



## PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

5. November 2013 · Beschluss 101-2013  
B1.4.6 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

**Egetswil; Privater Gestaltungsplan Zentrum West (Dorfkern West), Antrag an Gemeinderat  
(Vorlage 2210 B)**

### Ausgangslage

Der private Gestaltungsplan betrifft Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 4307 und 4308 in Egetswil, auf welchen neben verschiedenen Nebengebäuden die beiden markanten Bauernhäuser Rütenerstrasse 1 und 5 stehen. Die Bauernhäuser sollen zu Wohngebäuden umgebaut und umgenutzt sowie mit fünf Neubauten ergänzt werden.

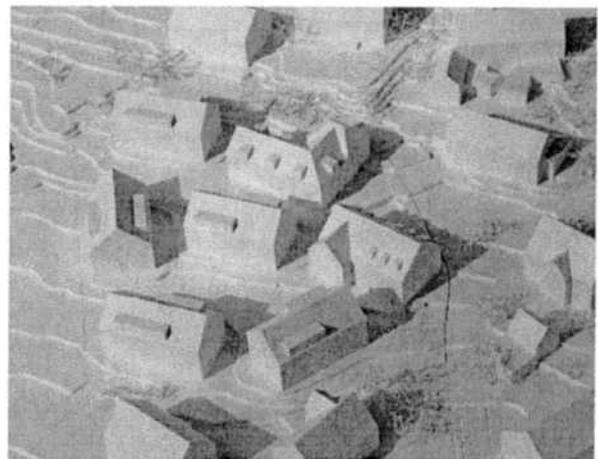


Abbildung: links: Situation aus der Vogelperspektive heute / rechts: Modellfoto.

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Vorprojekt, welches in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Kloten und den zuständigen kantonalen Stellen ausgearbeitet wurde. Das Vorprojekt sieht fünf dreigeschossige Gebäude mit Giebeldächern vor, welche sich um die beiden identitätsstiftenden Bauernhäuser anordnen, die in ihrer Erscheinung zwar angepasst, aber ansonsten grösstenteils erhalten werden sollen.

### Erstes Auflageverfahren, Einwendungen

Eine erste Version des Gestaltungsplans wurde durch die Baukommission im April 2012 zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Gegen den Gestaltungsplan gingen insgesamt fünf Einwendungen ein, teilweise mit einer grossen Anzahl an Unterschriften („IG Egetswil“). Die Einwendungen verlangten zusammenfassend eine Redimensionierung des Projektes sowie eine bessere Einpassung in den bestehenden baulichen Kontext, mit dem Ziel, den Charakter des Weilers Egetswil zu erhalten. Gefordert wurden zudem eine Gleichbehandlung aller Baufelder in Egetswil und ein Verzicht auf die Arrondierung der Bauzone sowie der Schutz der Aussicht einzelner bestehender Mehrfamilienhäuser. Weiter wurde moniert, dass die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufelder dem Kernzonenplan widersprechen würden.

Aufgrund des kantonalen Abstimmungsergebnisses vom 17. Juni 2012 zur „Kulturlandinitiative“ wurde die Arrondierung der Bauzone zulasten von Landwirtschaftsflächen obsolet, weshalb sich die Grundeigentümer entschieden, das Richtprojekt und damit zusammenhängend den Gestaltungsplan zu überarbeiten. Mit den Einwenderinnen und Einwendern wurde überdies unter Federführung der Stadt Kloten am 19. März 2013 eine Besprechung und Orientierungsversammlung durchgeführt. Am 23. September 2013 hat die Stadt Kloten gemeinsam mit der Bauherrschaft nochmals einen Informationsanlass für die Egetswilerinnen und Egetswiler durchgeführt.

Aufgrund der Reduktion der überbaubaren Fläche, wurden die Baufelder für die Hauptgebäude von bisher 30 m x 15 m auf 26,5 m x 15 m (Baufelder B, D und E) bzw. 24.5 m x 15 m (Baufelder A und C) reduziert. Das Richtprojekt weist deshalb nur noch deren 52 statt bisher 61 Wohnungen auf. An der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude wurden keine Änderungen vorgenommen. Die maximal zulässigen Firsthöhen wurden zudem geringfügig angepasst, die gemäss Kernzonenvorschriften möglichen maximalen Gesamthöhen (Gebäude- + Firsthöhe) werden aber weiterhin eingehalten bzw. unterschritten.

### **Inhalte Gestaltungsplan**

Der Gestaltungsplan weist Abweichungen von den aktuellen Kernzonenvorschriften ab, indem neue Baufelder geschaffen, eine höhere Dichte (verglichen mit der bestehenden Anzahl Baufeldern, nicht absolut im Vergleich zur Bauzonenfläche), Geschossigkeit und grössere Dachaufbauten zugelassen werden. Ziel des Gestaltungsplanes ist es, die grosse Baulücke mit einer qualitativ hochstehenden Überbauung zu schliessen und hochwertigen, modernen Wohnraum in Egetswil zu schaffen. Diese Ziele korrespondieren mit denjenigen der Stadt Kloten.

Der Gestaltungsplan enthält zu folgenden Bereichen Regeln:

- Architektonische Gestaltung: Es ist eine besonders gute Gesamtwirkung zu erreichen. Die Gebäude sind mit Satteldächern auszugestalten. Dachaufbauten sind auf maximal die Hälfte der Fassadenlänge beschränkt. Dies ermöglicht eine gute Belichtung der attraktiven Dachräume, ohne dass die Gebäude mit einem Kreuzfirst ortsunüblich gestaltet werden müssen. Zur Belichtung dienen auch Dachflächenfenster, die sich gut in das Gesamtbild integrieren müssen, ansonsten aber nicht beschränkt werden. Dachvorsprünge müssen nicht (können aber) ausgebildet werden. Diese Regelungen stimmen weitgehend mit den Vorgaben von Art. 12 der revidierten Bau- und Zonenordnung überein.
- Baubereiche: Der Gestaltungsplan enthält klar definierte Baubereiche für die Neubauten. Ergänzt werden die Baubereiche mit vorgeschriebenen Firstrichtungen. Die zusätzlichen Baufelder werden im Kernzonenplan nachgeführt.
- Firsthöhen: Anstelle von Geschossigkeiten und Gebäudehöhen werden maximale Gesamthöhen definiert. Dies erlaubt dreigeschossige Gebäude zu erstellen, ohne die Regelüberbauungshöhen zu überschreiten.
- Das gestaltete Terrain darf um maximal 1,0 m verändert werden im Vergleich zum heutigen Zustand.
- Die Parkplätze sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen. Die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage erfolgt am tiefsten Punkt des Perimeters direkt von der Egetswilerstrasse her. Weitere Einfahrten sind nicht zulässig.
- Die Umgebungsgestaltung hat mit den ortsüblichen Materialien zu erfolgen und hat Rücksicht auf den landwirtschaftlichen Charakter des Ortsteils zu nehmen.
- Aus energetischer Sicht muss der Minergie-Standard erreicht werden.

### **Zweites Auflageverfahren, Einwendungen**

Der angepasste Gestaltungsplan wurde nochmals vom 12. April bis 10. Juni 2013 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen noch drei Einwendungen ein, wobei die Einwendung der „IG Egetswil“ wiederum mit einer grossen Anzahl an Unterschriften untermauert wurde. Für die Behandlung der Einwendungen sind bei einem privaten Gestaltungsplan die Eigentümer/innen zuständig (im Gegensatz zu einem öffentlichen Gestaltungsplan). In diesem Zusammenhang wird auf den Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen (bzw. den Planungsbericht, Seite 10 ff.) vom August 2013 der Planverfasser verwiesen. Zusammenfassend

wird aber dennoch auch seitens des Stadtrates zu den wichtigsten Themenbereichen kurz Stellung genommen.

- **Ausserkraftsetzung der Kernzonenvorschriften**  
Einige Einwender/innen führen aus, dass der Gestaltungsplan nicht den Kernzonenvorschriften entspreche. Es trifft zu, dass die fünf Baufelder der Neubauten nicht im Kernzonenplan enthalten sind. Aus diesem Grund hat sich der Stadtrat entschieden, den Kernzonenplan ebenfalls anzupassen, so dass der Grosse Gemeinderat die Möglichkeit hat, über das Ausmass der Weiterentwicklung des Weilers zu entscheiden. Dieses Vorgehen wurde übrigens entgegen der bisherigen Praxis (Baufelder in Gestaltungsplänen zu definieren ohne den Kernzonenplan anzupassen) gewählt, um eine grösstmögliche Transparenz und Entscheidungsmöglichkeit des Parlamentes zu gewährleisten. Entgegen diesem Vorgehen und der Ausführungen der Einwender wurden in der Vergangenheit zum Beispiel im Gestaltungsplan „Hofwisen“ (Gebäude Egetswilerstrasse 103 und 105) und im Gestaltungsplan „Egetswil“ (Gebäude Egetswilerstrasse 16 bis 20) mit Gestaltungsplänen in den jeweiligen Hofzonen Mehrfamilienhäuser zugelassen, ohne den Kernzonenplan anzupassen. Es ist deshalb – auch im Sinne der angerufenen Gleichbehandlung – absolut legitim, mit dem Gestaltungsplan vom heutigen Kernzonenplan abzuweichen, zumal dieser den neuen Gegebenheiten angepasst wird und ebenfalls vom Parlament behandelt werden muss.
- **Erhaltung des Charakters des Weilers Egetswil, Dichte der Überbauung, Gestaltung**  
Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass vorliegend ein Gestaltungsplan und nicht ein Projekt zur Diskussion steht. Wie aus den Unterlagen hervorgeht, hat sich die Bauherrschaft noch nicht auf eine definitive Gestaltung der Gebäude festgelegt. Die Bauten und Anlagen müssen aber eine besonders gute, einheitliche Gesamtwirkung erzielen. Fest steht aber auch, dass die Gestaltungsplanvorschriften betreffend Gestaltung durchaus auch modernere Elemente zulassen. Dies gilt insbesondere für die Ausgestaltung der Dachlandschaften, indem zugunsten einer höheren Wohnqualität eine grössere Anzahl an Dachaufbauten und Dachflächenfenster zulässig sind und auch keine Dachvorsprünge ausgebildet werden müssen (aber durchaus können). Weiter sollen die Gebäude dreigeschossig, dafür mit einem weniger steilen Giebeldach, erstellt werden können. Die Gesamthöhe (Gebäude- + Firsthöhe) gemäss Bau- und Zonenordnung wird aber nicht überschritten. Mit dieser Massnahme können die ortsuntypischen (in Egetswil aber leider teilweise erstellten) und sehr massiven Quer-/Kreuzfirste, welche wegen der schlechten Belichtung der Geschosse erstellt werden, verhindert werden.

Übrigens hat das Parlament mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) bereits erhebliche Lockerungen der Kernzonenvorschriften eingeführt. Gemäss Art. 15 BZO können Neubauten von der Bauungsstruktur und von ortstypischen Elementen, Materialien und Farben abweichen, wenn die Architektur sorgfältig gestaltet ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet – dies notabene alleine durch die Baubehörde, also ohne Genehmigung eines Gestaltungsplanes durch das Parlament.

Der Stadtrat ist deshalb überzeugt, dass mit den vorliegenden Vorgaben eine sehr hochwertige und architektonisch überdurchschnittliche Bebauung erreicht werden kann, die sich gut in das Egetswiler Ortsbild einordnet, durchaus aber auch neue Akzente zu setzen vermag.

- **Aussichtsschutz**  
Durch die Platzierung des Gebäudes im Baufeld E wird die Aussicht des 1993 erstellten Ersatzneubaus an der Rüterstrasse 32 Richtung Südosten eingeschränkt. Durch die Redimensionierung und neue Platzierung des Baufeldes wird die Aussicht aber weniger tangiert als im ersten Entwurf des Gestaltungsplanes. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Flächen im Bereich des Baufeldes E seit vielen Jahren als Siedlungsgebiet und Kernzone ausgeschieden sind. Insofern musste damit gerechnet werden, dass solche Baulücken, insbesondere unter dem Aspekt der künstlichen Bodenverknappung durch die Kulturlandinitiative, irgendwann überbaut werden. Der Abstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Baufeld E beträgt zudem rund 35 m, so dass selbst in einem ländlich geprägten Gebiet nicht von einer dichten Bebauung gesprochen werden kann.

Das Kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) sprechen sich für die Anpassung des Kernzonenplanes und die Festsetzung des Gestaltungsplanes aus. Das ARE stellt deshalb auch die kantonale Genehmigung für den Gestaltungsplan als auch für die Anpassungen im Kernzonenplan in Aussicht.

### **Kernzonenplan**

Zusätzlich zum Gestaltungsplan soll wie bereits erwähnt auch der Kernzonenplan „Egetswil“ im Bereich des Gestaltungsplanperimeters angepasst werden, indem die Baufelder neu eingetragen werden. Damit sollen die Abweichungen im Bereich der Baufelder zwischen Gestaltungsplan und Kernzonenplan abgebildet und im Kernzonenplan nachgeführt werden. Die beiden Vorlagen werden dem Parlament zur gleichen Zeit vorgelegt.

### **Bewertung**

Die Stadt Kloten weist praktisch über keine Landreserven mehr für die Erstellung von hochwertigem Wohnraum auf. Aus diesem Grund sollen die letzten Reserven möglichst wertschöpfend, aber in hoher Qualität, überbaut werden können. Deshalb rechtfertigen sich die Abweichungen von den bestehenden Kernzonenvorschriften. Der Stadtrat vertritt die Auffassung, dass der Gestaltungsplan Gewähr dafür bietet, dass an dieser privilegierten Wohnlage eine architektonisch und ortsbaulich hochwertige Überbauung entstehen kann, welche auch einen Kontrapunkt zum urbanen Wohnen im Zentrum von Kloten zu setzen vermag, sich aber auch gut in die landwirtschaftliche Umgebung einordnen wird.

### **Antrag Stadtrat:**

1. Der Stadtrat nimmt den Privaten Gestaltungsplan „Egetswil Dorfkern West“ vom 15. Februar 2013 und den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet den Gestaltungsplan zur Festsetzung an den Gemeinderat.
2. Die Genehmigung erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Geschäftes „Änderung Kernzonenplan Egetswil“.
3. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

### **Beschluss Gemeinderat**

1. Der Gemeinderat nimmt den Privaten Gestaltungsplan „Egetswil Dorfkern West“ vom 15. Februar 2013 und den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zustimmend zur Kenntnis und setzt den Gestaltungsplan fest.
2. Der Gemeinderat beschliesst, dass der Stadtrat Änderungen am Kernzonenplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Mitteilungen an:

- Jürg Specogna AG, Architektur und Design, Steinackerstrasse 55, 8302 Kloten
- Einwender/innen, z.K.:
  - IG Egetswil c/o Wilfried Müller, Rütenerstrasse 32, 8302 Kloten
  - Sigrist Wipfli Meisser Rechtsanwälte, Uraniastrasse 18, 8001 Zürich
  - Maja Eberhard-Bachmann, Egetswilerstrasse 94, 8302 Kloten
- ewp AG, Philipp Lenzi
- Marc Osterwalder, BL L+S
- Stadtrat

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