



ZPG: Stadt Kloten, Antrag zur Anpassung der Nutzungsdichte im RRP

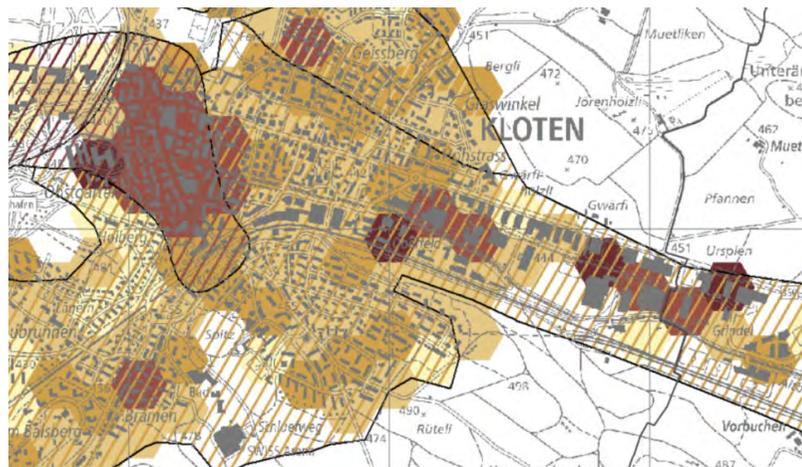
Planerische Einschätzung der RZU

14. Juni 2021 | Witall Späth

Ausgangslage

Die Stadt Kloten beantragt eine Anhebung der Dichtestufe von mittel (100–150 K/ha üBZ) im Gebiet Steinacker bzw. hoch (100–150 K/ha üBZ) am Bahnhof auf sehr hohe Nutzungsdichte (> 300 K/ha üBZ). Angesichts der Entwicklungen am Bahnhof (vgl. Stellungnahme ZPG vom 25.11.20 zu den Gestaltungsplänen) sowie der laufenden Gebietsentwicklung Steinacker, die parallel zum Projekt der Glattalbahnen-Verlängerung eine Verdichtung und Nutzungsdurchmischung des Gebiets vorsieht, ergeben sich gebietsweise Diskrepanzen zwischen den geltenden Nutzungsdichtestufen und den zu erwartenden Entwicklungen.

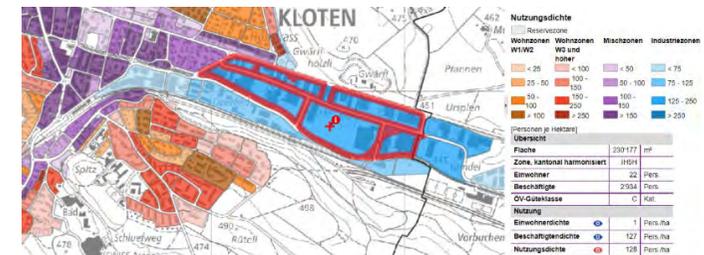
Abb. 1: Überlagerung bestehender Nutzungsdichten (Hexagone) mit Dichtestufen des RRP (Schraffur)



Die analytische Überlagerung bestehender Nutzungsdichten (Hexagone) mit Dichtestufen des RRP (Schraffur) zeigt bereits heute Abweichungen: Während das Bahnhofsgelände (noch) eine Stufe unter den regionalen Vorgaben liegt, zeigt sich im Steinacker ein sehr differentes Bild: gebietsweise gibt es niedrigere, aber auch höhere Nutzungsdichten – vereinzelt sogar heute schon um zwei Stufen höhere. Für eine

Beurteilung des Antrags der Stadt Kloten bedarf es v.a. den Blick auf die konkreten Entwicklungsabsichten, sprich: die Entwicklungen am Bahnhof (Gestaltungspläne SBB-Areal und Lirenächer) sowie die laufende Gebietsentwicklung Steinacker, in der jüngst ein Nutzungskonzept erarbeitet wurde, das als Basis für eine sich anschließende Revision der Nutzungsplanung dient.

Abb. 2: Nutzungsdichte anhand der Quartieranalyse des GIS-Browsers ZH



23 ha – 6 ha nicht überbaute BZ (-0.17-0.64-0.33-4.22-0.53) = 17 ha üBZ → 174 K/ha



7.86 ha (-1.26 nÜ BZ) = 6.6 ha üBZ → 118 K/ha



4 ha, 74 K/ha



Absehbare Entwicklungen/Verdichtungen

Bahnhofsgebiet

In ihrer Stellungnahme zum Bahnhofsgebiet beurteilt die ZPG die Absichten der Stadt Kloten zur Zentrumsbildung «gesamthaft als positiv». In den Planungsberichten zu den GP «SBB-Areal» und «Lirenächer» wird eine Nutzungsdichte von 470 K/ha hergeleitet, was deutlich über den regionalen Vorgaben von 150 - 300 K/ha läge. In der Stellungnahme der ZPG zum GP-Paket heisst es dazu weiter: «Die Betrachtung der Nutzungsdichtestufe im RRP bezieht sich jedoch auf überbaute Bauzonen; i.d.R. wird daher zum betreffenden Perimeter eine Pauschale von ca. 10 % für die Groberschliessung hinzugerechnet. Im vorliegenden Fall wird jedoch der Perimeter der gesamten Zonenplanänderung (ca. 3,7 ha) als massgebend erachtet. Dementsprechend liegt die **zu erwartende Dichte bei ca. 245 K/ha üBZ**. Diese Nutzungsdichte entspricht der regionalen Vorgabe und es besteht noch theoretischer Spielraum bis zur Obergrenze von 300 K/ha üBZ.»

Vor diesem Hintergrund erscheint der Antrag, die Dichtestufe um den Bahnhof um eine Stufe auf «sehr hoch» zu erhöhen, als unbegründet. Die aktuell gültige Dichtestufe entspricht bereits den zu erwartenden Entwicklungen und lässt noch genügend Spielraum nach oben.

Steinacker

Das Gewerbe- und Industriegebiet Steinacker soll zu einem durchmischten Stadtteil entwickelt werden. Planerisch geknüpft an das Verkehrsprojekt der Glattalbahn-Verlängerung, besteht ein grosses Interesse und auch eine gegenseitige Abhängigkeit, das Gebiet signifikant zu verdichten – baulich und nutzungsmässig. Für die Stadt stellt das Gebiet zudem eine der letzten grösseren Gebiete dar, in denen eine nennenswerte Wohnentwicklung stattfinden kann, da sich der Steinacker grösstenteils ausserhalb der AGL befindet. Zudem ist Kloten stark daran interessiert, den Anteil der Wohnbevölkerung zu erhöhen um das bestehende Missverhältnis ggü. den Beschäftigtenzahlen zu relativieren.

Es bestehen also mehrere gewichtige Interessen, das Gebiet merklich zu verdichten. Das Nutzungskonzept (NK, Stand 30.4.21), das öffentlich und partnerschaftlich mit den ca. 35 Grundeigentümerschaften erarbeitet wurde, gibt Hinweise auf die beabsichtigte Entwicklung:

- Ein Prinzip der Entwicklung ist der Bestandsvorrang der heutigen Nutzung. Neue Nutzungen sollen die heutige überwiegend ergänzen (und nicht flächendeckend ersetzen) – durch Anbauten, Aufstockungen, verdichteten Ersatzneubau. Die «Stapelung» von Nutzungen ist ein explizites Leitprinzip. Demzufolge ist nicht von einem kompletten Austausch der bestehenden Nutzung und einer flächendeckenden Erhöhung der Nutzungsdichte um mehr als 100% auszugehen.
- Die heute rund 4000 Personen auf 29 ha üBZ (27.6 ha üBZ + 1.4 ha (5%) Groberschliessung) ergeben für das gesamte Gebiet eine heutige Nutzungsdichte von **138 K/ha** (vgl. Abb. 2). Aus den Ziel-Grössen (Mengengerüst, S.25 im NK) von zusätzlichen 3000 Einwohnern in den nächsten 15 Jahren und weiteren



2900 in 15 bis 30 Jahren ergeben sich (bezogen auf 35 ha üBZ + 5% = 36.8 ha) Nutzungsdichten von **190 bzw. 269 K/ha** – im Falle eines Erreichens dieser Zahlen. Demzufolge ist in den nächsten 30 Jahren keine Entwicklung zu erwarten, die über das Gebiet hinweg sehr hohe Nutzungsdichten (>300 K/ha) generieren würde.

- Ein Beispiel aus dem NK, S.22: Die Entwicklungszelle «Oberfeld und Studenhölzli» (6.5 ha) ist heute weitgehend unbebaut (daher auch weisses Hexagon in der Abb.1). Für den Perimeter liegen konkrete Entwicklungsabsichten vor. Die entsprechende Volumenstudie geht von einer Nutzungsdichte von **230 K/ha** und entsprechend 1'500 neuen Einwohnenden und Beschäftigten aus.
- Die Studie liegt auch Klotens Antrag (S.3) zugrunde (allerdings in einer neueren Fassung 2021), der zufolge die Kopfdichte «bis zu **400 K/ha**» aufweist. Es handelt sich jedoch um die einzige so grosse unbebaute «Entwicklungszelle». Eine auf das Gesamtgebiet bezogene Stufe «hoch» (150 – 300 K/ha) würde einer solchen punktuellen Überschreitung nicht widersprechen.
- Die Abb. 1 zeigt zwar, dass (auf dem Stadtgebiet Klotens) bereits heute zwei Hexagone eine sehr hohe und in drei Hexagonen eine hohe Nutzungsdichte aufweisen. Gleichzeitig zeigen ca. 13 Hexagone eine Nutzungsdichte, die unter der heute geltenden Richtplan-Vorgabe («mittel») liegen.
- Aus der Signatur als Eignungsgebiet für Hochhäuser, die gleichzeitig auch eine hohe bauliche Dichte vorgibt, folgt nicht, dass automatisch auch eine sehr hohe Nutzungsdichte gelten muss. Gleichzeitig würde eine Dichtestufe «hoch» nicht verhindern, dass die Nutzungsdichte durch einzelne Projekte (z.B. eine Hochhaus-Gruppe) punktuell überschritten wird. Massgeblich sind die Grössen, die sich über einen grösseren Perimeter ergeben.

Vor diesem Hintergrund erscheint der Antrag, die Dichtestufe in diesem Gebiet um zwei Stufen auf «sehr hoch» zu erhöhen, als zu wenig begründet. Gleichzeitig sprechen die konkreten Entwicklungsabsichten für das Gebiet und das zugrunde gelegte Mengengerüst sehr dafür, die aktuell geltende Dichtestufe um eine Stufe zu erhöhen (auf «hoch») – und damit der Stufe im Zentrum und um den Bahnhof anzugleichen.