Einmündung der Petergasse und in Sichtweite der reformierten Kirche - an einer ortsbaulich wichtigen Stelle befindet. Beim angrenzenden Grundstück Dorfstrasse 35 (Kat.-Nr. 6197) wurde ebenfalls eine sorgfältige Güterabwägung zwischen Erhalt und Entwicklung vorgenommen und realisiert.

Ziele

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6068 soll eine ins Ortsbild passende Überbauung erstellt werden. Das Ökonomiegebäude ist in seiner Struktur zu erhalten. Mit einem Privaten Gestaltungsplan soll der Handlungsspielraum gegenüber dem Kernzonenplan für eine besonders gute ortsbauliche und gestalterische Lösung vergrössert werden. Da diese Aufgabe aus ortsbaulicher und architektonischer Sicht sehr anspruchsvoll ist, hat sich die Grundeigentümerschaft auf Empfehlung der Stadt Kloten zur Durchführung eines Studienauftragsverfahren entschieden. Mit diesem qualifizierten Verfahren kann eine der Aufgabenstellung adäquate Lösung gefunden werden.

Studienauftrag

Die Stadt Kloten (Raum + Umwelt) haben zusammen mit der Grundeigentümerschaft ein einstufiges Studienauftragsverfahren im Einladungsverfahren durchgeführt. Das Siegerprojekt bildet die Grundlage für den Privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31.

Das Beurteilungsgremium kürte den Beitrag "Dorfgeist" von Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur, zum Siegerprojekt. Das Siegerprojekt sieht den Erhalt und die Umnutzung des Ökonomiegebäudes, ein Strassenhaus an der Dorfstrasse und ein Reihenhaus sowie ein Hofhaus in der zweiten Bautiefe des Grundstücks vor. Der Ausenraum wird differenziert gestaltet. Die Zufahrt in die Unterniveaugarage erfolgt via bestehender Tiefgarage auf dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 6067. Die Kleinkörnigkeit, die Anordnung, die Gestaltung und der Ausdruck der Bauten harmonisieren mit den siedlungstypologischen Merkmalen der Kernzone Alt-Kloten.



Abb. 3: Siegerprojekt Studienauftrag

Quelle: Marazzi Reinhardt GmbH; 2022

Legende: A) Strassenhaus B) Reihenhaus C) Hofhaus D) Ökonomiegebäude (Erhaltung)

Im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung vom 29. März 2023 wurde vorgebracht, dass die im Siegerprojekt vorgesehene Höhe des fünfgeschossigen Hofhauses (C) den kernzonentypischen Merkmalen widerspreche und in der Höhe das Ökonomiegebäude überstelle. Im Siegerprojekt fungiert das Hofhaus in seiner städtebaulichen Bedeutung als Übergang zur benachbarten Überbauung "Im Gässli" und schliesst an deren städtebaulichen Massstab an. Ausdruck und Materialisierung schaffen einen Bezug zwischen der schützenswerten Bausubstanz und der benachbarten Überbauung. Um einer Überstellung des Ökonomiegebäudes entgegenzuwirken wird der Baubereich für das Hofhaus im Gestaltungsplan gegenüber dem Siegerprojekt um ein Geschoss reduziert.

Gestaltungsplan

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Dorfstrasse 31 umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 6068 im Eigentum von Verena und Rudolf Wettstein und die Kleingrundstücke Kat.-Nrn. 651 und 653 im Eigentum der Stadt Kloten. Die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 6068 ist mit einem Eintrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 6067 gesichert.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb des öffentlichen Gestaltungsplan Rätchengässli West, welcher am 22. Februar 1995 genehmigt und am 3. Mai 2000 teilrevidiert wurde. Dieser bestimmt für den Arealteil der Dorfstrasse 31 keine Festsetzungen, sondern verweist auf die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung

(Kernzone). Die Fläche des neuen Privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31 wird im Rahmen einer Teilrevision aus dem Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplans Rätchengässli West entlassen.

Die Vorschriften des Privaten Gestaltungsplans Dorfstrasse 31 besagen, dass Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Der Aussenraum ist zudem naturnah mit standortgerechten Bäumen und Grünelementen zu bepflanzen und mit ortstypischen Elementen zu versehen. Der Aussenraum ist auf die jeweilige Nutzung im Erdgeschoss abzustimmen. Im Gestaltungsplan richtet sich die maximale Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge nach dem Minimum der Anzahl der Parkplätze gemäss gültigem Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Eine weitere Reduktion der Parkplätze kann im Baubewilligungsverfahren nur bei Einreichung eines Mobilitätskonzepts bewilligt werden.

Der Gestaltungsplan lässt eine Bruttogeschossfläche von maximal 3'605 m² für die Wohn- und Gewerbenutzung zu. Im Baufeld A und im Baufeld des Ökonomiegebäudes ist je ein Gewerbeanteil von 20% einzuhalten. Dies ist eine lärmschutzrechtliche Regelung aufgrund der Lärmsituation der Dorfstrasse. In den Baufeldern B und C besteht im Gestaltungsplan kein Gewerbeanteil. Es kann eine reine Wohnnutzung realisiert werden, da diese Baubereiche lärmabgewandt sind. Der Gestaltungsplan befindet sich weder im kantonalen Zentrumsgebiet noch in einem Mischgebiet gemäss regionalen Richtplan. Daher ist der planungsrechtliche Gewerbeanteil von 25% für den vorliegenden Gestaltungsplan nicht massgebend.



Abb. 4: Situationsplan Privater Gestaltungsplan Dorfstrasse 31

Quelle: Gossweiler Ingenieure AG; 2024

Der Gestaltungsplan fordert den Erhalt des Ökonomiegebäudes. Als Kompensation dafür schafft der Gestaltungsplan gegenüber dem Kernzonenplan einen neuen Baubereich (C). Dieser befindet sich im lärmabgewandten Bereich und eignet sich daher gut für eine Wohnnutzung. Mit dem Gestaltungsplan wird gegenüber dem Kernzonenplan nur unwesentlich mehr Wohnraum geschaffen. Die höhere Ausnützung im Gestaltungsplan geht hauptsächlich zulasten des Gewerbeanteils, welcher bei einem Bauprojekt nach den Bestimmungen der Kernzone (Regelbauweise) nicht erforderlich wäre.

Die Vorlage des Privaten Gestaltungsplans Dorfstrasse 31 besteht aus den folgenden rechtsverbindlichen Akten vom 30. Juli 2023:

- Situationsplan 1:500
- Vorschriften

Nicht rechtsverbindliche Akten:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhang mit:
 1. Siegerprojekt (Richtprojekt), Marazzi Reinhard GmbH; 2022
 2. Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter; 2024
 3. Gutachten zur Schutzwürdigkeit, IBID AG; 2019
 4. Schutzwürdigkeitsbericht, Büro für Baugeschichte; 2022
 5. Schutzvertrag; Entwurf
- Mehrwertprognose, Fahrländer Partner Raumentwicklung; 2024

Mehrwertausgleich

Mit dem privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31 erhöht sich die bauliche Ausnützung um ca. 21%. Damit entsteht mit dem Privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31 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 (Bericht d. 18.06.2024). Das Resultat ist im Bericht nach Art. 47 RPV enthalten.

Verfahren

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 17-2020 vom 21. Januar 2020 eine Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft zur Durchführung eines Studienauftragsverfahren genehmigt. Das Studienauftragsverfahren wurde mit Schlussbericht vom 10. August 2021 abgeschlossen. Das Siegerprojekt "Dorfgeist" von Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur, bildet die Grundlage für den Privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31.

Das Amt für Raumentwicklung ARE nimmt mit Vorprüfungsbericht vom 29. März 2023 zum Privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31 (Vorlage vom 5.12.2022) ausführlich Stellung. Die im Vorprüfungsbericht bemängelten Inhalte wurden eingehend geprüft und die Vorlage entsprechend präzisiert. Der aufgrund der ersten kantonalen Vorprüfung bereinigte Private Gestaltungsplan Dorfstrasse 31 liegt mit Datum vom 31. Juli 2024 vor. Die öffentliche Auflage und Anhörung im Sinne von § 7 PBG sowie die zweite kantonale Vorprüfung können nun eingeleitet werden.

Fazit

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31 werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine dem Ortsbild Alt-Kloten angepassten Überbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 6068 geschaffen. Mit dem Studienauftrag als qualifiziertes Verfahren fand eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Ortsbild statt, als dies bei der Erstellung des Kernzonenplans möglich war. Die Abweichungen zum Kernzonenplan sind somit ausreichend und qualifiziert begründet.

Beschluss:

1. Der Private Gestaltungsplan Dorfstrasse 31, datiert vom 31.07.2024, 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 zweiten kantonalen Vorprüfung einzureichen.

Mitteilungen an:

- Amt für Raumentwicklung, 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)
- Rudolf und Verena Wettstein, Dorfstrasse 31, 8302 Kloten
- Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten
- Baukommission
- Bereichsleiterin Lebensraum
- Stadtplaner

Für Rückfragen ist zuständig: Bettina Wyss, Bereichsleiterin Lebensraum, Tel. 044/815 12 33,
bettina.wyss@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: - 4. Sep. 2024