



STADTKLOTEN

## Fassung zur Festsetzung

# Einwendungsbericht der öffentlichen Auflage / Anhörung

Kloten, 5. Dezember 2023 / Ber



member of  
**suisse.ing**



**Gossweiler**

Gossweiler Ingenieure AG  
Lindenstrasse 23  
8302 Kloten  
Telefon 044 815 51 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)



## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	4
2	Behandlung der Einwendungen	5
2.1	Einwendung Nr. 1	5
2.2	Einwendung Nr. 2	6

# 1 Einleitung

Vorbemerkung	Die Baukommission der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 20. Juni 2023 den Entwurf für den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG verabschiedet.	
Öffentliche Auflage und Anhörung	Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden während 60 Tagen vom 2. August bis am 2. Oktober 2023 öffentlich aufgelegt.	
Vernehmlassung Region und Nachbargemeinden	Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es ging eine Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) ein und wird unter Einwendung 1 behandelt. Zudem gingen Stellungnahmen der Stadt Opfikon, der Gemeinde Nürensdorf, der Gemeinde Rümlang und der Gemeinde Winkel ohne Einwendungen ein.	
	Innert der Auflagefrist ist ein Sammeleinwendungsschreiben eingegangen, welches fünf Hauptanträge und fünf Nebenanträge beinhaltet und unter Einwendung-Nr. 2 behandelt wird. Diese werden nachfolgend in diesem Bericht zu den Einwendungen aufgelistet und behandelt. Der Bericht zu den Einwendungen und der Erläuterungsbericht des Gestaltungsplans wird vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen. Dieser Bericht erfordert keine Genehmigung durch die Baudirektion.	
Verzeichnis der Antragsteller und Einwender	Nachfolgende Institutionen, Verbände, Vereine sowie Private haben zur Vorlage Anträge und/oder Einwendungen unterbreitet:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Bewohner der Liegenschaften Hohstrasse 2 + 4 und Graswinkelstrasse 8 + 14</li> </ul>	
Mitwirkungs- und Genehmigungsprozess	Vorstellung Richtprojekt vor Gestaltungsausschuss	3. Oktober 2022
	Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung (Baukommission)	12. Dezember 2022
	1. kantonale Vorprüfung	Januar bis März 2023
	Beschluss zur öffentlichen Auflage / Anhörung und zur 2. kantonalen Vorprüfung	20. Juni 2023
	2. kantonale Vorprüfung	Juni bis September 2023
	Öffentliche Auflage / Anhörung	2. August bis 2. Oktober 2023
	Bereinigung aufgrund kantonalen Vorprüfung und öffentlicher Auflage / Anhörung	Ab Oktober bis Anfang Dezember 2023
	Beschluss Stadtrat: Antrag an Gemeinderat	Dezember 2023 bis Januar 2024
	Genehmigung durch Baudirektion	2024
	Inkrafttreten	2024

## 2 Behandlung der Einwendungen

### 2.1 Einwendung Nr. 1

#### 2.1.1 Antrag 1

Antrag

Die ZPG beantragt, dass die Erfüllung des Ausnahmebestandes zur Schaffung zusätzlicher Wohnnutzung gemäss Kap. 4.7.1 des kantonalen Richtplans im Erläuterungsbericht nochmals geklärt und der ZPG zur Kenntnisnahme zugestellt wird.

Begründung Einwender

Die ZPG hat die Übereinstimmung von Planungsinstrumenten auf kommunaler Stufe mit den regionalen Vorgaben zu beurteilen. In diesem Zusammenhang hat die ZPG folgendes festgestellt:

Im Erläuterungsbericht S13 ff wird ausführlich auf die Abgrenzungslinien (AGL) eingegangen. Grundsätzlich dürfen innerhalb der AGL keine zusätzlichen Wohnnutzungen geschaffen werden. Laut Erläuterungsbericht sind die Voraussetzungen für eine Aufzonung zugunsten von Wohnnutzung gemäss Kap. 4.7.1 des kantonalen Richtplans erfüllt. Da er im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde liegt. Dies Herleitung auf S. 14 im Erläuterungsbericht kann jedoch nicht vollständig nachvollzogen werden, da nur sechs Halte pro Stunde (plus nicht weiter ausgewiesene, zusätzliche in Stosszeiten) aufgeführt werden.

Stellungnahme

#### **Berücksichtigt:**

Die Erfüllung des Ausnahmebestandes zur Schaffung zusätzlicher Wohnnutzung wurde gemäss dem Kap. 4.7.1 des kantonalen Richtplans im Erläuterungsbericht präzisiert.



### 2.2.2 Antrag 2

Antrag 2

Das Projekt ist neu zu planen und in Bezug zu Wohndichte, Bauhöhe und Verkehrsführung quartierverträglich anzupassen. Auch damit das Ziel das Stadtklima und Biodiversität (gem. Massnahme K2.01) verbessert und nicht verschlechtert wird, muss das Haus B auf 4 Geschosse und die Häuser A und C auf 6 Geschosse beschränkt werden.

Begründung Einwender

Der 8-geschossige Kubus wird als Quartierfremd angeschaut und entgegen den Zielen eines Eingangstors, werden die Gebäude als Mauer war genommen. Daher seien die Gebäude gestuft zu erstellen.

Bezüglich des Stadtklimas und der Biodiversität werde der längliche Riegel ein Hindernis für die Kaltluftströme darstellen. Dies entspricht nicht einer Durchwegung / einem Sprossensystem mit einer guten Durchlässigkeit der Luftzirkulation in Nord-Süd-Richtung.

Stellungnahme

#### Nicht berücksichtigt:

Im Rahmen des Studienauftrages sowie bei der Ausarbeitung des Richtprojekts hat eine Fachjury mit Beteiligung der Abteilung Raum + Umwelt und die Baukommission der Stadt Kloten ist angesichts der geforderten raumplanerischen Verdichtung zum Schluss gekommen, dass die Überbauung über eine angemessene Dichte und Gebäudehöhe verfügt, an diesem städtebaulich wichtigen Ort.

Es ist die Absicht den Ortseingang durch die Ausformulierung eines Eingangstors städtebaulich zu markieren. Die 8 Geschosse beziehen sich auf das Entwicklungskonzept für das Gebiet Steinacker

Die Sprossen beim Steinacker haben einen viel grösseren Abstand als die Gebäude auf unserer Parzelle. Die Länge unserer Baukörper ergeben sich auch aus der Lärmsituation an der befahrenen Bassersdorferstrasse (Konflikt zwischen Öffnungen zwischen den Gebäuden für Kaltluftströme und Lärmschutz für den Innenhof und dem dahinterliegenden Hofgebäude (Haus B / C1).



Abbildung 2 Ausschnitt Sprossenkonzept, Steinacker

Die Specogna Immobilien und Stadt Kloten halten an dem (Richt-) Projekt fest.

### 2.2.3 Antrag 3

Antrag 3	Der Antrag 3 ist in die Unteranträge a – e gegliedert, bezieht sich auf das Mobilitätskonzept und wird in den Folgekapiteln erläutert.
Begründung Einwender	Das vorliegende Mobilitätskonzept stützt sich auf zu viele und zu optimistische Annahmen ab. Das angenommene Verkehrsaufkommen entspricht nicht der heutigen Realität und lässt wesentliche Punkte ausser Acht. Schon heute ist der Verkehr um die Hohstrasse / Basserdorferstrasse am Anschlag. Um eine realistische Verkehrs- und Mobilitätsplanung zu gewährleisten, muss das Mobilitätskonzept angepasst werden.

#### 2.2.3.1 Antrag 3a

Antrag 3	Die Anzahl der unterirdischen Parkplätze muss erhöht werden um die 10 zusätzlichen Parkplätze welche gem. Protokoll der Baukommission Kloten vom 16. Dezember 1997, die den Liegenschaften Hohstrasse 2 & 4 noch zustehen. Dazu kommen die Parkplätze, welche heute schon in der Liegenschaft Hohstrasse 2 dazu gemietet werden sollen. Es kann nicht sein, dass von Anfang an eine unrealistische und zu knappe Planung umgesetzt wird.
----------	--

Stellungnahme

#### **Nicht berücksichtigt**

In der Siedlung geht es primär um eine autoarme Überbauung. Es ist ein Konzept, welches auch solche Mieter\*innen zugeschnitten ist (Verzicht auf ein Auto). Zusätzliche Parkplätze sind daher nicht vorgesehen resp. aufgrund der Grundwasserkarte (erhöhter Bodeneingriff) nicht möglich. Eine zusätzliche Anzahl Parkplätze wäre nur mit einem 2. Untergeschoss möglich.

Die Anzahl der Parkplätze hängt von Anzahl Bewohner / Beschäftigten (siehe Mobilitätskonzept) ab. Parkplätze wurden zu Gunsten der Bepflanzung gegenüber dem Wettbewerbsstand reduziert, eine Erhöhung entspricht nicht dem Konzept einer autoarmen Siedlung und kann nicht umgesetzt werden.

Im Protokoll der Baukommission Kloten vom 16. Dezember 1997 ist im Dispositiv Ziffer Nr. 2.3 folgendes festgehalten: «Die definitive Ausgestaltung und Anordnung der verkehrstechnischen Erschliessung sowie der oberirdischen Parkplätze (inkl. bestehende Tankstelle und Gewerbebauten) ist im Projekt des Gewerbebaus aufzuzeigen und bewilligen zu lassen». Das Dispositiv wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.

Die Specogna Immobilien und Stadt Kloten halten am Konzept der autoarmen Überbauung und somit auch an dem Mobilitätskonzept fest.

### 2.2.3.2 Antrag 3b

Die dadurch entstehenden zusätzlichen Fahrten und das Verkehrsaufkommen der 310 Veloparkplätze muss im Mobilitätskonzept mitberücksichtigt werden.

Stellungnahme

#### **Nicht berücksichtigt:**

Das Mobilitätskonzept wurde von einem renommierten Fachbüro ausgearbeitet. Mit der Reduktion der Abstellplätze soll der Veloverkehr gefördert werden. Im Mobilitätskonzept wird dieses nicht abgebildet. Die Fahrten beim Veloverkehr wird nur in Projekten mit sehr grossen Pulks (z.B. Velounterführung) erwähnt und ist beim Gestaltungsplan nicht relevant.

Die Specogna Immobilien und Stadt Kloten sieht deshalb keine Änderungen beim Mobilitätskonzept vor. .

### 2.2.3.3 Antrag 3c

Der Verkehr der Tankstelle, inkl. Anlieferung ist im Mobilitätskonzept zu berücksichtigen.

Stellungnahme

#### **Teilweise berücksichtigt:**

Mit der Revision des Gestaltungsplans und dem zugrundeliegenden Richtprojekt ist die Erschliessung und Parkierung zusammen mit den geplanten Neubauten geregelt. Darin berücksichtigt ist auch die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage Hohstrasse 2/4. Die oberirdische Parkierung der Liegenschaften Hohstrasse 2/4 bleibt mit der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli bestehen. Die Gesamtsituation verbessert sich, weil insbesondere Erschliessungswege verkürzt werden.

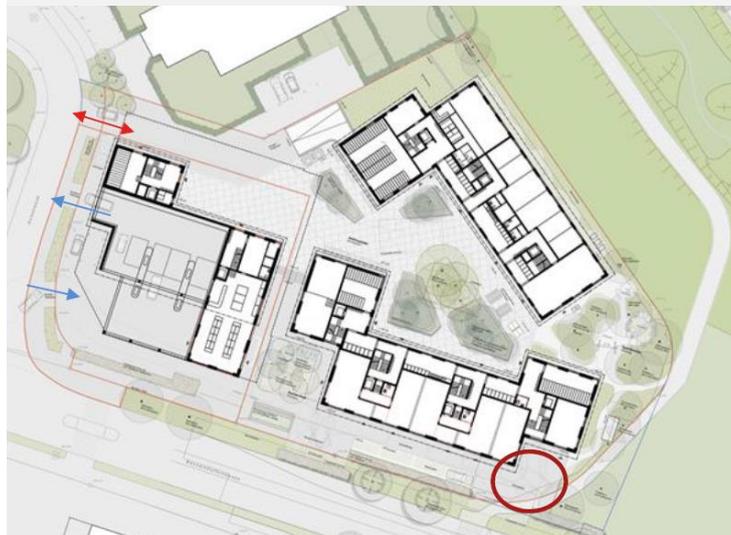


Abbildung 3 Planausschnitt Umgebungsgestaltung (blaue Pfeile=Ein- und Ausfahrt Tankstelle / Anlieferung / Kunden- und Besucher-Parkplätze / rote Pfeile= Ein- und Ausfahrt Einstellhalle Sektor C4, dunkelroter Kreis= Wendemöglichkeit)

Der Verkehr der Tankstelle ist berücksichtigt, da dieser bereits heute besteht und nicht nochmals zusätzliche Fahrten generiert.

### 2.2.3.4 Antrag 3d

Antrag	Die nicht verbriefte Dienstbarkeit (Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.4.2001) für die zwei bestehenden Parkplätze (die aufgrund der Mischzone für das Gewerbe der Hohstrasse 2 & 4 bestehen müssen) von Hohstrasse 2 muss dem Grundstück C1 als Ersatz gelöst werden.
Begründung	Diese Dienstbarkeit muss beim Verkauf auf den neuen Eigentümer übergegangen sein.
Stellungnahme	<b>Nicht berücksichtigt:</b>

Die bestehenden oberirdischen Parkplätze der Hohstrasse 2 und 4 befinden sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und sind damit nicht Gegenstand der Planung. Die Dienstbarkeit wurde im Grundbuch für die Parzelle-Nr. 4571 (neu 6353 / 6353) zudem nicht rechtlich gesichert, so dass der neue Grundeigentümer für den Ersatz nicht verpflichtet werden kann.

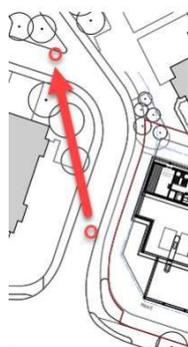
### 2.2.3.5 Antrag 3e

Antrag	Die geplante Glatttalbahnverlängerung ist im Mobilitätskonzept nicht zu berücksichtigen, da diese Umsetzung nicht gesichert und terminiert ist (allfällige Einsprachen/Abstimmungen).
Stellungnahme	<b>Teilweise berücksichtigt:</b>

Gemäss dem kantonalen Richtplan ist eine Schmalspurbahn (entspricht der Glatttalbahn) als geplant eingetragen und dessen Planung damit rechtlich gesichert. Unter dem Aspekt der Entwicklung des Steinackerareals wird sich der Bedarf an einer verbesserten öV-Anbindung erhöhen. Mit der Umsetzung der Glatttalbahnverlängerung wird sich das öV-Angebot künftig verbessern und muss berücksichtigt werden. Die derzeit gültige öV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) verbessert sich mit der Umsetzung der Glatttalbahnverlängerung zu der öV-Güteklasse B (gute Erschliessung).

### 2.2.4 Antrag 4

Antrag	Der Betonblock mit der Tempo-30 Tafel soll auf Höhe Bushaltestelle verschoben werden.
--------	---



Begründung Einwender	Die soll den Verkehr in der Einfahrt Hohstrasse flüssiger machen, damit die Buslinie 733 den Fahrplan, trotz erhöhter Kapazität, einhalten kann. Zudem ist die heutige Situation nicht rechtens, da die Einfahrt zur Tankstelle vor der Tempo-30-Zone liegt und die Ausfahrt innerhalb dieser.
----------------------	--

Stellungnahme

**Nicht berücksichtigt:**

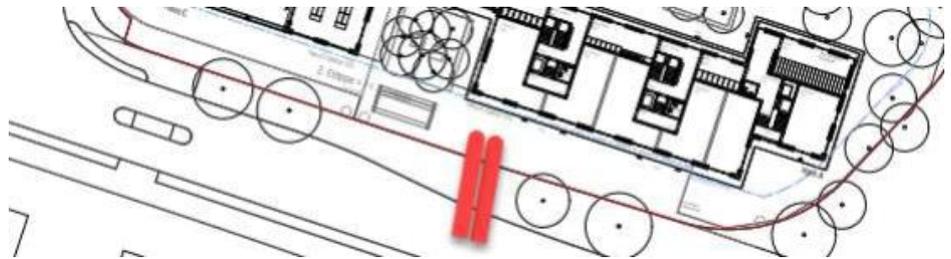
Der Betonblock befindet sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und sind damit nicht Gegenstand der Planung.

Der Betonblock hat die Funktion den Anfang der Tempo-30-Zone zu markieren. Eine Verschiebung auf Höhe der Bushaltestelle "Graswinkel" ist aus Sicherheitsgründen nicht umsetzbar und nicht sinnvoll.

**2.2.5 Antrag 5**

Antrag

Die Ein- und Ausfahrt der geplanten Überbauung zum Gewerbe inkl. Tankstelle ist neu zu planen und separat über die Basserdorferstrasse zu führen. Das nachfolgende Bild ist nur eine Illustration.



Begründung Einwender

Die Überbauung und die Tankstelle werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen generieren, welches durch die Hohstrasse nicht aufgenommen werden kann.

Stellungnahme

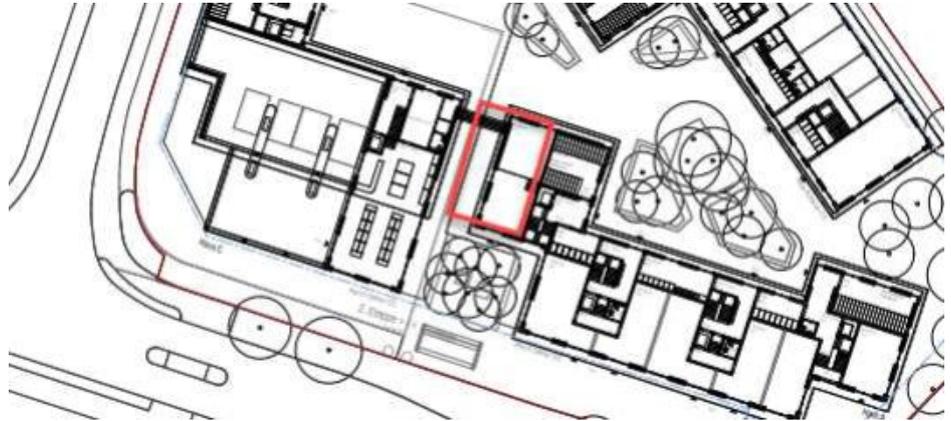
**Nicht berücksichtigt:**

Eine Erschliessung über die Kantonsstrasse ist nicht möglich. Bei neuen Überbauungen soll der motorisierte Verkehr grundsätzlich nicht direkt über das Kantonsstrassennetz, sondern rückwärtig erschlossen werden. Gerade im Knotenbereich ist eine zusätzliche Anbindung an die Bassersdorferstrasse nicht ideal und vom Kanton kaum bewilligungsfähig (Rückstau auf der Kantonsstrasse).

### 2.2.6 Antrag 6

Antrag

Es muss eine Ein-/Ausladezone für die existierende Tankstelle geschaffen werden, welche nicht in der Ein-/Ausfahrtszone der Liegenschaften Hohstrasse 2 & 4 und Gwärfhölzli liegt. Das nachfolgende Bild ist nur eine Illustration.



Stellungnahme

#### **Teilweise berücksichtigt:**

Die Anlieferungen des Gewerbes und der bestehenden Tankstelle werden nicht über die Ein- und Ausfahrt der Liegenschaften Hohstrasse 2 und 4 geführt. Wie im Antrag 3 c (Kap. 2.2.3.3) unter Abbildung 2 beschrieben erfolgt die Ein- und Ausfahrt, die Anlieferung des Gewerbes sowie für die oberirdischen Kunden- und Besucher-Parkplätze im Südwesten des Gestaltungsplanperimeters. Gemäss dem Richtprojekt ist der künftige Innenhof der Überbauung sowie der rückwärtige Bereich der Tankstelle autofrei.