



Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat Kloten

· Beschluss

6.0.5.4 Gestaltungspläne

Gestaltungsplan Gwärfihölzli; Revision; Festsetzung

Ausgangslage

Der öffentliche Gestaltungsplan Gwärfihölzli wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 508 am 13. Februar 1991 genehmigt. Damit wurde die planungsrechtliche Grundlage für den Lärmschutz anhand von baulichen sowie gestalterischen Massnahmen des Gestaltungsplangebiets gegenüber der damals im kantonalen Richtplan enthaltenen Nordumfahrung der Stadt Kloten geschaffen.



Abb. 1: Übersichtsplan mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Gwärfihölzli (rot umrandet) und Kat.-Nrn. 6353 und 6354 (blau umrandet).

Das nördliche Teilgebiet innerhalb des Gestaltungsplans wurde in den Jahren 1991 bis 1995 mit den Wohngebäuden Hohstrasse 2 und 4 sowie Graswinkelstrasse 6, 8, 10, 12, 14 und 16 überbaut. An der Kreuzung Hohstrasse/Graswinkelstrasse befindet sich innerhalb des Gestaltungsplans die Bushaltestelle Graswinkel. Die südlichsten Grundstücke Kat.-Nrn. 6353 und 6354 an der Bassersdorferstrasse wurde bis anhin nicht weiterentwickelt. Auf dem Grundstück befindet sich die Coop-Tankstelle und die Autocenter Zenu GmbH.

Die Baudirektion genehmigte mit Verfügung Nr. 186 am 19. Februar 2002 eine Teilrevision des Gestaltungsplans zur Optimierung der gewerblichen Bebauungsmöglichkeiten auf den beiden Parzellen Kat.-Nrn. 6353 und 6354 (ursprünglich Kat.-Nr. 4571). Bis heute wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Mit der Entlassung der Nordumfahrung aus dem kantonalen Richtplan im Jahr 2017 eröffnete sich die Möglichkeit einer gemischt genutzten Überbauung (inkl. Wohnnutzung) auf den Parzellen Kat.-Nr. 6353 und 6354.

In der laufenden Revision des kommunalen Richtplans (Stand: Festsetzung Gemeinderat vom 4.6.2024) ist das Gebiet Steinacker und eine Bautiefe entlang der Bassersdorferstrasse als Transformationsgebiet bezeichnet (Nr. S1.04). Eine weitere Festlegung beinhaltet die städtebauliche Akzentuierung des Ortseingangs (Nr. S7.07).

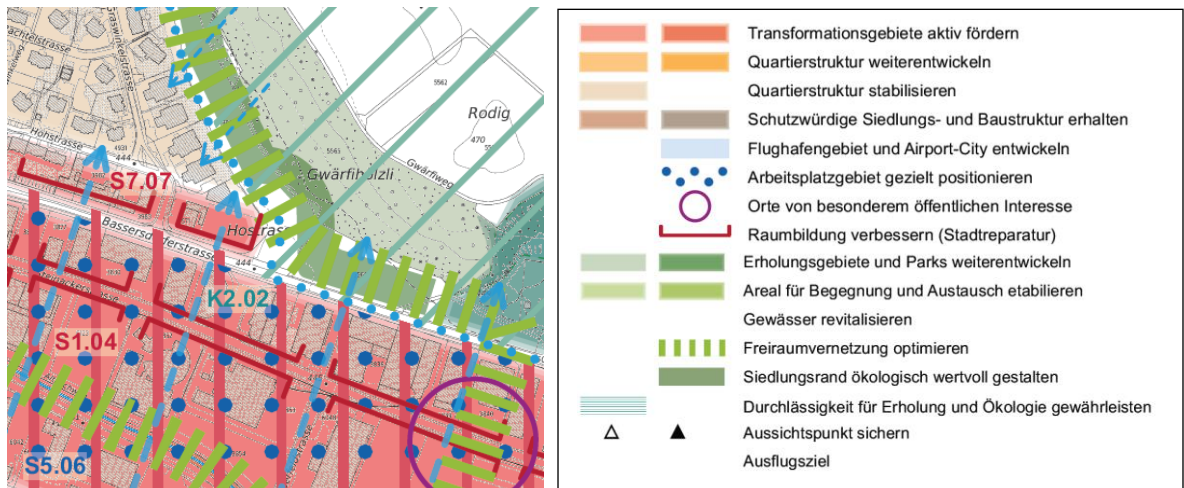


Abb. 2: Planausschnitt Revision kommunaler Richtplan (Stand: Festsetzung Gemeinderat vom 4.6.2024)

Das Gesamtprojekt "Glattalbahn-Verlängerung Kloten" bringt für das Gebiet Steinacker, aber auch für die Parzellen Kat.-Nrn. 6353 und 6354, eine bessere Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die zukünftige Haltestelle Steinacker kommt in 100 m Nähe zu liegen. Im Zusammenhang mit der Glattalbahn-Verlängerung wird der Hochwasserschutz verbessert und der Bedenseebach ins Gebiet Graswinkel/Gwärfihölzli verlegt. Der Bedenseebach verläuft zukünftig offen nordöstlich der Grundstücke Kat.-Nrn. 6353 und 6354. Bachbegleitend entsteht ein öffentlicher Fussweg.

Ziele

Eine zukünftige Bebauung (Kat.-Nrn. 6353 und 6354) soll - zusammen mit der anberaumten Transformation des angrenzenden Gebiets Steinacker in einen urbanen Stadtteil - als Eingangstor der Stadt Kloten in Erscheinung treten. Die städtebauliche Konfiguration, die Dichte und der Nutzungsmix einer zukünftigen Bebauung soll sich an den Sonderbauvorschriften Steinacker orientieren (Stand: Festsetzung Gemeinderat vom 4.6.2024).

Richtprojekt

Die Anfrage an das Amt für Raumentwicklung (ARE) bezüglich einer gemischt genutzten Überbauung auf dem Grundstück Kat.-Nrn. 6353 und 6354 mit hoher Dichte wurde mit Schreiben vom ARE (dat. 3.12.20) grundsätzlich positiv beantwortet. Daraufhin hat die Specogna Immobilien AG die Entwicklung des Grundstücks an die Hand genommen und ein Studienauftragsverfahren durchgeführt. Der Schlussbericht liegt mit Datum vom 31. Mai 2022 vor. Das Siegerprojekt von Ramser Schmid Architekten ETH BSA SIA, Zürich, wurde anschliessend zu einem Richtprojekt (d. 18.04.2023) weiterbearbeitet. Es besteht aus drei Bauvolumen, die einen gefassten und gleichzeitigen durchlässigen Innenhof bilden. Die Gebäudeköpfe verleihen allen drei Baukörpern elegante plastische Abschlüsse und definieren differenzierte Stadträume und Adressen: Es entstehen ein kleiner Vorbereich im Südosten, ein Pocket-Park zwischen Tankstelle und Neubau und eine gestaltete Spielwelt im Übergang zum Naturraum. Der Gewerbeanteil beträgt 20%. Es entstehen in der ersten Etappe rund 96 Wohnungen und in der zweiten Etappe (Tankstelle) 18 weitere Wohnungen. Die Anzahl Parkplätze wird stark reduziert. Ein Mobilitätskonzept zeigt kompensatorische Massnahmen auf.



Abb. 3: Visualisierung Richtprojekt (d. 18.04.2023)

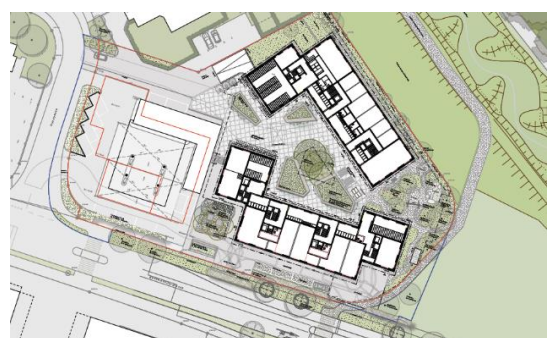


Abb. 4: Situationsplan Richtprojekt 1. Etappe (d. 18.04.2023)

Revision Gestaltungsplan

Der öffentliche Gestaltungsplan Gwärfhölzli wird gestützt auf das Richtprojekt angepasst. Das öffentliche Interesse am Gestaltungsplan lässt sich nicht mehr aufgrund des Lärmschutzes begründen, da die Nordumfahrung nicht mehr im kantonalen Richtplan enthalten ist. Es lässt sich aber aufgrund der besonderen Lage am Stadteingang und am zukünftigen Erholungs- und Naturraum Bedenseebach rechtfertigen.

Die Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans betrifft zur Hauptsache das Baufeld C auf Kat.-Nrn. 6353 und 6354 zur Sicherung der Qualitäten des Richtprojekts. Der neue Höhenlinienplan 1:500 legt im Sinne von § 5 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) das massgebende Terrain des Teilgebietes Süd fest.

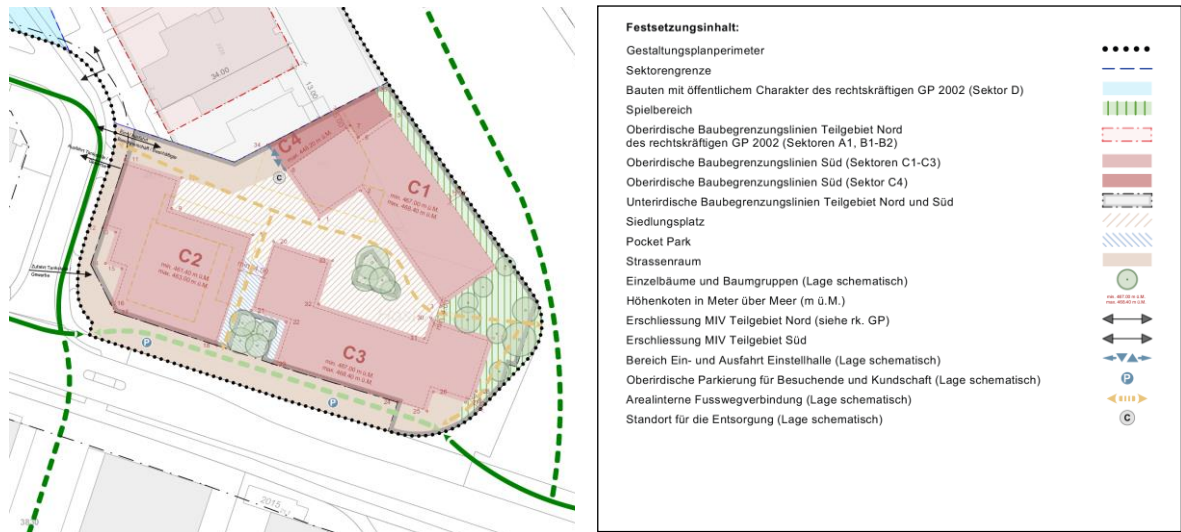


Abb. 5: Planausschnitt Revision öffentlicher Gestaltungsplan Gwärfhölzli

Die Vorlage zur Revision des öffentlichen Gestaltungsplans besteht aus den folgenden Akten vom 5. Dezember 2023:

- Situationsplan 1:500
- Höhenlinienplan 1:500
- Vorschriften (Synopsis und Reinschrift)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Beilagen bzgl. Gestaltungsplan:

- 1) Schlussbericht Studienauftragsverfahren, d. 31. Mai 2022
- 2) Richtprojekt, d. 18. April 2023
- 3) Berechnungen Richtprojekt, d. 18. April 2023
- 4) Mobilitätskonzept, d. 27. April 2023
- 5) Lärmgutachten, d. 10. Dezember 2022
- 6) Energiekonzept, d. 2. September 2022

Beilagen bzgl. Mehrwertausgleich:

- A) Städtebaulicher Vertrag inkl. Planbeilage, d. 27. Mai 2024
- B) Dienstbarkeitsvertrag mit Specogna Immobilien AG, Entwurf
- C) Erklärung Erbgemeinschaft Vollenweider, d. 21. März 2024 (nicht öffentlich)
- D) Planbeilage zur Erklärung Erbgemeinschaft Vollenweider, d. 21. März 2024 (nicht öffentlich)
- E) Bescheinigung Willensvollstrecker Vollenweider, Bezirksgericht Bülach, d. 4. März 2024 (nicht öffentlich)
- F) Mehrwertermittlung, Bericht d. 15. Januar 2024

Mehrwertausgleich

Mit der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli entsteht 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 Mehrwertermittlung beauftragt. Das Resultat liegt mit Schlussbericht vom 15. Januar 2024 vor. Entlang der Grundstücke Kat.-Nrn. 6353 und 6354 fehlt ein Trottoir (Bassersdorferstrasse). Die Verbindung von der Hohstrasse zum zukünftigen Weg entlang des Bedenseebachs soll darum über die Grundstücke Kat.-Nrn. 6353 (Specogna Immobilien AG) und 6354 (Erbengemeinschaft Vollenweider) geführt werden.

Mit der Grundeigentümerschaft von Kat.-Nr. 6353 (Specogna Immobilien AG) wird ein städtebaulicher Vertrag gemäss Art. 19 Abs. 6 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) abgeschlossen. Basis des städtebaulichen Vertrags bildet die Mehrwertermittlung von Fahrländer und Partner. Als Sachleistungen werden im städtebaulichen Vertrag die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt des öffentlichen Weges sowie für die Gewährleistung der Zufahrt zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 4570 während der Bauphase der Mehrwertabgabe in Abzug gebracht. Der verbleibende Betrag wird als Mehrwertabgabe in den Mehrwertausgleichsfonds einbezahlt. Für das öffentliche Fusswegerecht mit Nebenleistungspflicht liegt ein Entwurf des Dienstbarkeitsvertrags vor.

Die Grundeigentümerschaft Kat.-Nr. 6354 (Erbengemeinschaft Vollenweider) verzichtet auf einen städtebaulichen Vertrag. Mit einer schriftlichen Erklärung sichert sie der Stadt Kloten das Fusswegerecht auf ihrem Grundstück kostenlos zu.

Verfahren

Das Amt für Raumentwicklung nahm mit Vorprüfungsbericht vom 9. März 2023 zur Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli (Vorlage vom 1. Dezember 2022) ausführlich Stellung. Die im Vorprüfungsbericht bemängelten Inhalte wurden eingehend geprüft und die Vorlage entsprechend präzisiert.

Die Anrainer (Grundeigentümer- und Mieterschaft) wurden an der Informationsveranstaltung vom 6. Juli 2023 orientiert. Die öffentliche Auflage und Anhörung fand vom 2. August bis am 2. Oktober 2023 statt. Über die Behandlung der Einwendungen gibt der separate Bericht zu den Einwendungen vom 5. Dezember 2023 Auskunft. Das Amt für Raumentwicklung nahm im Rahmen einer zweiten Vorprüfung mit Bericht vom 28. September 2023 Stellung. Die Planungsvorlage wurde bereinigt und liegt nun zur Festsetzung durch den Gemeinderat vor.

Fazit

Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli verbessert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige, nachhaltige und gemischt genutzte Gesamtüberbauung auf den unternutzten Parzellen Kat.-Nrn. 6353 und 6354. Zugleich ermöglicht die Vorlage – abgestimmt auf die Transformation des Gebiets Steinacker – eine städtebauliche Akzentuierung des Ortseingangs.

Beschluss Stadtrat:

1. Der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli wird zugestimmt.
2. Der städtebauliche Vertrag (d. 27.05.2024) zwischen der Stadt Kloten und Specogna Immobilien AG wird genehmigt und im Grundbuch angemerkt.
3. Vom Entwurf des Dienstbarkeitsvertrags zwischen der Stadt Kloten und Specogna Immobilien AG für das Fusswegerecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht wird Kenntnis genommen.
4. Dem Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 4.1 Der revidierte öffentliche Gestaltungsplan Gwärfihölzli, bestehend aus den folgenden Akten vom 5. Dezember 2023, wird festgesetzt:

- Situationsplan 1:500
 - Höhenlinienplan 1:500
 - Vorschriften (Synopsis/Reinschrift)
- 4.2 Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmend Kenntnis genommen.
- 4.3 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Revisionsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der revidierte öffentliche Gestaltungsplan Gwärfihölzli, bestehend aus den folgenden Akten vom 5. Dezember 2023, wird festgesetzt:
 - Situationsplan 1:500
 - Höhenlinienplan 1:500
 - Vorschriften (Synopsis/Reinschrift)
2. Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Revisionsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Beschluss:

Mitteilung an:

- Gemeinderat
- Stv. Verwaltungsdirektor
- Bereichsleiterin Lebensraum
- Stadtplaner

Für getreuen Auszug:

Jacqueline Tanner
Ratssekretärin