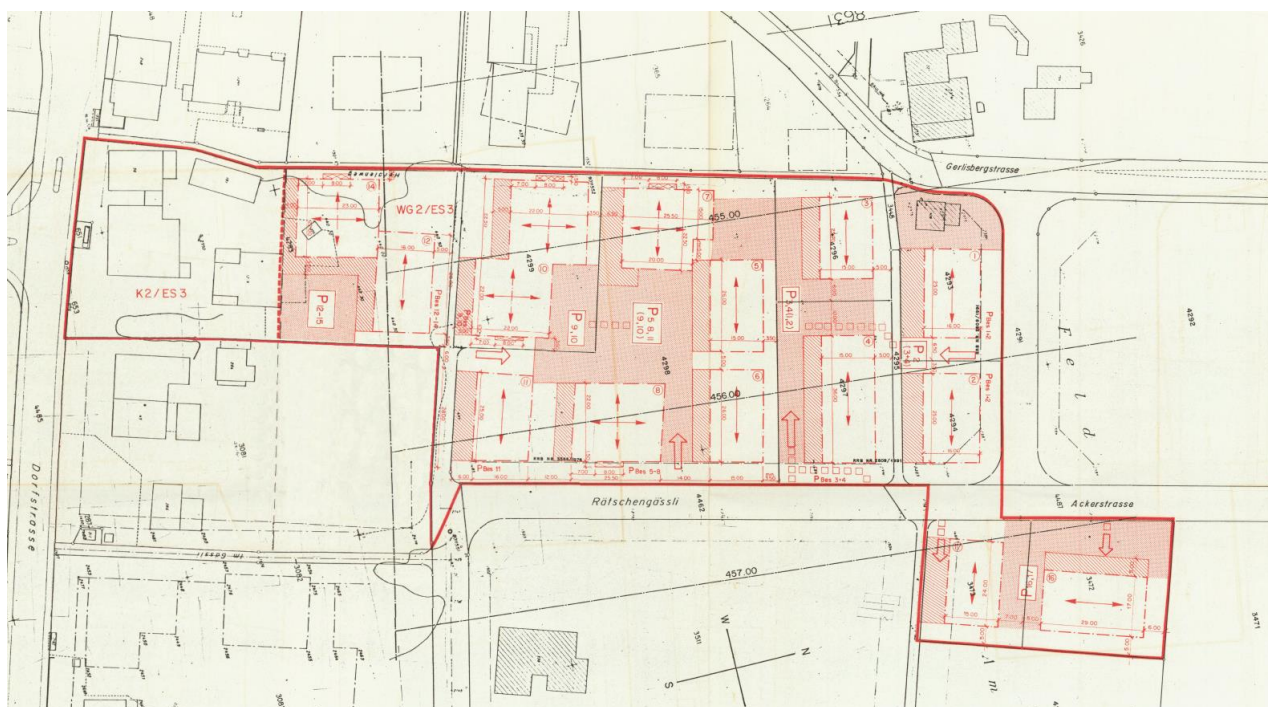




Fassung für die Festsetzung und Genehmigung

Anpassung öffentlicher Gestaltungsplan „Rätschengässli West“

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 12. Mai 2025 / kl.1013 / Hem



Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com



member of
suisse.ing

Auftraggeber Ruedi und Verena Wettstein
Dorfstrasse 31
8302 Kloten

und

Stadt Kloten
Lebensraum + Sicherheit
Kirchgasse 7
8302 Kloten

Bearbeitung Gossweiler Ingenieure AG
Version 2.0

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	05.12.2022	Hem	Entwurf / Fassung für die kantonale Vorprüfung
1.1	30.07.2023	Hem	Überarbeitung aufgrund der kantonalen Vorprüfung, Fassung für die öffentliche Auflage
2.0	12.05.2025	Hem	Fassung für die Festsetzung und Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Ziel	4
1.2	Bestandteile der Revision	5
1.3	Geltungsbereich	6
2	Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung	7
2.1	Verfahrensablauf	7
2.2	Kantonale Vorprüfung	7
2.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	7
2.4	Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal	7
3	Grundlagen	8
3.1	Übergeordnete Grundlagen	8
3.1.1	Kantonaler Richtplan	8
3.1.2	Regionaler Richtplan	9
3.2	Kommunale Grundlagen	10
4	Anpassungen am Gestaltungsplan	13
4.1	Anpassungen der Vorschriften	13
4.2	Reduktion des Geltungsbereichs	14
5	Würdigung	15

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Ziel

Entwicklung der Stadt Kloten

Die Stadt Kloten entwickelt sich rasant und die städtebauliche Verdichtung und Aufwertung, vor allem im Zentrum, wird durch den Stadtrat Kloten als Stossrichtung angesehen. Deshalb setzt sich der Stadtrat für lösungsorientierte und qualitätsvolle Entwicklungen zwischen Heimatschutz und Verdichtung ein.

Studienauftrag

Die Stadt Kloten führte gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft des Grundstücks Nr. 6068 einen einstufigen Studienauftrag durch, um eine sinn- und qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets "Dorfstrasse 31" sicherzustellen. Auf Basis des Studienauftrags wurde ein Richtprojekt ausgearbeitet, welches einen Beitrag zur Entwicklung des Klotener Stadtzentrums leistet. Dabei wurde insbesondere der Umgang zwischen Heimatschutz und Verdichtung behandelt. Das aus dem Studienauftrag resultierende Richtprojekt ermöglicht eine bauliche Verdichtung sowie städtebauliche Aufwertung des Ortsbildes.

Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31"

Auf Basis des Richtprojekts wird in einem separaten Projekt der Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" erarbeitet, welcher die Voraussetzung für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Bebauung schafft und eine Verdichtung unter Beachtung der Aspekte des Heimatschutzes ermöglicht.

Der Perimeter des Gestaltungsplans "Dorfstrasse 31" liegt im Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans "Rätschengässli West".

Gestaltungsplan "Rätschengässli West"

Der öffentliche Gestaltungsplan wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 514/1995 am 22. Februar 1995 genehmigt und mit der Verfügung des Amts für Raumplanung und Vermessung (ARV) Nr. 481/2000 vom 3. Mail 2000 sowie mit Verfügung des Amts für Raumentwicklung (ARE) Nr. 0632 / 19 vom 3. Juni 2019 teilrevidiert. Mit der Teilrevision im Jahr 2019 wurde das Grundstück Nr. 6197 aus dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans entlassen.

Quelle:
geoWEB Kloten,
abgerufen am 23.11.2022

Legende:

- Perimeter öffentlicher GP "Rätschengässli West"
- Perimeter privater GP "Dorfstrasse 31"

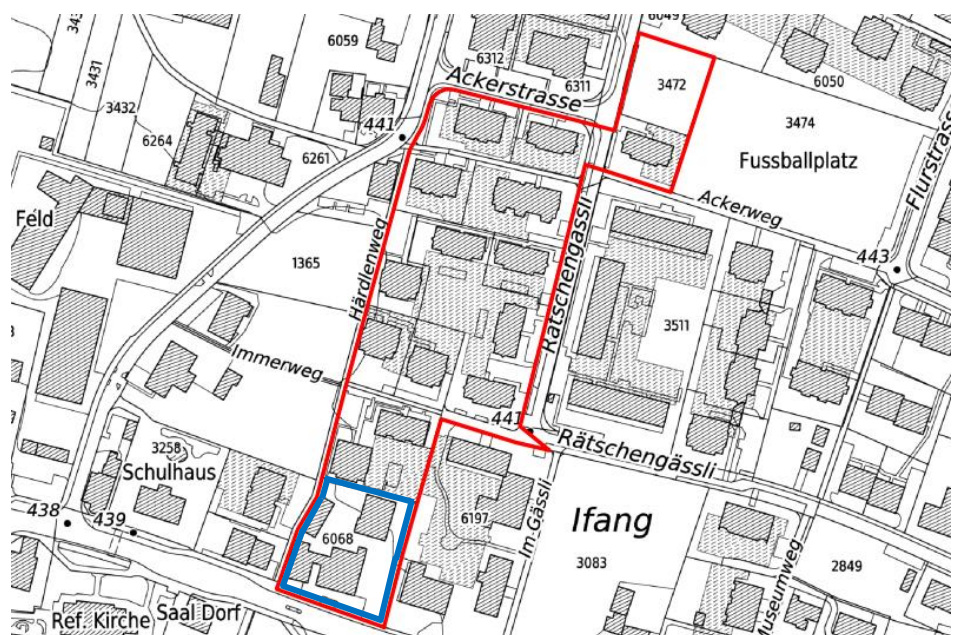


Abbildung 1 Rechtsgültiger Perimeter GP "Rätschengässli West" und Perimeter GP "Dorfstrasse 31"

Ziel

Damit die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung entsprechend dem Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" geschaffen werden können, ist dessen Perimeter aus dem öffentlichen Gestaltungsplan "Rätschengässli West" zu entlassen.

1.2 Bestandteile der Revision

Bestandteil der Revision sind der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV (informativ), der dazugehörige Situationsplan 1:500 (dat. 12.05.2025) und das Dokument "Anpassung der Vorschriften" (dat. 12.05.2025).

1.3 Geltungsbereich

Quelle:
geoWEB Kloten,
abgerufen am 23.11.2022

Legende:

- Angepasster Perimeter öffentlicher GP "Rätschengässli West"
- Perimeter privater GP "Dorfstrasse 31"

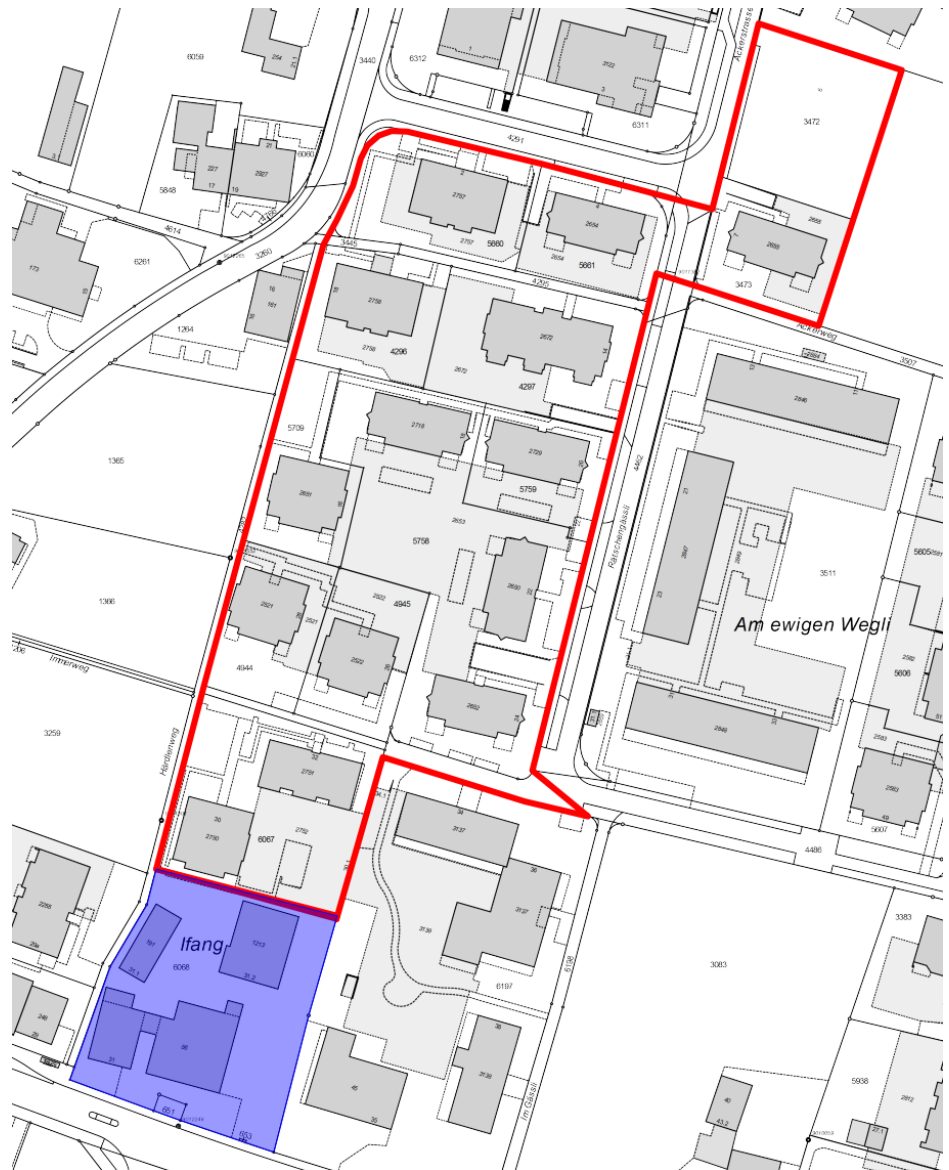


Abbildung 2 Angepasster Geltungsbereich GP "Rätschengässli West"

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Grundstücke Nrn. 6068, 651 und 653 (Perimeter Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31") aus dem Gestaltungsplanperimeter des Gestaltungsplans "Rätschengässli West" entlassen.

Eigentumsverhältnisse

Grundstück Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
6068	Verena und Rudolf Wettstein	3'153 m ²
651	Stadt Kloten	33 m ²
653	Stadt Kloten	1 m ²

Grunddienstbarkeiten

Die Erschliessung des Grundstücks Nr. 6068 ist mit einem Eintrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Nr. 6067 gesichert.

2 Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung

2.1 Verfahrensablauf

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung (Baukommission)	Januar 2023
Anpassungen aufgrund kantonaler Vorprüfung	Januar 2024
Öffentliche Auflage / Mitwirkung gem. § 7 PBG	August 2024
Bereinigung aufgrund öffentlicher Auflage / Mitwirkung	April 2025
Behandlung Baukommission, Stadtrat und Gemeinderat	-
Genehmigung durch Baudirektion	-
Öffentliche Bekanntmachung	-

Die Verfahren zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Rätschengässli West" und zur Erarbeitung des Gestaltungsplans "Dorfstrasse 31" erfolgen parallel.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. März 2023 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen.

Anpassung
Gestaltungsplan

Die den Gestaltungsplan betreffenden Anträge aus dem Vorprüfungsbericht vom 29. März 2023 wurden soweit wie möglich berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen.

2.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Einwendungs- und
Anhörungsverfahren

Die Stadtrat der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 3. September 2024 den Entwurf für den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen ab dem 19. September 2024.

Es gingen keine Einwendungen ein. Im vorliegenden Falle wird daher auf die Erstellung eines Einwendungsberichtes verzichtet.

2.4 Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal

Stellungnahme ZPG

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom 14. November 2024 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Es gingen keine Anträge zum öffentlichen Gestaltungsplan Rätschengässli West ein.

3 Grundlagen

3.1 Übergeordnete Grundlagen

3.1.1 Kantonaler Richtplan

Legende:

- Gestaltungsplangebiet
- Hauptverkehrsstrasse
- - - Radroute von nat. Bedeutung
- Schmalspurbahn **geplant**
- Station / Haltestelle **geplant**
- Abgrenzungslinie
- Kabelleitung



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (März 2024)

Abgrenzungslinie Flughafen

Gemäss kantonalen Richtplan (Stand März 2024) liegt der Gestaltungsplanperimeter im bestehenden Siedlungsgebiet und im Bereich der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL). Die AGL umfasst das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert (IGW) für Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe II (ES II).

Regionale Hauptverkehrsstrasse

Die Dorfstrasse ist als regionale Hauptverkehrsstrasse festgelegt.

3.1.2 Regionaler Richtplan

Umgestaltung Dorfstrasse

Der regionale Richtplan "Glattal" (Stand Beschluss durch den Regierungsrat am 13. März 2024) sieht für den südlich des Perimeters gelegen Dorfstrasse eine Umgestaltung des Strassenraums und die Erstellung eines Radwegs vor.

Legende:

- Gestaltungsplangebiet
- V Veloparkierungsanlage
- Radweg **geplant**
- Radroute von nat. Bedeutung
- Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
- Hauptverkehrsstrasse
- Umgestaltung Strassenraum **gepl.**
- Tramlinie **geplant**
- Station / Haltestelle **geplant**
- Ausbau Bahnlinie **geplant**
- Station / Haltestelle Kloten Bhf.
- Abgrenzungslinie Flughafen

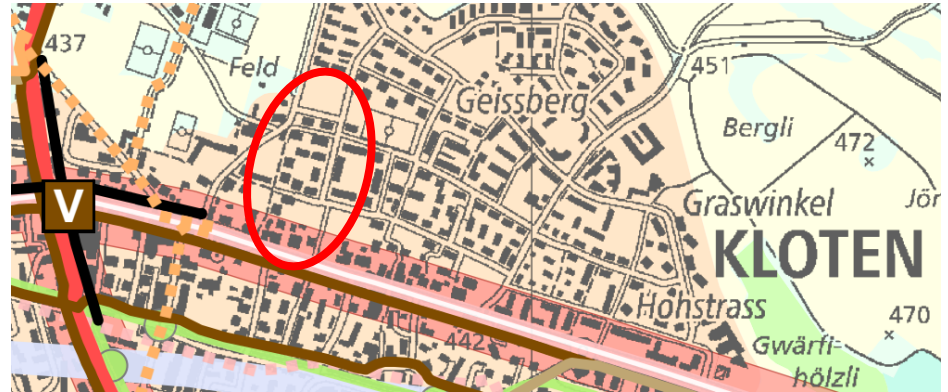


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Glattal "Verkehr" (13. März 2024)

Legende:

- Gestaltungsplangebiet
- Übriges Landwirtschaftsgebiet
- Siedlungsgebiet
- Mischgebiet
- Eignungsgebiet für Hochhäuser
- Erholungsgebiet
- Vernetzungskorridor
- Materialgewinnungsgebiet
- Wald
- Abgrenzungslinie Flughafen



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Glattal "Siedlung und Landschaft" (13. März 2024)

Legende:

- Gestaltungsplangebiet
- Sehr hohe Nutzungsdichte
- Hohe Nutzungsdichte
- Mittlere Nutzungsdichte
- Geringe Nutzungsdichte
- Sehr geringe Nutzungsdichte



Abbildung 6 Dichtestufen, regionaler Richtplan Glattal, (13. März 2024), Gestaltungsplanperimeter rot umkreist

3.2 Kommunale Grundlagen

Kommunaler Richtplan

Die rechtsgültige kommunale Richtplanung der Stadt Kloten stammt aus dem Jahr 1999 und wird zurzeit einer Revision unterzogen. Die vorliegende Teilrevision berücksichtigt die kommunale Richtplanung.

Bau- und Zonenordnung

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Kloten, genehmigt am 4. Juni 2013, ist der Perimeter des GP "Rätschengässli West" der Kernzone K2 und der Wohn- und Gewerbezone WG 2b zugeteilt. Innerhalb der WG 2b gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 23.11.2022

- Legende:
-  Kernzone K2
 -  Wohn- und Gewerbezone WG 2b
 -  Wohn- und Gewerbezone WG 4
 -  Gewerbezone G
 -  Erholungszone E A
 -  Landwirtschaftszone Lk
 -  Gestaltungsplan

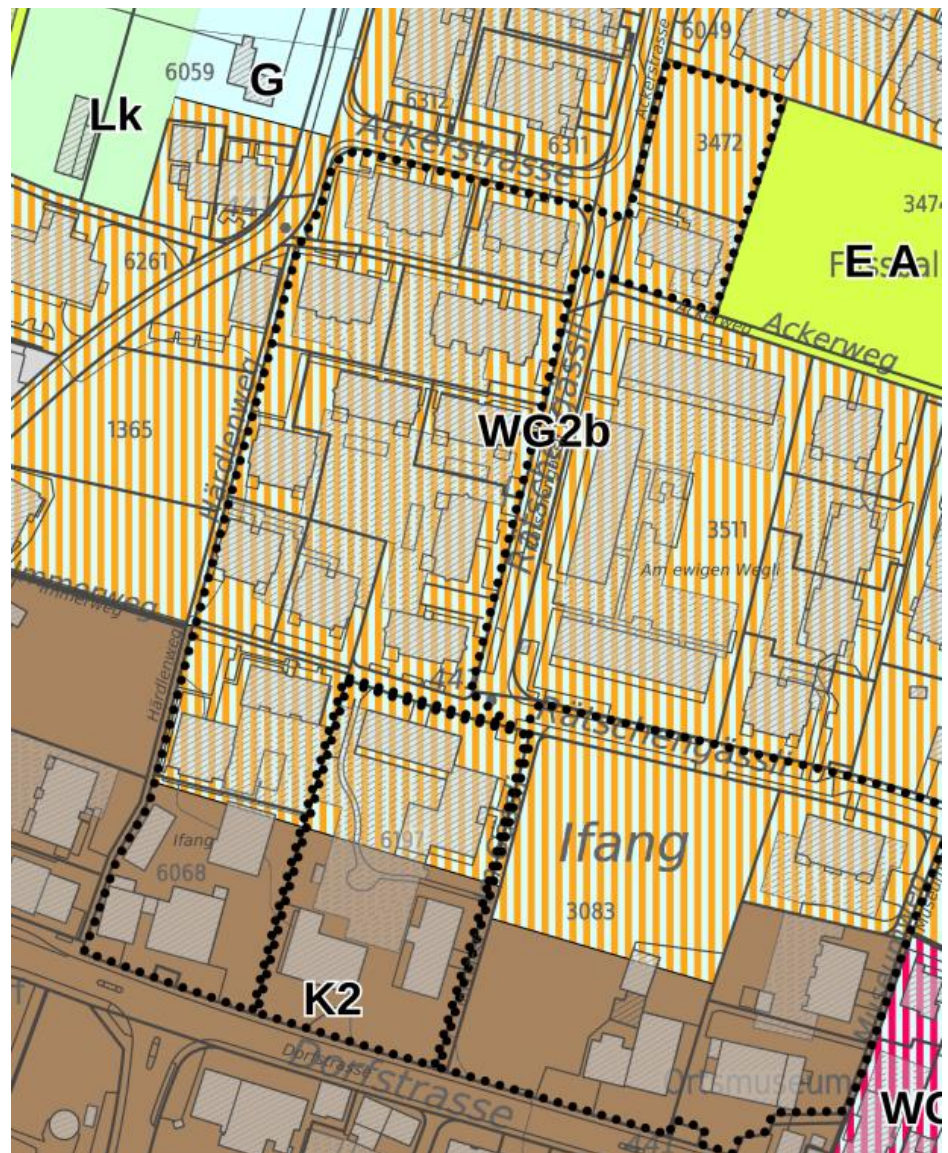






Abbildung 7 Ausschnitt Zonenplan

Kernzonenplan

Der Kernzonenplan (genehmigt am 4. Juni 2013) definiert innerhalb des rechtsgültigen Gestaltungsplanperimeters ¹ zwei Bereiche für Hochbauten (innere und äussere Mantellinien) sowie eine Hofzone auf strassenabgewandter Seite.

¹ Der unten abgebildete Perimeter des GP "Rätschgässli West" entspricht nicht dem rechtsgültigen Perimeter. Mit der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans im Jahr 2019 wurde das Grundstück Nr. 6197 aus dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans entlassen.

Legende:

-  Firstrichtung
-  Innere / äussere Mantellinien
-  Hofzone
-  Gestaltungspläne

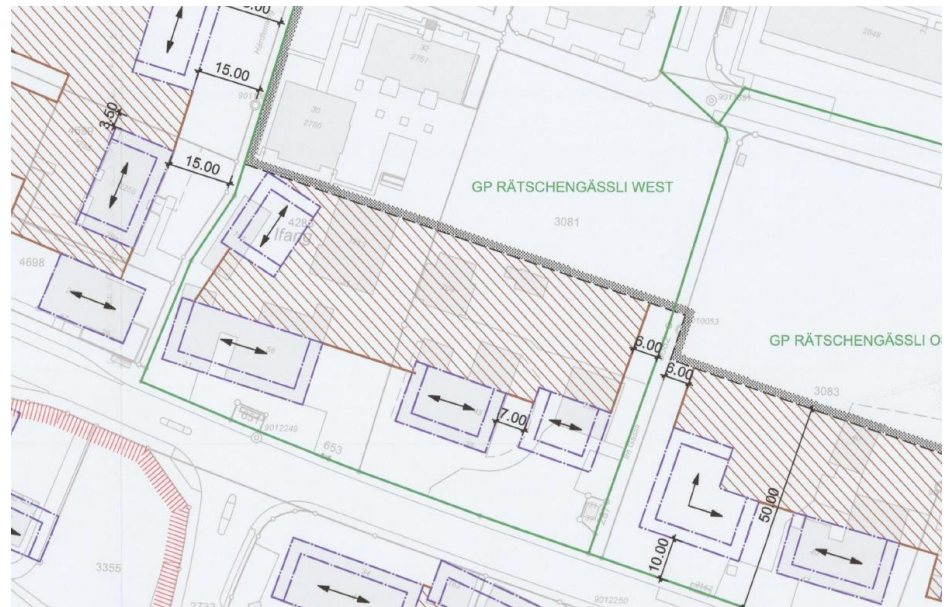


Abbildung 8 Ausschnitt Kernzonenplan Alt-Kloten

Inventare

Das Gebäude "Dorfstrasse 31" ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung als Einzelobjekt mit Erhaltung der Struktur erfasst.

Quelle:

Kommunales Inventar der kulturhistorischen Objekte der Stadt Kloten, 1982

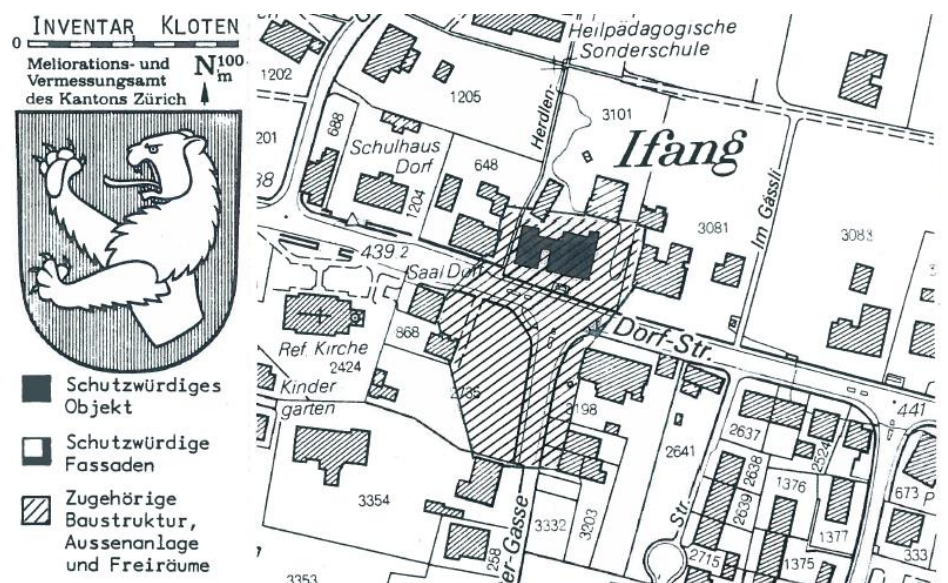


Abbildung 9 Ausschnitt kommunales Inventar, Stadt Kloten

Gutachten zur Schutzwürdigkeit

Zur Prüfung, ob eine Entlassung aus dem Inventar möglich ist, hat die Stadt Kloten durch die IBID AG ein Gutachten zur Klärung der Schutzwürdigkeit ausarbeiten lassen. In diesem Gutachten vom 18. Januar 2019 ist festgehalten, dass das Ökonomiegebäude als Achsgebäude der Petergasse, den Strassenraum aufgrund seines architektonischen Ausdrucks mit breitgelagertem, markantem Volumen, in geschlossenem Holzverschaltem Charakter äusserst prägnant abschliesst. Der Bauernhof weist als Teil des historischen Ortskerns von Alt-Kloten eine siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft auf und ist für das Ortsbild von Kloten von wesentlicher Bedeutung. Zudem wurde ein hoher Situationswert mit Ensemblecharakter erkannt.

Schutzwürdigkeitsbericht und Schutzvertrag

Im Auftrag der Stadt Kloten wurde ein Schutzwürdigkeitsbericht, welcher den denkmalpflegerischen Eigenschaften der Liegenschaft gemäss dem gesetzlichen Kriterienkatalog von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gerecht wird. Auf Basis des Gutachtens vom 25. März 2022 wurde ein Schutzvertrag aufgesetzt. Gemäss Schutzvertrag ist das Ökonomiegebäude (Gebäude Nr. 56) in Substanz, Erscheinung und Anordnung geschützt. Auch der südseitige Strassenraum zugehörige Vorplatz ist Bestandteil des Schutzvertrags. Der genaue Schutzbestand ist dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom xx.xx.xxxx zu entnehmen.

4 Anpassungen am Gestaltungsplan

Der rechtsgültige Gestaltungsplan "Rätschengässli West" verweist für die Flächen, welche in der Kernzone liegen, auf die Bestimmungen der BZO der Stadt Kloten.

Bestandteile

Der Gestaltungsplan "Rätschengässli West" besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Vorschriften.

4.1 Anpassungen der Vorschriften

Mit vorliegender Teilrevision des Gestaltungsplans "Rätschengässli West" werden Anpassungen an den Vorschriften vorgenommen.

Art. 2 Geltungsbereich:

Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans verläuft aufgrund der vorliegenden Revision nicht mehr entlang der Dorfstrasse. Zudem umfasst der Perimeter neu ausschliesslich Flächen der Wohn- und Gewerbezone WG 2. Art. 2 der Gestaltungsplanvorschriften wird entsprechend angepasst.

Art. 8 Ausnützung Kernzone:

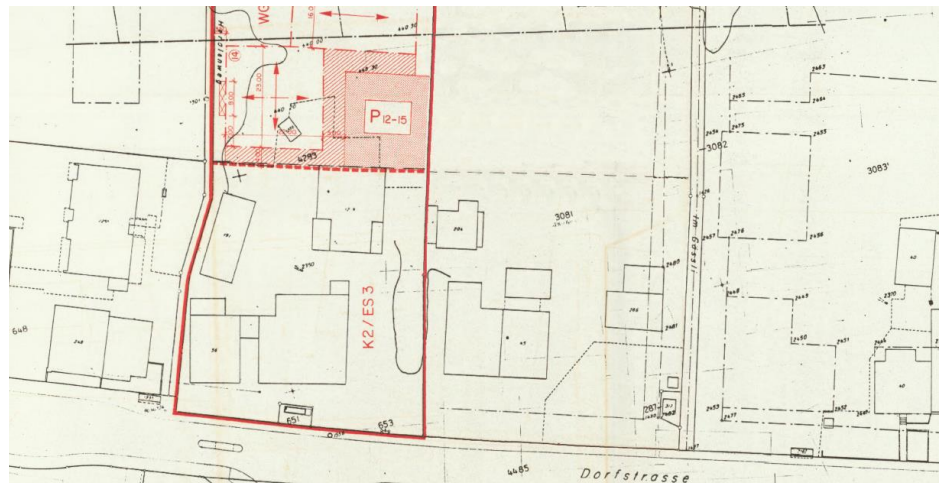
Vom Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans sind nach der vorliegenden Revision keine Kernzonengebiete mehr betroffen. Der Art. 8 der Gestaltungsplanvorschriften wird entsprechend gestrichen.

4.2 Reduktion des Geltungsbereichs

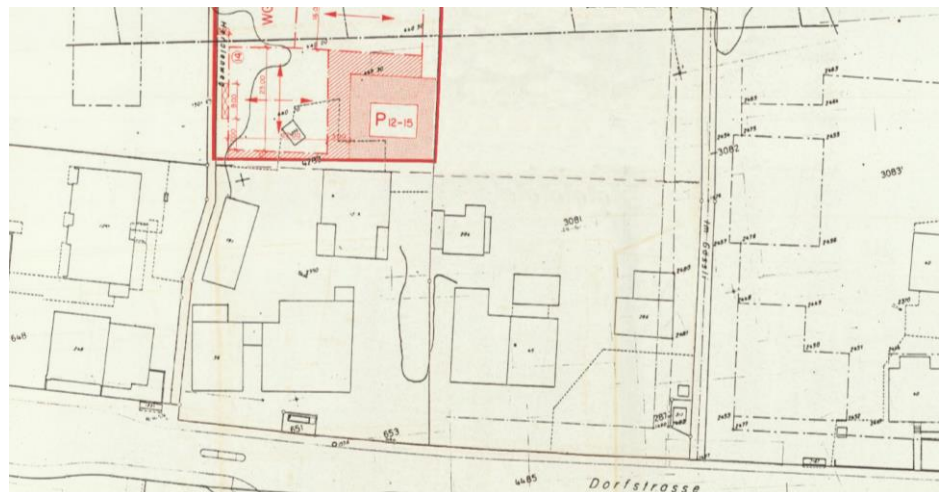
Reduktion des Geltungsbereichs

Der Perimeter des Gestaltungsplans "Rätschängässli West" wird um die Grundstücke Nrn. 6068, 651 und 653, welche neu im Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" zu liegen kommen, reduziert.

Rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan "Rätschängässli West"



Revidierte Fassung



5 Würdigung

Die vorliegende Revision des öffentlichen Gestaltungsplans "Rätschengässli West" ist notwendig, um die bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung gemäss dem Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" zu ermöglichen.

Der öffentliche Gestaltungsplan "Rätschengässli West" bezweckt gemäss Art. 1 der Vorschriften die Sicherstellung eines schonenden Übergangs zwischen Alt-Kloten und dem Bebauungsgebiet "Giessberg – Ewigs Wegli II". Der parallel zur Revision des öffentlichen Gestaltungsplans "Rätschengässli West" erarbeitete private Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" greift diese Thematik auf und übernimmt das Ortsbild sowie die Freiraumstruktur des Kernzonenplans Alt-Kloten in seiner Eigenart.

Planungsgrundsätze RPG

Mit der vorliegenden Revision des öffentlichen Gestaltungsplans "Rätschengässli West" wird eine Siedlungsentwicklung bezweckt, welche den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG gerecht wird.