



Referenz-Nr.: ARE 16-0709

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Stadt **Kloten**

- Massgebende - Kernzonenplan Egetswil (Plan-Nr. 13.1.2.001-KZP2a-rev01) 1:1'000 vom 3. August
Unterlagen 2015
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 11. November
2015

Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat Kloten setzte mit Beschluss vom 8. März 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 11. April 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Ein Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 21. April 2016 ersucht die Gemeinde Kloten um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die im Rahmen der Teilrevision betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 4307 und 6052 befinden sich heute in der Hofzone, welche gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten nicht überbaut werden darf. Um hier trotzdem eine sinnvolle, innere Verdichtung der Kernzone Egetswil zu ermöglichen, soll der Kernzonenplan angepasst werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Anpassung des Kernzonenplanes basiert auf den Grundlagen des Gestaltungsplanes „Egetswil Zentrum West“, welcher ursprünglich für die betroffenen Grundstücke vorgesehen war und auf einem architektonischen Richtprojekt beruht. Dieser wurde aber, ausgelöst durch ein Referendum der Anwohner, welche sich als Interessengemeinschaft „IG Egetswil“ zusammenschlossen, am 18. Mai 2014 durch das Stimmvolk abgelehnt. Begründet wurde die Ablehnung, dass sich das Richtprojekt weder ortsbaulich noch gestalterisch gut in die Kernzone von Egetswil einordnet. Damit aber trotz der ablehnenden Haltung eine Überbauung realisiert werden kann, entschloss man sich, im Rahmen der Kernzonenvorschriften der rechtsgültigen BZO zu bauen und nur den Kernzonenplan anzupassen, basierend auf einem neuen Richtprojekt, welcher die vorhandene Bebauungsstruktur weiterführt und von der „IG Egetswil“ für gut befunden wurde.



Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Damit die neue ortsbauliche Idee abgesichert wird, werden im Kernzonenplan die Bereiche der aufzuhebenden Hofzone sowie die neuen sieben Baufelder, inkl. der Firstrichtungen, festgesetzt. Bereits bestehende innere und äussere Mantellinien werden, wo notwendig, ebenfalls aufgehoben. Die neuen Baufelder werden mit neuen Mantellinien ergänzt.
Ergebnis der Vorprüfung	Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 22. Oktober 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die der Gemeinderat mit Beschluss vom 8. März 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Kloten wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Stadt Kloten (unter Beilage von fünf Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - SWR Geomatik AG (Kloten), Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



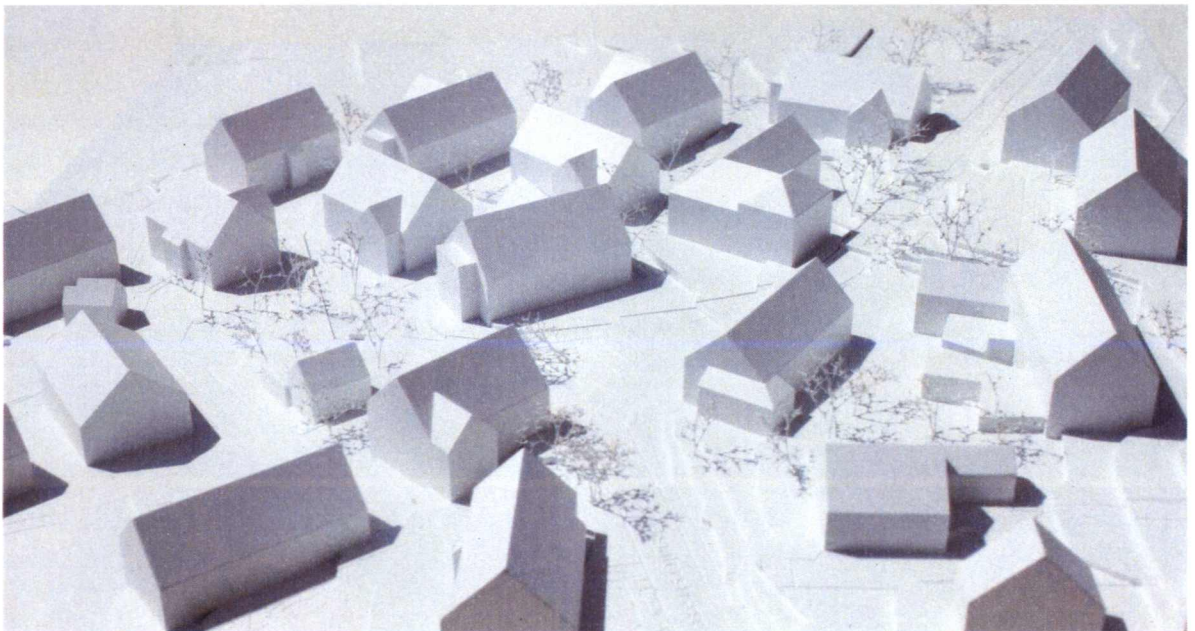
Nutzungsplanung
Kernzonenplan Egetswil
Revisionsvorlage Dorfkern West

10. November 2015

Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Stand: ~~Antrag an Gemeinderat~~

Vom Gemeinderat am 08.03.2016
zustimmend zur Kenntnis genommen



1. Ausgangslage und Revisionsziel

Die Kernzonenplanung Egetswil stammt aus dem Jahre 1985 und wurde mit der Revision der Nutzungsplanung in den Jahren 1993/95 neu festgesetzt. Im Rahmen der am 6. November 2012 vom Parlament festgesetzten Bau- und Zonenordnung wurden die Kernzonenpläne materiell nicht überarbeitet. Die neue Bau- und Zonenordnung und mit ihr die digitalisierten Kernzonenpläne sind am 15. Juni 2013 in Kraft getreten.

Mit Datum vom 5. November 2013 genehmigte der Gemeinderat die Anpassung des Kernzonenplans Egetswil und einen damit koordinierten privaten Gestaltungsplan. Ziel dieser Nutzungsplanungsänderung war die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für eine hochwertige Wohnüberbauung. Gegen diese Beschlüsse wurde ein von der „IG Egetswil“ initiiertes Referendum eingereicht. Das Stimmvolk lehnte beide Vorlagen am 18. Mai 2014 ab.

Die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nm. 4307 und 6052 beabsichtigen trotz dieses Resultates auf ihren Liegenschaften eine bauliche Entwicklung zu erreichen. Im Vergleich zu den abgelehnten Vorlagen soll nun aber nur noch der Kernzonenplan angepasst werden, um zusätzliche Baufelder zu definieren. Die Überbauung an sich soll hingegen im Rahmen der gültigen Kernzonenvorschriften erfolgen. Im Vergleich zum abgelehnten Projekt weisen die Gebäude nur noch zwei Vollgeschosse (anstatt drei) auf und wurden auch bezüglich Stellung der Hauptgebäude überarbeitet. Die Überarbeitung des Richtprojektes erfolgte unter Einbezug von Vertretern der „IG Egetswil“ und weiteren Interessenkreisen. Am 6. Juli 2015 fand eine gut besuchte Informationsveranstaltung statt.

Das Richtprojekt sieht vor, das grosse Potenzial der Liegenschaften für eine angemessene Bebauung zu nutzen. Der revidierte Kernzonenplan schlägt deshalb die Platzierung von fünf neuen Baufeldern, das Abdrehen des bereits bestehenden Baufeldes für das Gebäude Rütnerstrasse 1 sowie die Ergänzung des Baufeldes Rütnerstrasse 5 vor. Im Vergleich zur abgelehnten Kernzonenrevision soll insbesondere das Baufeld an der Rütnerstrasse neu rechtwinklig zur Strasse gestellt werden, um die Aussicht der nördlich bestehenden Gebäude möglichst wenig einzuschränken. Auch die übrigen Baufelder nehmen zudem Bezug zum Gebäudebestand in Egetswil.



Abbildung: Luftbild mit Projektperimeter

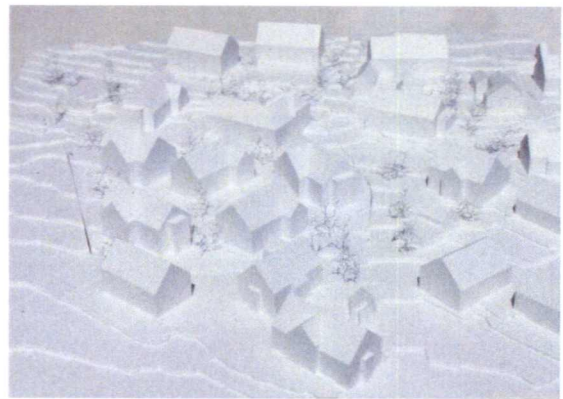


Abbildung: Modellfoto Projekt Dorfkern West
(Verfasser: Jürg Specogna AG, Architektur und Design)

2. Projektabgrenzung und Verhältnis zur BZO-Revision

Mit den Arbeiten zur neuen BZO vom 15. Juni 2013 wurde der Handlungsbedarf erkannt, dass die Kernzonenpläne von Alt-Kloten, Egetswil und Gerlisberg grundlegend überarbeitet werden sollten (Kap. 3.3 Planungsbericht zur BZO-Revision). Die festgelegten Mantellinien, Firstrichtungen, Hof- und Freiräume sind zum Teil ortsbaulich, fachlich aber auch politisch umstritten. Die zahlreichen Gestaltungspläne in Egetswil zeigen, wie punktuell auf einzelnen Grundstücken die „Spielregeln“ geändert wurden, mit all ihren Vor- und Nachteilen.

Für die künftige Weiterentwicklung der Ortsbilder und der Praktikabilität der Bauvorschriften müssen alle drei Kernzonenpläne grundlegend überarbeitet werden. Aufgrund der Komplexität und des zeitlichen Bedarfs wurde im Rahmen der BZO-Revision 2012 definiert, dass diese Themenkomplexe in einer separaten Vorlage behandelt werden sollen. Die Vorlage beschränkte sich deshalb auf die Digitalisierung der Pläne und Anpassung der Zonengrenze.

Analog zur BZO-Revision 2012 baut die vorliegende Revisionsvorlage auf der ursprünglichen Systematik der Kernzonenpläne mit Baufeldern, Hofzonen und Freiräume auf. Auf eine Änderung dieser Systematik wird verzichtet, unter anderem deshalb, weil sonst grundlegende Fragen zum Aufbau und Inhalt der Bauvorschriften ausgelöst würden. Die vorliegende Anpassung des Kernzonenplans Egetswil schafft aber kein Präjudiz für die zukünftige Entwicklung in den Kernzonen von Kloten.

3. Revisionsinhalt

In der Hofzone der Grundstücke Kat.-Nm. 4307 und 6052 werden fünf neue Baubereiche für Hauptgebäude festgelegt. Die Lage, Grösse und Ausrichtung basieren auf einer umfangreichen ortsbaulichen Überbaustudie bzw. auf einem Richtprojekt. Wichtig erscheint der Hinweis, dass die Hofzone gemäss Zonenplan zur Kernzone und somit zum Siedlungsgebiet gehört.

Neben den äusseren Mantellinien werden auch innere Mantellinien und die Firstrichtung bestimmt. Mit den inneren Mantellinien soll gesichert werden, dass keine unerwünscht kleinen Hauptgebäude erstellt werden (z.B. Einfamilienhäuser). Neu soll das Gebäude Rütnerstrasse 1 abgebrochen werden, um mit einem Abbrechen des Baufeldes dem Dorfplatz und der Bushaltestelle mehr Entwicklungspotentiale zu ermöglichen und diesen Raum besser zu fassen. Bei der bestehenden Liegenschaft Rütenerstrasse 5, welche erhalten werden soll, wird die Hauptfirstrichtung entsprechend dem heutigen Ökonomieteil des Gebäudes und der erweiterten Mantellinie festgelegt. Diese stimmt auch mit dem Walmdach auf dem Wohnteil und den Planungsabsichten überein. Das Gebäude ist im Inventar der schutzwürdigen Gebäude der Stadt Kloten verzeichnet (Inv.-Nr. F48). Die übrigen Baufelder wurden den Gebäudevolumen in Egetswil angepasst (2- statt 3-geschossig) und auch neu platziert, so dass sie insbesondere zur südlich bestehenden Bebauung etwas mehr Bezug nehmen. Bei den sechs neuen Gebäuden handelt es sich zudem um „Unikate“, d.h. jedes Gebäude hat unterschiedliche Abmessungen und wird so seinen Beitrag zu einer vielfältigen Baukultur in Egetswil leisten.

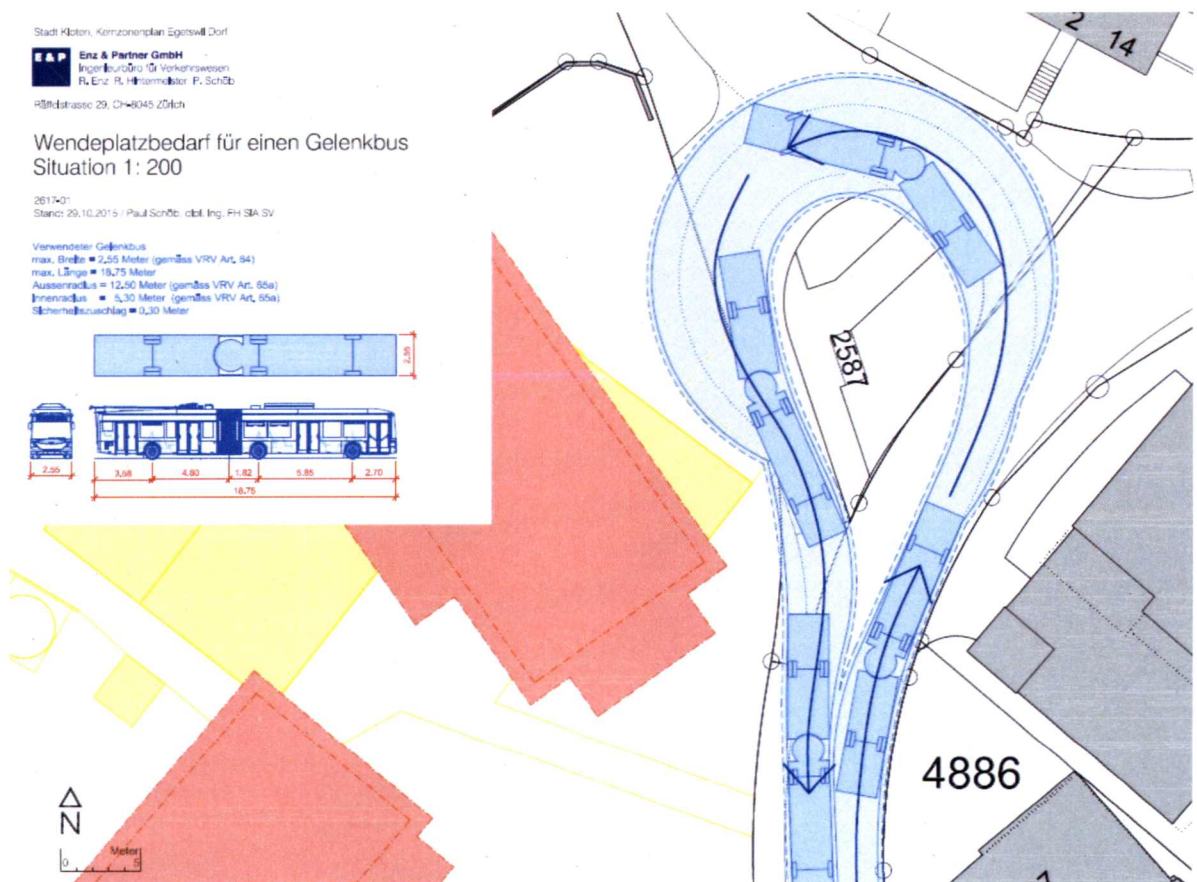
Mit der Revision werden keine Bauvorschriften angepasst.

4. Buswendeschlaufe

Das heutige Verkehrsregime für die Ortsbusse vermag nicht zu überzeugen. Die Busse müssen am Berg anfahren und verursachen so insbesondere in der Nacht ungewünschte Immissionen. Die Nachtbusse werden deshalb bereits heute an einer anderen Haltestelle abgefertigt.

Mit der Verschiebung des Baufeldes für das Gebäude Rütenerstrasse 1 ergibt sich neu die Möglichkeit, das Verkehrsregime zu verändern. Dafür wurde an einer Besprechung mit der Kantonspolizei und der Verkehrsbetriebe Glattal die Rahmenbedingungen festgelegt. Wie die nachstehende Abbildung zeigt, wird das Baufeld des Gebäudes Rütenerstrasse 1 genügend weit von der Strasse abgerückt, so dass die Haltestelle umgebaut werden kann.

Die Änderung der Zufahrt im Gegenuhrzeigersinn hat zudem den Vorteil, dass der „Dorfplatz“ in Egetswil neu gestaltet werden kann. Der Stadtrat beabsichtigt, zusammen mit den Anwohner/innen und den Architekten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein neues Konzept für den „Dorfplatz“ zu entwickeln. Es wird an der Stadt Kloten an den Entwicklern liegen, diese Möglichkeiten im Rahmen der Kernzonenplanrevision mit Verträgen zu sichern. Eine Verknüpfung der vorliegenden Kernzonenplanrevision ist hingegen nicht zulässig.

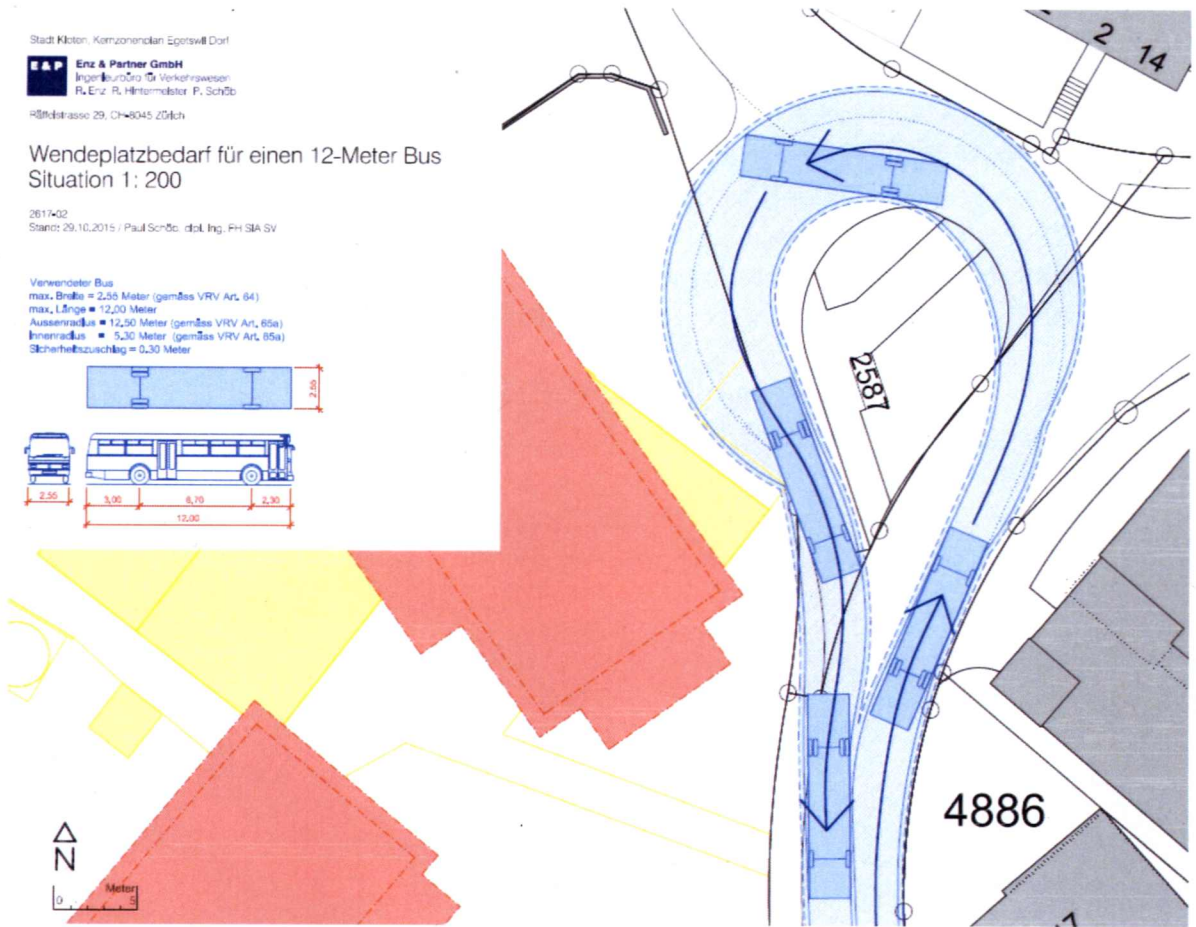
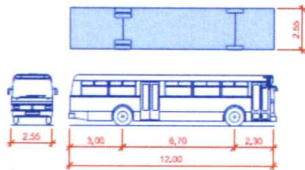


Wendeschleife mit einem Gelenkbus

Wendeplatzbedarf für einen 12-Meter Bus Situation 1: 200

2617-02
 Stand: 29.10.2015 / Paul Schöb, dipl. Ing. FH SIA SV

Venewender Bus
 max. Breite = 2,55 Meter (gemäss VRV Art. 64)
 max. Länge = 12,00 Meter
 Aussenradius = 12,50 Meter (gemäss VRV Art. 65a)
 Innenradius = 5,30 Meter (gemäss VRV Art. 65a)
 Sicherheitszuschlag = 0,30 Meter



Wendeschnleufe mit einem 12 m-Bus

4. Zweckmässigkeit der Planung

Die Nachverdichtung auf den Liegenschaften Kat.-Nrn. 4307 und 6052 entspricht der überkommunalen Strategie, die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken, das Kulturland zu schonen und die Ortsbilder weiterzuentwickeln. Die Nutzungserhöhung für Wohnen findet in einem Gebiet statt, in welchem die Fluglärmbelastung gering ist. Die Planungswerte ES III des vorläufigen Betriebsreglementes werden eingehalten.

Um die Bevölkerungszahl und -struktur stabil zu halten, ist die Stadt auf die Modernisierung bestehender und den Bau neuer attraktiver Wohnungen angewiesen. Die Stadt Kloten weist keine grösseren Baulandreserven mehr auf (vgl. Planungsbericht zur BZO-Revision 2012). Deshalb ist die Stadt Kloten darauf angewiesen, dass innere Erneuerungs- und Entwicklungspotenziale mobilisiert werden.

Die vorliegende Planung schafft nicht nur wichtige Entwicklungsmöglichkeiten an einer ausgezeichneten Lage mit gutem Ortsbusangebot (zwei Buslinien), sondern auch mit Augenmass und Rücksicht auf das Ortsbild. Die Potentiale wurden zwar im Vergleich zu den abgelehnten Planungen reduziert, erscheinen nun aber unter dem Aspekt des aktuellen politischen Umfeldes in Egetswil noch immer als angemessen und sinnvoll.

Die Planung fügt sich in den topografischen und baulichen Kontext ein und strebt eine hochwertige Gestaltung an. Hierzu wird auf das Richtprojekt verwiesen.

5. Vorprüfung und Anhörung

Die Kernzonenplanänderung wurde mit Bericht des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich vom 22. Oktober 2015 rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit als genehmigungsfähig beurteilt.

Auch die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) unterstützt das Vorhaben mit Schreiben vom 23. September 2015.

6. Öffentliche Auflage

Während der Auflagefrist (21. August bis 31. Oktober 2015) sind keine Begehren eingereicht worden. Während der Entwicklung des vorliegenden Richtprojektes fanden aber diverse Gespräche und Briefwechsel mit Vertretern der „IG Egetswil“ statt.

Mit Schreiben vom 5. August 2015 und vom 3. September 2015 nahm Wilfried Müller als Vertreter der „IG Egetswil“ zu den Änderungen Stellung. Vorgängig wurde einer Delegation der „IG Egetswil“ das überarbeitete Richtprojekt an einer Sitzung erläutert. Der Briefwechsel wird vollständigshalber im Anhang vollständig abgedruckt.