



Referenz-Nr.: ARE 19-0444

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 11, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/4

## **Privater Gestaltungsplan «Im Gässli» – Genehmigung**

Gemeinde **Kloten**

Lage Dorfstrasse 45, Kat.-Nr. 6197

- Massgebende - Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 18. Dezember 2018  
Unterlagen - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18. Dezember 2018

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Das zentral gelegene Grundstück Kat.-Nr. 6197, zwischen Dorfstrasse und Rätchengässli gelegen, umfasst 6'243 m<sup>2</sup> Grundfläche und ist heute mit dem inventarisierten ehemaligen Bauernhaus Dorfstrasse 35 sowie diversen Nebengebäuden überbaut. Der Grossteil des Grundstücks ist noch nicht überstellt. Um die Baulücke sinn- und qualitätsvoll zu schliessen, wurde ein Richtprojekt erarbeitet, das mehrheitlich zeitgemässe, attraktive Wohnbauten vorsieht.

Das Grundstück liegt im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätchengässli West» aus dem Jahr 1995 bzw. 2000 (Teilrevision). Mit der vorliegenden Planung soll das Grundstück einerseits aus dem öffentlichen Gestaltungsplan «Rätchengässli West» herausgelöst werden und andererseits mit dem neuen privaten Gestaltungsplan «Im Gässli» die planungsrechtliche Umsetzung des Richtprojekts gesichert werden. Die Reduzierung des öffentlichen Gestaltungsplanperimeters um die Parzelle Kat.-Nr. 6197 ist Voraussetzung für die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Im Gässli».

Zustimmung Der Gemeinderat Kloten stimmte mit Beschluss vom 5. Februar 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Im Gässli» zu und setzte parallel die Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätchengässli West» fest. Gegen diese Beschlüsse wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 11. März 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. März 2019 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung der Vorlage.

Die Genehmigung der Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätchengässli West» erfolgt mit separater Verfügung.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung  
der Vorlage

Das Grundstück Kat.-Nr. 6197 soll trotz seiner Lage mit Fluglärmbelastung moderat für Wohnnutzungen verdichtet werden. Das Richtprojekt umfasst das ehemalige, im kommunalen Schutzinventar aufgeführte Bauernhaus sowie drei, in der Höhe gestaffelte Bauvolumen mit insgesamt 52 attraktiven Wohnungen. Die vier- bis sechsgeschossigen Wohnbauten schliessen die Baulücke im heute noch nicht bebauten Bereich und bilden zusammen mit dem Schutzobjekt einen grosszügigen Innenhof. Der Gestaltungsplan bezieht die Bestandsbaute an der Dorfstrasse mit ein und führt diese einer gewerblichen Nutzung zu. Der Vorbereich zur Strasse wird aufgewertet und stärkt das Ortsbild und insbesondere den Dorfkern Alt-Kloten.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Der Gestaltungsplan bezweckt einerseits eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität und andererseits den Erhalt der Bestandsbaute Dorfstrasse 35 für eine Gewerbenutzung.

Es sind mässig störende gewerbliche sowie Wohnnutzungen zulässig. Es gilt ein Mindestflächenanteil von 10% der Gesamtnutzfläche (GNF) für gewerblich genutzte Flächen. Infolge des Konsultationsbereichs Durchgangsstrasse (Störfallvorsorge) entlang der Dorfstrasse sind in den sich zur Dorfstrasse hin öffnenden Baubereichen B und C Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindertagesstätte) nur bei Umsetzung von Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zulässig.

Das Nutzungsmass im Gestaltungsplan wird auf 6'900 m<sup>2</sup> GNF beschränkt. Damit wird in Abweichung zur Grundordnung und zum rechtskräftigen Gestaltungsplan – erstere lässt eine Ausnützung von 50%, letzterer eine von 70% zu – eine Ausnützung von circa 110% ermöglicht.

Die Lage der Hauptgebäude werden durch die Baubereiche, die maximal zulässige Höhe der Dachflächen mit Höhenkoten bestimmt.

Die Freiräume werden nach Funktion und Lage differenziert gestaltet. Das Richtprojekt Umgebung gilt als wegweisend für die Freiraumgestaltung. Der Vorbereich zur Dorfstrasse muss einen Beitrag zur Aufwertung des Ortsbilds leisten und einen halböffentlichen Charakter aufweisen. Der Hofbereich soll als Spiel- und Erholungsfläche dienen und muss 20% der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen umfassen.

Die Erschliessung für die Wohnnutzung erfolgt rückwärtig über das Rätchengässli. Ausschliesslich die Gewerbenutzung im Baubereich C erfolgt direkt von der Dorfstrasse. Die Parkierung für Motorfahrzeuge für Bewohner und Beschäftigte ist unterirdisch anzuordnen. Die Anzahl Autoabstellplätze und Veloabstellplätze bemisst sich am jeweils gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23. Juli 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde mit Ausnahme des Antrags zur Archäologie vollumfänglich entsprochen.



Eine moderate Verdichtung für mehrheitlich Wohnnutzungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6197, das innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL) nach kantonalem Richtplan liegt, wird trotz der bestehenden Fluglärmbelastung als planungsrechtlich zulässig beurteilt. Das Gebiet ist nicht von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes (IGW) am Tag, sondern nur von IGW-Überschreitungen in der Nacht betroffen. Gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 4.7.1) können in Übereinstimmung und unter Berücksichtigung der Vorgaben von Art. 31a Lärmschutzverordnung (LSV) eingezonte und erschlossene Gebiete im Handlungsspielraum Stadtlandschaft aufgezont werden, wenn die Überschreitung des IGW ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde verursacht wird und das Gebiet entweder eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und im Einzugsbereich von 300 Metern einer S-Bahn-Station oder im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde liegt, oder ein hochwertiger Schallschutz gefördert und keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Die übergeordneten Vorgaben werden mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan erfüllt (vgl. Art. 16 Abs. 2 Gestaltungsplanbestimmungen).

Archäologie Die Belange der Archäologie sind im Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) hinreichend aufgenommen worden. Allerdings fehlt in den Gestaltungsplanvorschriften ein daraus abgeleiteter Artikel zur Archäologie, wie er in der Vorprüfung beantragt wurde. Aus diesem Grund weisen wir darauf hin, dass der Baubeginn mit der Kantonsarchäologie so früh wie möglich abzusprechen ist, damit die Kantonsarchäologie vorgängig die nötigen Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen durchführen kann. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten. Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Stadtrat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen. Allfällige Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt Kloten sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt sowie die genehmigte Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» zu veröffentlichen und aufzulegen.

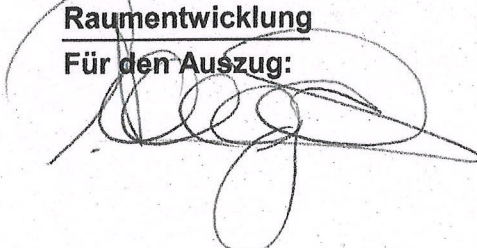
Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Im Gässli», welchem der Gemeinderat Kloten mit Beschluss vom 5. Februar 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 691.80 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Kloten wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung sowie die genehmigte Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Kloten (unter Beilage von sieben Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Acht Grad Ost AG, Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
  - Frau Katharina Maggi-Altendorfer, Dorfstrasse 35, 8302 Kloten (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 03. JUNI 2019

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



# Privater Gestaltungsplan "Im Gässli"

Mit öffentlich-rechtlicher Mitwirkung gemäss § 85 ff PBG

Plan 1:500

GRUNDEIGENTÜMER Unterzeichnet am: .....

Grundeigentümerin:

Frau Katharina Maggi - Altorfer

STADTRAT Beschluss vom: .....

StadtpräsidentIn: VerwaltungsdirektorIn:

GEMEINDERAT Beschluss vom: .....

GemeinderatspräsidentIn: GemeinderatssekretärIn:

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion: BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 18.12.2018

Dokument: 27756\_05A\_181218\_GP\_ImGässli\_Raetsch.vwx  
 Layoutebene: 01 [Gestaltungsplan]  
 Grundlage: 27756\_29A\_170516\_AV\_Grundlage.vwx

**PLANPARTNER AG** RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG  
 HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
 OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

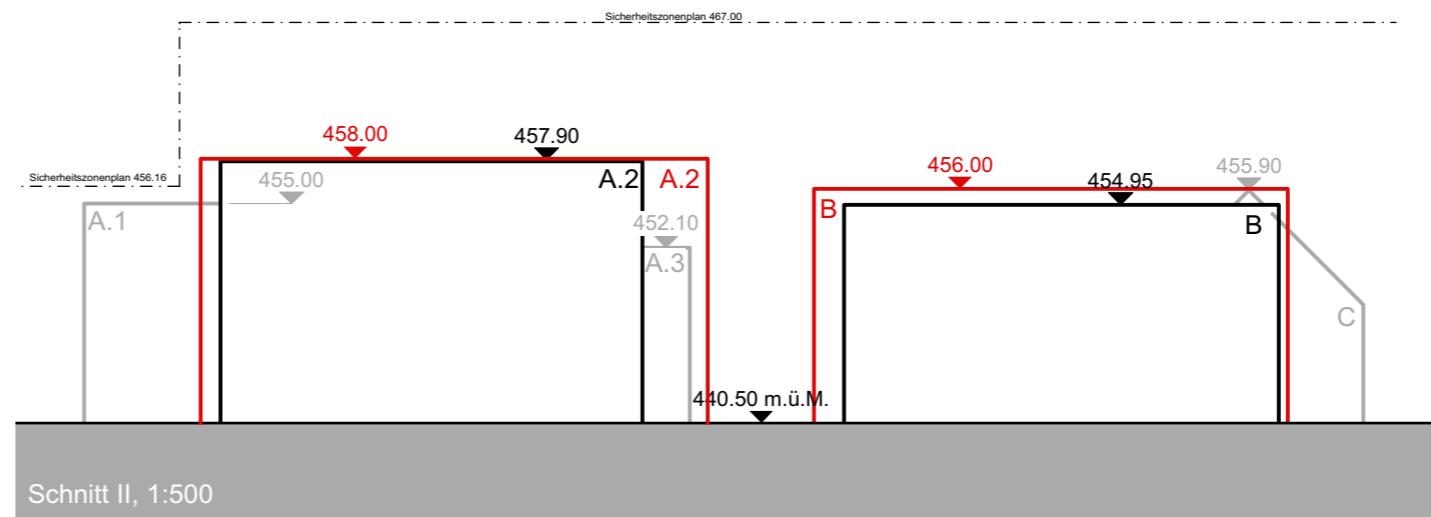
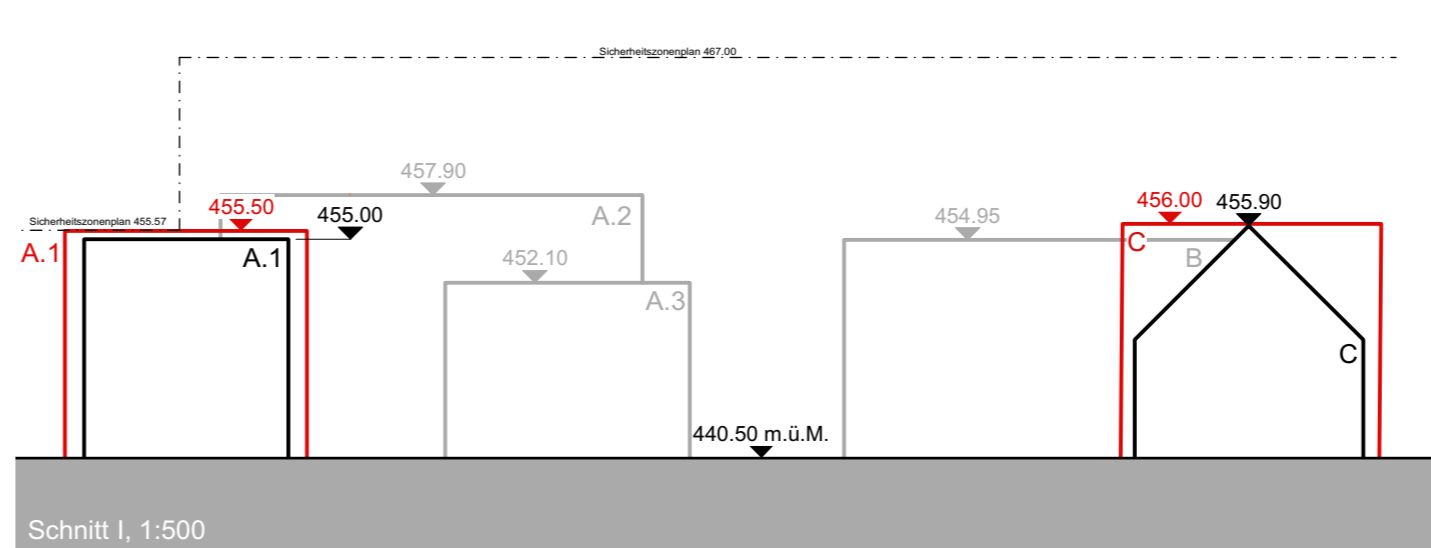


## Festlegungen

- Geltungsbereich
  - Baulinien suspendiert
  - Baubereich mit Mantellinie oberirdisch
  - Firstrichtung
  - Vorbereich Dorfstrasse
  - Hofbereich
  - Erschliessungsbereich
  - ▲▼ Zu- und Wegfahrt Areal  
SG = Sammelgarage
  - Abstellplätze Motorfahrzeuge, Anlieferung  
(Lage schematisch)
  - Unterflurcontainer  
(Lage schematisch)
  - Veloparkierung  
(Lage schematisch)
  - ⊗ Koordinaten-Punktnummer (siehe Verzeichnis)
- Art. 2 GPV
  - Art. 3 Abs. 4 GPV
  - Art. 6+7 GPV
  - Art. 12 Abs. 1 GPV
  - Art. 13 Abs. 2 GPV
  - Art. 13 Abs. 3 GPV
  - Art. 13 Abs. 4 GPV
  - Art. 14 GPV
  - Art. 15 Abs. 2 GPV
  - Art. 15 Abs. 4 GPV

## Informationsinhalt

- Richtprojekt Bebauung; Stand 26.09.2017
- Richtprojekt Bebauung Tiefgarage; Stand 26.09.2017
- best. Bauten ausserhalb Geltungsbereich
- Baulinien rechtskräftig
- Höhenbegrenzung Sicherheitszonenplan (Stand Juli 2018)



Verzeichnis Koordinatenpunkte		
Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	1'256'477.36	2'686'560.32
2	1'256'468.35	2'686'591.73
3	1'256'459.70	2'686'589.25
4	1'256'455.84	2'686'602.71
5	1'256'423.41	2'686'594.27
6	1'256'430.95	2'686'568.00
7	1'256'448.73	2'686'573.10
8	1'256'446.11	2'686'582.23
9	1'256'453.80	2'686'584.44
10	1'256'461.98	2'686'555.91
11	1'256'421.18	2'686'576.62
12	1'256'416.68	2'686'592.30
13	1'256'386.65	2'686'583.39
14	1'256'391.06	2'686'567.99
15	1'256'416.52	2'686'540.34
16	1'256'413.82	2'686'549.47
17	1'256'408.33	2'686'547.85
18	1'256'403.90	2'686'562.85
19	1'256'387.48	2'686'558.00
20	1'256'394.60	2'686'533.87



Kanton Zürich



**Stadt Kloten**  
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

# Privater Gestaltungsplan «Im Gässli»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff PBG

---

## Vorschriften

GRUNDEIGENTÜMER:

Unterzeichnet am

.....  
(Frau K. Maggi)

.....

STADTRAT

Beschluss vom .....

Stadtpräsident:

Verwaltungsdirektor

.....  
René Huber

.....  
Thomas Peter

GEMEINDERAT

Beschluss vom .....

Der Gemeinderatspräsident:

Die Gemeinderatssekretärin:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

.....

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr.                    /

Erstellungs- und Druckdatum: 18. Dezember 2018

### **Art. 1 Zweck**

Der private Gestaltungsplan «Im Gässli» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität sowie für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Er sichert zudem den Erhalt der Bestandsbaute Dorfstrasse Nr. 35 mit Gewerbenutzung und eine Aufwertung des Ortsbilds im Kernzonenbereich.

### **Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich**

- 1 Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan im Massstab 1:500.
- 2 Die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan gelten für den im Plan bezeichnete Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 6'243 m<sup>2</sup>.

### **Art. 3 Geltendes Recht**

- 1 Im Geltungsbereich gelten die nachstehenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten. Die Bestimmungen bezüglich Mehrhöhe gemäss § 260 PBG finden keine Anwendung.
- 2 Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.
- 3 Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Fassung vom 15. Juni 2013. Die Festlegungen des Kernzonenplans Alt-Kloten finden keine Anwendung.
- 4 Die Wirkung der Baulinien innerhalb des Geltungsbereichs ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

### **Art. 4 Nutzweise**

- 1 In allen Baubereichen sind mässig störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig.
- 2 In den Baubereichen B und C sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindertagesstätten) nur bei Umsetzung von Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zulässig.



- 3 Der im Plan bezeichnete Vorbereich Dorfstrasse dient der Anlieferung und der Kurzzeitparkierung in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung sowie der Aufwertung des Ortsbildes.
- 4 Der im Plan bezeichnete Hofbereich ist als siedlungsorientierter Freiraum zu nutzen. Er dient der Anordnung der erforderlichen Spiel- und Erholungsflächen. Die Nutzung von Teilflächen als Privatgarten ist zulässig.
- 5 Der im Plan bezeichnete Erschliessungsbereich dient dem Aufenthalt sowie der Gebäude- und Hoferschliessung (inkl. Parkierung, Anlieferung, Ver- und Entsorgung).

**Art. 5 Gewerbeanteil**

Der Anteil gewerblich genutzten Flächen beträgt mindestens 10% der GNF gemäss Art. 7 Abs. 1.

**Art. 6 Grundmasse**

- 1 Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A.1	A.2	B	C
max. Ausnützung GNF* (m <sup>2</sup> )	6'900			
Anrechenbare Dach- und Attikageschosse	0	0	0	2
Anrechenbare Untergeschosse	0	0	0	1
Maximale Höhenkote (m.ü.M.)	455.50	458.00	456.00	456.00
Gewerbeanteil	frei	frei	frei	100 %

\*In den Baubereichen ist der Umfang der nach § 255 Abs. 1 gemäss Planungs- und Baugesetz anrechenbaren Geschossfläche unter Einschluss der entsprechenden Flächen in Unter- und Dachgeschossen auf das festgelegte Mass beschränkt.

- 2 Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Mantellinien gemäss Art. 8 ist im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei.
- 3 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
- 4 Die Freiflächenziffer beträgt für den gesamten Geltungsbereich mindestens 30% von der massgeblichen Grundstücksfläche.
- 5 Die Grundmasse gemäss Art. 10 und 19 BZO finden keine Anwendung.

- 6 Ausnutzungsboni gemäss Art. 22, 23 und 41 BZO finden keine Anwendung.
- 7 Die Gebäude-/Firsthöhe und der Mehrlängen-/Mehrhöhenzuschlag gemäss Art. 42, 54 BZO finden keine Anwendung.

### **Art. 7 Oberirdischer Gebäudemantel**

- 1 Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan eingetragenen, durch Mantellinien begrenzten Baubereich und aus deren maximalen Höhenkote gemäss Art. 6 Abs.1.
- 2 Auf die Mantellinie darf gebaut werden.
- 3 Der Gebäudemantel darf ausgenommen von Art. 9 von keinen Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden.

### **Art. 8 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile**

- 1 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind unter Einhaltung der kantonalen Mindestgrenzabstände zulässig. Freigehalten von unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile muss der im Plan bezeichnete Vorbereich um eine angemessene Bepflanzung zu ermöglichen.
- 2 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen mindestens 0.5 m unter dem gestalteten Terrain liegen.
- 3 Es gilt ein Mindestabstand gegenüber Strassen und Wegen von 3.5 m.

### **Art. 9 Abweichungen vom Gebäudemantel**

- 1 Der Gebäudemantel gemäss Art. 7 darf unter Einhaltung der Höhen des Sicherheitszonenplans von folgenden Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden:
  - a Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Absturzsicherungen, Vordächer und dergleichen; und
  - b Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie bis zu einer maximalen Höhe von 1 m.
- 2 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 Planungs- und Baugesetz sind ausserhalb des Gebäudemantels zulässig.
- 3 Betriebsnotwendige Anbauten (Lichtschächte, Auf- und Abgänge) sind im Erschliessungsbereich zulässig.

- 4 Im Baufeld A.2 dürfen Balkone und Vordächer um maximal 1,5 m über die Mantellinie hinausragen.

### **Art. 10 Erhaltung bestehender Bauten**

- 1 Das ehemalige Bauernhaus GVZ Nr. 45 ist zu erhalten. Davon ausgenommen sind die beiden rückwertigen Anbauten.
- 2 Umbauten und Zweckänderungen sind unter Berücksichtigung von Art. 15 BZO zulässig, sofern der Charakter des Gebäudes und die Massstäblichkeit des Bauvolumens erhalten bleiben.

### **Art. 11 Gestaltung**

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.
- 2 Die Festlegungen bzgl. der Fassaden gemäss Art. 13 BZO finden in den Baubereichen A und B keine Anwendung.
- 3 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie müssen sich gut in die Dachlandschaft einordnen.

### **Art. 12 Dachgestaltung**

- 1 Im Baubereich C sind nur Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung richtet sich nach dem Plan.
- 2 Die Festlegungen bezüglich der Dachgestaltung gemäss Art. 12 und 13 BZO finden im Baubereich A und B keine Anwendung.
- 3 Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

### **Art. 13 Freiraum**

- 1 Das Richtprojekt Umgebung gilt wegweisend für die Gestaltung des Freiraums.
- 2 Der Vorbereich Dorfstrasse ist so zu gestalten, dass er zur Aufwertung des Ortsbilds beiträgt. Er hat einen halböffentlichen Charakter aufzuweisen.

- 3 Der Hofbereich ist als Spiel- und Erholungsfläche anzulegen und zweckmässig auszurüsten. Diese hat über den gesamten Geltungsbereich 20% der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen aufzuweisen.
- 4 Im Erschliessungsbereich darf max. 30% seiner Fläche versiegelt ausgestaltet werden.
- 5 Dem Übergang zu angrenzenden Grundstücken ist besondere Beachtung zu schenken.

#### **Art. 14 Erschliessung für Motorfahrzeuge**

- 1 Die Zu- und Wegfahrten zum Areal erfolgen an den im Plan bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zu- und Wegfahrten (z.B. Notzufahrten, Anlieferung etc.) sind zulässig.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt von der Dorfstrasse her dient ausschliesslich der Erschliessung des Baubereichs C.
- 3 Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle in einem Abschnitt von 15 m ab Parzellengrenze.

#### **Art. 15 Parkierung**

- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen.
- 2 Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Anlieferung, Besucher und Kunden sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig.
- 3 Die Anzahl Autoabstellplätze und Veloabstellplätze bemisst sich aufgrund des jeweils gültigen Parkplatzreglements der Stadt Kloten. Die minimale Anzahl Parkplätze kann unterschritten werden, wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt.
- 4 Die überirdischen Veloparkplätze sind möglichst nah an den Eingangsbereichen anzuordnen.

#### **Art. 16 Lärmschutzbestimmungen**

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) zugeordnet.



- 2 Massgebend für die lärmschutzrechtliche Beurteilung ist der Immissionsgrenzwert gemäss Lärmschutz-Verordnung. Die Bestimmungen gemäss Art. 31a LSV sind umzusetzen.

### **Art. 17 Energie**

Es gilt die kommunale Energieplanung zu berücksichtigen. Abweichungen sind zu begründen.

### **Art. 18 Naturgefahren**

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

### **Art. 19 Etappierung**

Eine Etappierung ist zulässig.

### **Art. 20 Inkrafttreten**

Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.



Kanton Zürich



**Stadt Kloten**  
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

# Stadt Kloten Privater Gestaltungsplan „Im Gässli“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Erstellungs- und Druckdatum: 18. Dezember 2018



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)

---

## IMPRESSUM

### **AuftraggeberIn**

Frau Katharina Maggi - Altorfer, Dorfstrasse 35, 8302 Kloten

Vertreten durch Daniel Pfister, Pfister & Koller Architekturbüro und Verwaltungen AG:

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
- Lukas Echsle, BSc FHO in Raumplanung

### **Titelbild**

27756\_28A\_Screenshot\_bing.com.png

Ablage Bilder

27756\_05A\_GP\_Bericht\_Art.47

## INHALT

<b>1 Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung	4
1.2 Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	5
1.3 Übergeordnete Grundlagen	6
1.4 Kommunale Grundlagen	7
1.5 Weitere Grundlagen	11
<b>2 Richtprojekte Architektur und Umgebung</b>	<b>15</b>
2.1 Richtprojekt Architektur	15
2.2 Richtprojekt Umgebung	18
<b>3 Vorschriften</b>	<b>20</b>
3.1 Allgemeine Bestimmungen	20
3.2 Bau- und Nutzungsvorschriften	20
3.3 Gestaltung	23
3.4 Freiraum	23
3.5 Erschliessung	24
3.6 Umwelt	25
<b>4 Verfahren</b>	<b>27</b>
4.1 Verfahrensablauf	27
4.2 Kantonale Vorprüfung	27
4.3 Öffentliche Auflage und Anhörung	28
<b>A Anhang</b>	<b>29</b>
A1 Richtprojekt Architektur, Pfister & Koller Architekturbüro und Verwaltungen AG	
A2 Richtprojekt Umgebung, planikum GmbH	
A3 Bestehende Werkleitungen	
A4 Lärmgutachten, Bauphysik Meier AG	
A5 Gutachten zur Schutzwürdigkeit, IBID AG	

## 1 AUSGANGSLAGE

### 1.1 Anlass und Zielsetzung

**Anlass** Das Areal ist im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Heute besteht ein rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan "Rätschengässli West" (RRB Nr. 514/1995 und ARV 481/2000 zur Teilrevision der GPV). Der Geltungsbereich ist mittlerweile zum grossen Teil überbaut. Einzig der südliche Teil des Geltungsbereichs ist teilweise noch unbebaut oder Teil der Kernzone der Stadt Kloten.

Das Grundstück der Kat. Nr. 6197 liegt am Rand des alten Dorfkerns der Stadt Kloten. Im südlichen Teil des Areals, welcher sich in der Kernzone befindet, steht ein dreiteiliges, ehemaliges Bauernhaus mit zwei nachträglichen Annexbauten und zwei Schöpfen. Der nördliche Teil liegt in der Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig und ist unbebaut.

Die Eigentümerin der Kat. Nr. 6197 beabsichtigt das Areal zu entwickeln. Aufgrund eines Richtprojektes wurde deshalb geprüft, ob und unter welchen Rahmenbedingungen sich auf dem Areal eine höhere Dichte realisieren lässt. Dies auch im Interesse der Stadt Kloten, welche heute kaum mehr über Wohnbauentwicklungsflächen verfügt.

Mit der Projektentwicklung konnte aufgezeigt werden, dass eine höhere Dichte in Verbindung mit Massnahmen zur Stärkung des Kernzonencharakters und einer guten Aussenraumqualität, an diesem Ort erzielt werden kann. Damit die baurechtlichen Voraussetzungen dazu geschaffen werden können, wird ein neuer Gestaltungsplan „Im Gässli“ erarbeitet. Parallel zu der vorliegenden Revision wird dieser Arealteil aus dem Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans "Rätschengässli West" herausgelöst.

**Ziel** Im heute noch nicht bebauten Bereich (Arealteil WG2b) soll die Baulücke mit einer zeitgemässen, dichten und attraktiven Wohnbebauung geschlossen werden. Der südliche Arealteil, welcher sich in der Kernzone befindet, wird in die Planung einbezogen und soll eine bauliche Weiterentwicklung erfahren. Die Bestandsbaute Dorfstrasse 35 soll erhalten werden und einer Gewerbenutzung zugeführt werden. Angestrebt wird eine Gesamtlösung, welche die Frage einer dem Ort angemessenen Dichte und Bebauungsweise klärt.

## 1.2 Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

**Geltungsbereich** Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans „Im Gässli“ umfasst das Grundstück Kat. Nr. 6197 in Kloten.



Abb. 1: Geltungsbereich GP „Im Gässli“

**Eigentümerverhältnisse** Eigentümerin der Parzelle Nr. 6197 ist Frau Katharina Maggi-Aldorfer.

**Grunddienstbarkeiten** Es bestehen keine Grunddienstbarkeiten.

### 1.3 Übergeordnete Grundlagen

**Kantonaler Richtplan** Der kantonale Richtplan (Stand der öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger vom 24. November 2017 bis 9. März 2018) weist die Dorfstrasse als regionale Verbindungsstrasse aus und sieht eine Abklassierung vor.

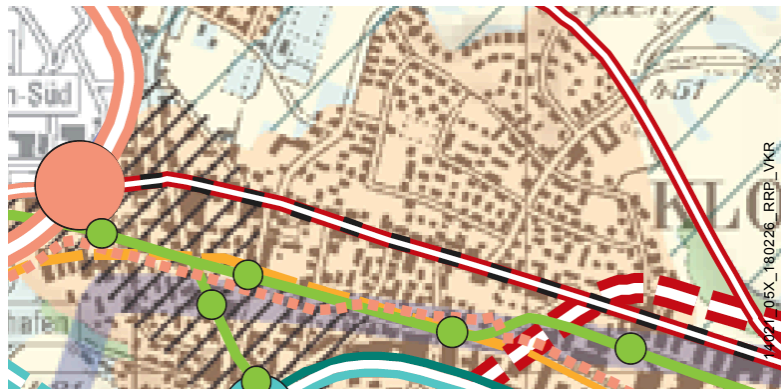


Abb. 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Glattal, Stand der öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger vom 24. November 2017 bis 9. März 2018

**Regionaler Richtplan** Der regionale Richtplan Glattal (Stand der Festsetzung durch den Regierungsrat am 14. Februar 2018) gibt für den betreffenden Abschnitt eine «Umgestaltung Strassenraum aufgrund Analyse Verträglichkeit Strassenraum» mit kurzfristigem Horizont vor.



Abb. 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Glattal, Beschluss des Regierungsrates vom 14.02.2018

Der Gestaltungsplan „Im Gässli“ berücksichtigt die gestellten Anforderungen gemäss den kantonalen und regionalen Richtplänen.

## 1.4 Kommunale Grundlagen

**Kommunale Richtplanung** Der Gestaltungsplan „Im Gässli“ berücksichtigt die gestellten Anforderungen gemäss der kommunalen Richtplanung.

**Bau- und Zonenordnung** Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Kloten, genehmigt am 4. Juni 2013, liegt das vom Gestaltungsplan „Im Gässli“ betroffene Grundstück in der Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig WG2b (2'760 m<sup>2</sup>) und der Kernzone K2 (3'483 m<sup>2</sup>).

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

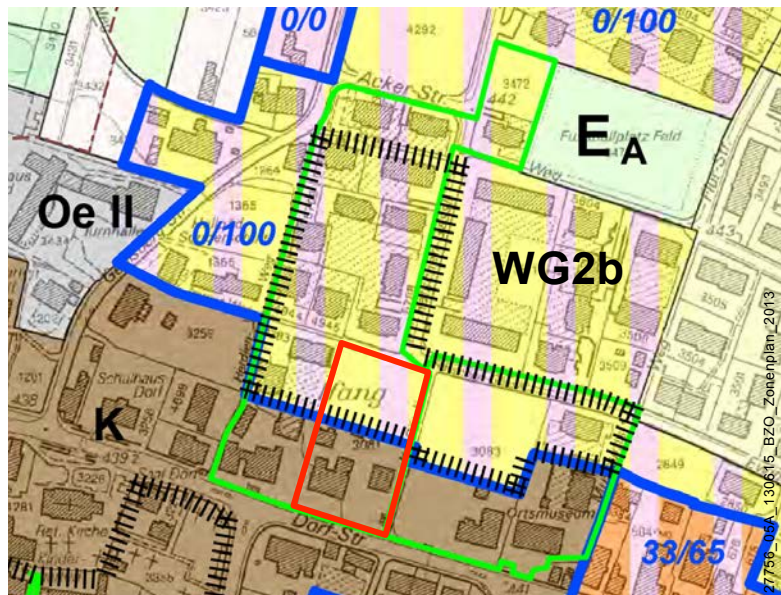


Abb. 4: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan  
(rot = GP „Im Gässli“, grün = GP „Rätschengässli West“ und „Ost“)

**Kernzonenplan** Der Kernzonenplan, genehmigt am 4. Juni 2013, definiert vier Bereiche für Hochbauten (innere und äussere Mantellinien) sowie eine Hofzone auf strassenabgewandter Seite.

Der Gestaltungsplan übernimmt weitgehend die zweiteilige Gebäudestruktur und die Freiraumstruktur des Kernzonenplans. Das ehemalige Bauernhaus bleibt erhalten. Die Ausrichtung des östlichen Baubereichs wird gedreht und nach Norden erweitert. Die Lage der strassenseitigen Fassaden bleibt unverändert, wodurch der Vorbereich zur Dorfstrasse erhalten bleibt. Der neue Baubereich ermöglicht einerseits eine dichtere Bebauung und andererseits einen grossen Innenhof, welcher auch durch seine lärmabgewandte Lage eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

Abgesehen von der Ausrichtung des östlichen Baubereichs und der damit verbundenen Dachgestaltung werden die wesentlichen Anliegen des Kernzonenplans zur Gebäudestruktur und zum Freiraum aufgenommen.



Abb. 5: Ausschnitt Kernzonenplan 2013

Verkehrsbaulinien Entlang des Wegs „Im Gässli“ ist die kommunale Verkehrsbaulinie RRB Nr. 2809 in Kraft. Sie sichert einen möglichen Ausbau zur Quartierserschliessung, welche seitens der Stadt Kloten jedoch nicht geplant ist.

Die Wirkung der Baulinien innerhalb des Geltungsbereichs „Im Gässli“ werden für die Dauer des Gestaltungsplans suspendiert.

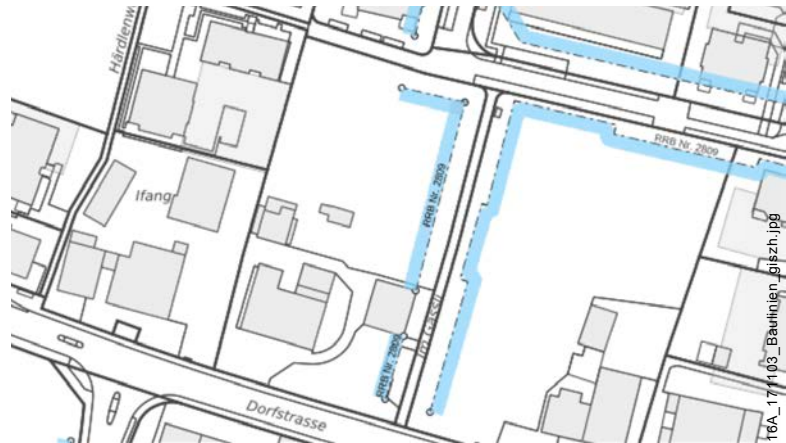


Abb. 6: Rechtskräftige kommunale Baulinien, gis.zh.ch

27756\_16A\_171103\_Baulinien\_gisz.n.jpg

Öffentlicher GP  
„Rätschengässli West“

Der öffentliche GP „Rätschengässli West“ wurde am 22. Februar 1995 genehmigt und am 3. Mai 2000 angepasst. Dieser bestimmt für den Arealteil, welcher heute in der Kernzone liegt keine Festsetzungen, sondern verweist auf die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Im Arealteil der Zone WG2b werden zwei Baufelder ausgeschieden.



Abb. 7: Rechtskräftiger öffentlicher GP „Rätschengässli West“  
(schwarz = Geltungsbereich GP „Im Gässli“)

## 1.5 Weitere Grundlagen

**Öffentlicher Verkehr** Die Bushaltestelle „Kloten, Lindenstrasse“ liegt unmittelbar am Areal an der Dorfstrasse (Linien 732 und 735) mit direkter Anbindung an den Flughafen Zürich. Der Bahnhof Kloten ist in Fusswegdistanz erreichbar. Das Areal liegt in der kantonalen ÖV-Güteklasse B und wird in der kommunalen Parkplatzverordnung als zentrumsnahes Gebiet ausgewiesen. Somit gilt das Gebiet als sehr gut erschlossen.



Abb. 8: ÖV-Güteklassen (rot = A, orange = B, gelb = C)

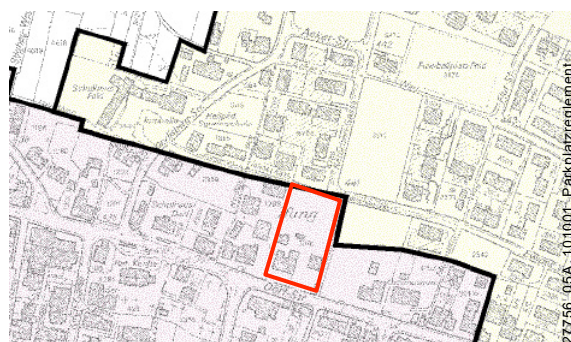


Abb. 9: PP-Verordnung (violett = zentrumsnahes Gebiet)

**Inventar** Im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadtgemeinde Kloten ist das ehemalige Bauernhaus GVZ Nr. 45 (Dorfstrasse 35) als Einzelobjekt unter der Nummer F7 inventarisiert. Dies beschreibt, dass der Charakter und die Massstäblichkeit des Bauvolumens im nördlichen Dorfstrassenteil zu erhalten sind.

**Denkmalschutz IBID** Im Gutachten zur Schutzwürdigkeit von der IBID AG vom September 2015 werden folgende Schlüsse festgehalten. Das Gebäudevolumen, der Vorplatz und die östlich situierte Freifläche sind in Bezug auf das Ortsbild sehr bedeutend. Die Siedlungsstruktur aus dem 17. Jahrhundert wurde in ihrem Grundriss erhalten und ist für das Ortsbild von Kloten bedeutungsvoll.

**Beurteilung Stadt Kloten** Das ehemalige Bauernhaus gilt es gemäss Schutzziel C zu erhalten. Die beiden rückwärtigen Anbauten sowie die freistehenden Schöpfe können für eine bessere Gestaltung des Freiraums abgebrochen werden.

Mit dem Gestaltungsplan „Im Gässli“ wird den Erhaltungszielen entsprochen.

Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich  
 Flughafen Zürich

Gemäss Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich vom 7. Juni 2003 liegt die Höhenbeschränkungsebene im nördlichsten Teil des Planungsgebiets zwischen 455.5 und 456.5 m.ü.M. Im südlichen Teil liegt die Ebene auf 467.0 m.ü.M.

Die Höhenbeschränkungen gilt es in jedem Fall einzuhalten.

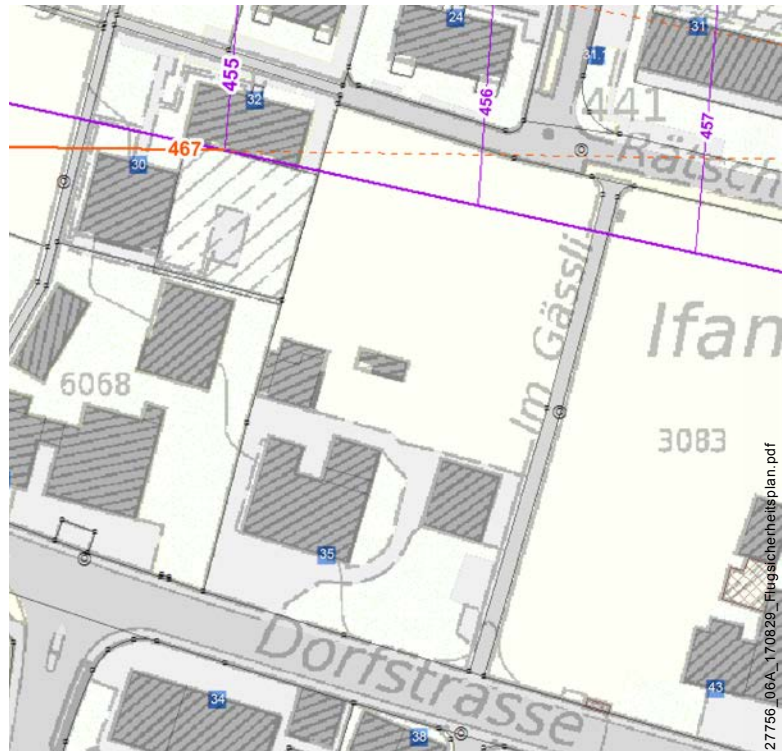


Abb. 10: Ausschnitt Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich, Quelle: Flughafen Zürich AG, Zonenschutz vom 29. August 2017

- Naturgefahren Eine akute Gefährdung durch Naturgefahren kann gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich ausgeschlossen werden. Es besteht jedoch eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelb-weisser Bereich gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 1885 vom 17. Oktober 2012). Die Grundeigentümer sind dabei verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.
- Boden Das Grundstück weist keinen belasteten Boden gemäss Kataster der belasteten Standorte auf.
- Archäologie Das Grundstück tangiert die Archäologische Zone Nr. 7 der Stadt Kloten. Es handelt sich dabei um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. d PBG. Durch Bodeneingriffe wird das potentielle Schutzobjekt unwiederbringlich zerstört. Vor den Bauarbeiten sind deshalb vorgängige Sondierungen und Rettungsgrabungen, allenfalls Schutzmassnahmen notwendig. Es

ist so früh wie möglich mit der Kantonsarchäologie abzusprechen, damit Sie vorgängig Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen machen können.



Abb. 3: Archäologische Zone Nr. 7, gis.zh.ch

**Energieplan** Der kommunale Energieplan 2008 empfiehlt fürs Planungsgebiet Erdgas als prioritäre Energieversorgung. Die Nutzung der Solarenergie wird auf dem gesamten Gemeindegebiet empfohlen. Die Möglichkeiten für eine alternative Energieversorgung sind auf Grund des Grundwassers jedoch beschränkt. Die Stadt Kloten ist an einer Überprüfung des Energieplans. Die Vorgaben des Energieplans der Stadt Kloten werden eingehalten.

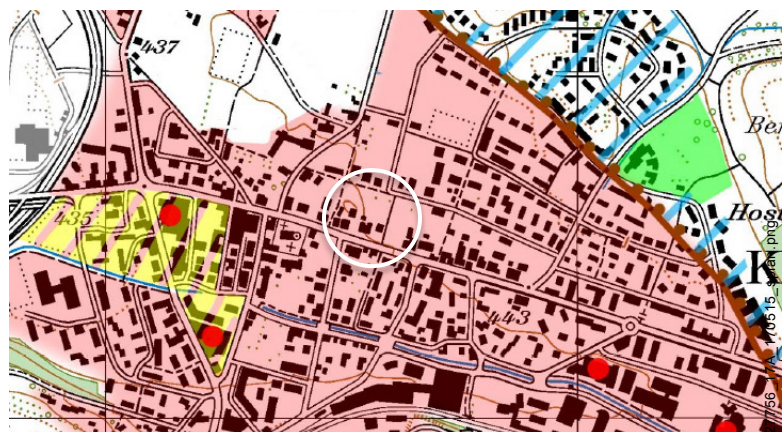


Abb. 4: Ausschnitt kommunaler Energieplan, April 2008

**Nichtionisierende Strahlung** Im Geltungsbereich des GP „Im Gässli“ sind keine Anlagen vorhanden oder geplant, welche eine für das Gestaltungsplanverfahren relevante nichtionisierende Strahlung auslösen.

**Störfallvorsorge** Das Areal liegt teilweise im Konsultationsbereich Durchgangsstrasse (Dorfstrasse). Gemäss den Resultaten des Screenings

der Störfallrisiken auf den kantonalen Durchgangsstrassen des kantonalen Tiefbauamtes aus dem Jahre 2015 liegt im heutigen Zustand das Risiko für die Dorfstrasse auf der Höhe des Projektperimeters im akzeptablen Bereich. Zukünftig werden die Personenrisiken aufgrund der geplanten Verdichtung und der absehbaren Verkehrszunahme ansteigen. Es wird jedoch erwartet, dass die Risiken weiterhin tragbar bleiben. Eine Koordination der Planungsvorlage mit der Störfallvorsorge ist lediglich für Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen notwendig. Gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL 2017) sind solche Nutzungen ausserhalb von Koordinationsbereichen anzuordnen.<sup>1</sup>



Abb. 5: Konsultationsbereich Durchgangsstrasse (hellblau), gis.zh.ch

<sup>1</sup> Auszug aus der kantonalen Vorprüfung 23. Juli 2018

## 2 RICHTPROJEKTE ARCHITEKTUR UND UMGEBUNG

### 2.1 Richtprojekt Architektur

- Zusammenfassung** Auf der Parzelle Kat-Nr. 6197, mit einer Grösse von knapp 6'300 m<sup>2</sup>, ist eine Überbauung vorgesehen, welche sich, einer Hofrandbebauung ähnlich mit drei Einzelgebäuden um einen begrünten Innenhof gruppiert (vgl. Anhang A1: Richtprojekt Architektur, Pfister & Koller).
- Verhältnis zum GP Rätchengässli** Gemäss den Vorgaben aus dem Gestaltungsplan Rätchengässli West waren die Ausnützung und Geschossigkeit gegenüber einer städtebauliche optimierten Lösung stark eingeschränkt. Erlaubt waren 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse, die realisierbare Ausnützung lag bei knapp 70%. Diese Vorschriften waren zudem auf das damalige Anflugregime und die damit verbundenen Lärmauflagen abgestimmt. Nach dem Erlangen der Rechtskraft wurde das Gebiet innert fünf Jahren weitgehend überbaut. Es entstanden Miet- und Eigentumswohnungen, welche sich auch heute noch grosser Beliebtheit erfreuen.
- Zielkonflikt** Auf der Parzelle 6197 waren 2 Mantellinien vorgesehen, deren Lage eine Fortsetzung der kleinmassstäblichen Einzelhäuser zur Folge hätte. Die im bestehenden Gestaltungsplan vorgesehene Ausnützung von rund 70% hätte unter diesen Umständen kaum erreicht werden können. Eine qualitative hochwertige Bebauung wäre praktisch ausgeschlossen geblieben. Es zeigte sich, dass die Qualität der grossen Parzelle nur mit dem Anpassen der Mantellinie genutzt werden kann.
- Zielsetzung** Mit der Neudisposition der Mantellinien sollten folgende Ziel erreicht werden:
- städtebaulich interessante Anordnung der Baukörper
  - Konzentration der Baubereiche
  - Schaffung eines grossen Aussenraums als Hof
  - Erhöhung der Ausnützung
  - Schaffung von qualitativ hochwertigen Wohnraum
  - Erhaltung des bestehenden ehemaligen Bauernhauses



Abb. 14: Architekturmodell

- Städtebauliche Setzung** Die Baukörper werden entlang der äusseren Parzelle situiert, was optimale Besonnung der Wohnungen und einen grosszügigen, qualitätsvollen Innenhofes ermöglicht. Dieser Aussenraum, welcher sich gegen Süden und Westen öffnet, ist so konzipiert, dass ein weiterstricken auf dem Nachbargrundstück als Option verbleibt. Durch den Versatz des abgestuften, 4 bis 6 geschossigen Hauptbaukörpers an der nordöstlichen Grundstücksgrenze entsteht im Bereich des Strassenraums ein weiterer Freiraum, der langfristig die Qualitäten eines kleinen Quartierplatzes haben könnte. Voraussetzung dazu ist, dass auch auf dem Grundstück Kat-Nr. 3083 dies weiter gedacht wird.
- Bestandesbaute** Der südliche Abschluss des Grundstücks bildet das bestehende, inventarisierte Bauernhaus mit seinen ausgedehnten Anbauten und Überdachungen. Das Bauernhaus soll aussen weitgehend erhalten bleiben, wobei die Annexbauten reduziert werden.
- Freiraumnutzung** Somit entsteht zwischen Eckbau im Norden und dem alten Bauernhaus im Süden ein Freiraum von beträchtlicher Grösse, welcher gemeinschaftlich von den Bewohnern der Überbauung als Begegnungsstätte genutzt wird. Die Wohnungen erhalten zudem ihren individuellen Garten, was die Wohnqualität erhöht.
- Vielfältige Wohnungstypologien** Durch seine horizontale Gliederung und die vertikale Abstufung der drei ineinander verschachtelten Baukörper entsteht eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohnungstypen, welche sich alle entweder nach Süden oder Westen öffnen und eine optimale Besonnung der Loggien und Wohnungen ermöglicht. Durch die vertikale Abstufung entstehen grosse, begrünte Dachflächen, welche teilweise als Terrassen genutzt werden können.

- Wohnungsmix** Insgesamt sind 52 Wohnungen mit einem Wohnungsmix aus 2½-Zi-, 3½-Zi- und 4½-Zi-Whg geplant. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 62m<sup>2</sup> und 148m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen ab 3 ½-Zi-Wohnungen verfügen über 2 Nasszellen, alle Wohnungen über grosse Sitzplätze oder Loggien. Im ehemaligen Bauernhaus sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen.
- Gewerbenutzung** Die Gewerbenutzung wird im Bestandsgebäude konzentriert. Hier sind die Voraussetzungen für eine Vermietung nicht zu Letzt aufgrund der Erschliessungsmöglichkeiten (Visibility) und dem dort bereits vorhandenem Gewerbebetrieb gegeben.
- Schallschutz** Die Parzelle befindet sich im Einflussbereich des Flughafens und der Dorfstrasse. Dem Schallschutz soll durch den Einbau von Einzellüftern oder mechanisch verriegelbaren Fenstern Rechnung getragen werden. Auf den Einbau von KWL-Geräten soll explizit verzichtet werden. Diese Geräte verbrauchen nicht nur unnötig viel Strom, bergen ein latentes Risiko von Verbreitung von Keimzellen und sind bei den Mietern unbeliebt.
- Erschliessung** Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt rückwertig via Rät-schengässli. Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Dorfstrasse. Für Besucher stehen sowohl in der Tiefgarage als auch am Rät-schengässli Abstellplätze zur Verfügung.
- Energie** Auf Grund der reduzierten Möglichkeiten zur alternativen Energiegewinnung im Zentrum von Kloten wird hauptsächlich auf Sonnenenergie gesetzt. Für eine Optimierung werden laufend Gespräche mit dem Energieversorger 360° geführt. Mit den beabsichtigten Massnahmen für erneuerbare Energien können standortgerechte Massnahmen sichergestellt werden.

## 2.2 Richtprojekt Umgebung

- Bestehende Vegetation** Der heutige Freiraum wird geprägt von einer offenen Streuobstwiese im nördlichen Teil der Parzelle und einer traditionellen Staudenpflanzung im Bereich des bestehenden Bauernhauses (vgl. Anhang A2: Richtprojekt Umgebung, planikum GmbH).
- Ziel** Das Richtprojekt Umgebung gilt als wegweisend für die Gestaltung des Freiraums. Die neue Umgebung soll dem Standort an der Dorfstrasse entsprechen und den neuen Nutzungen und Ansprüchen gerecht werden. Mit der Neugestaltung des Vorbereichs an der Dorfstrasse soll ein wertvoller Beitrag zur Ergänzung der Kernzone Alt-Kloten leisten. Im Hofbereich soll ein optimales Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.
- Konzept:** Der Aussenraum des Grundstückes wird in drei unterschiedlichen Freiraumtypen ausformuliert. Der Vorbereich zur Dorfstrasse wird als repräsentativer, halböffentlicher Freiraum gestaltet. Der befestigte Bereich aus Natursteinpflaster dient zur Anlieferung und für Kurzzeit-Parkplätze der Gewerbenutzung im sanierten Bauernhaus. Auf einem chaussierten, von Stauden gerahmten Plätzchen laden Bänke zum Pausieren ein. Ein Dach aus kleinkronigen Bäumen taucht den Platz in ein spannendes Spiel aus Licht und Schatten.
- Vorbereich Dorfstrasse**
- Hofbereich** Die Setzung der Neubauten lässt einen grosszügigen privaten Innenhof entstehen. Erschlossen wird diese grüne Oase über Zugangswege vom Rätchengässli und dem Fussweg Im Gässli. Die zentrale chaussierte Aufenthaltsfläche mit bodennahen Spielelemente und Möblierung wird der Treffpunkt der Bewohner der Überbauung. Angrenzende Staudenpflanzflächen und schattenspendende grosskronige Gehölze schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Rasenbereiche sind in Bereichen der Tiefgarage leicht modelliert. Dies ermöglicht die Pflanzung von Gehölzen und schafft zusätzlich einen Raumfilter zwischen den Terrassen der Erdgeschosswohnungen und den gemeinschaftlichen Flächen.
- Erschliessungsbereich** Die Erschliessung der Wohngebäude erfolgt barrierefrei über das Rätchengässli und den Fussweg «Im Gässli». Die Eingangsbereiche mit der Möglichkeit der Veloparkierung sind grosszügig gestaltet. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich am Rätchengässli. Die Entsorgung von Kehrriecht wird für die gesamte Anlage über einen Unterflurcontainer im Bereich Ecke Rätchengässli/Im Gässli gelöst.

**Bepflanzung** Die Bepflanzung besteht ausschliesslich aus heimischen, standortgerechten Gehölzen und Stauden. Im Vorbereich der Dorfstrasse prägt ein grosskroniger Solitärbaum die Adresse des Bauernhauses und ist eine Reminiszenz an das alte Dorf. Als Kontrast hierzu werden für das Baumdach kleinkronige Gehölze gewählt. Die Gemeinschaftsfläche im Innenhof erhält schattenspendende Grossgehölze. Für die Rasenhügel im Tiefgaragenbereich und bei den Zugangswegen werden kleinkronige oder auch mehrstämmige Gehölze gewählt. Die traditionellen Staudenpflanzungen bringen einen bunten blühenden Effekt und rahmen die einzelnen Bereiche optisch schön ab. Die Erschliessungsflächen und Randbereiche zu den angrenzenden Nachbarsparzellen werden mit Gruppierungen von Wildstrauchhecken bepflanzt.



Abb. 6: Situation Freiraum mit EG, planikum GmbH (verkleinert), Original in Anhang 2

### 3 VORSCHRIFTEN

#### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

- Zweck (Art. 1) Der private Gestaltungsplan «Im Gässli» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität sowie für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Er sichert zudem den Erhalt der Bestandsbaute Dorfstrasse Nr. 35 mit Gewerbenutzung und eine Aufwertung des Ortsbilds im Kernzonenbereich.
- Baubegriffe (Art. 3) Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.
- Gültigkeit BZO (Art. 3) Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Fassung vom 15. Juni 2013. Die Festlegungen des Kernzonenplans Alt-Kloten finden keine Anwendung.
- Baulinien (Art. 3) Die Wirkung der Baulinien innerhalb des Geltungsbereichs ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert. Die Baubereiche haben einen Abstand zum Weg von 5.0 m, um einen möglichen Ausbau des Weges nicht zu verwehren.

#### 3.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

- Nutzweise (Art. 4) Das Richtprojekt sieht in allen Neubauten Wohnnutzung vor. Die Bestandsbaute soll ausschliesslich gewerblich genutzt werden. In allen Baubereichen sind mässig störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig. Die Konzentration der gewerblichen Flächen reagiert auf die Lärmsituation und begünstigt einen ruhigen, rückwärtigen Hof mit angrenzenden Wohnnutzungen.

Bei Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen sind auf den Baufeldern B und C folgende Schutzmassnahmen notwendig:

- Es sind Fluchtmöglichkeiten von der Dorfstrasse weg zu gewährleisten.
- Die Fassaden zur Dorfstrasse hin sind in massiver und hitze-resistenter Bauweise auszuführen.
- In der ersten Raumtiefe zur Dorfstrasse sind sekundäre Nutzungen wie Lager oder Küchen anzuordnen. Werden in der ersten Raumtiefe auch Gruppen- oder Schlafräume ange-

ordnet, müssen deren Fenster einen Brandwiderstand von mindestens 30 Minuten aufweisen.

- Das Eindringen von flüssigen Gefahrgütern in die Gebäude ist zu verhindern (z.B. Aufbordungen bei Gebäudezugängen).

Grundmasse (Art. 6)	Der Grundmasse gemäss Art. 10 und 19 BZO finden keine Anwendung. Die Tabelle aus Art. 7 GPV gilt an ihrer Stelle. Jegliche Ausnützungsboni gemäss Art. 22, 23 und 41 BZO finden ebenfalls keine Anwendung.
Gesamtnutzfläche GNF (Art. 6)	Das Nutzungsmass im Gestaltungsplan wird mittels einer maximalen Gesamtnutzfläche GNF bestimmt. Diese beschreibt die anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz unter Einschluss der entsprechenden Flächen in Unter- und Dachgeschossen. Die GNF wird gewählt um jegliche Flächen für Wohn- und Arbeitsnutzung unabhängig ob in Vollgeschossen, Untergeschossen oder Dachgeschossen abschliessend auszuweisen.
Maximum gemäss bestehendem Recht	Die massgebliche Grundstücksfläche (mGSF) beträgt insgesamt 6'243 m <sup>2</sup> . Gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung ist in der Wohn- und Gewerbezone WG2b eine Ausnützungsziffer (mGSF = 2'760m <sup>2</sup> ) von 50% zulässig. Mit allen zulässigen Boni würde die Ausnützungsziffer 60% betragen. Der rechtskräftige Gestaltungsplan lässt eine AZ von 70% zu. In der Kernzone (mGSF = 3'483 m <sup>2</sup> ) soll eine Ausnützung von mindestens 40% erreicht werden. Der rechtskräftige Gestaltungsplan verweist in der Kernzone auf die BZO.
Maximum gemäss Gestaltungsplan	Für die Bestimmung der zulässigen GNF wird das Mass des Richtprojekts (6'819 m <sup>2</sup> ) herangezogen und aufgerundet auf 6'900 m <sup>2</sup> . Dies würde einer AZ von ungefähr 110% entsprechen.
Dichtevergleich: bestehendes Recht und Gestaltungsplan	In den nachstehenden Tabellen wird die Verdichtung gemäss Richtprojekt in der Zone WG2b ersichtlich. In der Kernzone ist die Dichte geringer als in der WG2b.

WG2b (mGSF = 2'760 m <sup>2</sup> )	GNF (m <sup>2</sup> )	
AZ GP West	70%	1'932
Grundziffer Art. 19 BZO	50%	1'380
Gewerbebonus Art. 22 BZO	10%	276
UGs GP West (50% der Gesamtnutzung)		966
UGs BZO (50% der Gesamtnutzung)		828
Total GNF gemäss GP West	105%	2'898
Total GNF gemäss BZO	90%	2'484
Total GNF gemäss Richtprojekt (A.1,2,3)	140%	3'862

Kernzone (mGSF = 3'483 m <sup>2</sup> )	GNF (m <sup>2</sup> )	
Grundziffer Art. 9 BZO	40%	1'393
UGs BZO (50% der Gesamtnutzung)		697
Total GNF gemäss BZO	60%	2'090
Total GNF gemäss Richtprojekt (B, C)	85%	2'957

- Höhenkoten (Art. 6) Die maximal zulässige Höhe für die Dachflächen (inkl. Schichten für Dachbegrünung) wird mittels einer Kote in m.ü.M. geregelt. In den Baubereichen B und C werden die Koten auf die Firsthöhe der Bestandsbaute gesetzt. Somit ordnen sich die Neubauten in den Kontext der Kernzone ein. Die Koten in den Baubereichen A sind individuell gesetzt und entsprechen den architektonischen Vorstellungen. Jede Kote hält die Begrenzung des Sicherheitszonenplans ein.
- Geschossigkeit, Gebäudehöhe (Art. 6) Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe innerhalb der Baubereiche sind frei. Im Baubereich C sind 1 anrechenbares Untergeschoss und 2 anrechenbare Dachgeschosse erlaubt.
- Baubereiche (Art. 7) Die Lage von Hauptgebäuden wird durch die Baubereiche bestimmt. Grenzabstände gem. Art. 19 BZO sind nicht einzuhalten.
- Oberirdischer Gebäudemantel (Art. 7) Auf die Mantellinie darf gebaut werden. Der Gebäudemantel darf ausgenommen von Art. 9 GPV von keinen Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden. Die Baubereiche sind, abgesehen vom Baufeld A.2, so gross formuliert, dass Gebäudevorsprünge und Balkone innerhalb der Baufelde möglich sind. Beim Baufeld A.2 wird zumindest ein Wegabstand von 3.5 m eingehalten.
- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (Art. 8) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind unter Einhaltung der kantonalen Mindestgrenzabstände zulässig. Es gilt ein Mindestabstand gegenüber Strassen und Wegen von 3.5 m. Freigehalten von unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile muss der im Plan bezeichnete Vorbereich, um eine angemessene Bepflanzung zu ermöglichen. Im Hofbereich ist eine möglichst grosse, nicht unterkellerte Fläche anzustreben.
- Minimale Überdeckung (Art. 8) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen mindestens 0.5 m unter dem gestalteten Terrain liegen um Wiesenflächen zu ermöglichen. Punktuelle Geländemodellierungen ermöglichen die Pflanzung von Gehölzen.
- Abweichungen vom Gebäudemantel (Art. 9) Die unter Art. 9 GPV erläuterten Gebäudeteile und Anlagen dürfen unter Einhaltung der Höhen des Sicherheitszonenplans die Höhenkoten übersteigen. Voraussetzung ist die besonders gute Gestaltung.

Erhaltung bestehender Bauten (Art. 10) Das ehemalige Bauernhaus GVZ Nr. 45 ist zu erhalten. Davon ausgenommen sind die beiden rückwertigen Annexbauten. Umbauten und Zweckänderungen sind unter Berücksichtigung von Art. 15 BZO zulässig, sofern der Charakter des Gebäudes und die Massstäblichkeit des Bauvolumens erhalten bleiben. Durch den Erhalt des Bauernhauses und die sorgfältige Weiterentwicklung wird der Dorfkern Alt-Kloten gestärkt. Somit wird ein angemessener Übergang von der Kernzone in die Wohn- und Gewerbezone geschaffen.

### 3.3 Gestaltung

Gesamtwirkung (Art. 11) Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.

### 3.4 Freiraum

Vorbereich Dorfstrasse (Art. 4 und 13) Der Vorbereich zur Dorfstrasse wird als repräsentativer, halb-öffentlicher Freiraum gestaltet. Er dient zur Anlieferung und für Kundenparkplätze des Gewerbes im ehemaligen Bauernhaus. Mit den entsprechenden Massnahmen wird der Raum aktiviert und das Ortsbild ergänzt.

Hofbereich (Art. 4 und 13) Der Hofbereich wird als siedlungsorientierter Freiraum ausgestattet. Erschlossen wird der Hofbereich über Zugangswege vom Rätchengässli und dem Fussweg Im Gässli. Die zentrale chaussierte Aufenthaltsfläche bildet dabei das Zentrum. Die geforderten Spiel- und Erholungsflächen werden bereitgestellt.

Erschliessungsbereich (Art. 4 und 13) Die Erschliessung der Gebäude erfolgt über das Rätchengässli und den Fussweg «Im Gässli». Die Veloparkierung ist möglichst nah an den Eingangsbereichen angeordnet. Die beiden VSS Normen 640 066 und 640 065 sowie die Merkblätter zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr bietet eine gute Hilfestellung für die Planung der Veloabstellplätze. Die Tiefgarage wird vom Rätchengässli her erschlossen. Die Entsorgung von Kehrrecht wird über einen Unterflurcontainer in der Ecke Rätchengässli/Im Gässli gelöst. Die Fläche wird dabei nicht mehr als 30% versiegelt ausgestaltet.

Übergangsbereiche (Art. 13) Die Übergänge zum östlich benachbarten Grundstück werden mit Wildstrauchhecken ausgestaltet.

### 3.5 Erschliessung

Zu- und Wegfahrten Areal (Art. 14) Vom Rätchengässli her erfolgt die Erschliessung der Sammelgarage. Eine weitere Zu- und Wegfahrt ins Areal erfolgt von der Dorfstrasse her, welche ausschliesslich das Gewerbe des Baubereichs C erschliesst. Gemeint sind Anlieferung und Kundenparkplätze.

Parkierung Berechnung (Art. 15) Die Berechnungsgrundlage für die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze ist die kommunale Parkplatzverordnung. Mit dem Gestaltungsplan werden maximal 6'900 m<sup>2</sup> GNF ermöglicht. Das Richtprojekt sieht 52 Wohneinheiten vor. Gemäss kommunalem Parkplatzreglement sind für das Richtprojekt folgende Anzahlen Fahrzeugabstellplätze erforderlich:

	Bewohner		Besucher	
	min. (0.5)	max. (1.2)	min. (0.5)	max. (1.2)
ca. 5'300 m <sup>2</sup> Wohnen	33	<b>80</b>		
52 Wohnungen	<b>26</b>	63	7	16

	Beschäftigte		Kunden	
	min. (0.2)	max. (0.6)	min. (0.2)	max. (0.6)
ca. 1600 m <sup>2</sup> Gewerbe	<b>7</b>	<b>20</b>	1	4

Gemäss dem kommunalen Parkplatzreglement dürfen für die max. 6'900 m<sup>2</sup> GNF resp. 52 Wohnungen insgesamt mindestens 26 und maximal 80 Parkplätze erstellt werden. Für Besucher und Kunden sind zwischen 7 und 20 Parkplätze erforderlich. Diese Anzahl kann mit dem Richtprojekt ausgewiesen werden. Es wird die minimale Anzahl von 33 PP angestrebt.

Parkplatznachweis (Art. 15) Mit der Baueingabe wird ein, auf das effektive Bauprojekt abgestimmter Parkplatznachweis, erbracht. Die minimale Anzahl Parkplätze kann unterschritten werden, wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt.

Anordnung im Gestaltungsplan (Art. 15) Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen. Für Besucher und Kunden dürfen diese auch oberirdisch angeordnet werden. Das Richtprojekt ordnet alle Parkplätze inkl. Besucher unterirdisch an.

Fahrräder (Art. 15) Der Normbedarf von Fahrradabstellplätzen richtet sich nach dem kommunalen Parkplatzreglement.

### 3.6 Umwelt

**Fluglärm** Das Gebiet befindet sich im Einflussbereich des Flughafen Kloten. Auf dem Areal wird der Immissionsgrenzwert in der Nacht überschritten.

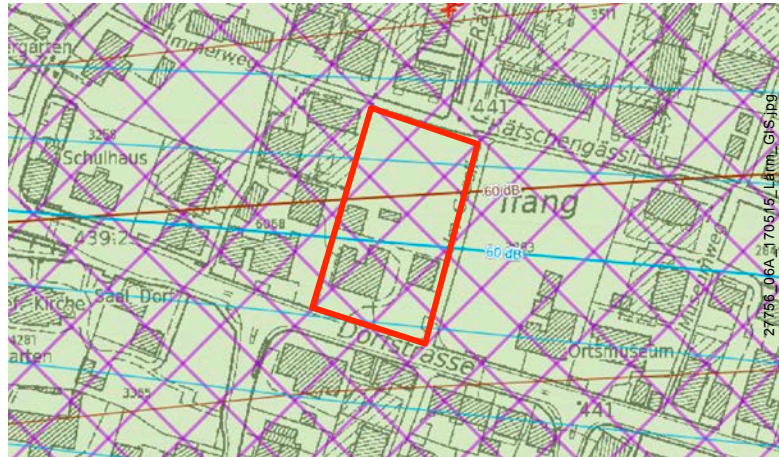


Abb. 7: Ausschnitt Fluglärm Überschreitung IGW ES III, gis.zh.ch

**Strassenlärm** Die Dorfstrasse weist eine hohe Lärmbelastung auf. Der Immissionsgrenzwert für die in der Kernzone gültigen ES III wird teilweise überschritten.

**Flug- und Strassenlärm Lärmgutachten** Der Flug- und Strassenlärm haben wesentliche Auswirkungen auf das Planungsgebiet. Das Lärmgutachten von der Bauphysik Meier AG vom 22. September 2017 ist im Anhang A4 beigelegt. Zusammenfassend lässt sich folgendes sagen:

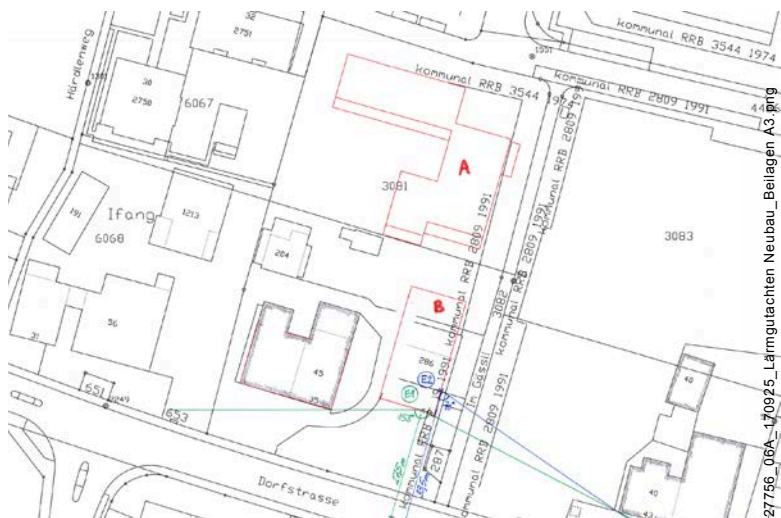


Abb. 8: Lärmgutachten Bauphysik Meier AG

- Das Gebäude B besitzt in jedem Geschoss einen Raum (Wohnen, Essen, Küche) mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen in der Nacht von 2 dB aufgrund des Strassenlärms. Alle Wohnzimmer können jedoch seitlich ohne Grenzwertüberschreitung (Strassenlärm) gelüftet werden.
- Die Beurteilungspegel an der durch Strassenlärm lärmbelasteten Südfassade Haus B in der Nacht ist kleiner als der Beurteilungspegel durch Fluglärm in der ersten Nachtstunde. Die Immissionsgrenzwerte in der Nacht werden aufgrund des Fluglärms um 6 - 7 dB überschritten (22-23 Uhr).
- Aus der Fluglärmbelastung in der ersten Nachtstunde resultiert somit die massgebende Anforderung an die Gebäudehülle für die beiden neuen Mehrfamilienhäuser. Die Bestimmungen nach LSV Art. 31a sind umzusetzen.
- Es ist nach der neuen Vollzugspraxis des Kantons gemäss Bundesgerichtsurteil vom 16. März 2016 bei der Vollzugsbehörde eine Ausnahmegewilligung für Räume zu beantragen, bei denen der Immissionsgrenzwert nach LSV an einem oder mehreren Fenstern überschritten ist.

## 4 VERFAHREN

### 4.1 Verfahrensablauf

Eine Herauslösung der Parzelle Kat. Nr. 6197 aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen GP „Rätschengässli West“ gilt als Voraussetzung für eine mögliche Festsetzung des neuen GP „Im Gässli“. Somit wird der öffentliche GP „Rätschengässli West“ parallel zum privaten GP „Im Gässli“ öffentlich aufgelegt.

1	Verabschiedung Bau- und Planungskommission zu Handen öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung	15. Januar 2018
2.1	Öffentliche Auflage (60 Tage),	26. Januar 2018 - 27. März 2018
2.2	Anhörung, Kantonale Vorprüfung	26. Januar 2018 – 23. Juli 2018
3	Beschluss Gemeinderat	1. Quartal 2019
4	Genehmigung durch Baudirektion	ab 1. Quartal 2019
5	Inkraftsetzung	ab 1. Quartal 2019

### 4.2 Kantonale Vorprüfung

**Stellungnahmen** Die kantonale Vorprüfung wurde parallel zur öffentlichen Auflage durchgeführt. Mit Schreiben vom 23. Januar 2018 wurde die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» und den privaten Gestaltungsplan «Im Gässli» zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) haben das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amts für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen.

**Würdigung** Die Herauslösung der Parzelle Kat.-Nr. 6197 aus dem Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» ermöglicht, dass diese Parzelle im Rahmen des neu aufgestellten privaten Gestaltungsplans «Im Gässli» nach einem zeitgemässen Konzept und unter Einbezug des inventarisierten Gebäudes überbaut werden kann. Der private Gestaltungsplan «Im Gässli» sichert eine Nachverdichtung mit hochwertigen Wohnnutzungen und attraktiven Freiräumen an einer dafür geeigneten Lage und in einer der Umgebung angemessenen Dichte. Er leistet damit einen Beitrag, dem Ungleichgewicht

zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen in der Stadt Kloten entgegenzuwirken. Vor dem Hintergrund des zugrundeliegenden Kernzonenbereichs sowie der für Kloten wichtigen, ortsbildprägenden Dorfstrasse, wird die Erstellung des Richtprojekts Umgebung sehr begrüsst, das eine detaillierte und differenzierte Freiraumgestaltung für das Gebiet vorsieht. Gesamthaft ist festzuhalten, dass dank des sorgfältigen Umgangs mit dem Bauernhaus und seiner Umgebung («Vorbereich Dorfstrasse»), d.h. dessen expliziten Ausrichtung bzw. Einbindung in den Strassenraum der Dorfstrasse, das Ortsbild aufgewertet wird und der dörfliche Charakter in der Kernzone entlang der Dorfstrasse erhalten bleibt.

Anträge Die Anträge sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Die beiden Vorlagen Anpassung öffentlicher Gestaltungsplan «Rät-schengässli West» und privater Gestaltungsplan «Im Gässli») werden somit als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG beurteilt.

### 4.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Bis nach Abschluss der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Auf einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen kann daher verzichtet werden.

**A ANHANG**

**A1 Richtprojekt Architektur, Pfister & Koller  
Architekturbüro und Verwaltungen AG**

**A2 Richtprojekt Umgebung, planikum GmbH**

**A3 Bestehende Werkleitungen**

**A4 Lärmgutachten, Bauphysik Meier AG**

**A5 Gutachten zur Schutzwürdigkeit, IBID AG**



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 05.09.2019

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000407

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Stadt Kloten, Kirchgasse 7, 8302 Kloten

## **Revision öffentlicher Gestaltungsplan Rätchengässli West / Privater Gestaltungsplan Im Gässli, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8302 Kloten

Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Rätchengässli West und der private Gestaltungsplan Im Gässli, welchen der Gemeinderat Kloten mit Beschlüssen vom 5. Februar 2019 zugestimmt hat, wurden von der Baudirektion am 3. Juni 2019 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 2. August 2019 sind gegen die Festsetzung und die Genehmigung keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Rätchengässli West und der private Gestaltungsplan Im Gässli treten am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** Baudirektion

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 03.06.2019

**Rechtliche Hinweise:**

**Kontaktstelle:**

Stadt Kloten  
Kirchgasse 7  
8302 Kloten