



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

[wird noch abgefüllt] · Beschluss [wird noch abgefüllt]
6.0.5.4 Gestaltungsplanung

Privater Gestaltungsplan Dorfstrasse 31, Kat.-Nr. 6068; Festsetzung

Ausgangslage

Die Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 6068 an der Dorfstrasse 31 beabsichtigt ihr Grundstück baulich zu entwickeln. Das Grundstück befindet sich in der Kernzone Alt-Kloten und im Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplans Rätchengässli West, welcher für das Grundstück jedoch keine Festlegungen enthält. Der ehemalige Bauernhof umfasst ein Wohnhaus (1), ein Schopf (2), eine Remise (3) und ein Ökonomiegebäude (4).

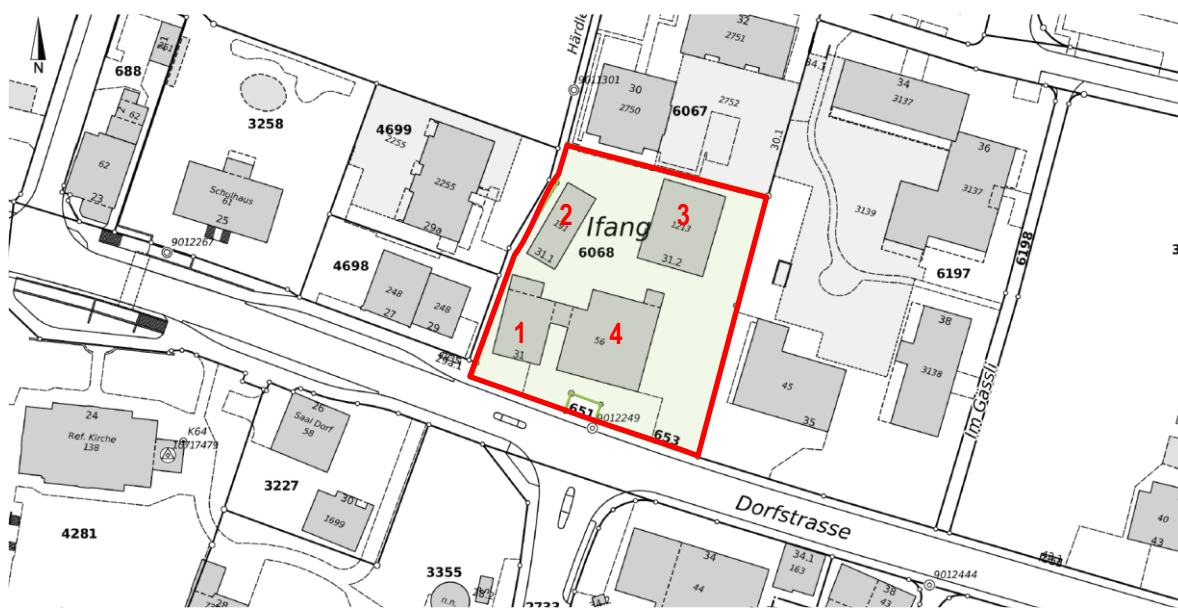


Abb. 1: Grundbuchplan

Quelle: geoweb Kloten; 2025

Legende: 1) Wohnhaus 2) Schopf 3) Remise 4) Ökonomiegebäude

Inventar

Das Haus an der Dorfstrasse 31 (Wohnhaus (1) und das Ökonomiegebäude (4) sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung als Einzelobjekt (Nr. F28) mit Erhaltung der Struktur erfasst. Die Stadt Kloten hat zur Klärung der Schutzwürdigkeit Gutachten (IBID AG, d. 18.01.2019 und Büro für Baugeschichte, d. 25.03.2022) erstellen lassen. Darin ist festgehalten, dass dem ehemaligen Bauernhof als Teil des historischen Ortskerns von Alt-Kloten eine gewisse siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft zukommt. Das ursprüngliche Bauernhaus mit Ökonomieteil ist jedoch am 3. August 1941 einem Brand zum Opfer gefallen. Der Wiederaufbau mit getrennter Bauweise (Wohn- und Ökonomiegebäude) ist untypisch für den Ortskern. Das Ökonomiegebäude prägt aber aufgrund seiner Stelle in der Achse der Petergasse den Ort wesentlich. Der Alte

Brunnen steht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 651, das im Besitz der Stadt Kloten ist. Als Resultat der Abklärungen kann festgehalten werden: Das Wohnhaus (1) ist nicht schutzwürdig. Das Ökonomiegebäude (4) ist aufgrund seiner Stellung und Volumetrie prägend für das Ortsbild und soll gemäss § 205 Planungs- und Baugesetz (PBG) unter Schutz gestellt werden. Es erfolgt ein separater Stadtratsbeschluss zur Teilentlassung des inventarisierten Objekts Nr. F28, Dorfstrasse 31. Im Anhang des Planungsberichts nach Art. 47 RPV finden sich die entsprechenden Gutachten und der Schutzvertrag.

Kernzone Alt-Kloten

Der Kernzonenplan Alt-Kloten sieht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6068 zwei Baubereiche mit Mantellinien, eine Hofzone und einen Freiraum vor. In den Baubereichen sind Neubauten zulässig. Die Hofzone lässt besondere Gebäude und landwirtschaftlichen Bauten zu. Der Freiraum ist von Gebäuden frei zu halten.

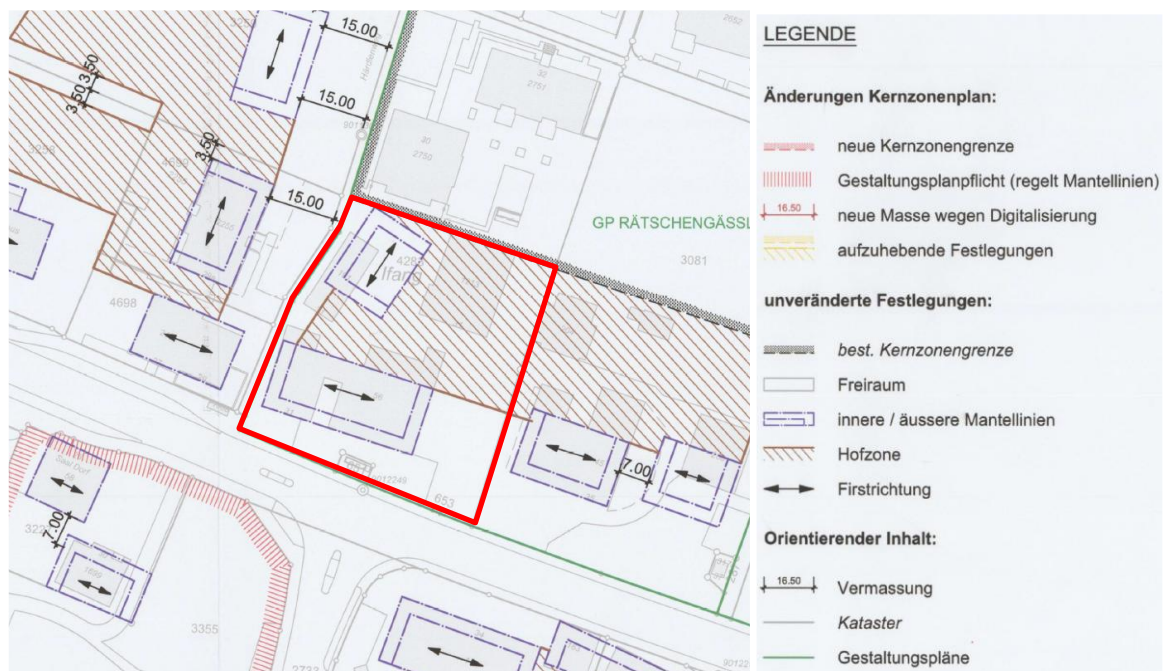


Abb. 2: Kernzonenplan Alt-Kloten (genehmigt 4.6.2013)

Quelle: ÖREB-Kataster; 2025

Die Kernzone Alt-Kloten wurde bei der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahre 2012/2013 erheblich verkleinert. Damit verbunden wurde die Zielsetzung, die verbleibende Kernzone Alt-Kloten zu erhalten bzw. qualitativ hochwertig zu entwickeln. Es besteht somit ein öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung des Grundstücks Dorfstrasse 31 (Kat.-Nr. 6068), zumal sich dieses - an der Einmündung der Petergasse und in Sichtweite der reformierten Kirche - an einer ortsbaulich wichtigen Stelle befindet. Beim angrenzenden Grundstück Dorfstrasse 35 (Kat.-Nr. 6197) wurde ebenfalls eine sorgfältige Güterabwägung zwischen Erhalt und Entwicklung vorgenommen und realisiert.

Ziele

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6068 soll eine ins Ortsbild passende Überbauung erstellt werden. Das Ökonomiegebäude ist in seiner Struktur zu erhalten. Mit einem Privaten Gestaltungsplan soll der Handlungsspielraum gegenüber dem Kernzonenplan für eine besonders gute ortsbauliche und gestalterische Lösung vergrössert werden. Da diese Aufgabe aus ortsbaulicher und architektonischer Sicht sehr anspruchsvoll ist, hat sich die Grundeigentümerschaft auf Empfehlung der Stadt Kloten zur Durchführung eines Studienauftragsverfahren entschieden. Mit diesem qualifizierten Verfahren konnte eine der Aufgabenstellung adäquate Lösung gefunden werden.

Studienauftrag und Richtprojekt

Die Stadt Kloten (Raum + Umwelt) haben zusammen mit der Grundeigentümerschaft ein einstufiges Studienauftragsverfahren im Einladungsverfahren durchgeführt. Das Siegerprojekt bildet die Grundlage für den Privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31.

Das Beurteilungsgremium kürte den Beitrag "Dorfgeist" von Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur, zum Siegerprojekt. Das Siegerprojekt sieht den Erhalt und die Umnutzung des Ökonomiegebäudes, ein Strassenhaus an der Dorfstrasse und ein Reihenhaus sowie ein Hofhaus in der zweiten Bautiefe des Grundstücks vor. Der Aussenraum wird differenziert gestaltet. Die Zufahrt in die Unterniveaugarage erfolgt via bestehender Tiefgarage auf dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 6067. Die Kleinkörnigkeit, die Anordnung, die Gestaltung und der Ausdruck der Bauten harmonisieren mit den siedlungstypologischen Merkmalen der Kernzone Alt-Kloten.



Abb. 3: Richtprojekt, Situationsplan mit Dachaufsicht

Quelle: Marazzi Reinhard GmbH; 2025



Abb. 4: Richtprojekt, Ansicht von der Dorfstrasse

Quelle: Marazzi Reinhard GmbH; 2025

Legende: A) Strassenhaus B) Reihenhaus C) Hofhaus D) Ökonomiegebäude (Erhaltung)

Im Richtprojekt wurde das fünfgeschossige Hofhaus (C) gegenüber dem Siegerprojekt von fünf auf vier Geschosse reduziert. Damit fügt sich das Hofhaus (C) noch besser in den städtebaulichen Massstab seiner Umgebung ein. Die Materialisierung in Holz schafft einen Bezug zum Ökonomiegebäude und das Flachdach lehnt sich an die östlich gelegenen benachbarten Neubauten an.

Gestaltungsplan

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Dorfstrasse 31 umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 6068 im Eigentum von Verena und Rudolf Wettstein und die Kleingrundstücke Kat.-Nrn. 651 und 653 im Eigentum der Stadt Kloten. Die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 6068 ist mit einem Eintrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 6067 gesichert.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb des öffentlichen Gestaltungsplans Rätchengässli West, welcher am 22. Februar 1995 genehmigt und im Jahr 2019 teilrevidiert wurde (Inkraftsetzung 6.9.2019). Dieser bestimmt für den Arealteil der Dorfstrasse 31 keine Festsetzungen, sondern verweist auf die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (Kernzone). Die Fläche des neuen Privaten Gestaltungsplans Dorfstrasse 31 wird im Rahmen einer Teilrevision aus dem Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplans Rätchengässli West entlassen.

Die Vorschriften des Privaten Gestaltungsplans Dorfstrasse 31 besagen, dass Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird (vgl. Art. 15 Abs. 1 Vorschriften). Der Aussenraum ist naturnah mit standortgerechten Bäumen und Grünelementen zu bepflanzen und mit ortstypischen Elementen zu versehen. Der Aussenraum ist auf die jeweilige Nutzung im Erdgeschoss abzustimmen (vgl. Art. 19 Abs. 3 Vorschriften). Im Gestaltungsplan richtet sich die maximale Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge nach dem Minimum der Anzahl der Parkplätze gemäss gültigem Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Eine weitere Reduktion der Parkplätze kann im Baubewilligungsverfahren bei Einreichung eines Mobilitätskonzepts bewilligt werden (vgl. Art. 25 Abs. 2 und 3 Vorschriften).

Der Gestaltungsplan lässt eine Bruttogeschossfläche von maximal 3'605 m² für die Wohn- und Gewerbenutzung zu (vgl. Art. 11 Abs. 1 Vorschriften). Im Baufeld A und im Baufeld des Ökonomiegebäudes ist je ein Gewerbeanteil von 20% einzuhalten (vgl. Art. 13 Abs. 2 Vorschriften). Dies ist eine lärmschutzrechtliche Regelung aufgrund der Lärmsituation an der Dorfstrasse. In den Baufeldern B und C besteht im Gestaltungsplan kein Gewerbeanteil. Es kann eine reine Wohnnutzung realisiert werden, da diese Baubereiche lärmabgewandt sind. Der Gestaltungsplan befindet sich weder im kantonalen Zentrumsgebiet noch in einem Mischgebiet gemäss regionalen Richtplan. Daher ist der planungsrechtliche Gewerbeanteil von 25% für den vorliegenden Gestaltungsplan nicht massgebend.

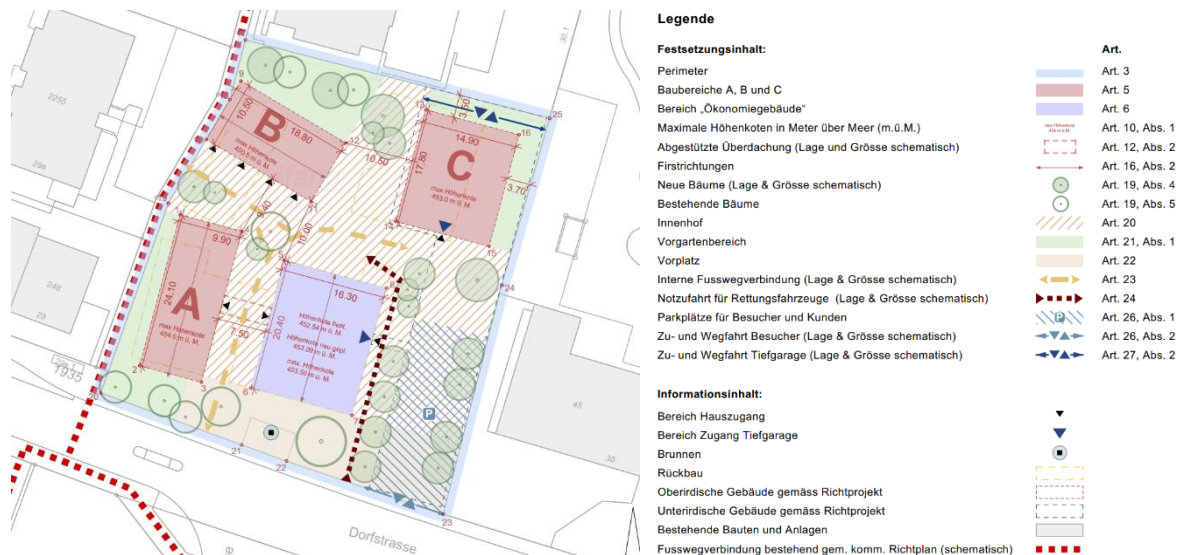


Abb. 5: Situationsplan Privater Gestaltungsplan Dorfstrasse 31

Quelle: Gossweiler Ingenieure AG; 2025

Der Gestaltungsplan fordert den Erhalt des Ökonomiegebäudes (vgl. Art. 6 Vorschriften). Als Kompensation dafür schafft der Gestaltungsplan gegenüber dem Kernzonenplan einen neuen Baubereich (C). Dieser befindet sich im lärmabgewandten Bereich und eignet sich daher gut für eine Wohnnutzung. Mit dem Gestaltungsplan wird gegenüber dem Kernzonenplan nur unwesentlich mehr Wohnraum geschaffen. Die höhere Ausnützung im Gestaltungsplan geht hauptsächlich zulasten des Gewerbeanteils, welcher bei einem Bauprojekt nach den Bestimmungen der Kernzone (Regelbauweise) nicht erforderlich wäre.

Die Vorlage des Privaten Gestaltungsplans Dorfstrasse 31 besteht aus den folgenden rechtsverbindlichen Akten vom 12. Mai 2025:

- Situationsplan 1:500
- Vorschriften

Nicht rechtsverbindliche Akten:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhang mit:
 1. Richtprojekt, Marazzi Reinhard GmbH, März 2025
 2. Studienauftrag Dorfstrasse 31, Bericht des Beurteilungsgremiums, 10.08.2021
 3. Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, 12.05.2025
 4. Gutachten zur Schutzwürdigkeit, IBID AG; 18.01.2019
 5. Schutzwürdigkeitsbericht, Büro für Baugeschichte, 25.03.2022
 6. Schutzvertrag; Entwurf
- Mehrwertprognose, Fahrländer Partner Raumentwicklung, 18.06.2024

Mehrwertausgleich

Mit dem privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31 erhöht sich die bauliche Ausnützung um ca. 21%. Damit entsteht mit dem Privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31 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 Erstellung einer Mehrwertprognose beauftragt (Bericht d. 18.06.2024). Das Resultat ist im Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthalten (Ziffer 6).

Verfahren

Das zum Richtprojekt (März 2025) weiterbearbeitete Siegerprojekt aus dem Studienauftragsverfahren "Dorfgeist" von Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur, bildet die Grundlage für den Privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31.

Die Verfahren zur Erarbeitung des Privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31 und zur Teilrevision des Öffentlichen Gestaltungsplans Rätchengässli West erfolgen zeitlich parallel und materiell aufeinander abgestimmt.

Die Baudirektion Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. März 2023 im Rahmen der 1. kantonalen Vorprüfung und mit Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2024 im Rahmen der 2. kantonalen Vorprüfung zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Der Umgang mit den Rückmeldungen kann dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV entnommen werden (Kapital Nrn. 8.1 und 8.2).

Der Stadtrat 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. Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat im Rahmen der Anhörung mit Schreiben vom 14. November 2024 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Die vorgebrachten Anträge und Empfehlungen wurden vollumfänglich berücksichtigt.

Der Stadtrat beantragt mit diesem Beschluss dem Gemeinderat die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31. Vorbehalten des Festsetzungsbeschlusses bleibt der rechtskräftige Beschluss des Stadtrats zur Teilentlassung des Schutzobjekts Nr. F28 aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

Fazit

Der private Gestaltungsplan Dorfstrasse 31 schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch sowie städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6068 mit hoher Wohnqualität, welche den geschützten Bestand und die ortsbaulichen Qualitäten berücksichtigt und würdigt. Mit dem Studienauftrag als qualifiziertes Verfahren fand eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Ortsbild statt, als dies bei der Erstellung des Kernzonenplans möglich war. Die Abweichungen zum Kernzonenplan sind somit ausreichend und qualifiziert begründet.

Beschluss Stadtrat:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse 31, datiert vom 12. Mai 2025, wird zugestimmt.
2. Dem Gemeinderat werden, vorbehaltlich des rechtskräftigen Beschlusses der Teilentlassung des Schutzobjekt Nr. F28, Dorfstrasse 31, aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung, folgend Anträge unterbreitet:
 - 2.1 Der Private Gestaltungsplan Dorfstrasse 31, bestehend aus den folgenden Akten vom 12. Mai 2025, wird festgesetzt:
 - Situationsplan 1:500
 - Vorschriften
 - 2.2 Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und vom darin enthaltenden Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmend Kenntnis genommen.
 - 2.3 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Revisionsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind im Rahmen der Publikation gemäss § 5 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) öffentlich bekannt zu machen.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt, vorbehaltlich des rechtskräftigen Beschlusses der Teilentlassung des Schutzobjekt Nr. F28, Dorfstrasse 31, aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung, dem Gemeinderat folgend Beschlüsse:

1. Der Private Gestaltungsplan Dorfstrasse 31, bestehend aus den folgenden Akten vom 12. Mai 2025, wird festgesetzt:
 - Situationsplan 1:500
 - Vorschriften
2. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und vom darin enthaltenden 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 im Rahmen der Publikation gemäss § 5 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) öffentlich bekannt zu machen.

Beschluss:

Mitteilung an:

- Gemeinderat
- Verwaltungsdirektion
- Stadtrat Roger Isler
- Bereichsleiter Lebensraum

Für getreuen Auszug:

Jacqueline Tanner
Ratssekretärin