



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

3.12.2024 Beschluss Nr. 99-2024 Vorlage 8383; Gestaltungsplan Ewiges Wegli 19, Kat.-Nr. 2849 (Rossweid); Festsetzung

6.0.5.4 Gestaltungspläne

Gestaltungsplan Ewiges Wegli 19, Kat.-Nr. 2849 (Rossweid); Festsetzung

Ausgangslage

Der Förderverein Hegnerhof erstellte im Jahr 2015 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2849 am Ewigen Wegli einen Gemeinschaftsgarten und ein Pavillongebäude. Seither hat sich das Grundstück als Ort nachbarschaftlicher Begegnung und mit kulturellen Veranstaltungen etabliert.

Die Grundeigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 2849 beabsichtigt, das Grundstück am Ewigen Wegli zu bebauen. Der Aussenraum mit dem offenen Pavillongebäude soll weiterhin dem Förderverein Hegnerhof zwecks gemeinschaftlicher Nutzung zur Verfügung stehen.

Das Grundstück Kat.-Nr. 2849 ist gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2b zugeteilt. Damit sind u.a. zwei Vollgeschosse und zwei anrechenbare Dachgeschosse möglich. Das erarbeitete Richtprojekt erbringt den städtebaulichen Nachweis, dass sich ein Neubau mit fünf Vollgeschossen (ohne Dach- und Attikageschosse) gut in die Umgebung einfügt. Mit dem Neubau wird nicht mehr Ausnützung konsumiert als mit der Regelbauweise gemäss der Wohn- und Gewerbezone WG2b. Der Fussabdruck des Neubaus fällt aber durch die höhere Bauweise geringer aus als mit einer Regelüberbauung. Damit kann der Aussenraum zu grossen Teilen erhalten bleiben.



Abb. 1: Grundstück Kat.-Nr. 2849, Ewiges Wegli, Gemeinschaftsgarten Förderverein Hegnerhof

Quelle: Katasterplan, geoweb Gossweiler Ingenieure AG; 2024

Ziele

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Rossweid wird sichergestellt, dass die vorhandenen Freiraumqualitäten der Liegenschaft auch im bebauten Zustand erhalten bleiben. Zentrales Anliegen ist ein möglichst grosser, naturnaher und gemeinschaftlich bespielbarer Aussenraum. Der Neubau erzielt einen adäquaten architektonischen Ausdruck und ermöglicht auch gemeinschaftliche Wohnformen.

Die Bebauung überschreitet die von der BZO vorgegebene Dichte der Wohn- und Gewerbezone WG2b nicht. Dafür wird die Gebäudegrundfläche durch eine vertikale Umverteilung minimiert. Als städtebaulicher Gewinn resultiert ein Aussenraum, der für die Bewohnenden und das Quartier einen Mehrwert darstellt. Die Gebäude sind auf diesen in Gestaltung und Funktion abgestimmt und mit Sorgfalt gestaltet.

Richtprojekt

Das Grundstück befindet sich hinter der historischen Bauzeile entlang der Dorfstrasse im Gebiet der einstigen Obst- und Nutzgärten. Entlang der Strasse Ewiges Wegli sind in den 1960er- bis 1980er-Jahre Mehrfamilienhäuser gebaut worden.

Das Richtprojekt reiht sich mit seinem Volumen in die Bebauungsstruktur am Ewigen Wegli ein, die durchgehend zur Strasse längsorientierte Baukörper aufweist. Die Abmessungen des eingefügten neuen Baukörpers sind vergleichbar mit denjenigen der Nachbarbauten. Das bestehende Pavillongebäude begrenzt den Aussenraum auf der Ostseite. Es enthält eine Stüdiowohnung, ein Aussenlager und einen gedeckten Sitzplatz mit Aussenküche. Es ist zur Wiese hin orientiert und ist ein Ort gemeinschaftlicher Begegnung. Der neue fünfgeschossige Bau wird über einen nordseitigen Laubengang erschlossen. Die Wohnungen befinden sich in den ersten vier Geschossen. Es sind Familien- und Clusterwohnungen vorgesehen. Das fünfte Geschoss hat einen gemeinschaftlich bespielbaren Raum, der sich für eine Vielzahl von möglichen Nutzungen eignet. Der Aussenraum wird von den Bewohnenden bewirtschaftet und mitgestaltet. Das Ziel ist der Anbau und die Pflege von Gemüse, Kräutern, Obst und Blumen in einem Gemeinschaftsgarten.



Abb. 2: Visualisierung Richtprojekt mit Pavillongebäude

Quelle: Richtprojekt Studio AGLO Architekten, Kloten; 2024



Abb. 3: Richtprojekt, Ansicht Nord

Quelle: Richtprojekt Studio AGLO Architekten, Kloten; 2024

Gestaltungsplan

Der Private Gestaltungsplan Rossweid stellt sicher, dass auf dem Grundstück eine Überbauung mit besonders guter Qualität hinsichtlich Städtebau, Umgebungsgestaltung und Architektur entsteht. Um den Verlust von Freiflächen zu minimieren, wird die nach der Regelbauweise berechnete Ausnützung in einem Gebäude flächeneffizient organisiert. Der Gewinn ist ein besonders grosszügiger Aussenraum mit hoher Qualität bezüglich Ökologie, Nutzung und Aufenthalt. Die Freiflächenziffer beträgt mindestens 60% der massgeblichen Grundstücksfläche. Die Architektur ist überdurchschnittlich und die Wohnungen entsprechen dem generationendurchmischten Wohnen. Die Lebensqualität und Identifikation der Bewohnenden wird durch Partizipation und einem starken Bezug zum Gärtnern erhöht. Energetische, ökologische und soziale Aspekte werden gesamtheitlich umgesetzt. Mit einem Mobilitätskonzept kann die Mindestanzahl an Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten unterschritten werden.

Die Vorlage des Privaten Gestaltungsplans Rossweid besteht aus den folgenden rechtsverbindlichen Akten vom 8. August 2023:

- Situationsplan 1:500
- Vorschriften

Nicht rechtsverbindliche Akten:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen)
- Richtprojekt (Anhang des Erläuterungsberichts)

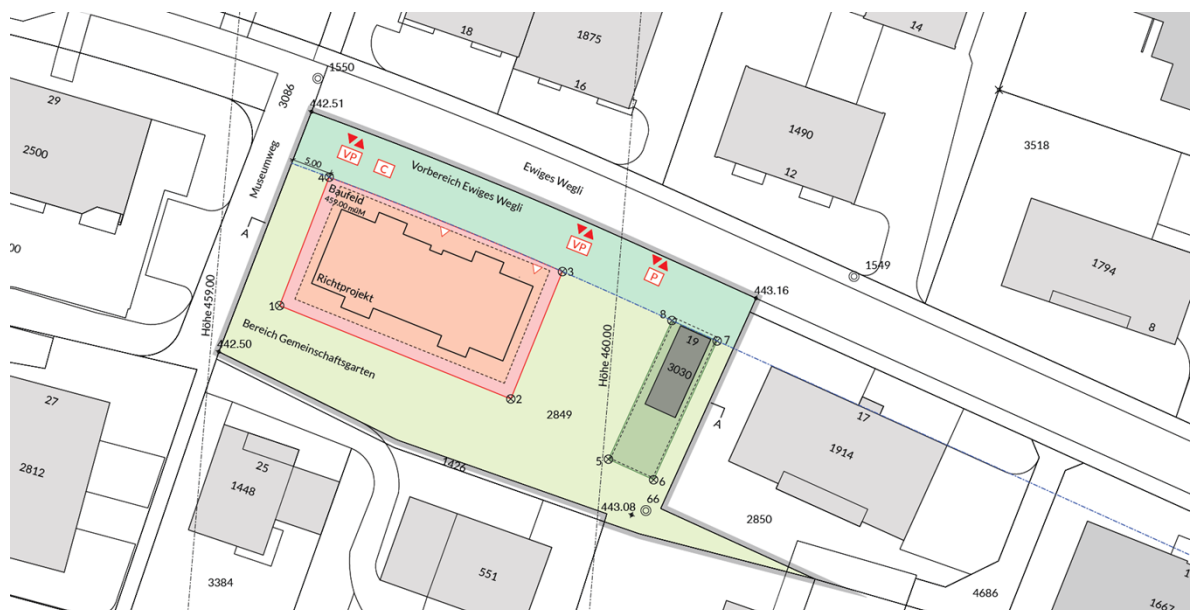
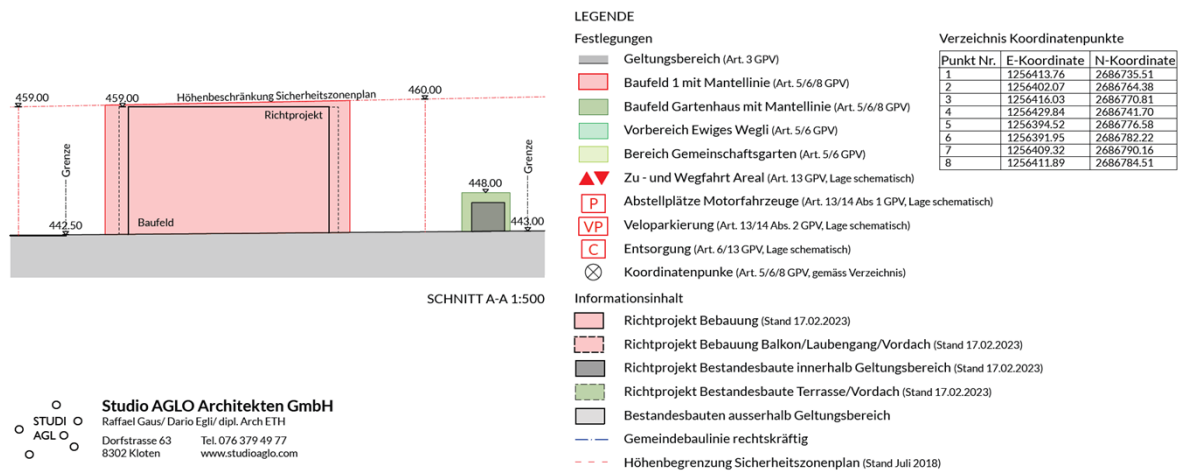


Abb. 4: Situationsplan Privater Gestaltungsplan Rossweid

Quelle: Studio AGLO Architekten, Kloten



Studio AGLO Architekten GmbH
 RAFFAEL GAUS / DARIO EGLI / dipl. Arch. ETH
 Dorfstrasse 63 Tel. 076 379 49 77
 8302 Kloten www.studioaglo.com

Abb. 5: Situationsplan Privater Gestaltungsplan Rossweid, Schnitt A-A und Legende

Quelle: Studio AGLO Architekten, Kloten

Mehrwertausgleich

Da der Private Gestaltungsplan Rossweid keine höhere Ausnützung als die Regelbauweise zulässt, entsteht kein planungsbedingter Mehrwert. Ein ist somit kein Mehrwertausgleich vorzunehmen.

Verfahren

Die Baukommission hat mit Beschluss vom 24. April 2023 die Planungsvorlage zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage fand vom 19. Mai bis zum 18. Juli 2023 statt. Die Anrainer wurden an der Informationsveranstaltung vom 25. Mai 2023 informiert. Es sind während der öffentlichen Auflage keine Einwendungen eingegangen.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE nahm mit Vorprüfungsbericht vom 14. November 2023 und die Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG nahm mit Schreiben vom 12. Juli 2023 Stellung. Die von den kantonalen Stellen und der ZPG bemängelten Inhalte wurden eingehend geprüft und die Vorlage entsprechend präzisiert.

Dem Gemeinderat Kloten obliegt die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans Rossweid. Die Baudirektion des Kantons Zürich ist für die Genehmigung zuständig.

Fazit

Der Private Gestaltungsplan Rossweid schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige, freiraumschonende und nachhaltige Überbauung von Kat.-Nr. 2849 am Ewigen Wegli. Die Vorlage ist abgestimmt auf die übergeordneten Planungsgrundlagen und -zielsetzungen von Kanton, Region und Stadt.

Beschluss Stadtrat:

1. Dem Gestaltungsplan Rossweid wird zugestimmt.
2. Dem Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 2.1 Der Gestaltungsplan Rossweid, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften, vom 8. August 2024, wird festgesetzt:
 - 2.2 Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und dem darin enthaltenen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmen Kenntnis genommen.

- 2.3 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Planungsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gestaltungsplan Rossweid, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften, vom 8. August 2024, wird festgesetzt:
2. Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und dem darin enthaltenen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmen Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Planungsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

1. Der Gestaltungsplan Rossweid, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften, vom 8. August 2024, wird festgesetzt:
2. Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und dem darin enthaltenen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmen Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Planungsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Stv. Verwaltungsdirektor
- Bereichsleiterin Lebensraum
- Stadtplaner

Für getreuen Auszug:

Regula Götsch
Ratssekretärin Stv.