



Protokoll Gemeinderat Kloten

Datum 03. Juli 2012

Archiv B1.4.6 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften // B1.4 Nutzungsplanung
5

Thema **Festsetzung Öffentlicher Gestaltungsplan "Wilder Mann" (Vorlage 1412)**

Beschluss-Nr. 75-2012

Ausgangslage

Die Verkehrskreuzung „Wilder Mann“ ist der meist befahrene Verkehrsknoten in der Stadt Kloten. Der südwestliche Teil der Kreuzung ist heute insbesondere durch grosszügige Parkplatzanlagen geprägt. Das Stadtentwicklungskonzept formuliert Ziele für die Entwicklung der Stadt Kloten. Für das zur Diskussion stehende Gebiet sind die Handlungsschwerpunkte „verdichtete Mischnutzung“ massgebend. Eine Überbauung dieser Flächen soll das Gebiet funktional und stadtgestalterisch stärken und positive Impulse für den Standort abgeben.

Weiter soll das Gebiet gemäss der im 2009 durchgeführten Gebietsplanung einen Beitrag zur besseren Verknüpfung der beiden Stadtteile Zentrum und Flughafen leisten.

Wichtige Ziele des Gestaltungsplanes sind deshalb eine Überbauung mit sehr guter städtebaulicher und architektonischer Qualität sicher zu stellen, eine gesunde Nutzungsdurchmischung und den Lärmschutz für lärmempfindliche Nutzungen mit planerischen Mitteln zu gewährleisten.



orange:	Stadt Kloten
gelb:	Heinrich Frei
blau:	Beltopo Immobilien AG
grün:	Erben Eberhard
violett:	Erben Nesti / Reinert / Eschmann
rosa:	öffentliche Strasse

Abb. 1: Eigentümersituation im Gestaltungsplanperimeter

Die Erstellung eines öffentlichen Gestaltungsplans setzt ein wesentliches öffentliches Interesse voraus. Das öffentliche Interesse besteht vorliegend in der Lage des betroffenen Areals an einer städtebaulich sehr exponierten Lage und der Umsetzung der Stadtentwicklungsziele im Grenzbereich Kloten und Flughafen. Die Grundeigentümer wurden in die Planungsarbeiten einbezogen und haben dem Gestaltungsplan im Grundsatz zugestimmt.

Richtprojekt

Um die angestrebte hohe Qualität zu erreichen, wurde ein Wettbewerbsverfahren mit drei Architekten durchgeführt. Der Gestaltungsplan basiert auf dem Siegerprojekt der ADP Architekten Zürich.

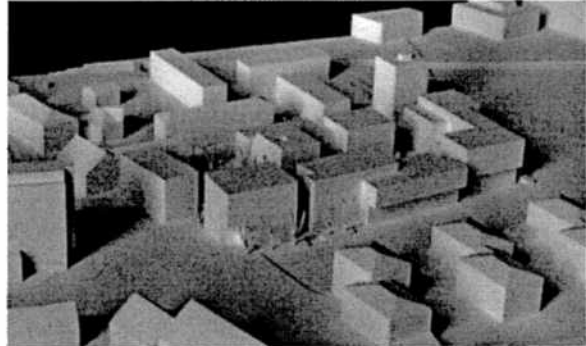
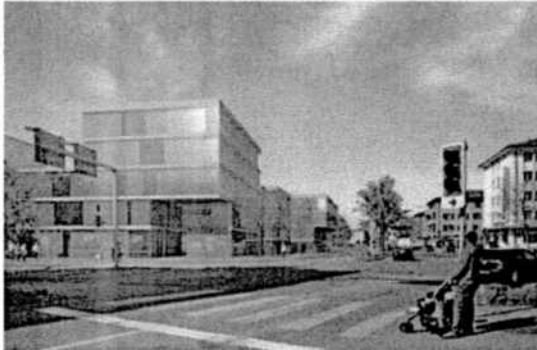


Abb. 2: Visualisierung und Modell des Siegerprojektes.

Das Projekt zeichnet sich durch sorgfältig auf den Ort abgestimmte Gebäudevolumen aus. Durch die horizontale und vertikale Verzahnung der Bauten wird eine Ensemblewirkung erzielt, die trotz individueller Realisierung der Gebäude eine Identität und Adressbildung schafft.

Das heutige Wohn- und Bankgebäude (Schaffhauserstrasse 151) soll vorerst bestehen bleiben und nicht verändert werden. Der Gestaltungsplan sichert deshalb den Bestand, lässt aber eine dem Gesamtkonzept entsprechende Erweiterung zu. Die in diesem Gebäude eingemietete Raiffeisenbank möchte ihre Filiale auf das Grundstück der Stadt Kloten (Kat.-Nr. 4024, heutiger Parkplatz) verlegen. Ein beurkundeter Kaufvertrag liegt bereits vor, die Raiffeisenbank wurde in das Wettbewerbsverfahren eng eingebunden.

Nutzungen

Gemäss den Gestaltungsplanvorschriften sind in den Baubereichen folgende Nutzungen möglich und zur Zeit vorgesehen:

Baubereich	Zulässige Nutzung	geplante Nutzung
1	mässig störende Betriebe	Filiale Raiffeisenbank
2	Wohnen und mässig störende Betriebe	Büroflächen und Wohnungen
3	mässig störende Betriebe	Hotel
4	Wohnen und mässig störende Betriebe	Wohnungen und Gewerbe
5	Wohnen und mässig störende Betriebe	Keine Veränderung geplant

Bauvorschriften

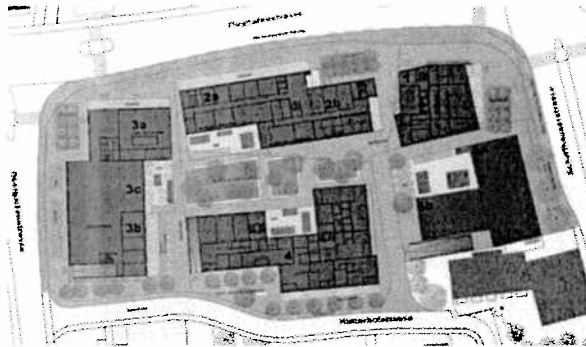
Die heutige Bau- und Zonenordnung legt für das Gebiet eine Wohn-Gewerbezone 4 mit einer Ausnutzungsziffer von 0.7 fest. Der Gestaltungsplan weicht erheblich von den Regelbauvorschriften ab und ermöglicht eine massgeschneiderte Überbauung der Grundstücke. Insbesondere wird mit den Vorschriften erreicht, dass für die Wohnnutzung ein genügender Lärmschutz gewährleistet und die städtebauliche Qualität erreicht werden kann.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine durchschnittliche Ausnutzungsziffer von rund 1,8 erreicht. Die Verdichtungsabsicht entspricht den kantonalen, regionalen und kommunalen Entwicklungszielen.

Die Gebäudehöhen orientieren sich stark an den Vorgaben des Sicherheitszonenplans des Flughafens Zürich-Kloten. Im Gestaltungsplan werden keine maximalen Geschosshöhen vorgeschrieben. Aufgrund der definierten Maximalhöhen können vier- bis fünfgeschossige Gebäude erstellt werden.

Verhandlungen mit dem Amt für Verkehr haben Spielräume beim Strassenabstand bzw. den projektierten Baulinien ergeben, welche aus städtebaulicher Sicht zu einer gewinnbringenden Platzierung der Bauten im Siedlungskontext führt und zudem überkragende Fassaden ermöglicht, welche attraktive Aufenthaltsbereiche zur Flughafenstrasse hin definieren (Baubereiche 2 und 3).

Um den hohen Anforderungen gerecht zu werden, sind Bauten und die Umgebung besonders gut zu gestalten. Diese erhöhten Anforderungen an die Gestaltung gelten auch für die Materialisierung und die Aussenräume. Für die Umgebungsflächen, insbesondere den gemeinsamen Innenhof, wurde mit den Landschaftsarchitekten Rotzler Krebs Partner, Winterthur, ein Richtprojekt erstellt. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Studien sind in die Bauvorschriften eingeflossen.



Der Innenhof soll allen Bewohnern und Beschäftigten als Spiel- und Ruhefläche dienen. Es sind auch Restaurationsflächen möglich (z.B. Aussenrestaurant Baubereich 3).

Abb. 3: Richtprojekt für das Aussenraumkonzept

Die Parkierung ist grundsätzlich in Tiefgaragen organisiert. Aufgrund der möglichen Bruttogeschossflächen ist mit insgesamt rund 150 Parkplätzen zu rechnen. Die Zufahrt zum Areal erfolgt rückwärtig über die Obstgarten-, Hinterhof- und Schaffhauserstrasse. Die heutige Zu- und Wegfahrt über die Hintergasse in die Flughafenstrasse muss aus Gründen der Verkehrssicherheit geschlossen werden.

Die Neubauten müssen mindestens Minergie-Standard erreichen. Dies entspricht den Vorgaben der Energiestadt Kloten.

Öffentliche Auflage und Vorprüfung

Die öffentliche Anhörung fand während 60 Tagen im September und November 2011 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht hält das Amt für Raumentwicklung (ARE) fest, dass der Gestaltungsplan eine gute planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung des städtebaulichen Ziels einer qualitativ hochwertigen Aufwertung des Planungsgebietes darstellt. Der Gestaltungsplan entspricht somit in einem hohen Mass den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Das Gros der vorgeschlagenen Änderungen wurde inzwischen in den Gestaltungsplan integriert. Insbesondere wurde die maximale Wohnnutzung gemäss den Vorgaben der heutigen Bau- und Zonenordnung und der Fluglärmkurven des vorläufigen Betriebsreglements auf 10'250 m² begrenzt. Diese Fläche genügt, um das geplante Raumprogramm zu realisieren.

Wertung

Mit dem Gestaltungsplan können die Stadtentwicklungsziele und die strategischen Vorgaben des Stadtrates 2010 bis 2014 erreicht werden. Die Planung trägt zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er innerstädtische Brachflächen reaktiviert und eine qualitativ wertvolle Weiterentwicklung der bestehenden Stadtstruktur mit hoher Dichte ermöglicht. Die Interessen der Grundeigentümer wurden in einem hohen Mass berücksichtigt. Die Eigentümer waren in das Verfahren vollumfänglich involviert.

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat, den Gestaltungsplan zu genehmigen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat genehmigt den öffentlichen Gestaltungsplan „Wilder Mann“.
2. Der Stadtrat wird berechtigt Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Mitteilungen an:

- Erbgemeinschaft Eberhard, c/o Hans Rudolf Eberhard, Hårdlenstrasse 25, 8302 Kloten
- Heinrich Frei, Haldenstrasse 13, 8185 Winkel
- Beltopo Immobilien AG, Schaffhauserstrasse 104, 8152 Glattbrugg
- Raiffeisenbank Zürich Flughafen Genossenschaft, Herr Roger Felder, Oberfeldstrasse 14, 8302 Kloten
- Raiffeisen Schweiz, Herr Martin Kaiser, Raiffeisenplatz, Postfach, 9001 St. Gallen
- Erbgemeinschaft Reinert / Nesti / Eschmann, c/o Peter Nesti, Burgstrasse 152, 8706 Meilen
- ewp AG, Philipp Lenzi, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon
- Suter von Känel Wild AG, Baumackerstrasse 42, 8050 Zürich
- Hans Baumgartner, BL F+L
- Marc Osterwalder, BL L+S
- Anton Düggelin, Liegenschaften
- Maja Vettiger, Bau

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Leiter Bereich Lebensraum + Sicherheit,
Tel. 044/815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch

Für getreuen Auszug:



Petra Wicht
Ratssekretärin

Versandt: 20. Juli 2012