



## PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

07.03.2023 Beschluss Nr. 28-2023 Vorlage 3752 A; Entwicklung Bahnhof Nord; Gebiet Lirenächer; Zonenplanänderung und Privater Gestaltungsplan; Festsetzung

6.0.5.4 Gestaltungspläne

### Entwicklung Bahnhof Nord; Gebiet Lirenächer; Zonenplanänderung und Privater Gestaltungsplan; Festsetzung

#### Ausgangslage

Das Gebiet Bahnhof Nord bietet ein grosses Potential für die weitere Aufwertung des Stadtzentrums von Kloten. Vor diesem Hintergrund wurde 2017 ein Studienauftragsverfahren durchgeführt, um zu einem dem Ort und den Bedürfnissen angepassten Richtprojekt zu gelangen. Das vom Entwicklungskonsortium eingesetzte Beurteilungsgremium empfahl das Richtprojekt des Planungsteams Buchner Bründler Architekten AG, Basel, weiter zu bearbeiten. Das Konsortium Bahnhof Nord, bestehend aus den Grundeigentümern Stadt Kloten, SBB Immobilien, Pensionskasse der ZKB und EMWE Immobilien AG, begleitete daraufhin die Überarbeitung des Richtprojekts. Auf der Grundlage des überarbeiteten Richtprojekts wurden eine Vorlage zur Anpassung des Zonenplans, der öffentliche Gestaltungsplan "SBB-Areal" und der private Gestaltungsplan "Lirenächer" ausgearbeitet.

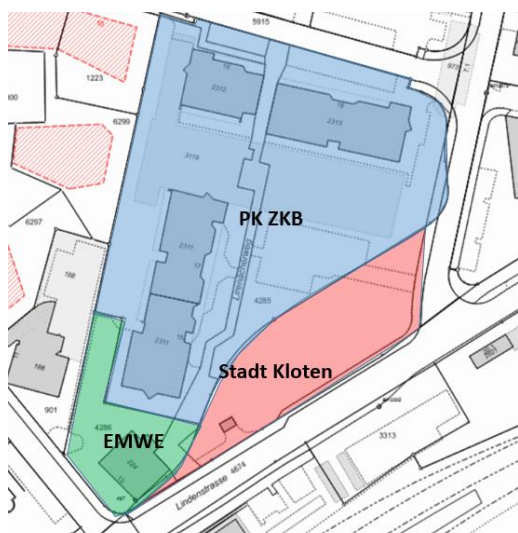


Abb 1: Eigentumsverhältnisse "Lirenächer"

Ende 2019 wurden die drei Planungsvorlagen öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Laufe des Verfahrens hat sich gezeigt, dass im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans für das "SBB-Areal" noch einige Fragen, insbesondere betreffend die Verlängerung und den Ausbau der Personenunterführung, des neuen Bushofs und der Bahnhofsentwicklung offen sind und noch einiger Abklärungen und damit Zeit benötigen.

Aus diesem Grund wird dem Gemeinderat vorderhand nur die Zonenplanänderung für das Gebiet "Lirenächer" und der private Gestaltungsplan "Lirenächer" zur Festsetzung beantragt. Der öffentliche Gestaltungsplan für den Bahnhof Kloten ist zwar auch schon weit fortgeschritten, wird aber in einem späteren Zeitpunkt vorgelegt, wenn die offenen Punkte abgearbeitet werden konnten.

## Richtprojekt

Damit die Planungsvorlagen im Gesamtkontext der Bahnhofsentwicklung eingeordnet werden können, wird das Richtprojekt für die Grundstücke der SBB und das Gebiet "Lirenächer" kurz umschrieben, auch wenn der "Bahnhof" nicht Bestandteil dieser Vorlagen ist.

Die städtebauliche Grundkomposition besteht aus den beiden Längsbauten auf dem "SBB-Areal" (Abbildung 2 Rot dargestellt), einem Solitärbau beim Hauptzugang zum Bahnhof und den Winkelbauten im Geviert "Lirenächer" (Abbildung 2 Blau dargestellt). Daraus resultieren klar gefasste Strassenräume, eine platzartige Aufweitung der Bahnhofstrasse und einen ruhigen Innenhof im Geviert "Lirenächer". Das Gebäude mit dem Restaurant Sonne soll ebenfalls abgerissen und ersetzt werden. Das Gebäude wurde nach einer umfassenden Schutzprüfung aus dem Inventar der schutzwürdigen Gebäude von Kloten entlassen.

Im Areal "Lirenächer" staffeln sich ostseitig zwei Winkelbauten in die Topografie und umschliessen einen halb-privaten Hofraum. Der würfelförmige Solitärbau bildet den westseitigen Abschluss, der gleichzeitig die platzartige Weitung der Bahnhofstrasse fasst. Er ist so gesetzt, dass auch eine Verlängerung der Personenunterführung Platz findet.

Die Kopfbaute weist im Wettbewerbsbeitrag sieben Geschosse inkl. einem überhöhen Sockel für öffentliche Nutzungen (z.B. ein Restaurant, Läden) auf. Die Winkelbauten weisen bis zu sechs Geschosse auf. Die neuen Bebauungen sind von grosser Bedeutung für Kloten, weil sie zur Bahnhof- und Lindenstrasse, aber auch zur Peter- und Marktgasse ein neues Gesicht vermitteln, aber auch ein attraktives Angebot an öffentlichen und halböffentlichen Räumen generieren.

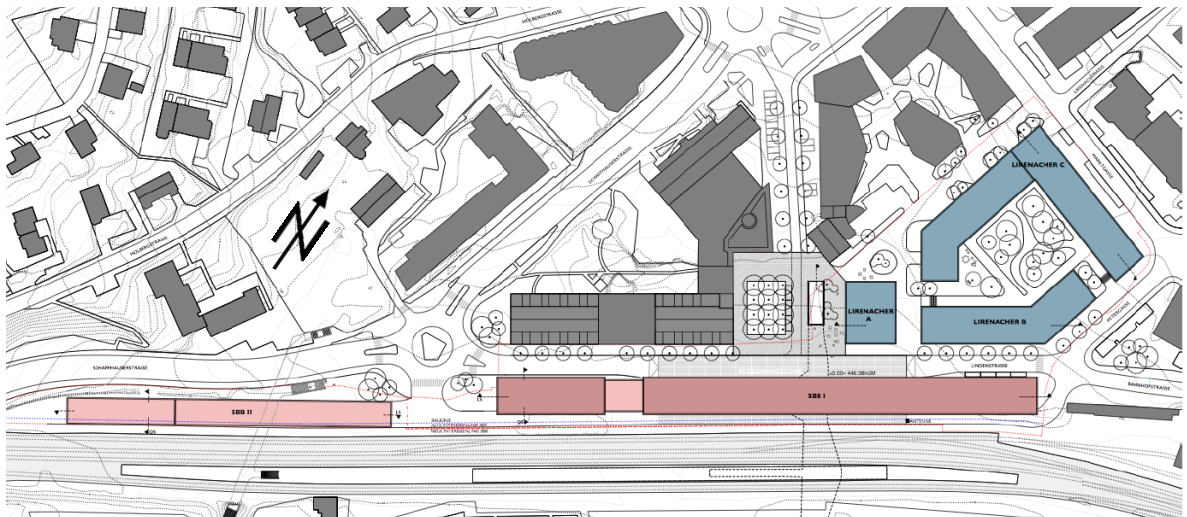


Abb 2: Situationsplan Richtprojekt (ohne Massstab)

Quelle: Buchner Bründler Architekten AG, 2019

Damit die Überbauungen realisiert werden können, soll der Landstreifen, welcher im Eigentum der Stadt Kloten ist (Abbildung 1 in Rot dargestellt), den anderen beiden Eigentümer/innen verkauft werden. Es wird auf das entsprechende Verkaufsgeschäft (G-Nr. 283-2022) verwiesen, welches ebenfalls zeitgleich dem Gemeinderat vorgelegt wird.



Abb. 3: Blick Richtung Osten zum neuen Kopfbau mit überhohem Sockel (links) und SBB-Neubau mit Bushof (rechts, nicht Bestandteil dieser Vorlagen) Quelle: Buchner Bründler Architekten AG, 2019

### **Gestaltungsplanung "Lirenächer"**

Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan "Lirenächer". Mit dem Gestaltungsplan soll ein angemessener Auftakt ins Klotener Zentrum (vom Bahnhof, aber auch von der Marktgasse her) erreicht, eine bauliche Verdichtung ermöglicht und eine städtebaulich hochwertige Bebauung und Gestaltung eingefordert werden.

Die Gebäudevolumina sind mittels der definierten Baufelder und Gebäudehöhen definiert. Auf die Festlegung einer Ausnutzungsziffer wird verzichtet, da der Handlungsspielraum bezüglich die Setzung und die Ausbildung der Bauten äusserst gering ist. Alle Bauten sind als Flachdachbauten (mit begrünten Dächern) auszubilden. Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe sind zulässig. Aufgrund der übergeordneten Richtplanung ist ein Gewerbeanteil von 25% vorgeschrieben. Die Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder richten sich nach dem aktuellen Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Mit einem Mobilitätskonzept bei der Baueingabe kann die Parkplatzzahl aber reduziert werden, was angesichts der sehr guten Erschliessung mit öffentlichem Verkehr am Bahnhof Kloten sinnvoll ist. Bei Neubauten ist der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu 100% mit erneuerbaren Energien zu decken.

Um die stark mit Verkehr belastete Lindenstrasse zu entlasten, ist die Tiefgaragenschliessung über die Marktgasse vorgesehen. Der Gestaltungsplan ist mit dem bereits rechtskräftigen Gestaltungsplan "Am Stadtplatz" koordiniert. So enthält er auch die neue Verbindung zwischen der Bahnhofstrasse und der Marktgasse ("Bahnhofweg"), welche teilweise bereits mit der Überbauung "Am Stadtplatz" umgesetzt wird.

An der Lindenstrasse und Petergasse ist eine Baumreihe vorgesehen, welche mit der späteren Gestaltung der Lindenstrasse koordiniert wird.

## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Damit der Gestaltungsplan "Lirenächer" mit dem Zonenplan korrespondiert bzw. keine zu grosse Diskrepanz zwischen den Regelbauvorschriften und dem Gestaltungsplan entsteht, ist eine Umzonung nötig. Das Areal befindet sich grossmehrheitlich in der Wohn- und Gewerbezone WG4 und soll nun ebenfalls in die Zentrumszone umgezont werden. Voraussetzungen für eine Zentrumszone sind im Wesentlichen eine zentrale und sehr gut erschlossene Lage, hohe Personendichte und eine angemessene Nutzungsdurchmischung. Vor diesen Hintergründen ist eine Zonierung in der Zentrumszone zweckmässig, angemessen und schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Gestaltungsplan.

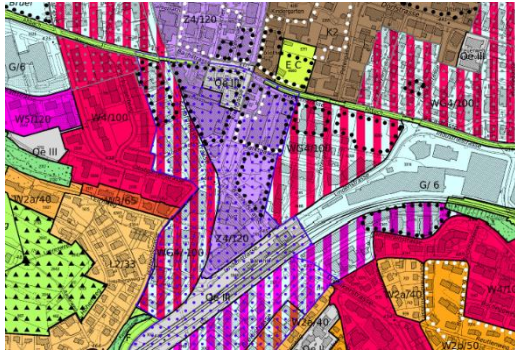


Abb. 4: Rechtskräftiger Zonenplan (Oe III und WG4)

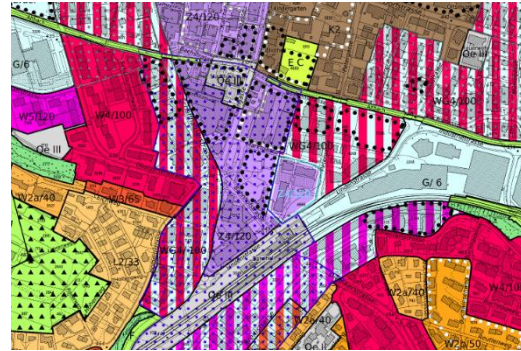


Abb. 5: Vorlage Teilrevision Zonenplan (Zentrumszone)

## Mehrwertausgleich

Gestützt auf das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz und Art. 4a der Bau- und Zonenordnung wird durch Auf- und Umzonungen entstehende Planungsvorteile eine Mehrwertabgabe fällig. Diese beträgt in Kloten 25%, des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwertes. Der Mehrwert wurde unter Einbezug der betroffenen Eigentümer/innen durch das spezialisierte Immobilienbewertungsbüro Fahrländer + Partner berechnet.

Das Areal "Lirenächer" wird wie bereits ausgeführt im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan von der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 in die viergeschossige Zentrumszone Z4 aufgezont, was zu einer Erhöhung der Ausnützungsziffer von 100% auf 120% führt. Mit dem privaten Gestaltungsplan "Lirenächer" erhöht sich die Ausnützungsziffer zusätzlich auf rund 203%. Die Aufzonung und der private Gestaltungsplan "Lirenächer" unterstehen somit der kommunalen Mehrwertabgabe.

Die kommunale Mehrwertprognose für die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 8'271 m<sup>2</sup>, die sich innerhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans "Lirenächer" (identisch mit Perimeter der Aufzonung) befinden, präsentiert sich wie folgt.

Prognostizierter kommunaler Mehrwert insgesamt	CHF	2'140'000.00
Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe insgesamt	CHF	460'000.00
25% Mehrwertabgabe, inkl. des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts pro Eigentümer, exkl. allfällige Abzüge gemäss § 19 Abs. 5 MAG		

Das formelle Verfahren für das Veranlagten und das Einfordern der Mehrwerte erfolgt nach der Genehmigung und Rechtskraft der Planungsvorlagen.

## Fazit

Die Teilrevision des Zonenplans und der Private Gestaltungsplan "Lirenächer" schaffen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer qualitativ überdurchschnittlichen Zentrumsüberbauung. An bester Lage, mitten im Stadtzentrum, entsteht ein weiterer Stadtbaustein, der die Ziele der Stadt- und Bevölkerungsentwicklung unterstützt. So können erneut dutzende von zusätzlichen Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten erstellt werden und dies an einer Lage direkt am Bahnhof Kloten, der schon bald im 15-Minuten-Takt Verbindungen nach Winterthur und Zürich anbieten wird.

Es wird somit eine ortsverträgliche und auf die sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ausgerichtete Nutzungsdichte und -durchmischung geschaffen. Die Überbauung leistet einen wertvollen Beitrag zur weiteren Innenentwicklung und Zentrumsaufwertung.

#### **Beschluss Stadtrat:**

1. Der Stadtrat nimmt die Zonenplanänderung zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet die Vorlage zur Festsetzung an den Gemeinderat.
2. Der Stadtrat nimmt den privaten Gestaltungsplan "Lirenächer" zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet den Gestaltungsplan zur Festsetzung an den Gemeinderat.
3. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen an der Zonenplanänderung und am Privaten Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

#### **Antrag Stadtrat:**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Die Zonenplanänderung wird durch den Gemeinderat festgesetzt.
2. Der private Gestaltungsplan "Lirenächer" wird durch den Gemeinderat festgesetzt.
3. Der Gemeinderat genehmigt, dass der Stadtrat Änderungen an der Zonenplanänderung und am Privaten Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.


#### **Beschluss:**

1. Die Zonenplanänderung wird mit 25 Ja- zu 6 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen durch den Gemeinderat festgesetzt.
2. Der private Gestaltungsplan "Lirenächer" wird - mit 25 Ja- zu 6 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen durch den Gemeinderat festgesetzt.
3. Der Gemeinderat genehmigt mit 25 Ja- zu 6 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen, dass der Stadtrat Änderungen an der Zonenplanänderung und am Privaten Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Roger Isler, Stadtrat
- Bereichsleiter Lebensraum (3-fach im Original)
- Andreas Stoll, Stadtplanung

Für getreuen Auszug:

  
Jacqueline Tanner  
Ratssekretärin

**Versandt: 08. März 2023**