



STADTKLOTEN

GEMEINDEABSTIMMUNG

Urnenabstimmung der Politischen Gemeinde Kloten vom Sonntag, 18. Mai 2014

Vorlage 1: Genehmigung Projekt und Kredit über 3,9 Millionen Franken für die Gestaltung des Stadtplatzes

Vorlage 2: Genehmigung Kernzonenplan «Egetswil»

Vorlage 3: Privater Gestaltungsplan «Egetswil Zentrum West»



STIMMEN SIE AB!

Impressum:

Herausgeber: Stadt Kloten

Layout und Druck: HP&S Digitaldruck GmbH, Kloten

Visualisierung und Pläne: Hunziker Betatech AG, Winterthur

Auflage: 11 200 Exemplare

GENEHMIGUNG PROJEKT UND KREDIT ÜBER 3,9 MILLIONEN FRANKEN FÜR DIE GESTALTUNG DES STADTPLATZES

Antrag des Gemeinderates zuhanden der Urnenabstimmung über die Genehmigung eines Kredites in der Höhe von 3,9 Millionen Franken (inkl. MwSt.) für die Gestaltung des Stadtplatzes.

A. Das Wichtigste in Kürze

Wie viele Agglomerationsgemeinden leidet Kloten unter der grossen Konkurrenz der umliegenden Einkaufsmeilen (Flughafen Shopping, Glattzentrum, Industrie Dietlikon und Bachenbülach, Städte Winterthur und Zürich). Das Stadtzentrum läuft Gefahr, entleert zu werden: Restaurants schliessen, Läden und Gewerberäume werden zu Büros oder Wohnungen umgenutzt oder können gar nicht mehr vermietet werden. Kurzum: Die Ortsversorgung und Attraktivität unserer Stadt stehen auf dem Spiel.

Der Stadtrat hat deshalb vor vier Jahren einen Massnahmenplan zur Revitalisierung des Klotener Stadtzentrums entworfen, welcher nun auf verschiedenen Ebenen mit Hochdruck umgesetzt wird. Das Gewerbe leidet insbesondere unter den zu geringen Personenfrequenzen und der schwachen Aufenthaltsqualität im Zentrum. Diesen negativen Tendenzen wird wie folgt entgegengewirkt:

- Die Migros und der Denner sollen am heutigen Standort vergrössert werden. Es wird geprüft, ob das Migros-Restaurant auf den Platz ausgerichtet werden kann. Dies führt zu höheren Kundenfrequenzen.
- Der Coop soll mit vergrösserter Verkaufsfläche an der Marktgasse/Bahnhofstrasse angesiedelt werden. Dadurch entsteht ein Besucherstrom über den Stadtplatz.
- Für das lokale Gewerbe und Läden sollen im Zentrum attraktive Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, welche von diesen neuen Besucherströmen profitieren können und weitere Kunden anziehen.
- Im Stadtzentrum sollen in den nächsten fünf Jahren rund 500 zusätzliche Wohnungen in möglichst verschiedenen Preissegmenten (Genossenschaftswohnungen bis Eigentumswohnungen; Familienwohnungen bis Alterswohnungen) angeboten werden können. Dies steigert die Kaufkraft in Kloten.

- Die Aufenthaltsqualität zwischen dem Bahnhof, dem Stadtzentrum und dem Wilden Mann muss erhöht werden. Dafür sind Investitionen in den öffentlichen Raum unumgänglich.
- Veranstaltungen, Attraktionen und Ausstellungen sollen möglichst im Stadtzentrum durchgeführt werden können. Dafür braucht es eine gute Infrastruktur.

Herzstück dieser Strategie ist der Stadtplatz, welcher sich zwischen Stadthaus, Square, Coop und Stadthauspassage/Migros aufspannen soll. Mit einem attraktiven Stadtplatz kann die Aufenthaltsqualität im Zentrum enorm gesteigert, die Voraussetzungen für Veranstaltungen (Märkte, Ausstellungen, Musikaufführungen, Stadtfest, Stage Days, Sport, Veranstaltungen jeglicher Art etc.) stark verbessert und insbesondere eine Klotener Identität geschaffen werden. Im Zentrum sollen in den nächsten Jahren durch private Investoren über 140 Millionen Franken investiert werden. Ein erster Schritt für den Umbau des Zentrums muss deshalb möglichst rasch umgesetzt werden, auch um das Vertrauen der Investoren in den Standort Kloten zu stärken.

Der Stadt- und Gemeinderat beantragen deshalb einstimmig einen Kredit über 3,9 Millionen Franken für die Umsetzung des multifunktional nutzbaren Stadtplatzes.

B. Die Abstimmungsfrage lautet:

- **Wollen Sie dem Kredit über Fr. 3 900 000 (inkl. MwSt.) zustimmen?**

C. Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Das Klotener Stadtzentrum verändert sich. Gründe dafür sind die ungebrochene Nachfrage nach zentrumsnahen Wohn- und Geschäftsräumen sowie Gebäude und Areale, welche in den nächsten Jahren aufgrund ihres Alters erneuert werden müssen.

Diese Entwicklung wird zudem durch die Volksentscheide zur «Kulturlandinitiative» (Abstimmung vom 17. Juni 2012) und zum Raumplanungsgesetz (Abstimmung vom 3. März 2013) beschleunigt, welche zur Folge haben, dass die Baulandreserven weiter verknappt und bestehende Gebiete und Grundstücke somit noch dichter genutzt werden müssen.



Abbildung 1: Diese Projekte werden in den nächsten Jahren voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung im Stadtzentrum führen.

- 1 Gebiet «Brüel»:** Erstellung eines Kongress- und Gewerbegebäudes, Gestaltungsplan festgesetzt
- 2 Gebiet «Wilder Mann»:** Erstellung einer Überbauung mit Hotel, Gewerbe, Bank und Wohnen, teilweise im Bau
- 3 Gebiet «Unterdorf»:** Sanierungs- und Verdichtungskonzept für Gewerbe, Büro und Wohnen, Konzept in Erarbeitung
- 4 Gebiet «Kirchgasse»:** Neubau eines Gewerbe-, Büro- und Wohngebäudes mit Pflegestation, Bezug im Sommer 2014
- 5 Gebiet «Stadthauspassage»:** Erweiterung Migros und Denner sowie Verdichtungskonzept, Wettbewerbsverfahren lanciert
- 6 Gebiet «Lirenächerweg»:** Büro-, Gewerbe- und Wohnkomplex, teilweise im Bau
- 7 Gebiet «Marktgasse/Bahnhofstrasse»:** Neubau Coop-Filiale, Restaurants, Gewerbe, Konsum und Wohnen, Wettbewerbsverfahren lanciert
- 8 Gebiet «Bahnhof»:** Masterplanung zur Entwicklung der Brachen der Stadt Kloten und der SBB (Wohnen, Konsum, Gewerbe, Parkplatzangebot Schluefweg/Kolping Arena), in Arbeit
- 9 Gebiet «Hamelirainstrasse»:** Hotel-, Büro- und Wohnkomplex, Gestaltungsplan genehmigt, Baugesuch eingereicht



Abbildung 2: Visualisierung des Stadtplatzes mit Wochenmarkt und Baumallee (blauer Boulevard).

Nicht mit den rasanten Entwicklungen im Zentrum mithalten konnte die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Die Umgestaltung erlitt einen grossen Rückschlag, nachdem die Bevölkerung am 28. September 2008 den Stadtplatz (Projekt «Staddach») ablehnte. Das damalige nahezu 10 Millionen Franken teure Projekt wurde gemäss repräsentativer Bevölkerungsumfrage insbesondere wegen der hohen Kosten, aber auch wegen der umstrittenen Materialisierung des grossen Staddaches in Beton abgelehnt. Der Stadtrat hat die damalige Kritik sehr ernst genommen und mit dem nun vorliegenden Projekt auf die Gründe der Ablehnung reagiert. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes soll einerseits mit bedeutend weniger finanziellen Mitteln auskommen, andererseits resultierte aus den Planungen ein bodenständiges, robustes, aber auch hochwertiges Gestaltungskonzept, welches in der Lage ist, dem Zentrum die notwendigen Impulse zu versetzen.

Die Vision

Damit eine Stadt nachhaltig geplant werden kann, ist eine langlebige Strategie notwendig. Die Strategie für den öffentlichen Raum ist deshalb in einem Masterplan für das Klotener Stadtzentrum festgehalten und soll bei allen anstehenden Entwicklungen, Sanierungen und Bauarbeiten einbezogen werden. Berücksichtigt wird auch die Verlängerung der Glattalbahn, welche bis in etwa 15 Jahren umgesetzt werden soll.

Der öffentliche Raum repräsentiert das «Gesicht» einer Stadt, verleiht einem Ort Identität und prägt die Stadtkultur deshalb in besonderem Masse. Die Erlebbarkeit des Raumes, die ästhetische Qualität und vor allem die Nutzbarkeit bzw. der Nutzwert dieser Flächen tragen massgeblich zur Attraktivität eines Ortes bei.

Aus diesem Grund wurde in der Stadt Kloten gemeinsam mit Vertretern unterschiedlichster Nutzer- und Interessengruppen (aus Politik, Eigentum, Gewerbe, Mieter/-innen, Vereine) versucht, die wünschenswerte Ortsatmosphäre für Teile des Klotener Zentrums zu definieren. In einem Wettbewerbsverfahren wurden insgesamt sieben Teams damit beauftragt, Konzepte zur Erreichung dieser gewünschten «Stimmungen» zu entwickeln. Als Siegerin ging das Team um die Landschaftsarchitekten Raderschallpartner AG, Meilen, hervor.

Der Masterplan «öffentlicher Raum» zeigt die Entwicklung der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze im Zentrum in den nächsten rund 12 bis 15 Jahren auf. Die beiliegende Broschüre zeigt Ihnen einen Überblick der geplanten Projekte und lädt Sie ein zu einem visionären Spaziergang vom Bahnhof bis zum «Wilden Mann».

Als Initialzündung soll der zentrale Stadtplatz vor dem Square erstellt werden. Der heutige Kiesplatz wurde im Zusammenhang mit der Überbauung Square und im



Abbildung 3: Stimmungsvoller Stadtplatz an einem Frühlingsabend.

Hinblick auf eine zeitnahe definitive Umgestaltung nur provisorisch ausgebaut. Die Umgestaltung ist auch deshalb wichtig, um den Investoren und Entwicklern im Zentrum Investitionssicherheit zu geben. Die voraussichtlichen privaten Investitionen von über 140 Millionen Franken generieren Arbeit für das lokale Gewerbe und zukünftige Steuererträge.

Stadtplatz Kloten

Der Stadtplatz soll multifunktional genutzt werden können und Dreh- und Angelpunkt des gesellschaftlichen und kulturellen Lebens in Kloten werden. Der Stadtplatz soll deshalb offen und grosszügig, mit hochwertigen, vor allem aber auch robusten Materialien gestaltet werden. Der Stadtplatz will zum Verweilen einladen, aber auch gute Rahmenbedingungen für alle möglichen Veranstaltungen und Aktivitäten bieten.

Die eigentliche Stadtplatzfläche wird in Abstimmung mit den vielfältigen Anlässen (Stadtfest, Weihnachtsmarkt, Flohmarkt, Chilbi, Stage Days, Wochenmarkt, Aussenflächen Restaurants, Ausstellungen, Verkaufsstände etc.) mit einem «Steinparkett» gestaltet. Es handelt sich dabei um einen Naturstein, der in einer helleren und einer dunkleren Variante zum Einsatz kommt und aufgrund der Verlegeart ähnlich wie ein Parkettboden wirkt. Dieser Stein ist im Gegensatz zum heutigen Kiesplatz sehr robust,

wintertauglich (auch für Salzeinsatz gut geeignet) sowie praktisch im Unterhalt und in der Benützung. So ist er für ältere und handycapierte Personen, aber auch für jegliches Schuhwerk und Wetter bestens geeignet. Der grosszügige Platz wird mit einem einheitlichen Mobiliar und einem attraktiven Marktbrunnen bespielt. Diese Elemente sind so platziert, dass sie bei einem Grossanlass nicht im Weg stehen.

Die Beleuchtung erfolgt über rund 15 Meter hohe Beleuchtungsmaste. Diese sind ebenfalls multifunktional ausgelegt und vermögen aufgrund der sparsamen und modernen LED-Technologie den Stadtplatz in verschiedene Stimmungen zu versetzen. Auch dies ermöglicht den Vereinen und Veranstaltern ohne grossen Aufwand vielfältige und stimmungsvolle Anlässe auf dem Stadtplatz durchzuführen.

Die Kirchgasse soll zwischen Stadthaus und Marktgasse für Motorfahrzeuge gesperrt und umgestaltet werden zum «blauen Boulevard» mit markanten, im Frühjahr blühenden Blauglockenbäumen (*Paulownia tomentosa*). Der Blauglockenbaum wird in der Schweiz immer häufiger eingesetzt und geniesst aufgrund seiner moderaten Grösse und seiner Robustheit grosse Beliebtheit. Selbstverständlich ist die Zugänglichkeit für Anlieferungsfahrten und für Rettungsdienste nach wie vor gewährleistet. Auch die Erschliessung der Konditorei/Bäckerei Fleischli ist gesichert.

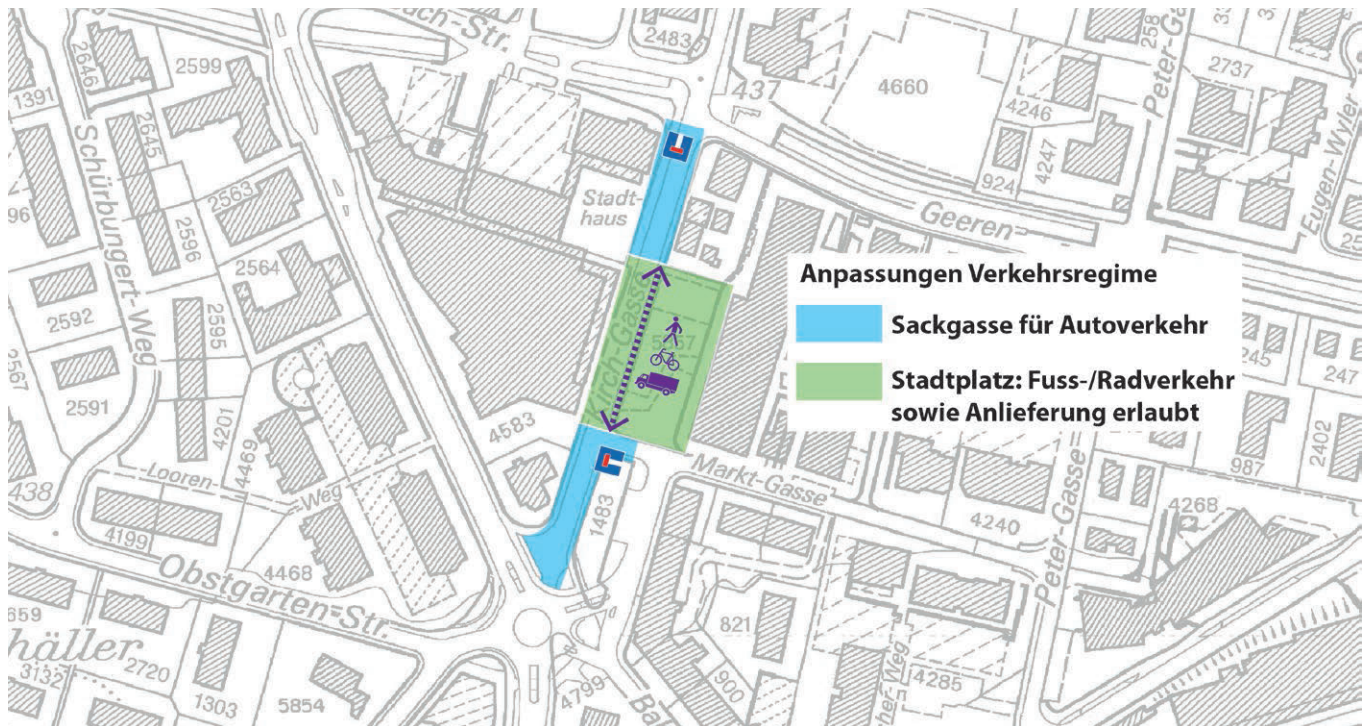


Abbildung 4: Die Kirchgasse soll im Abschnitt Stadthaus bis Markt-gasse für den Verkehr gesperrt werden.



Abbildung 5: Visualisierung des Stadtplatzes mit blauem Boulevard und Sitzstufen zur (noch nicht umgestalteten) Migros-Fassade. Es wird angestrebt, dass sich auch das Migros-Restaurant auf den Stadtplatz orientiert.

Oberirdische Parkplätze werden keine aufgehoben. Es werden im Gegenteil, an der Markt-gasse bei der Überbauung Square sogar neue Kurzzeitparkplätze geschaffen, um die

Läden im Square für ihre Kundinnen und Kunden besser zugänglich und damit attraktiver zu machen.

Um für Veranstaltungen bessere Bedingungen zu bieten (heute ist wenig Infrastruktur vorhanden), werden auf dem Platz genügend Anschlüsse für Elektrizität, Wasser und Abwasser zur Verfügung stehen. Für kleinere Anlässe und für den Alltag wird zudem eine öffentliche WC-Anlage erstellt. Der Standort am südlichen Ende des Platzes an der

Markt-gasse und die Anforderungen an die Toilettenanlage (Vandalensicherheit, Behindertentauglichkeit) wurden mit den Initianten des Landsgemeindeprojektes (2. Rang: öffentliche Toilettenanlage im Zentrum) abgestimmt. Das Projekt ist auch mit allfälligen weiteren Etappen des Masterplans (z. B. Etappe Stadtplatz Süd) vollständig kompatibel.



Abbildung 6: Situationsplan des Stadtplatzes: Marktbrunnen vor dem Bauernhaus Kirchgasse 12 (oben), Toilettenanlage an der Markt-gasse (unten). Dank dem Standort ausserhalb der offenen Platzfläche ist das Toilettegebäude bei Veranstaltungen nicht im Weg und dennoch gut erreichbar. Bei grossen Veranstaltungen kann es mit einem temporären WC-Wagen ergänzt werden.

D. Kosten Stadtplatz

a. Gesamtkosten

Kosten Stadtplatz Nord

Rodungen, Abbrüche, Provisorien	Fr.	263 000.00
Gärtnerarbeiten	Fr.	225 000.00
Ausstattungen, Geräte, Beleuchtungen	Fr.	520 000.00
Beläge, Werkleitungen, Entwässerung	Fr.	1 653 000.00
Baunebenkosten	Fr.	70 000.00
Reserven	Fr.	190 000.00
Total Baukosten	Fr.	2 921 000.00
Honorare (Planung, Bauleitung, Ausführung)	Fr.	690 000.00
Total	Fr.	3 611 000.00
Mehrwertsteuer 8% (gerundet)	Fr.	289 000.00
Kreditsumme	Fr.	3 900 000.00

Diese Kosten sind im Investitionsprogramm 2014 bis 2015 enthalten.

b. Jährliche Folgekosten

Mit der Gestaltung des Stadtplatzes werden die öffentlichen Flächen nicht vergrössert. Die Aufwendungen für den Unterhalt der umgestalteten Situation sind in etwa vergleichbar mit dem heutigen Zustand. Zwar werden die Bäume etwas mehr Reinigungsarbeit verursachen (Blüten/Blätter), der Natursteinbelag des Stadtplatzes lässt sich dafür aber maschinell besser reinigen als der heutige Kiesplatz. Zudem ist der vorgeschlagene Belag robust und sehr langlebig.

§ 124 Gemeindegesetz in Verbindung mit dem Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt §§ 30, 36 und 37):

Betriebliche Folgekosten	neutral
Personelle Folgekosten	0.00
Kapitalfolgekosten	390 000.00

Abschreibung und Verzinsung 10% der Nettoinvestitionen

c. Termine

Mit der Zustimmung zum Kredit könnte der Stadtplatz bereits im Herbst 2015 eröffnet werden.

E. Meinung des Stadt- und Gemeinderates

Der Stadt- und Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Masterplan und der Umsetzung einer ersten Etappe eine wichtige Weiche für eine prosperierende Entwicklung der Stadt Kloten und für die Schaffung einer «Klotener Identität» gestellt werden kann. Auch die im Zentrum ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind auf eine Steigerung der Attraktivität dringend angewiesen. Es ist höchste Zeit, dass das Zentrum Klotens an Anziehungskraft gewinnt und für die hier angesiedelten Gewerbebetriebe und Läden, aber auch für Bewohnerinnen und Bewohner, Gäste und nicht zuletzt für ein aktives Vereins- und Kulturleben bessere Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes ist zudem für Investoren und Bauherren, insbesondere für die beiden Detaillisten Coop und Migros, von grosser Bedeutung und wird zu weiteren Investitionen und Attraktivitätssteigerungen für alle Klotenerinnen und Klotener führen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass nur mit einer Attraktivitätssteigerung und der damit einhergehenden Ansiedelung von «Frequenzbringern» (Detailhandel, Stadtplatz) das Überleben einer vielfältigen und wertschöpfenden Gewerbelandschaft in Kloten machbar ist. Mit einem hochwertigen öffentlichen Raum können für das kleine und mittlere Gewerbe Rahmenbedingungen geschaffen werden, die mithelfen, dem Trend des «Lädelisterbens», wie es in anderen Agglomerationsstädten noch ausgeprägter zu beobachten ist, entgegen zu wirken.

Das vorliegende Stadtplatzprojekt ist bodenständig, multifunktional und vermag der zukünftigen Entwicklung im Stadtzentrum wichtige Impulse zu vermitteln. Zudem stehen die Kosten in einem angemessenen Verhältnis zum künftigen Nutzen.

Der Stadt- und Gemeinderat empfehlen einstimmig, dem Kredit in der Höhe von 3,9 Millionen Franken zuzustimmen.

Aktenauflage

Detaillierte Unterlagen zur Abstimmung zum Stadtplatz können zu den Schalteröffnungszeiten am Infoschalter des Stadthauses und unter www.kloten.ch/stadtplatz eingesehen werden.

Antrag

Nach § 6 lit. d der Gemeindeordnung der Stadt Kloten beantragen der Stadt- und Gemeinderat den Stimmberechtigten für das Projekt Stadtplatz den erforderlichen Kredit von Fr. 3 900 000.00 (indexiert August 2013) zu bewilligen.

Empfehlung

Den Stimmberechtigten der Stadt Kloten wird gestützt auf den Antrag des Stadt- und des Gemeinderates die Annahme dieser Vorlage empfohlen.

GENEHMIGUNG

ÄNDERUNG KERNZONENPLAN «EGETSWIL» (VORLAGE 2) UND PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «EGETSWIL ZENTRUM WEST» (VORLAGE 3)

Antrag des Gemeinderates zuhanden der Urnenabstimmung über die Genehmigung der Änderung des Kernzonenplans «Egetswil» und des privaten Gestaltungsplans «Egetswil Zentrum West».

Die beiden Vorlagen bezwecken die bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Egetswil. Obwohl es sich um zwei separate Vorlagen handelt, erfolgen die nachfolgenden Ausführungen für beide Vorlagen gemeinsam, da ein grosser, sachlicher Zusammenhang besteht. Die Abstimmung erfolgt aber über beide Vorlagen separat.

A. Das Wichtigste in Kürze

Die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in Kloten – insbesondere für Familienwohnungen – ist sehr gross. In der Stadt Kloten sind ausserhalb der fluglärm betroffenen Gebiete aber praktisch keine Baulandreserven mehr vorhanden. Neue Baugebiete wird es aufgrund der Umsetzung der kantonalen Kulturlandinitiative und des revidierten Raumplanungsgesetzes in den nächsten Jahrzehnten aber keine mehr geben. Insofern müssen die wenigen Baugrundstücke sorgfältig und nachhaltig, zum Wohle der gesamten Stadt Kloten, bebaut werden können.

Im Ortsteil Egetswil bilden zwei Grundstücke eine zusammenhängende, bis auf zwei Bauernhäuser noch nicht überbaute Fläche von 8 304 m². Diese Flächen gehören zur Kernzone und somit zum Baugebiet. Mit Hilfe der Anpassung des Kernzonenplans und eines Gestaltungsplans sollen in den beiden bestehenden Bauernhäuser und in fünf Neubauten 52 Wohnungen (Angaben gemäss Richtprojekt, Änderungen vorbehalten) erstellt werden. Die Grundlagen für den Gestaltungsplan wurden in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen städtischen und kantonalen Stellen erarbeitet. Die vorliegende Nutzungsplanung stellt sicher, dass sich die neuen Gebäude gut in Egetswil einfügen werden und hochwertige (Familien-) Wohnungen entstehen können.

Der Stadtrat und der Gemeinderat haben den beiden Vorlagen deshalb einstimmig zugestimmt. Gegen beide Beschlüsse sind aber von der «IG Egetswil» Volksreferenden eingereicht worden, weshalb die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über die beiden Nutzungsplanungsänderungen zu entscheiden haben.

B. Die Abstimmungsfragen lauten:

- **Stimmen Sie der Änderung des Kernzonenplans «Egetswil» zu?**
- **Stimmen Sie dem privaten Gestaltungsplan «Egetswil Zentrum West» zu?**

Grundsätzlich kann über beide Vorlagen unabhängig voneinander abgestimmt werden. Allerdings würde eine Ablehnung einer der Vorlagen unterschiedliche Wirkungen zeitigen:

■ Annahme beider Vorlagen 2 + 3

Mit der Annahme beider Vorlagen kann das Grundstück mit allen Abweichungen des Gestaltungsplanes überbaut werden. Die Baufelder der Neubauten werden zudem im Kernzonenplan verankert.

■ Ablehnung der Vorlage 2

Mit der Annahme nur der Vorlage 3 kann das Grundstück ebenfalls mit allen Abweichungen des Gestaltungsplans überbaut werden (vgl. Tabelle S. 15).

■ Ablehnung der Vorlage 3

Mit der Annahme nur der Vorlage 2 kann das Grundstück nur gemäss angepasstem Kernzonenplan, d.h. ohne die Abweichungen des Gestaltungsplans überbaut werden (vgl. Tabelle S. 15).



Abbildung 1: Betroffene Grundstücke im Ortsteil Egetswil

C. Die Vorlagen im Detail

Der Kernzonenplan (Vorlage 2)

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 2012 abgeschlossenen BZO-Revision wurde der Kernzonenplan Egetswil nicht verändert.

Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 4307 und 4308 sollen nun im Kernzonenplan anstelle einer «Hofzone» (d.h. nicht mit Hauptgebäuden überbaubare Bauzone) fünf Baubereiche für neue Mehrfamilienhäuser ausgeschieden werden. Die

beiden markanten Bauernhäuser (Rütenerstrasse 1 und 5) sollen hingegen mehrheitlich erhalten, aber für Wohnzwecke ausgebaut werden können. Die Lage, Grösse und Ausrichtung der Baufelder basieren auf umfangreichen ortsbaulichen Überbauungsstudien, welche vom federführenden Architekturbüro (Jürg Specogna AG, Kloten) mit der Stadt Kloten und den zuständigen kantonalen Stellen erarbeitet wurden. Die zukünftigen Gebäude komplettieren die Ausdehnung des kompakten Weilers «Egetswil» entsprechend der heute schon bestehenden Kernzone und passen sich sehr gut in das heutige «Dorfgefüge» ein.

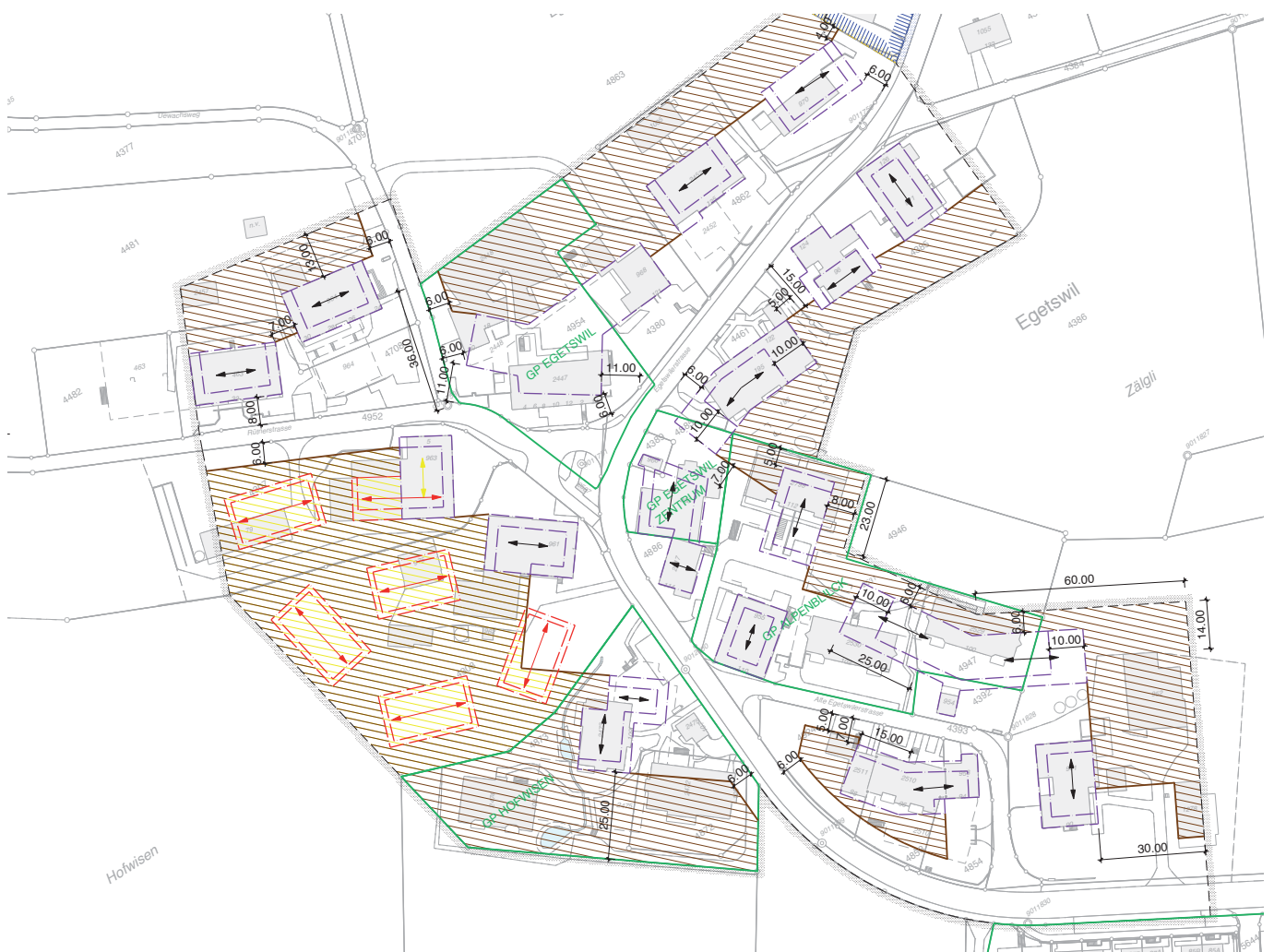


Abbildung 2: Kernzonenplan Egetswil (rot/gelb = neue Baufelder / violett/grau = bestehende Baufelder)

Die Ergänzung der Baufelder ist auch gestützt auf die gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten (BZO) legitim. Die BZO definiert in Art. 9 Abs. 3 für Kernzonen: «Die Ausnutzung von mindestens 0.4 soll erreicht werden,

eventuell unter Erstellung zusätzlicher Volumen, die den bestehenden Bauten in Art und Form ähnlich sind.» Die geplante Bebauung orientiert sich vom Nutzungsmass her weitgehend an dieser Regelung.

Der Gestaltungsplan (Vorlage 3)

Der Stadt- und Gemeinderat setzt sich an dieser privilegierten Wohnlage für eine gestalterisch hochwertige Überbauung ein, um in Kloten dringend notwendige, attraktive Wohnungen zu schaffen. Zu diesem Zweck werden die Rahmenbedingungen der Gebäude in einem detaillierten Gestaltungsplan festgeschrieben, welcher in Abweichung zum Kernzonenplan bzw. zur BZO weitergehende Regelungen aufstellt. Mit dem Gestaltungsplan kann einerseits von den üblichen Bauvorschriften abgewichen, andererseits können aber auch höhere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und der Umgebung, die Ausrüstung, die Energie usw. gestellt werden.

Der Gestaltungsplan basiert auf einem konkreten Vorprojekt, welches in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Kloten und den kantonalen Stellen ausgearbeitet

wurde. Das Vorprojekt sieht fünf dreigeschossige Gebäude mit Giebdächern vor, welche sich um die beiden Bauernhäuser anordnen, die in ihrer Erscheinung zwar angepasst, aber ansonsten grösstenteils erhalten bleiben sollen.

Der Gestaltungsplan weist Abweichungen von den aktuellen Kernzonenvorschriften auf, indem neue Baufelder geschaffen (vgl. Kernzonenplanrevision), eine höhere Dichte (verglichen mit der bestehenden Anzahl Baufeldern, nicht absolut im Vergleich zur Bauzonenfläche), anders aufgeteilte Geschossigkeit und grössere Dachaufbauten zugelassen werden. Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes ist es, die grosse Baulücke mit einer qualitativ hochstehenden Überbauung zu schliessen und hochwertigen, modernen Wohnraum in Egetswil zu schaffen. Diese Ziele korrespondieren mit den Stadtentwicklungszielen der Stadt Kloten.

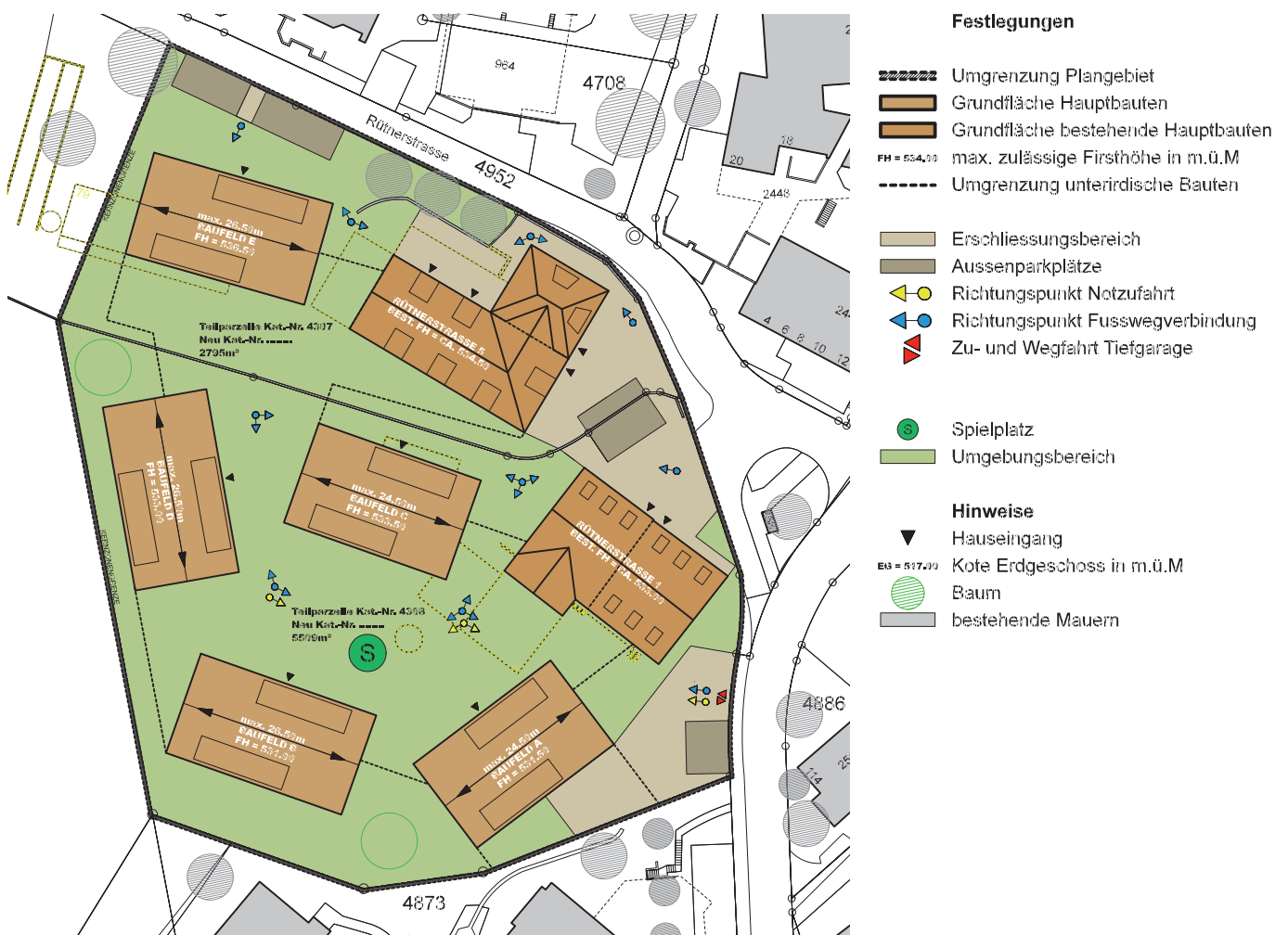


Abbildung 3: Gestaltungsplan, Vorschriften vgl. im Anhang

Der Gestaltungsplan enthält zu folgenden Bereichen abweichende Regelungen zur Bau- und Zonenordnung bzw. zu den Kernzonenvorschriften:

strenger als Kernzonenvorschriften	gleich streng wie Kernzonenvorschriften	Erleichterungen gegenüber Kernzonenvorschriften
<ul style="list-style-type: none"> ■ Es ist eine besonders gute, einheitliche Gesamtwirkung zu erreichen (Art. 4 + 11). ■ Die Firstrichtungen werden vorgeschrieben (Art. 7). ■ Die Gesamthöhen sind teilweise geringer als nach den Kernzonenvorschriften (Art. 6). ■ Erschliessung, Parkierung und Parkgarage sind im Detail geregelt (Art. 9 + 10). ■ Aus energetischer Sicht ist mindestens der Minergie-Standard zu erreichen (Art. 12). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Es sind Satteldächer zu erstellen. ■ Die Umgebungsgestaltung hat mit den ortsüblichen Materialien zu erfolgen und hat Rücksicht auf den landwirtschaftlichen Charakter des Ortsteils zu nehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dachaufbauten sind auf der Hälfte der Fassadenlänge erlaubt (Art. 7). ■ Keine Beschränkung der Anzahl Dachflächenfenster, aber erhöhte Anforderungen an Einordnung (Art. 7). ■ Dachvorsprünge müssen nicht, (können aber) ausgebildet werden (Art. 7). ■ Es werden fünf neue Baubereiche geschaffen (heute Hofbereich). ■ Auf die Definition einer Geschossigkeit wird verzichtet, dafür wird eine geringere Gesamthöhe (Gebäudehöhe inkl. Firsthöhe) definiert (Art. 6).

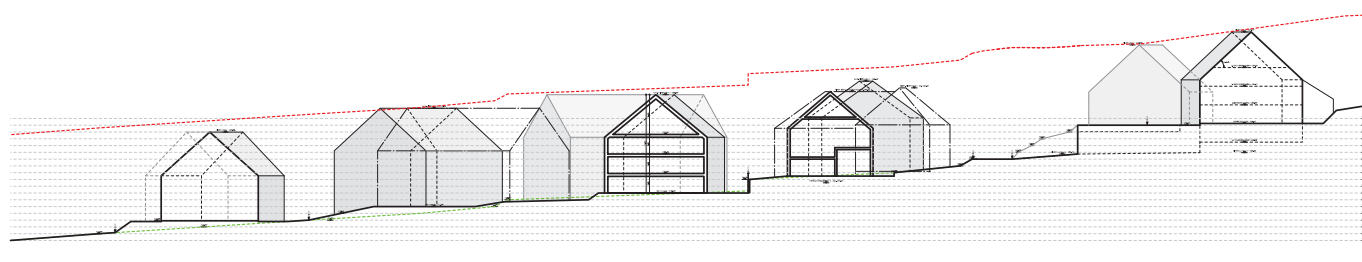


Abbildung 4: Der Schnittplan zeigt, dass die Gebäude insgesamt nicht höher als die bereits bestehenden Gebäude in Egetswil erstellt werden dürfen. Weil auf die Definition einer Geschosszahl verzichtet wird, können dreigeschossige Gebäude erstellt werden.

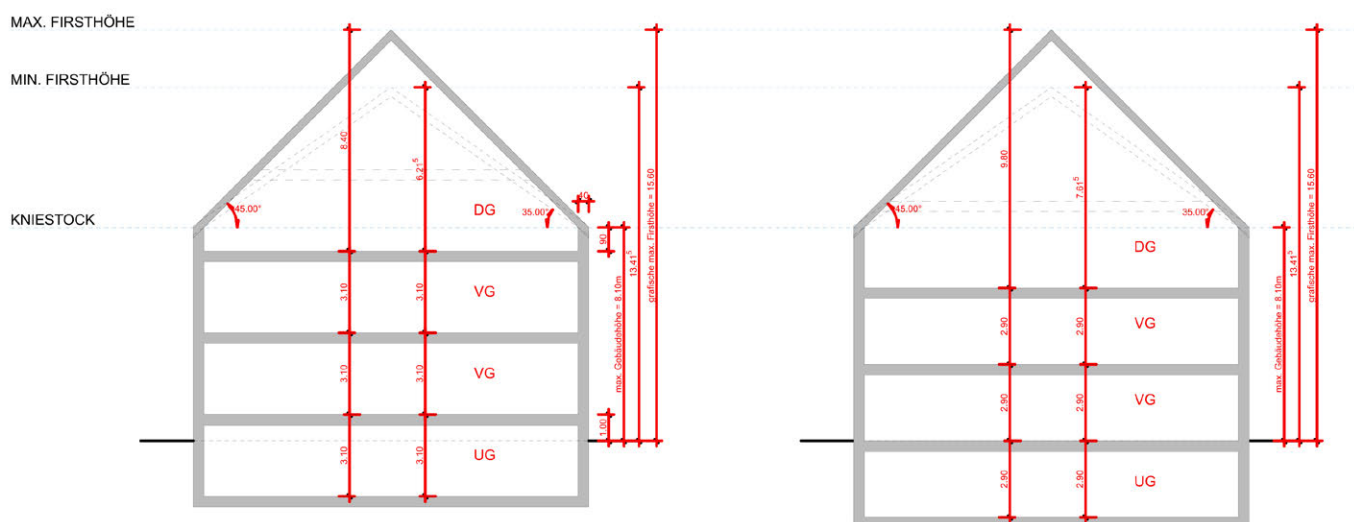


Abbildung 5: Die maximale Firsthöhe ist im Gestaltungsplan definiert und übersteigt diejenige gemäss BZO nicht. Aufgrund eines höheren Kniestocks können aber drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, anstatt zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse untergebracht werden (Schemaschnitt links = BZO-Regelung / Schemaschnitt rechts = Gestaltungsplan).

Mit dieser Regelung kann auch die Belichtung der obersten Wohnung deutlich verbessert und somit die Wohnqualität erhöht werden.

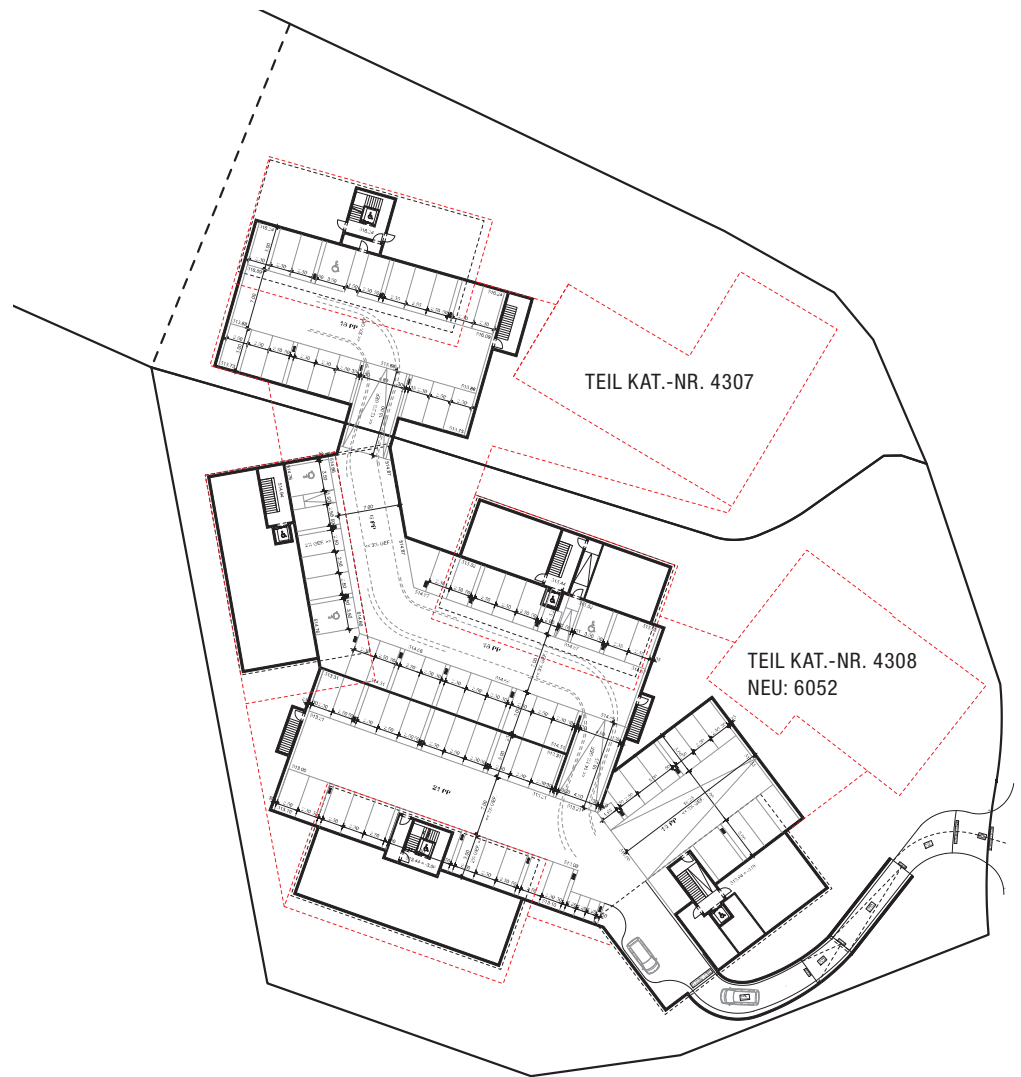


Abbildung 6: Die Parkplätze für die Bewohner/innen werden in einer gemeinsamen Tiefgarage organisiert, welche direkt ab der Egetswilerstrasse erschlossen wird.

D. Meinung des Referendumskomitees

(verfasst durch das Referendumskomitee, bis auf die Anpassung von unrichtigen Fakten ungekürzt und nicht redigiert durch den Stadtrat)

Rücksichtsvolle bauliche Entwicklung in Egetswil

Die vom Architekturbüro Jürg Specogna, Architektur und Design, im Auftrag der Grundstückbesitzer – dem Immobilienamt des Kantons Zürich und einer Erbegemeinschaft – im ländlichen Ortsteil Egetswil in Kloten geplanten fünf neuen Wohnblöcke sind so hoch und stehen so dicht, wie dies im gesamten Weiler nirgends auch nur annähernd der Fall ist. Die geplanten Häuser zerstören durch ihre wuchtigen Dimensionen und ihre moderne Architektur den hier noch erhaltenen dörflichen Charakter komplett. Zudem fällt ihnen ein weiteres Stück Naturidylle zum Opfer. Dies aus reinem Gewinnstreben der Beteiligten.

Bisher hat sich jeder Neubau an diesem dörflichen Charakter des Weilers orientiert und sich nahtlos in die über Jahrzehnte gewachsene Struktur des Orts eingefügt. Diese soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

Ein Anliegen, das selbst der Stadtrat Kloten in der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 13. Juni 2013 für Egetswil festhält (Zitat Art. 5): *«Die Ortsbilder... sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Alle Bauvorhaben haben sich gut in die charakteristische Aussenraum- und Bebauungsstruktur einzuordnen.»* In Artikel 15 stellt der Stadtrat zudem klar, die Architektur müsse sorgfältig gestaltet sein, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermitteln und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leisten. Doch genau diesem Anspruch genügen die geplanten Wohnblöcke in keiner Weise.

Ziel der geltenden Kernzonenplanung ist, die besonderen Qualitäten des Ortsteils Egetswil als Wohnort zu erhalten und zu entwickeln und diese Werte über rein wirtschaftliche Absichten zu stellen. Das aber ist in Gefahr.

Unverhältnismässige Änderung der Kernzonenplanung Egetswil

Jetzt wollen Stadt- und Gemeinderat die im Kernzonenplan festgeschriebenen Anliegen nach einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung und -verdichtung zugunsten wirtschaftlicher Interessen und unter dem Druck einer verschärften Einzonungspraxis fallen lassen. Die Revision des Kernzonenplanes Egetswil verfolgt einzig und allein den Zweck, die Bauabsichten der sehr unsensibel agierenden Eigentümer und Verfasser des privaten Gestaltungsplans «Egetswil Zentrum West», zu «legalisieren».

Selbst der Stadtrat äussert Bedenken an der Richtigkeit seines Vorgehens. So räumt er ein (Zitat) *«die (heute gültigen) Vorgaben (für Egetswil) sind ortsbaulich, fachlich aber auch politisch umstritten»...* und *«die Spielregeln sind bei anderen Gestaltungsplänen in negativem Sinne verändert worden»*. Dies dokumentiert, wie gut der Stadtrat beraten wäre, in Egetswil an den bisherigen Vorgaben festzuhalten, statt dem Druck profitorientierter Investoren nachzugeben.

Der Stadtrat begründet die gegenüber der bisher geltenden Praxis massiv erhöhte Dichte der geplanten Wohnblöcke mit dem Volks-Ja zur Kulturlandinitiative. Diese zwingt die Gemeinden zur dichteren Bauweise. Der Volkswillen fordert jedoch, dass kein weiteres Kulturland solchen Neubauten zum Opfer fällt, und keineswegs, dass eine Gemeinde auf einer grünen Wiese von rund 8000 Quadratmetern am Ortsrand dem Bau von Wohnblöcke in einer unverhältnismässigen und uneingeschränkten Dichte Tür und Tor öffnet.

Zulässige Bebauung massiv über dem bisher Möglichen

Und genau das ist in «Egetswil Zentrum West» geplant: Anstelle von bisher zwei zulässigen Hauptgebäuden in der Höhe der benachbarten Liegenschaften Rütnerstrasse 1 und 5 sind auf dem Areal nun total sieben Hauptbauten sowie zusätzlich «Besondere Gebäude» ohne Einschränkung möglich. In der bisherigen «Hofzone» mit zulässig niederen Bauten entstehen daher dreigeschossige

Wohnblöcke und mit einem Dachgeschoss. Blöcke, die gegenüber den bisher erlaubten Bauten um bis zu 3 Meter höher werden. Das bedeutet, dass die geplanten Hauptgebäude punkto Masse beinahe viermal grösser werden, als die bisherigen Vorschriften dies zulassen.

Ungenügende Gestaltungsplanvorschriften

Ein Gestaltungsplan muss gewährleisten, dass der Bauherr alle wesentlichen und für das Ortsbild wirklich wichtigen Anliegen berücksichtigt und alle Auflagen einhält. Im vorliegenden Fall wird aber versucht, mittels des Gestaltungsplanes die sinnvollen Vorgaben auszuhebeln. Dies betrifft insbesondere auch Material und Gestaltung der Fassaden und Dächer. Die in Art. 4 der Gestaltungsplanvorschriften enthaltenen Vorgaben genügen diesbezüglich niemals und lassen den Projektverfassern fast uneingeschränkten Spielraum, wie sie die Wohnblöcke gestalten wollen – egal ob Sichtbeton verwendet oder die Dächer mit nacktem Blech eingedeckt werden. Besonders in diesem Fall besteht das Risiko, dass der Bauherr in Egetswil funktionale, seelenlose Häuser in einer für das allgemeine Volksempfinden unerträglichen modernen Architektur realisiert. Dies unterstreicht der Bauherr, indem er öffentlich klarstellt, keine «Ballenberg-Architektur» umsetzen zu wollen. Das heisst, jegliche frühere, in der Schweiz je nach Region traditionell geprägte Bauweise, wird abgelehnt. Um dies zu umgehen, muss der Stadtrat im Gestaltungsplan deshalb zwingend vorschreiben, wie die geplanten Wohnblöcke sich in die bestehende Architektur des gesamten Ortsteils einpassen, statt diese Harmonie zu zerstören und der Willkür des Bauherrn ausgeliefert zu sein.

Grösstmögliche Ausnützung und maximale Wertschöpfung

Im Protokoll der Baukommission Kloten vom 8. April 2013 ist die Rede von (Zitat): *«qualitativ hochstehender Überbauung»*. Dieser Anspruch setzt in Bezug auf Architektur und Aussenraumgestaltung hohe Massstäbe, welche der private Gestaltungsplan in keiner Art und Weise erfüllt. Statt konkrete und verbindliche Aussagen zu machen, wie sich die sieben Wohnblöcke in die Ortsstruktur in Bezug auf Dichte und Kubatur einpassen und wie sie den Aussen- und Landschaftsraum prägen und auf die Nachbarbauten Rücksicht nehmen, operiert der Bauherr mit Schlagworten wie «Verbindung zur umliegenden Bebauung und Verzahnung zum Landschaftsraum» oder «Stärkung der ortsbaulichen Qualitäten und gegensätzliches Spiel aus Dichte und

Weite». Solche nichtssagenden Worthülsen haben schlicht und einfach den Zweck zu verschleiern, dass der Bauherr eine grösstmögliche Ausnützung der Bauparzelle und damit einen maximalen Gewinn anstrebt, ohne auch nur ansatzmässig auf die Anliegen in dieser ortsbaulich und landschaftlich empfindlichen Lage einzugehen.

Ablehnung des privaten Gestaltungsplanes «Egetswil Zentrum West»

Das Referendumskomitee empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern deshalb den privaten Gestaltungsplan «Egetswil Zentrum West» und damit verbunden die Anpassung der Kernzonenplanung Egetswil zur Ablehnung, weil...

- ...der private Gestaltungsplan alle bisherigen Anstrengungen zur gemässigten Siedlungsentwicklung im Ortsteil Egetswil zunichte macht.
- ...der private Gestaltungsplan die Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes missachtet.

■ ...der private Gestaltungsplan Bauvolumen ermöglicht, die hinsichtlich Höhe und Dichte die bisherigen Vorgaben um ein Vielfaches überschreiten.

■ ...der private Gestaltungsplan rein wirtschaftliche Interessen verfolgt und damit die Gewinnmaximierung im Vordergrund steht.

■ ...die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan nicht genügen, um eine gute und ortsbaulich verträgliche Einpassung der möglichen Gebäude sicherzustellen.

■ ...die Ablehnung des privaten Gestaltungsplans «Egetswil Zentrum West» eine Überarbeitung erzwingt und damit eine ortsbaulich und landschaftlich verträgliche Lösung ermöglicht.

■ ...kein weiteres Beispiel eines übertriebenen Verdichtungsprojekts und damit ein Präjudiz für kommende Bebauungen geschaffen werden soll.

E. Zusammenfassung, Meinung des Stadt- und Gemeinderates

Die Stadt Kloten verfügt praktisch über keine Landreserven für die Erstellung von hochwertigem Wohnraum. Aus diesem Grund sollen die letzten Reserven wertschöpfend, aber in hoher Qualität, überbaut werden können. Deshalb rechtfertigen sich die Abweichungen von den bestehenden Kernzonenvorschriften. Der Stadt- und Gemeinderat ist davon überzeugt, dass die beiden Vorlagen Gewähr dafür bieten, dass an dieser privilegierten Wohnlage eine architektonisch und ortsbaulich schöne Überbauung entstehen kann, welche einen Kontrapunkt zum urbanen Wohnen im Zentrum von Kloten zu setzen vermag, sich aber auch gut in die landwirtschaftliche Umgebung einordnen wird.

Dem Stadt- und Gemeinderat sind die Argumente der «IG Egetswil» bekannt. Dennoch – oder gerade deshalb – haben sich die beiden Gremien jeweils einstimmig für die gut abgestimmte Entwicklung in Egetswil ausgesprochen. Die Argumente der «IG Egetswil» gründen zu einem grossen Teil auf den privaten Interessen einzelner Mieter/innen und Eigentümer/innen in der Nachbarschaft. Es wird

hauptsächlich argumentiert, dass eine «seelenlose und moderne» Architektur und eine nicht verträgliche Dichte und Höhe angestrebt werde. Diese Argumente stossen aus folgenden Gründen ins Leere:

■ Der Gestaltungsplan gründet nur auf einem Richtprojekt und muss dem späteren Bauprojekt per Definition einen genügenden Spielraum belassen (§ 83 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz). Das konkrete Projekt wird erst im anschliessenden Baubewilligungsverfahren geprüft. Somit kann im heutigen Zeitpunkt noch keine abschliessende Aussage zur Gestaltung der Gebäude gemacht werden. Dies ist reine Spekulation der «IG Egetswil».

■ Die Bau- und Zonenordnung (BZO) sieht vor, dass in der Kernzone mindestens eine Ausnützung von 40 Prozent erreicht werden soll. Ist dies nicht der Fall, können zusätzliche Volumen erstellt werden. Auf der Basis des Gestaltungsplans können lediglich ca. 5 Prozent mehr



Abbildung 7: Studien zum Richtprojekt zeigen zum Beispiel diese Fassadenansichten, die sich sehr stark an der Architektur des heutigen Bestandes orientieren. Die definitive Gestaltung wird aber erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt und von der Baubehörde und den Fachstellen zu diesem Zeitpunkt beurteilt.

Nettogeschossfläche erstellt werden. Die von der «IG Egetswil» ins Feld geführte «massive Verdichtung» trifft somit nicht zu. Auch werden die Gebäude nicht höher, sondern sogar weniger hoch erstellt, als dies nach der heute gültigen BZO möglich wäre (vgl. Abbildung 5). Die Abweichungen im Gestaltungsplan betreffen nur die Kniestockregelung und nicht die Gesamthöhe der Gebäude. Die Behauptung der übermässigen Höhe ist deshalb nicht richtig.

- Neuüberbauungen mittels Gestaltungsplänen zu erstellen hat in Egetswil Tradition. Ein Grossteil der heute bestehenden Häuser und Wohnungen sind auf der Grundlage von Gestaltungsplänen erstellt worden. Dabei wurden teilweise ebenfalls zusätzliche Baufelder für neue Gebäude geschaffen. Es ist nicht einzusehen, weshalb von dieser bewährten Praxis abgewichen und innerhalb der Kernzone keine neuen Gebäude mehr erstellt werden sollen. Es ist somit unzutreffend, dass mit den beiden Vorlagen ein «Sonderrecht» geschaffen wird. Vielmehr wird die bisherige Praxis auch auf den noch unüberbauten, aber eingezonten Grundstücksteil angewendet.

Der vom Referendatskomitee monierte Eingriff in den Weiler Egetswil wird aufgrund all dieser Argumente nicht nur als verträglich, sondern als Bereicherung und Ergänzung der Struktur des Weilers beurteilt. Damit sich die neuen Gebäude aus gestalterischer Sicht gut in Egetswil einfügen, enthalten die Gestaltungsplanvorschriften genügend Möglichkeiten, auf die später festzulegende detaillierte Gestaltung und Materialisierung der Gebäude (dies ist nicht Aufgabe des Gestaltungsplanes) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Einfluss zu nehmen.



Abbildung 8: Würde die von der «IG Egetswil» geforderte Praxis als Massstab gelten, hätten zum Beispiel auch die Gebäude Egetswilerstrasse 103 und 105 (Gestaltungsplan Hofwiesen) nicht erstellt werden können.

Der Stadt- und Gemeinderat empfehlen einstimmig, der Anpassung des Kernzonenplans und dem Gestaltungsplan zuzustimmen.

Aktenaufgabe

Detaillierte Unterlagen zum Kernzonenplan und zum Gestaltungsplan können zu den Schalteröffnungszeiten am Infoschalter des Stadthauses eingesehen werden. Es steht auch ein Modell im Massstab 1:500 zur Verfügung.

Antrag

Nach Art. 7 Abs. 1 lit. b Gemeindeordnung der Stadt Kloten beantragen der Stadtrat und der Gemeinderat den Stimmberechtigten die Änderung des Kernzonenplans «Egetswil» (Vorlage 2) und den privaten Gestaltungsplan «Egetswil Zentrum West» (Vorlage 3) anzunehmen.

Empfehlung

Den Stimmberechtigten der Stadt Kloten wird, gestützt auf die Anträge des Stadtrates und des Gemeinderates, die Annahme beider Vorlagen empfohlen.

Gestaltungsplanvorschriften (Plan zu den Vorschriften vgl. Abbildung 3)

Gestützt auf § 85ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) wird der nachstehende private Gestaltungsplan «Egetswil Zentrum West» festgesetzt:

Art. 1

Zweck Mit dem Gestaltungsplan «Egetswil Zentrum West» sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ortsbaulich attraktive Bebauung und Nutzung der Grundstücke Kat.-Nr. 4307 und Kat.-Nr. 4308 zwischen Rütnerstrasse und Egetswilerstrasse geschaffen werden.

Im Besonderen werden mit dem Gestaltungsplan folgende Ziele angestrebt:

- Es soll eine qualitativ hochstehende Überbauung realisiert werden. Nebst der Gliederung und der sorgfältigen Gestaltung der Bauten ist auch der Gestaltung der Aussenräume grosse Beachtung zu schenken.
- Die Wohnbauten sollen optimal in das bestehende Orts- und Landschaftsbild integriert werden, um ein zusammenhängendes Erscheinungsbild zu vermitteln. Es soll eine zeitgemässe Überbauung realisiert werden.
- Die bestehenden Gebäude Rütnerstrasse 1 und Rütnerstrasse 5 bleiben in Ihrer Stellung erhalten.
- Die Regelung der Erschliessung und Parkierung.

Art. 2

Bestandteile Der Gestaltungsplan «Egetswil Zentrum West» setzt sich zusammen aus:

- vorliegenden Bauvorschriften
- Situationsplan 1:500
- Planungsbericht

Alle in der Legende des Gestaltungsplans als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich und gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 3

Geltungsbereich Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten, das dazugehörige Parkplatzreglement und das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich.

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. Er umfasst Teile der Parzellen Kat.-Nr. 4307 und Kat.-Nr. 4308 zwischen Rütnerstrasse und Egetswilerstrasse.

Art. 4

Architektonische Gestaltung Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung erzielt wird.

Der architektonischen Ausbildung und Qualität der Fassaden ist grosse Bedeutung beizumessen. Die Fassaden sind einheitlich zu gestalten.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Material- und Farbkonzepte einzureichen.

Art. 5

Baubereich Hauptgebäude dürfen innerhalb des GP 1:500 definierten Grundflächen Hauptbauten von max. 15.00m × 24.50m und max. 15.00m × 26.50m erstellt werden.

Ausragende und vorstehende Gebäudeteile über den Baubereich sind nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Vordächer.

Besondere Gebäude gemäss § 49 und 273 PBG sind auch ausserhalb des Baubereichs gestattet. Für besondere Gebäude ist der Grenzbau gegenüber Nachbargrundstücken, Strassen und Wegen mit Zustimmung des jeweiligen Nachbarn zulässig.

Unterschreitungen der Grundflächen und Firsthöhen sind zulässig, sofern das für die städtebauliche Vorzüglichkeit massgebende Verhältnis der Baukuben in sich und unter einander gewährt bleibt.

Art. 6

Firsthöhe Für jede Hauptbaute gilt die im Plan festgelegte maximale Firsthöhe (FH) in m ü. M.

Baufeld A	FH = 531.50 m ü. M.
Baufeld B	FH = 531.00 m ü. M.
Baufeld C	FH = 533.50 m ü. M.
Baufeld D	FH = 533.00 m ü. M.
Baufeld E	FH = 536.50 m ü. M.

Art. 7

Bauvorschriften Nachfolgende Bestimmungen ersetzen Artikel 2.1ff für Kernzonen der BZO der Stadt Kloten.

- Die Firstrichtung richtet sich nach der im Gestaltungsplan bezeichneten Richtung.
- Die Hauptbauten sind mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung von 40–45° auszuführen.
- Dachaufbauten sind bei den Neubauten auf maximal der Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge gestattet. Sie müssen gegenüber der Hauptfassade abgesetzt in Erscheinung treten.

- Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen in Farbe und Material auf Gebäude und Dach abgestimmt sein.
- Dachflächenfenster sind gestattet. Die Anzahl und Grösse ist frei, sie müssen jedoch gut in die Dachfläche integriert werden.
- Es müssen keine Dachvorsprünge ausgebildet werden.
- Aufbauten und Anlagen, welche technisch oder zur Nutzung von erneuerbaren Energien dort erforderlich sind, sind gestattet und möglichst zusammenzufassen.
- Die Überbauung und ihre Aussenräume sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen gut zu gestalten. Insbesondere ist auf eine sorgfältige Materialisierung und Gliederung der Fassaden und Aussenräume zu achten.
- Das gestaltete Terrain darf höchstens um 1.00m vom gewachsenen Terrain abweichen.

Art. 8

Bestehende Hauptbauten

Für die bestehenden Hauptbauten Rütnerstrasse 1 und Rütnerstrasse 5 gelten die Bestimmungen der BZO Stadt Kloten für Kernzonen mit nachfolgenden Ausnahmen:

- Anbauten an bestehende Hauptbauten, wie Balkone oder dergleichen, sind auch ausserhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Grundfläche der bestehenden Hauptbauten gestattet.
- Dachflächenfenster sind gestattet. Die Anzahl und Grösse ist frei, sie müssen jedoch gut in die Dachfläche und das Gesamtbild integriert werden.

Art. 9

Nutzung

Im Gestaltungsplanperimeter sind in den bestehenden Hauptbauten Wohnungen und nicht störende Betriebe zugelassen.

In den fünf Neubauten sind nur Wohnnutzungen zulässig.

Art. 10

Erschliessung

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Egetswilerstrasse. Die Garagenzu- und -wegfahrt ist innerhalb des im Gestaltungsplan 1:500 markierten Bereichs zu erstellen.

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Fuss- und Veloweg ist – zwecks Erschliessung der Hauptbauten für den Langsamverkehr, respektive Vernetzung des Baugebiets mit der Umgebung – Raum freizuhalten, damit entsprechende Wegverbindungen erstellt werden können.

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Notzufahrt ist – zwecks Erschliessung der Hauptbauten für die Feuerwehr – Raum freizuhalten, damit entsprechende Wegverbindungen erstellt werden können.

Art. 11

Parkierung

Die Parkplätze sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen. Die Anzahl ergibt sich aus den Bestimmungen der gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Kloten.

Die Besucherparkplätze sind primär entlang der Rütnerstrasse und der Egetswilerstrasse und den Vorplätzen der bestehenden Gebäude Rütnerstrasse 1 und Rütnerstrasse 5 in den bezeichneten Bereichen anzuordnen. Besucherparkfelder dürfen auch in der Tiefgarage liegen.

Für die Wohnungen sind an geeigneter Lage genügend Abstellflächen für Kinderwagen, Rollstühle oder ähnliches vorzusehen.

Art. 12

**Umgebungs-
gestaltung**

Der Umgebungsbereich ist als durchlaufende Wiese und mit Bäumen zu gestalten.

Die Erschliessungswege, Plätze und Aufenthaltsbereiche sind aus ortsüblichen Materialien auszuführen.

Die im Plan bezeichneten Spielplätze sind als Spiel- und Aufenthaltsbereiche auszuführen. Stützmauern, Abgrabungen, Hofabschlüsse und Abtreppungen sind Elemente, die zur Gestaltung der Umgebung gehören.

Die Umgebung ist ortsüblich zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen.

Art. 13

Umwelt

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt. Dem Lärmschutz wird durch den Einbau kontrollierter Wohnungslüftung Rechnung getragen.

Bei der Erstellung der Bauten und Anlagen ist der Minergie-Standard zu erreichen. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das anfallende Meteorwasser, falls technisch und wirtschaftlich möglich, versickern zu lassen.

Art. 14

Etappierung

Die Überbauung kann in Etappen erstellt werden.

Art. 15

Abweichungen

Geringfügige Abweichungen zu den Gestaltungsplanvorschriften können bewilligt werden, wenn eine architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 16

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan «Egetswil Zentrum West» tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der kantonalen Genehmigung in Kraft.

