



Referenz-Nr.: ARE 20-1269

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.are.zh.ch

1/4

Eingegangen

23. NOV. 2020

Privater Gestaltungsplan «Waldeggweg 1 und 3» – Genehmigung

Gemeinde Kloten

Lage Das Plangebiet «Waldeggweg 1 und 3» befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Kloten, etwa einen Kilometer südwestlich des Zentrums und etwa 150 m nördlich der Grenze zur Stadt Opfikon. Das Plangebiet liegt auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1787, 2075, 2125 und 4081 und hat eine Grösse von etwa 3200 m². Es wird begrenzt durch die Schaffhauserstrasse im Westen, den Waldeggweg im Süden und Osten sowie das Grundstück Kat.-Nr. 1787 im Norden.

Massgebende Unterlagen

- Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 31. Oktober 2019
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 17. Dezember 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 2075 und 2135 am Waldeggweg sind heute mit zwei Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 1962 bebaut. Die Gebäude weisen 30 Wohnungen auf und sollen aufgrund ihres Alters zugunsten eines Neubaus abgebrochen werden. Zur Erlangung eines überzeugenden städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der architektonischen Qualität wurde ein kooperatives Verfahren eingeleitet. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten erarbeitete das Architekturbüro Züst Gübeli Gambetti aus Zürich ein Richtprojekt für den Neubau. Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Richtprojekts geschaffen und die Qualitäten des Projekts gesichert werden.

Zustimmung Der Gemeinderat Kloten stimmte mit Beschluss vom 2. Juni 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Waldeggweg 1 und 3» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 6. Juli 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Im Protokollauszug des Gemeinderatsbeschlusses wird zudem mit Visum vom 7. Juli 2020 bestätigt, dass gegen die Vorlage kein Referendum ergriffen wurde. Mit Schreiben vom 3. September 2020 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Waldeggweg 1 und 3» werden die Grundlagen für eine verdichtete und durchmischte Überbauung innerhalb der Wohnzone WG4 an mit dem ÖV gut erschlossener Lage geschaffen. Innerhalb des festgelegten Baubereichs mit Innenhof werden über den Gestaltungsplan bis zu 7 Vollgeschosse ermöglicht. Für den Innenhof, welcher im 1. Obergeschoss angeordnet ist, wird eine Fläche von mindestens 250 m² gesichert. Der Baubereich wird umrandet von einem Aussenbereich, welcher für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Neben der Parkierung für den MIV werden Parkierungsanlagen für Velos schematisch verortet.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 2. September 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Mit dem Richtprojekt liegt ein qualitätsvolles Projekt vor, das einen ortsbaulichen Beitrag zur Belebung der Schaffhauserstrasse leistet, welche in diesem Abschnitt primär vom Durchgangsverkehr charakterisiert ist und wenig Aufenthaltsqualitäten aufweist. Zusammen mit dem Projekt «Milano» bildet die Überbauung einen markanten Ortseingang und aktiviert den Strassenraum dank der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und des öffentlichen Platzes zwischen den Volumen. Die geplante Verdichtung steht im Einklang mit den übergeordneten Planungen. Sowohl in der Geschossigkeit als auch in der Körnigkeit entspricht die Überbauung den Anforderungen an ein Gebiet hoher baulicher Dichte gemäss regionalem Richtplan. In der Nähe der grossen Arbeitsplatzgebiete gelegen, trägt das Projekt mit seinen attraktiven Wohnungen auch zur Durchmischung der Airport City bei, welche aufgrund der Fluglärmbelastung grossmehrheitlich von Arbeitsnutzungen geprägt ist. Die Kriterien nach kantonalem Richtplan für eine Aufzoning des Gebiets innerhalb der Abgrenzungslinie werden dabei erfüllt.

Insgesamt handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine robuste Vorlage, welche die für den Handlungsraum Stadtlandschaft vorgegebene Innenverdichtung im adäquaten Mass und qualitätsvoller Weise umsetzt.

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 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 «Waldegweg 1 und 3», welchem der Gemeinderat Kloten mit Beschluss vom 2. Juni 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt und der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 890.40	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, EN	Fr. 132.40	105 326 / 83100.41.382
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 132.40	105 321 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 132.40	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, GW+WV	Fr. 66.20	105 325 / 83100.41.284

Total**Fr. 1'353.80**

- 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 Stadt Kloten wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem 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

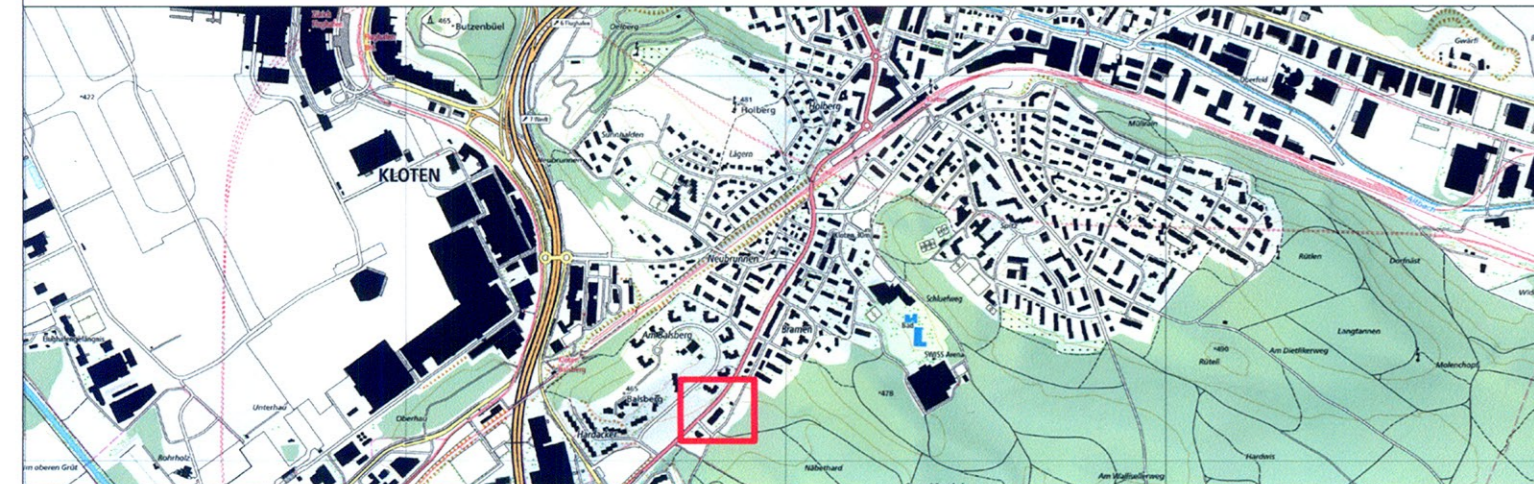
- Stadt Kloten (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Luzius Knöpfli, Dorf 86, 9428 Walzenhausen (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 18. NOV. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan Waldeggweg 1+3

Situation 1:500



GRUNDEIGENTÜMER Kat. Nr. 2075, 2125, 1787, 4081
 Unterzeichnet am: 27.1.2020
 Luzius Knöpfli: *[Signature]*
 SREP Development AG: *[Signature]*
 Stadt Kloten: *[Signature]*
STADTRAT Beschluss vom: 3. März 2020, Nr. 53/2020
 Stadtpräsident: *[Signature]*
 Verwaltungsdirektor: *[Signature]*
GEMEINDERAT Beschluss vom: 2. Juni 2020, Nr. 42/2020
 Gemeindepräsident: *[Signature]*
 Gemeindesekretär: *[Signature]*
GENEHMIGUNG Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Nov. 2020
 Für die Baudirektion: *[Signature]*
 BDV Nr.: 1269/20



SWR INFRA AG
 RAUM • BAU • UMWELT
 BERATENDE INGENIEURE USIC / SIA

8953 DIETIKON, SCHÖNEGSTRASSE 30
 TEL 043 500 45 00, FAX 043 500 45 01
 INFRA@SWR.CH / WWW.SWR.CH

Format: 30 / 84 Plan-Nr.: 22.00.0031-1
 Bearbeitung: PSe / MRä Freigabe: MRä
 PAcc: 22.02.0030 Datum: 15.05.2019
 Rev. Rev.: 31.10.2019



Legende

Festlegungen

- Planungsperimeter Gestaltungsplan
- Baubereich (Wohnen/Gewerbe)
- Bereich 7 Vollgeschosse
- Bereich Abstufung von 7 auf 5 Vollgeschosse
- Bereich Abstufung von 7 auf 1 Vollgeschoss
- Öffentlicher Bereich
- Auskragender Baubereich
- Bereich Innenhof im 1. Obergeschoss (ungefähre Lage)
- Parkierung MIV (ungefähre Lage)
- Abstandslinie unterirdische Bauten
- Bereich Tiefgaragenabfahrt (ungefähre Lage)
- Zu-/Wegfahrt motorisierter Verkehr
- Zugang Innenhof
- Standort Veloparkierung kurzzeit (ungefähre Lage)
- Standort Veloparkierung langzeit (ungefähre Lage)
- Begrünung gemäss Richtprojekt Landschaftsarchitektur (ungefähre Lage)

Informationsinhalte

- Strassenbaulinie kantonal
- Strassenbaulinie kommunal
- Abbruch bestehendes Gebäude
- Richtprojekt (weiss)
- Bauprojekte "Milano" und "Balsberg Süd"
- Standort Unterflurcontainer
- Standort Spielplatz auf 1. Obergeschoss
- Standort Brunnen

Koordinatenverzeichnis

Punkt	y - Koordinaten	x - Koordinaten
P1	2685823.29	1255139.84
P2	2685841.24	1255130.72
P3	2685841.26	1255115.84
P4	2685821.60	1255090.76
P5	2685805.34	1255086.50
P6	2685791.35	1255108.85
P7	2685800.15	1255117.02
P8	2685787.80	1255109.94
P9	2685802.87	1255085.85



STADT KLOTEN

KANTON ZÜRICH

Privater Gestaltungsplan Waldeggweg 1+3

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Bestimmungen



GRUNDEIGENTÜMER

Kat. Nr. 2075, 2125, 1787, 4081

Unterzeichnet am: 23.1.2020

Luzius Knöpfli:

SREP Development AG:

Stadt Kloten:

STADTRAT

Beschluss vom: 3. März 2020, Nr. 53-2020

Stadtpräsident:

Verwaltungsdirektor:

GEMEINDERAT

Beschluss vom: 2. Juni 2020, Nr. 42-2020

Gemeindepräsident:

Gemeindesekretär:

GENEHMIGUNG

Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Nov. 2020

Für die Baudirektion:

BDV Nr.: 1269/20

31. Oktober 2019

INHALT

Seite

1	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
2	BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN.....	2
3	UMGEBUNG	4
4	ERSCHLIESSUNG	5
5	PARKIERUNG	6
6	VER- UND ENTSORGUNG	7
7	LÄRMSCHUTZ	7
8	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	8

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

¹ Der private Gestaltungsplan «Waldeggweg 1+3, Kloten» regelt den Neubau eines Gebäudekomplexes mit Wohn- und Gewerbenutzung.

² Er bezweckt namentlich

- eine Überbauung mit besonders guter und hoher gestalterischer Qualität in Städtebau und Architektur, die sich gut ins Ortsbild einfügt,
- die Gewährleistung der an diesem Standort erwünschten Nutzungsdurchmischung,
- die Anordnung von Gewerbenutzungen im Erdgeschoss entlang der Schaffhauserstrasse,
- die Gewährleistung einer guten Wohnqualität trotz der an diesem Standort vorherrschenden hohen Lärmbelastung,
- die Sicherstellung einer hochwertigen, den Bedürfnissen der Öffentlichkeit, der Bewohner und der Beschäftigten entsprechenden Aussenraumgestaltung,
- die Umsetzung der energiepolitischen und ökologischen Ziele der Stadt Kloten.

Art. 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Rechtsverbindlich:
Situationsplan 1:500 und Bestimmungen
- b) Wegleitend:
Richtprojekt Architektur
Richtprojekt Landschaftsarchitektur
- c) Informativ:
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Art. 3

Geltungsbereich

¹ Der Perimeter für den privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

² Das Planungsgebiet umfasst folgende Parzellen:

Kat. Nr.	Fläche	Zone nach BZO 2013
2075	1'246 m ²	WG4,

2125	1'370 m ²	Wohnen und Gewerbe zulässig
1787 (Grundstück Müller)	52 von 964 m ²	
4081 (Waldeggweg)	549 von 2'343 m ²	
Total	3'217 m²	

Art. 4

Übergeordnetes Recht

¹ Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bauordnung der Stadt Kloten, das Parkplatzreglement der Stadt Kloten und das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Der Gestaltungsplan basiert auf den IVHB-harmonisierten Begriffen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) mit Fassung vom 1. März 2017.

² Die Baubereiche gelten gegenüber festgelegten Baulinien während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans vorrangig.

³ Die Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich sind in jedem Fall einzuhalten.

2 BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 5

Baubereich

¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs erstellt werden.

² Davon ausgenommen ist der Auskragende Bereich.

³ Im Baubereich darf nur ein Gebäude erstellt werden.

Art. 6

Zulässige Nutzungen

¹ Der Baubereich dient auf der Erdgeschossenebene hauptsächlich der Gewerbenutzung, in den oberen Geschossen der Wohnnutzung. Im Planungssperimeter ist ein Gewerbeanteil von mindestens 25 % sicher zu stellen.

Art. 7

Abstandslinie und Baubereich

¹ Für unterirdische Bauten und Gebäudeteile sowie Kleinbauten im Sinne von § 273 PBG sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend. Der Bereich für unterirdische Bauten ist im Gestaltungsplan bezeichnet.

² Unterirdische Bauten dürfen die Baulinie RRB Nr. 5079/2014 um bis zu 3.0 m überstellen, sofern diese mindestens 1 m unterhalb des Strassenniveaus liegen.

Art. 8

Auskragender Baubereich

¹ Im Auskragenden Bereich ist eine deutliche Auskragung entlang der Fassade auszubilden.

² Der Auskragende Teil des Baukörpers umfasst insgesamt sechs Vollgeschosse.

³ Im Erdgeschoss ist im über die Baulinie RRB-Nr. 5079/2014 hinausragenden Bereich eine lichte Höhe von mindestens 4.80 m in Bezug auf das Strassenniveau freizuhalten.

⁴ Das Mass der Auskragung beträgt gegenüber dem darunter liegenden Fassadenabschnitt der Westfassade des Erdgeschosses zwischen 4.0 m und 4.80 m (senkrecht zu diesem Fassadenabschnitt gemessen), respektive gegenüber der Nordfassade des Erdgeschosses zwischen 2.50 m und 3.30 m (senkrecht zu dieser Fassade gemessen).

Art. 9

Abweichung von Baubereichen

¹ Folgende Gebäude- und Anlagenteile dürfen unter Vorbehalt über den in Art. 5 definierten Baubereich hinausragen bzw. ausserhalb erstellt werden:

- Auskragende Bauteile wie Loggien, Balkone, Erker, usw. um maximal 1.50 m
- Vordächer auf der ganzen Fassadenlänge, sofern sie nicht störend in Erscheinung treten, um maximal 1.50 m
- Einzelne Abstützungen, ausserhalb des Baulinienbereiches der Schaffhauserstrasse, unter Berücksichtigung der allgemein gültigen Verkehrssicherheit
- Oberirdische Fahrzeugabstellplätze, innerhalb des Baulinienbereiches der Schaffhauserstrasse mit einem Beseitigungsrevers, unter Berücksichtigung der allgemeingültigen Verkehrssicherheit
- Gestalterische und technische Aufbauten und Anlagen wie: Solaranlagen, Sonnenschutzvorrichtungen, Simse und Gewände, gestalterische Elemente, usw. Diese Aufbauten und Anlagen dürfen den Baubereich sowie den Auskragenden Baubereich um maximal 0.20 m überschreiten.
- Klein- und Anbauten gemäss §2a ABV ausgeschlossen innerhalb des Baulinienbereiches der Schaffhauserstrasse.

² Der in Art. 8 definierte auskragende Baubereich darf nicht zusätzlich überschritten werden.

Art. 10

Gestaltung

Bauten und Anlagen sind bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung qualitativ hochwertig zu gestalten, so dass eine besonders gute Gesamtwirkung nach den Anforderungen von § 71 Abs. 1 und 2 PBG entsteht.

Art. 11

- Fassadenhöhe** ¹ Das Überbauen der Baubereiche ist bis zu einer maximalen Gebäudekote von 470.66 m.ü.M. gestattet. Für Dachaufbauten (Liftaufbauten, Technischelemente etc.) ist die Einhaltung der Höheneinschränkungen des jeweils geltenden Sicherheitszonenplans massgebend.
- Geschossigkeit** ² Es gelten die Baubereiche mit der jeweiligen Anzahl Geschosse. In den Bereichen «Abstufung von 7 auf 5 Vollgeschosse» sowie «Abstufung von 7 auf 1 Vollgeschoss» ist die Anzahl der Vollgeschosse von Südwest nach Nordost schrittweise um jeweils ein Geschoss zu verringern. Die Abstufung ist so auszubilden, dass eine gute Belichtung und Belüftung der an den Innenhof grenzenden Wohnnutzung sichergestellt ist.
- ³ Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.

Art. 12

- Dachform** ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.
- ² Flachdächer sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, als Terrassen oder zur Belichtung unterliegender Räume genutzt werden.
- ³ Dachaufbauten dürfen nicht direkt an die Fassadenlinie gesetzt werden.

Art. 13

- Ausnützung** Es dürfen gesamthaft maximal 7200 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen realisiert werden.

3 UMGEBUNG

Art. 14

- Freiraumkonzept** Der Öffentliche Bereich und der Bereich Innenhof im 1. Obergeschosses müssen eine besonders gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Art. 15

- Spielplatzflächen** ¹ In dem im Plan bezeichneten Bereich sind die erforderlichen Spielplatzflächen gemäss PBG und BZO im 1. Obergeschoss zu erstellen.
- ² Massgebend für die Gestaltung des Spielplatzes ist das Richtprojekt.

Art. 16

- Kleinbauten** ¹ Der Öffentliche Bereich und der Bereich Innenhof im 1. Obergeschosses sind von Kleinbauten freizuhalten.

² Ausnahmen bilden die Überdachung der Rampe zur Einstellhalle, die Überdachungen von Aussensitzplätzen (z.B. gedeckte Pergola), die Velo-abstellplätze und die Containerstellplätze, insgesamt mit einer Fläche von maximal 120 m². Sie dürfen unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit im gesamten öffentlichen Bereich platziert werden.

Art. 17

Bereich Tiefgaragenabfahrt

¹ Die Tiefgaragenabfahrt ist im auf dem Plan bezeichneten Bereich Tiefgaragenabfahrt anzuordnen.

² Die Abfahrt ist zu überdachen. Für diese Überdachung ist ein Grenzbau explizit zugelassen.

Art. 18

Bereich Innenhof im 1. Obergeschoss

¹ Der Bereich Innenhof im 1. Obergeschoss dient allen Bewohnern und Beschäftigten im Gestaltungsplangebiet als Ruhe- und Erholungsfläche sowie der Erschliessung der Wohn- und Gewerbenutzungen im 1. Obergeschoss.

² Zur Gewährleistung einer hohen Qualität der Wohnhygiene innerhalb des Baukörpers ist eine minimale Hofdimension von 260 m² zu realisieren. Der Zugang ist über zwei Aussentreppen sicherzustellen.

Art. 19

Nutzung des Öffentlichen Bereichs

Eine private temporäre Nutzung des öffentlichen Bereichs (z.B. als Aussenbereich eines Cafés) ist grundsätzlich zulässig.

Art. 20

Lichtimmissionen

Die Aussenbeleuchtung ist energiesparend und unter Berücksichtigung der Lichtverschmutzung einzurichten.

4 ERSCHLIESSUNG

Art. 21

Öffentlicher Bereich

¹ Der öffentliche Bereich gewährleistet:

- Die Erschliessung der Gewerbenutzung,
- den Zugang zum Gebäudekomplex für Fussgänger,
- die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle,
- den Durchgang für Fussgänger entlang der Schaffhauserstrasse und des Waldeggwegs,
- die oberirdische Parkierung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie Motor- und Zweiräder,
- die Notzufahrten.

² Zur Raumbildung sind an den im Situationsplan schematisch eingezeichneten Stellen Bäume und Baumgruppen zu pflanzen. Sämtliche Pflanzungen sind mit der Planung des Tiefgaragengeschosses abzustimmen.

Art. 22

Erschliessung MIV

¹ Die Tiefgaragenabfahrt dient der gemeinsamen Erschliessung für den MIV der Kat. Nrn. 2125 und 1787.

² Die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen der Kat. Nrn. 1787, 2075 und 2125 hat über den Waldeggweg zu erfolgen.

³ Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist nach Möglichkeit mittig auf die Parzellengrenze zu erstellen.

Art. 23

Anlieferung

Die Anlieferung ist grundsätzlich im gesamten Öffentlichen Bereich sowie über die Tiefgarage zulässig, sofern die Bestimmungen der Verkehrsicherheitsverordnung eingehalten werden.

5 PARKIERUNG

Art. 24

Parkierung MIV

¹ Die Parkplätze für Bewohner sind unterirdisch anzuordnen.

² Parkplätze für Beschäftigte, Besucher und Kunden können ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

³ Die oberirdischen Parkplätze sind innerhalb der im Plan schematisch eingetragenen Bereiche zu erstellen.

⁴ Der gemäss dem jeweils gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten errechnete minimale Parkplatzbedarf kann mit der Erstellung eines Mobilitätskonzepts unterschritten werden.

Art. 25

Parkierung Velo

¹ Langzeit-Veloparkplätze sind gedeckt zu erstellen und an gut zugänglicher Lage anzuordnen. Mehrheitlich sind sie ebenerdig in dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Veloraum anzuordnen. Weitere Langzeit-Veloparkplätze können in der Tiefgarage angeordnet werden.

² Die Kurzzeit-Veloparkplätze für Besucher, Kunden und Anlieferung sind ebenerdig in den im Situationsplan schematisch dafür bezeichneten Bereichen zu erstellen und müssen wo möglich überdeckt werden.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Art. 26

Energie

¹ Es ist eine rationelle Energieversorgung zu gewährleisten. Aufgrund der heutigen Forderungen des nachhaltigen Bauens werden möglichst ressourcen- und klimaschonende Projekte erwartet, welche sich an eine gesamt-energetische Betrachtung gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040, Dokumentation SIA D 0236) halten.

² Die Bauten sind als energieeffiziente Gebäude zu erstellen, die als Minimalanforderungen an die Dämmung und den Heizwärmebedarf dem aktuellen Minergie-Standard entsprechen. Weitere Zertifikatsanforderungen müssen nicht erfüllt werden.

³ Es gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben.

Art. 27

Kehricht

Die Lage und Gestaltung der Containerabstellplätze für die Entsorgung von Haus- und Betriebskehricht sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Entsorgungsstellen sind nach Möglichkeit als Unterfluranlage auszubilden.

7 LÄRMSCHUTZ

Art. 28

Allgemeines

Der Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzbestimmung hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Art. 29

Grenzwerte

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Art. 30

Setzung

Die Gebäudekörper sind so anzuordnen, dass lärmgeschützte Aussenräume geschaffen werden.

Art. 31

Grundrissgestaltung

¹ Die Wohnungsgrundrisse sind lärmoptimiert zu gestalten.

² Bei sämtlichen lärmempfindlichen Räumen sind an mindestens einem Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Beilage zur Lärmschutzverordnung einzuhalten.

Art. 32

Bereich Tiefgaragenab- Im Sinne der Vorsorge sind im Bereich der Rampe die Seitenwände in ge-
fahrt eigneter Weise lärmabsorbierend auszukleiden.

8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 33

Inkraftsetzung Der private Gestaltungsplan «Waldeggweg 1+3, Kloten» wird mit Rechts-
kraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das
Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



SWR INFRA AG

RAUM • BAU • UMWELT

BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

SCHÖNEGGSTRASSE 30, 8953 DIETIKON

FON 043 500 45 00, FAX 043 500 45 01

INFRA@SWR.CH / WWW.SWR.CH



Kloten

Luzius Knöpfli

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
WALDEGGWEG 1+3**

LÄRMGUTACHTEN

Machbarkeitsstudie, Züst Gübeli Gambetti, Zürich

Erstfassung: 11.03.2019

Revisionsdatum: -

Matthias Räber / matthias.raeber@swr.ch

22.02.0030 / KLO_Waldegweg_1+3_Laermgutachten.docx

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. EINFÜHRUNG	1
2. GRUNDLAGEN	1
3. LÄRMQUELLEN.....	3
3.1 Strasse.....	3
4. MODELLIERUNG	3
5. IMMISSIONEN / LÄRMSITUATION.....	4
6. BEURTEILUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	4
6.1 Allgemeines	4
6.2 Spezielles.....	4
7. TIEFGARAGE	7
7.1 Frequentierung.....	7
7.2 Rampe und Zufahrt	7
7.3 Empfangspunkt eigenes Projekt.....	8
7.4 Empfangspunkt Nachbarprojekt	8
7.5 Berechnung.....	8
8. ABSCHLIESSENDE GESAMTBEURTEILUNG MACHBARKEITSSTUDIE	8
8.1 Minergie-Standard.....	9
8.2 Vorgehen Gestaltungsplan.....	9
ANHANG A: GEBÄUDELÄRMKARTEN GRUNDRISSE	1
ANHANG B: GEBÄUDELÄRMKARTEN ANSICHTEN	2
ANHANG C: LÄRMMINDERUNG DURCH LOGGIEN	6
ANHANG D: EMISSIONSDATEN FACHSTELLE LÄRMSCHUTZ.....	11
ANHANG E: DETAILBEURTEILUNG GRUNDRISSE.....	13
ANHANG F: BERECHNUNG IMMISSIONEN TIEFGARAGEN-AUSSENLÄRM.....	14

1. EINFÜHRUNG

Die SREP Development AG plant die Entwicklung der Parzellen Nrn. 2075 und 2125. Dafür wird ein privater Gestaltungsplan Waldegwegg 1+3 ausgearbeitet. Als Bestandteil des Gestaltungsplanes wurde von Züst Gübelli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich, eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. Der private Gestaltungsplan bezweckt, neben anderem, die Gewährleistung einer guten Wohnqualität trotz der an diesem Standort vorherrschenden hohen Lärmbelastung. Dies wird im § 1 des Planungsberichtes festgehalten.

Zur lärmschutztechnischen Beurteilung wird für diese Machbarkeitsstudie ein Lärmschutzgutachten erstellt.

2. GRUNDLAGEN

Als Grundlage dient die Machbarkeitsstudie von Züst Gübelli Gambetti Architektur und Städtebau AG.

Im Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III, unter der Voraussetzung, dass mindestens 20% der realisierten Mietflächen dauernd gewerblich genutzt werden. Der Grenzwert liegt bei 65 dB(A) am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und bei 55 dB(A) in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr).

Lärmempfindliche Räume (z.B. Wohn- und Schlafräume) müssen entweder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet oder durch bauliche beziehungsweise gestalterische Massnahmen vom Lärm abgeschirmt sein (Art. 31 der eidg. Lärmschutzverordnung LSV).

Bauliche Massnahmen sind Hindernisse zwischen dem Gebäude und der Lärmquelle. Solche Massnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Gestalterische Massnahmen sind Massnahmen am Gebäude selbst, wie Erker, Atrien oder Loggien. An der lärmzugewandten Fassadenabschnitten ist durch solche Massnahmen keine genügende Wirkung erzielbar. Auf Loggien, welche nur aus Lärmschutzgründen und ohne Zusatznutzen geplant sind, ist zu verzichten.

Sollte die IGW der ES III / ES II nicht eingehalten werden, ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung notwendig. Zur einfacheren Beurteilung werden gemäss kantonaler **Vollzugspraxis** der Fachstelle für Lärmschutz FALS die Räume in Grundrissen mit einer Kennfarbe belegt:

- Grüne Räume, bei denen an allen Fenstern die IGW eingehalten werden
- Gelbe Räume, bei denen am Lüftungsfenster die IGW eingehalten werden
- Rote Räume, bei denen auch am Lüftungsfenster die IGW **überschritten** werden.

Es werden entlang von Autobahnen, Hochleistungsstrassen und Bahnlinien am Siedlungsrand **keine** Ausnahmen für rote Räume bewilligt. Jedoch liegt das Projekt in ausreichendem Abstand zur Autobahn, so dass Ausnahmen für rote Räume, unter Erfüllung der Voraussetzungen, bewilligt werden können.

Das Ziel der kantonalen Vollzugspraxis ist es, den Konflikt zwischen dem Gebot der Verdichtung im Siedlungsraum und den Interessen des Lärmschutzes sowie den orts- und städtebaulichen Anforderungen zu entschärfen. Daher können Ausnahmen bei übergeordnetem Interesse der kantonalen Behörde nur erteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Vorgesehen sind Neubauten oder wesentliche Umbauten mit neuer Wohnnutzung in städtischen oder städtisch geprägten Siedlungsgebieten, also dort, wo aus raumplanerischen Gründen (haushälterische Nutzung, Verdichtung nach innen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr) trotz hoher Lärmbelastung urbaner Wohnraum geschaffen werden soll.
- Bei den Lärmquellen handelt es sich um Gemeinde- oder Kantonsstrassen im Siedlungsgebiet, deren Strassenräume städtebaulich wichtig sind und deshalb nicht durch abweisende Lärmschutzbauten belastet werden sollen. Bei Bahnlinien trifft dies weniger zu, bei Autobahnen gar nicht.
- Der Anteil gewerblicher oder nicht lärmempfindlicher Nutzung entspricht dem raumplanerisch zulässigen oder zumindest zweckmässigen Mass.
- Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählen neben der lärmoptimierten Stellung der Gebäudekörper auch die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse. Grundrisse mit Lüftungsfenstern ausschliesslich in Loggien oder Balkonen mit Fassadenbelastungen über den Immissionsgrenzwerten der Empfindlichkeitsstufe III gelten als nicht optimiert.
- Mit der Anordnung der Baukörper (Riegelbauten) werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen.
- Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, die jedoch nicht nur aus Lärmschutzgründen gebaut werden) können die IGW nicht an jedem Fenster der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden.

Sind alle oben beschriebenen Voraussetzungen erfüllt, so können für gelbe Räume Ausnahmen beantragt werden.

Soll für **rote Räume** eine Ausnahme erteilt werden, so gelten folgende zusätzliche Voraussetzungen:

- Pro Wohneinheit wird maximal für ein Drittel der Wohnräume eine Ausnahmegewilligung erteilt. (Beispiel 3.5-Zimmer-Wohnung: 1).
- Alle Wohneinheiten verfügen über Wohnräume, die lärmabgewandt orientiert sind und deren Belastungen am Lüftungsfenster die für eine akzeptable Wohnqualität angemessenen IGW der ES II nicht überschreiten.
- Die Wohnungen verfügen über einen ruhigen Aussenbereich (Balkon, Sitzplatz, Terrasse; Mindestdiefe 2 m und Mindestfläche 6 m²), dessen Belastung am Tag den IGW der ES II nicht überschreitet (lärmexponiertester Empfangspunkt, 1.5 m über Boden).

Die gesetzlichen Grundlagen sowie weitere Unterlagen und Hilfsmittel finden sich unter folgenden Links:

www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/laerm.html

www.tba.zh.ch/internet/audirektion/tba/de/laerm.html

3. LÄRMQUELLEN

3.1 Strasse

Für das betroffene Gebiet stehen von der Fachstelle Lärm gültige Strassenlärm-Emissionsdaten zur Verfügung. Es wurden die für das Gestaltungsplanverfahren relevanten Daten, Referenziert auf das Jahr 2036, bezogen. Die Daten wurden am **30.11.2018** aufgerufen.

Alle relevanten Lärmquellen:

Strasse	Abschnitt Nummer	Emission Tag [dB(A)]	Emission Nacht [dB(A)]
Schaffhauserstrasse	39409	79.9	71.4
Schaffhauserstrasse	39924	79.8	71.4
Schaffhauserstrasse	39923	81.1	74.1
A51 (Annahme)		90.0	84.0

Die Emissionen der anliegenden Nationalstrassen wurden, in Ableitung der Emissionsdaten der Fachstelle Lärmschutz, in der Modellierung mit 90 dB am Tag bzw. 84 dB in der Nacht eingerechnet. Die durch die Nationalstrasse verursachten Immissionen an der lärmzugewandten Seite des Gebäudes liegen, unter den oben beschriebenen Vorgaben, bei maximal 34.2 dB(A) am Tag bzw. 28.6 dB(A) in der Nacht. Damit sind diese nicht nur fast 30 dB leiser als die Immissionen der nahe gelegenen Schaffhauserstrasse sondern liegen auch weit unterhalb der geltenden Grenzwerte. Es besteht daher kein Grund, die gültigen Lärmemissionsdaten der Nationalstrassen einzuholen.

Die Lärmimmissionen der Nationalstrasse können in dieser Beurteilung vernachlässigt werden.

4. MODELLIERUNG

Die Modellierung wurde mit der anerkannten Lärmberechnungs-Software CadnaA der Firma DataKustik GmbH, Version 2019 vorgenommen. Das Terrain wurde gemäss dem digitalen Höhenmodell im Web-GIS modelliert. Die Gebäudehöhen der anliegenden wurden mittels einer visuellen Beurteilung eruiert. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist ebenfalls eine Überbauung geplant. Dafür ist die Revision des privaten Gestaltungsplanes „Balsberg“ in Planung. Da für Realisierung dieser Überbauung kein Zeitrahmen angegeben wird und sich diese noch einige Jahre hinziehen kann, wird die Überbauung in der Modellierung nicht berücksichtigt.

Die Strassenlärmquellen wurden aufgrund der im Web-GIS zur Verfügung gestellten Daten modelliert.

Die Fassaden der umliegenden Häuser wurden als nicht gegliedert bzw. eher glatt, deren Absorptionsgrad Alpha deshalb mit 0.21 angenommen. Es wurden Reflexionen ersten Grades berücksichtigt.

5. IMMISSIONEN / LÄRMSITUATION

Die Lärmsituation der Parzellen Nrn. 2075 + 2125 wird durch die Kantonsstrasse (Schaffhauserstrasse) dominiert. Wie sich zeigte, kann der Strassenlärm seitens der Nationalstrasse (A53) im vorliegenden Fall vernachlässigt werden. Die Parzellen werden demnach einseitig beschallt. Rückseitig grenzt das Grundstück an den Waldeggweg und Visasvis nach einer Bautiefe angrenzenden Wald. Dies entspricht rückseitig einer sehr ruhigen Lage. Die geplante Machbarkeitsstudie von Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG weist an der strassenseitigen Fassade Lärmimmissionen von bis zu 69 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht auf. Diese Werte liegen sowohl am Tag als in der Nacht über den zulässigen Immissionsgrenzwerten IGW der Empfindlichkeitsstufe ES III. Seitlich zur Quelle liegende Fassaden weisen in lärmnahen Bereich ebenfalls geringe Überschreitungen der IGW auf.

6. BEURTEILUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

6.1 Allgemeines

Grundsätzlich dürfen bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes keine Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen erstellt werden. Gegen Überschreitungen können, wie im Kapitel 2 erwähnt, gestalterische, planerische und/oder bauliche Massnahmen ergriffen werden. Mit der geschlossenen Bauweise und der Schaffung eines lärmberuhigten Innenhofes wird eine erste Massnahme ergriffen.

In zweiter Linie gilt es, die von Überschreitungen betroffenen Bereiche mit einer nicht bzw. weniger lärmempfindlichen Nutzung zu besetzen. Die besonders betroffenen Bereiche sind die oberen Bereiche der Türme, welche von drei bis vier Seiten her beschallt werden sowie die Eckverbindungen und die lärmzugewandten Gebäudeteile.

In dritter Linie gilt es, von Überschreitungen betroffene Wohneinheiten im Grundriss derart auszurichten, dass sämtliche lärmempfindlichen Räume über die lärmabgewandte Seite belüftet werden können (Durchwohnen).

In vierter Linie kann mittels gestalterischen Massnahmen eine Reduktion der Immissionen erreicht werden. Das Lüften von **ganzen** Wohnungen durch Loggien ist aus lärmschutztechnischer Sicht nur dann zulässig, wenn die Immissionsgrenzwerte an den Lüftungsfenstern der betroffenen Wohnung auch ohne Loggien eingehalten werden können.

Für die verbleibenden Überschreitungen können vom Kanton Ausnahmen nach Art. 31 Abs. 2 LSV gewährt werden. Die kantonale Vollzugspraxis ist in Kapitel 2 beschrieben.

6.2 Spezielles

Die verschiedenen Massnahmen zum Schutz vor Lärm stellen sich hierarchisch aufeinander ab. Es bilden sich unter der Berücksichtigung der kantonalen Vollzugspraxis folgende Priorität ab:

1) Gebäudeform und -anordnung: Lärmriegel und Innenhöfe

Als übergeordnete Massnahme kann die richtige Anordnung der Gebäude zur Schaffung von lärmabgewandten Fassaden und lärmberuhigten Aussenräumen angesehen werden. Durch die gegenüber der Schaffhauserstrasse hoch aufragende und geschlossene

Gebäudeform wird rückwärtig eine lärmberuhigte Zone geschaffen. Die Gebäudeform und Anordnung kann als für den Lärmschutz geeignet beurteilt werden.

2) Nutzung: Gewerbe statt Wohnen

Damit die IGW ES III angewendet werden dürfen, beträgt der minimale Anteil an Gewerbe 20%. Kleine und unzusammenhängende Gewerbeteile in Gebäuden sind zu vermeiden. Es ist bei der Beurteilung insbesondere darauf zu achten, dass die ausgeschiedenen Gewerbeflächen nicht derlei ausgestaltet sind, dass vermutet werden kann, dass diese zu einem späteren Zeitpunkt der Wohnnutzung zugeführt würden. Dies würde einer Umgehung der lärmschutztechnischen Vorgaben gleichkommen, was ebenfalls zu vermeiden ist.

Die Machbarkeitsstudie weist im Erdgeschoss eine reine Gewerbenutzung aus. Das Erdgeschoss eignet sich in den meisten Fällen besonders für Gewerbeflächen, da dort die Publikumszugänglichkeit niederschwellig erreicht werden kann. Lediglich an der Auskragenden Nordwestecke des Gebäudes wurde zusätzlich im ersten Obergeschoss eine Gewerbefläche eingeplant. Da diese eine Fläche von über 100 m² und nur eine interne Verbindung mit der darunterliegenden Gewerbefläche verfügt, wäre eine Umnutzung zur Wohnfläche als unwahrscheinlich zu beurteilen.

Die an die Fassade grenzenden Ateliers im Erdgeschoss sind eher kleinräumig, weisen jedoch klar durch die Adressbildung den Charakter von Ladenlokalen auf.

Der Anteil an Gewerbenutzung im Vergleich zur Gesamtnutzung liegt bei mindestens 20%. Die Ausbildung der gewerblich genutzten Räume kann als plausibel beurteilt werden. Für die Überbauung gelten demnach die IGW ES III.

3) Angepasste Wohnungsgrundrisse: Durchwohnen und weitere

Im ersten Obergeschoss, in welchem durch den geringen Höhenunterschied zur Schaffhauserstrasse ausdrücklich keine ausreichende lärmreduzierende Wirkung durch Balkone und Loggien erzielt werden kann, setzt die Machbarkeitsstudie gezielt auf den Grundrissstyp Durchwohnen. Die lärmzugewandten Ateliers weisen gegenüber dem Innenhof eine Parterre-Situation auf und können ohne weiteres auf der lärmabgewandten Seite gelüftet werden. Bei der Ausgestaltung der Ateliersgrundrisse wurden die diesbezüglichen Vorgabengemäss nachfolgender Skizze beachtet:

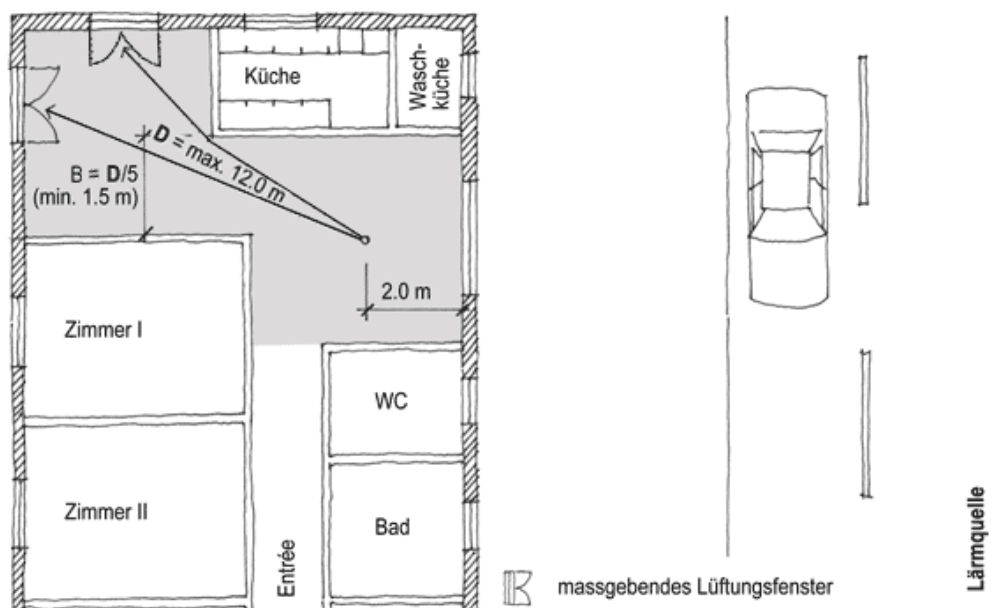


Abbildung 1, Ausgestaltung Durchwohnen; Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz

In den darüber liegenden Geschossen sind teilweise Wohnungen mehrheitlich lärmzugewandt ausgerichtet. Dabei wird in der Grundrissgestaltung geschickt darauf geachtet, dass alle Wohnungen auch lärmberuhigte Fassadenbereiche aufweisen. Die stark belasteten Eckwohnungen Nordwest, welche aufgrund der Lage bezüglich Ausblick und Besonnung begünstigt sind, verfügen auch über ein grosses Fenster zum Innenhof, welches zusätzlich der Querlüftung des Wohn- und Essraumes dient. Bei allen lärmzugewandten Wohnungen können die Wohn- und Essräume unter Einhaltung der IGW ES III sowohl an einer lärmabgewandten Fassade als über eine geeignete Loggia lärmzugewandt gelüftet werden. Dies ist aus lüftungs- und lärmschutztechnischen Gesichtspunkten sehr zu begrüssen.

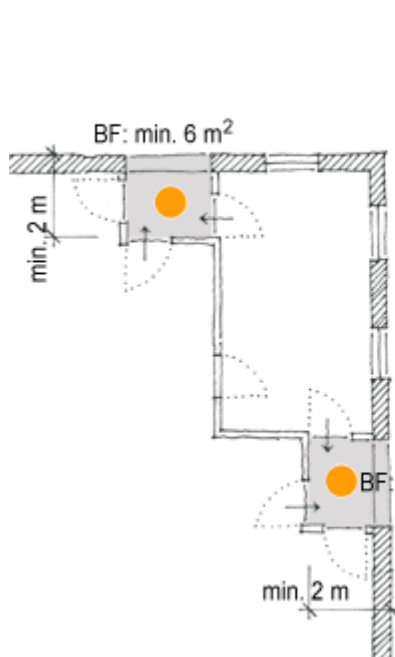
4) Gestalterische Massnahmen: Erker, Balkone, Atrien und Loggien

Der Einsatz von gestalterischen Massnahmen soll nur genutzt werden, wenn daraus nicht nur die Einhaltung der IGW am Lüftungsfenster resultiert, sondern die Massnahme auch im Wohnen einen Mehrwert erzeugt.

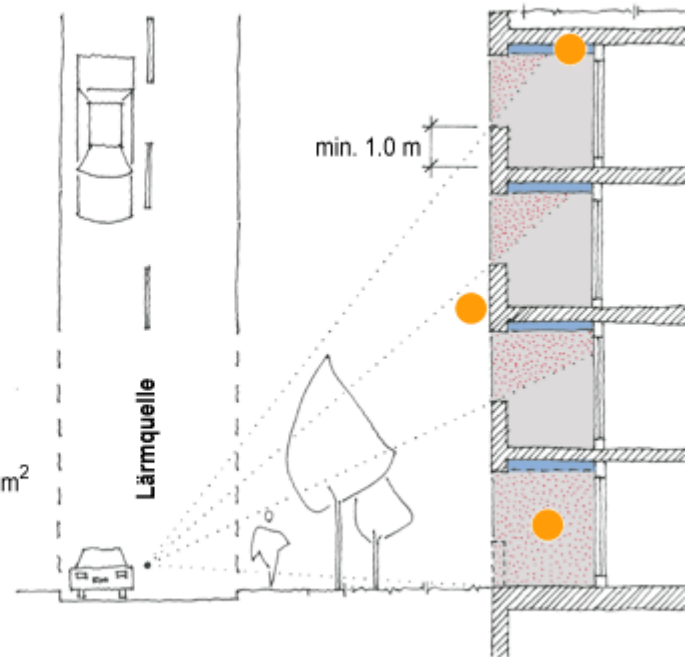
Im vorliegenden Fall bespielen sämtliche aus lärmschutztechnischer Sicht relevanten Loggien die Wohn- oder Essräume, was diesen zusätzliche Wohnqualitäten verschafft.

Vier Loggien liegen an Fassadenabschnitten, welche von Überschreitungen der IGW ES III betroffen sind und weisen Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Nutzungen auf. Sämtliche relevanten Loggien können, gemäss Berechnungswerkzeug der Fachstelle Lärmschutz, die erforderliche lärmindernde Wirkung an den betreffenden Lüftungsfenstern erzielen. Im 2. Obergeschoss ist die Hinderniswirkung am geringsten. Bei 2 der geprüften Loggien, welche hier mit C und D bezeichnet sind, ist eine Brüstungshöhe von 1.1 m auszuführen, um die erforderliche Lärmreduktion zu erzielen.

GRUNDRISS OBERGESCHOSSE



SCHNITT



Loggia
 → mögliche Lüftungsfenster
 ungehinderter Schalleinfall
 absorbierende Verkleidung

Abbildung 2, Lärmreduktion durch Loggien; Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz

5) Bauliche Massnahmen: Lärmschutzwände und Annexbauten

Der Einsatz von baulichen Massnahmen ist aus städtebaulicher Sicht unerwünscht.

6) Kontrollierte Lüftung / Einzelraumlüftungsgerät

Alle roten Räume müssen, gemäss Kantonalen Praxis, mindestens mit Einzelraumbelüftungen ausgestattet werden. Bei der Beurteilung der Machbarkeitsstudie konnten keine roten Räume festgestellt werden.

Die Ausrüstung der Wohnungen mit kontrollierten Lüftungen ist keine ausreichende Lärmschutzmassnahme, kann jedoch bei starker Lärmbelastung für zusätzliche Entlastung sorgen. Durch die geplanten lärmschutztechnischen Massnahmen kann bereits eine erhöhte Qualität im Hinblick auf die lärmschutztechnische Hygiene erreicht werden und die Forderung zum Einsatz einer kontrollierten Lüftung zur Erweiterung derselben kann als unverhältnismässig zu beurteilt werden.

7. TIEFGARAGE

Die geplante zweigeschossige Tiefgarage soll sowohl die Parkplätze für das Projekt dieser Machbarkeitsstudie als diejenigen des nachbarlichen Projektes am Waldeggweg 5 beherbergen. Es sind insgesamt 64 Parkplätze geplant. Davon sind, gemäss Verfasser der Machbarkeitsstudie, 58 dem Wohnen und 6 dem Gewerbe zugeschlagen.

Die Besucher- und Kundenparkplätze sind oberirdisch geplant.

7.1 Frequentierung

Es wird, für den Anteil Wohnen, ein spezifisches Verkehrspotential von 2.5 Fahrten am Tag angenommen. Davon entfallen 75% auf die Tag- und 25% in die Nachtstunden. Die 58 dem Wohnen dienende Parkplätze führen demnach zu 9.1 Fz/h am Tag und 3.0 Fz/h in der Nacht.

Die 6 gewerblich genutzten Parkplätze stehen den Angestellten zur Verfügung. Es wird hier grob abgeschätzt und aufgerundet, wie gross das Verkehrsaufkommen pro gewerblich genutzten Parkplatz sein wird: 4 Fahrten am Tag und 2 in der Nacht. Dies ergibt auf 6 Parkplätze ein Aufkommen von 2 Fz/h am Tag und 1 Fz/h in der Nacht.

Total wird hier mit einem Verkehrsaufkommen von 11.1 Fahrten pro Stunde am Tag und 4 Fahrten pro Stunde in der Nacht gerechnet.

7.2 Rampe und Zufahrt

Die Öffnung der geplanten Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage weist eine Breite von 3.90 m und eine Höhe von 2.45 auf. Die Öffnung weist damit eine Fläche von 9.6 m² auf.

Der geschlossene Teil der Rampe weist eine Längsneigung von 18% auf.

Die Zufahrt weist ab dem Waldeggweg eine Länge von 10.0 m bis zur Öffnung auf. Die Längsneigung der Zufahrt ist zur Öffnung hin zunehmen, von 3% bis zu 12%.

7.3 Empfangspunkt eigenes Projekt

Der am nächsten gelegene Empfangspunkt eines lärmempfindlichen Raumes der Machbarkeitsstudie befindet sich im ersten Obergeschoss. Es handelt sich um das Fenster eines Ateliers. Die relevanten Abstände sind wie folgt:

- Der Abstand zur Mitte der Einfahrt beträgt 13.1 m
- Der Abstand gegenüber der Öffnung Ein- Ausfahrt beträgt 11.2 m

7.4 Empfangspunkt Nachbarprojekt

Der am nächsten gelegene Empfangspunkt eines lärmempfindlichen Raumes des Nachbarprojektes befindet sich im Tiefparterre. Es handelt sich um das Fenster eines Esszimmers. Die relevanten Abstände sind wie folgt:

- Der Abstand zur Mitte der Einfahrt beträgt 8.7 m
- Der Abstand gegenüber der Öffnung Ein- Ausfahrt beträgt 7.4 m

7.5 Berechnung

Aufgrund der geringfügigen Parkplatzzahl der geplanten Tiefgarage wurde der Einfachheit halber das Berechnungswerkzeug der Fachstelle Lärmschutz zur Abschätzung der Lärmsituation verwendet.

Machbarkeitsstudie: Die dabei berechneten Lärmimmissionen am massgebenden Beurteilungsort liegen bei ca. 40 dB(A) am Tag und ca. 40 dB(A) in der Nacht. Die Planungswerte ES III (60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht) sind klar eingehalten.

Nachbarprojekt: Die dabei berechneten Lärmimmissionen am massgebenden Beurteilungsort liegen bei ca. 43 dB(A) am Tag und ca. 43 dB(A) in der Nacht. Die Planungswerte ES III (60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht) sind klar eingehalten.

Es wird im Sinne der Vorsorge empfohlen, eine lärmabsorbierende Auskleidung der Seitenwände im Bereich der Rampe in Betracht zu ziehen.

8. ABSCHLIESSENDE GESAMTBEURTEILUNG MACHBARKEITSSTUDIE

Das Projekt der Machbarkeitsstudie hält, unter der Voraussetzung einer kantonalen Ausnahmegewilligung und in Bezugnahme auf die Praxis derselben, die lärmschutztechnischen Vorschriften ein.

Aus lärmschutztechnischer Sicht kann für das vorliegende Projekt, unter den nachgenannten Voraussetzungen, eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden.

- Der Gewerbeanteil von mindestens 20% ist zwingend einzuhalten.
- Die aus lärmschutztechnischer Sicht relevanten Loggien sind gemäss den Vorgaben auszubilden. Der Höhe der schalldichten Brüstungen ist ein besonderes Augenmerk zu geben.

8.1 Minergie-Standard

Bei lärmbelasteten Gebieten empfiehlt sich grundsätzlich die Minergie-Bauweise bzw. der Einsatz einer kontrollierten Lüftung. Es wird hier jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Minergie-Standard keine anerkannte Massnahme des Lärmschutzes darstellt, da die Beurteilung im rechtlichen Sinne am offenen Fenster zu erfolgen hat.

8.2 Vorgehen Gestaltungsplan

Aus diesem Lärmgutachten lassen sich lärmschutztechnische Vorschriften für den Gestaltungsplan ableiten. Die essentiellen Punkte, welche zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften im Bereich notwendig werden, sind:

- Die Einhaltung des minimalen Gewerbeanteils von 20%.
- Die Pflicht zum Nachweis der Einhaltung der Lärmschutzvorschriften im Baubewilligungsverfahren.
- Die kantonale Praxis zur Bewilligung von Ausnahmen.
- Die geschlossene Bauweise entlang der Schaffhauserstrasse.

SWR INFRA AG



Matthias Räber
Abteilungsleiter



Andreas Ritter
Sachbearbeiter

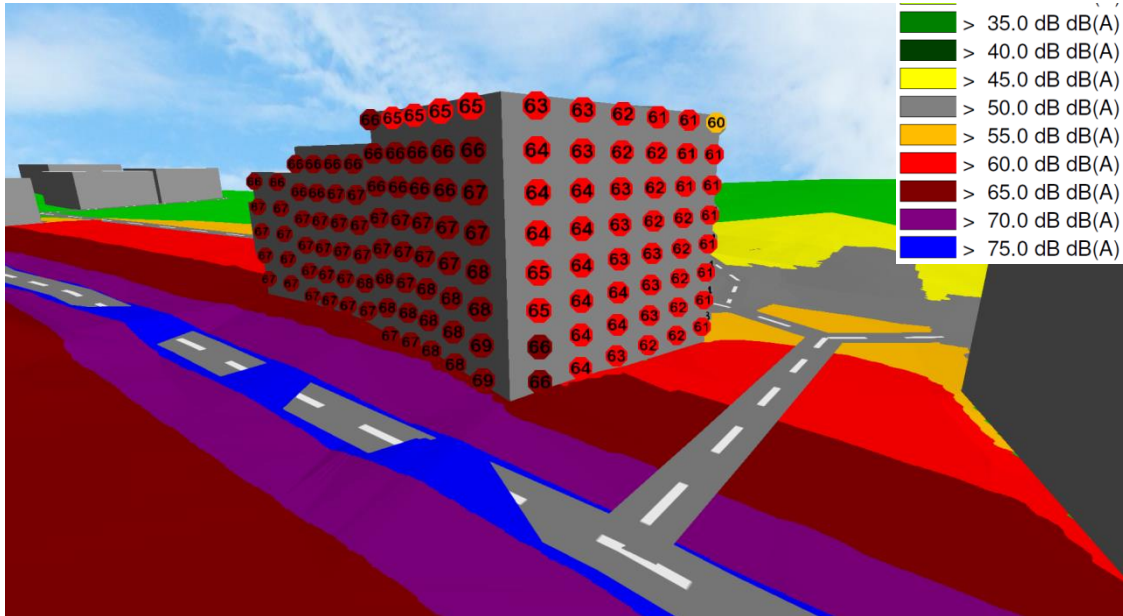
Bearbeitung: Andreas Ritter, Projektingenieur



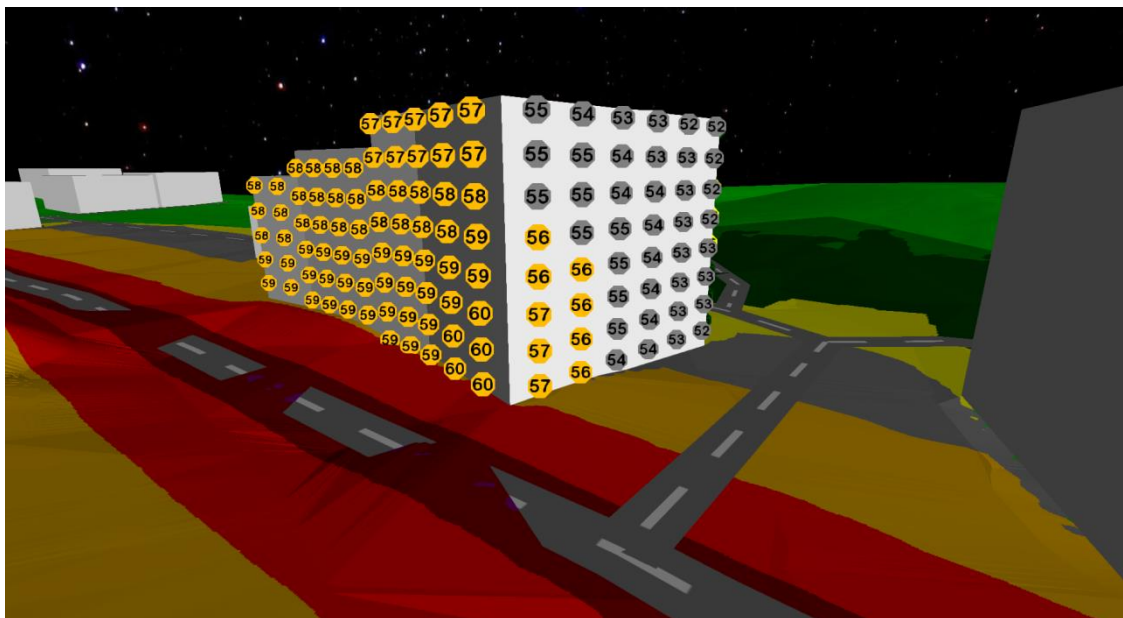
Anhang A: Gebäudelärmkarten Grundrisse

Anhang B: Gebäudelärmkarten Ansichten

Ansichten mit Immissionswerten in dB(A)

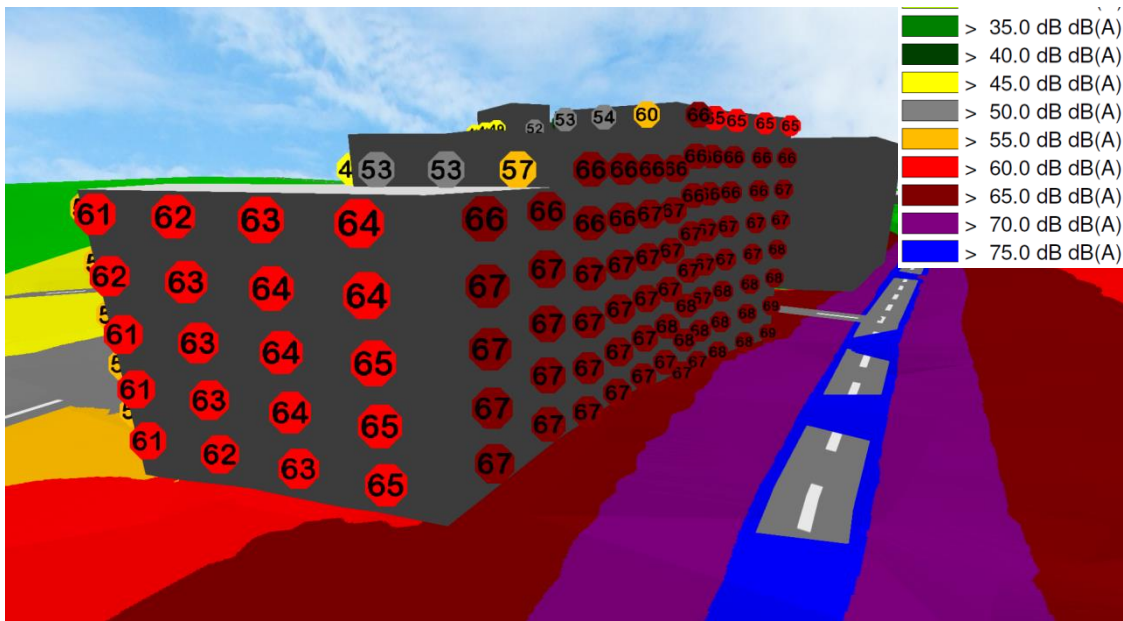


Ansicht Nordwest, Tag

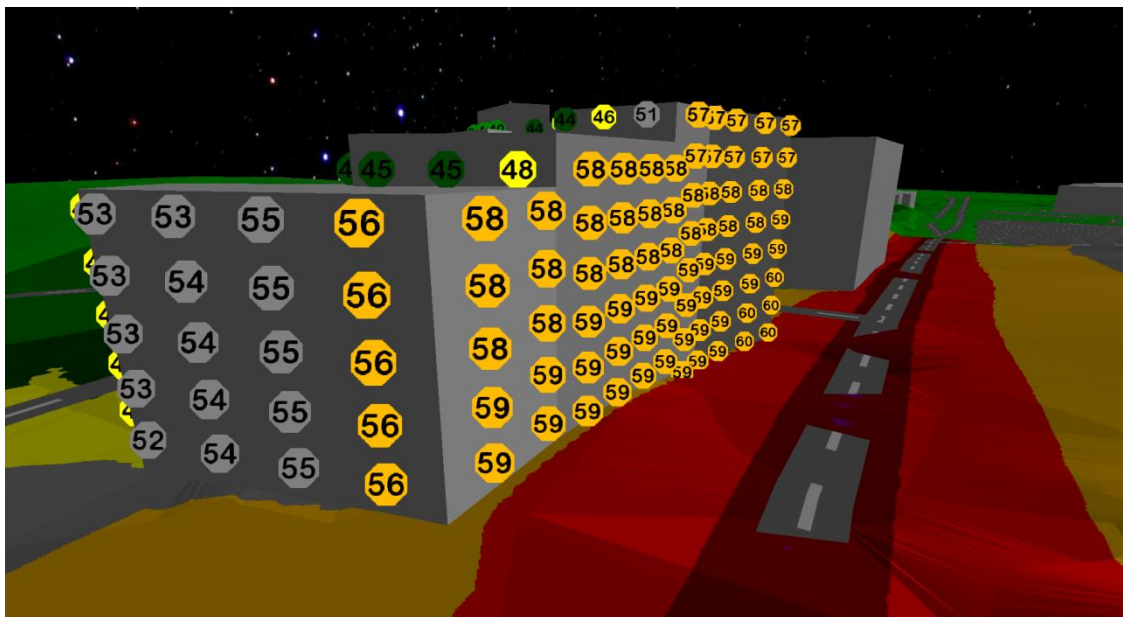


Ansicht Nordwest, Nacht

Ansichten mit Immissionswerten in dB(A)

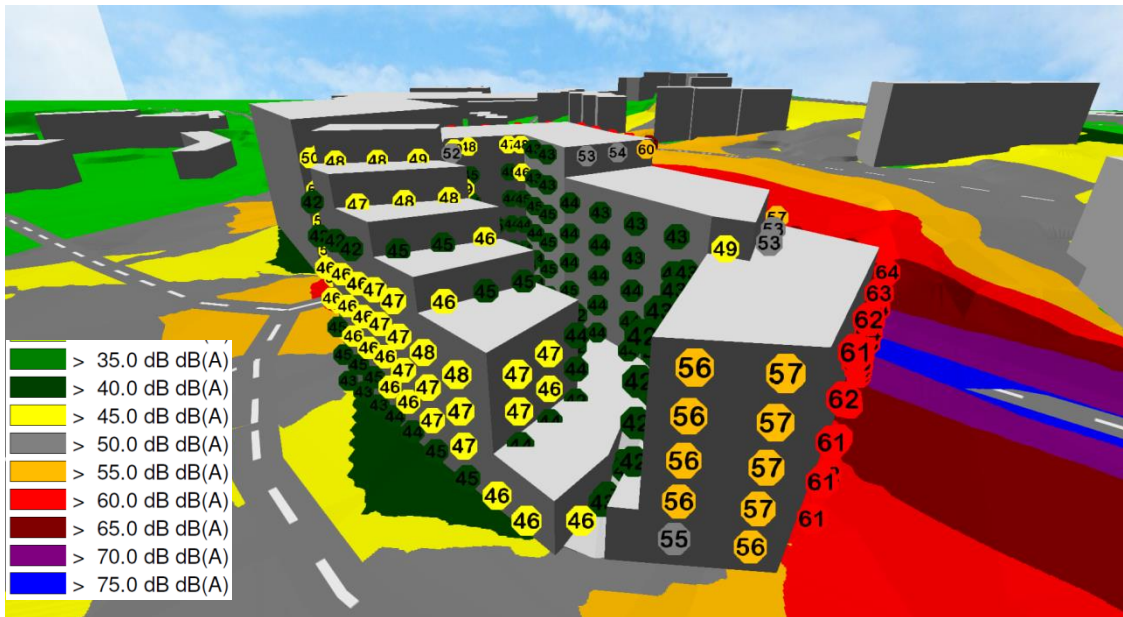


Ansicht Nordost, Tag

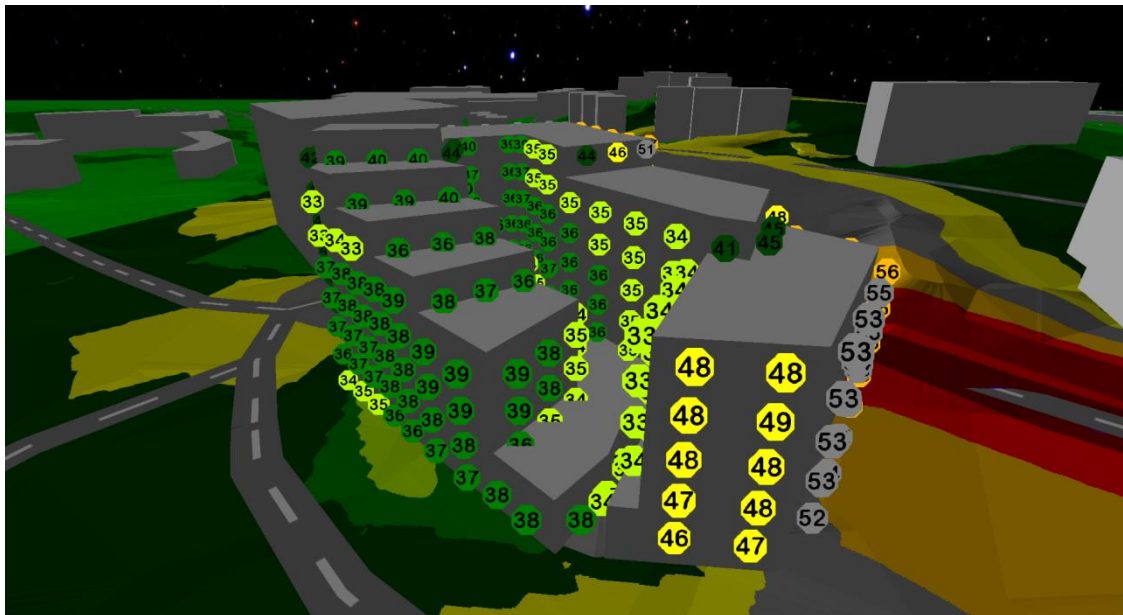


Ansicht Nordost, Nacht

Ansichten mit Immissionswerten in dB(A)

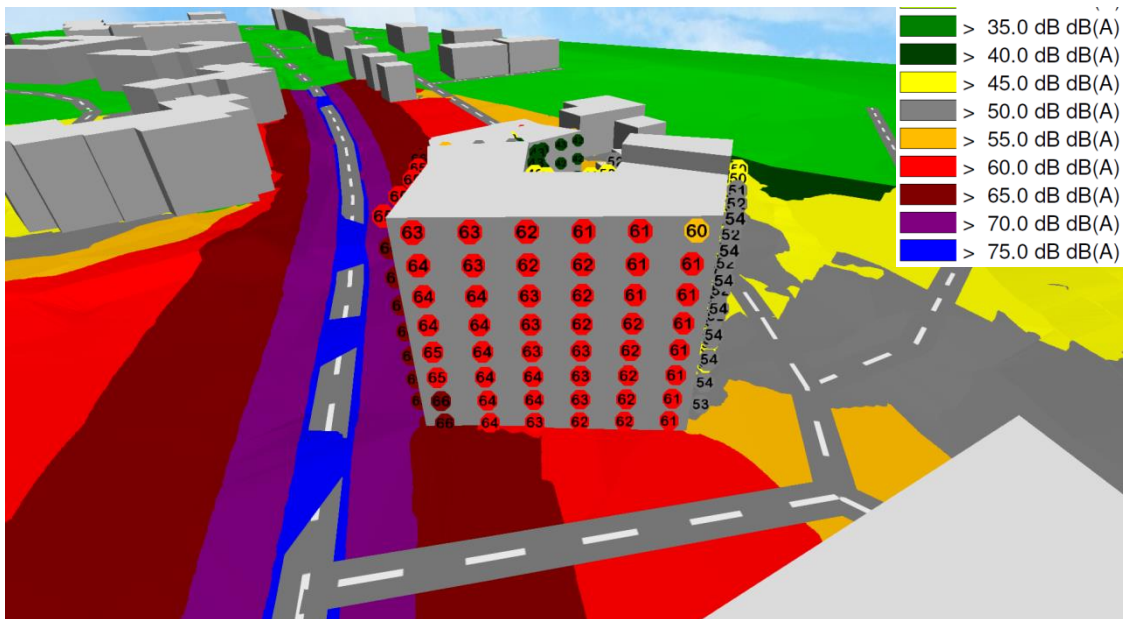


Ansicht Süd, Tag

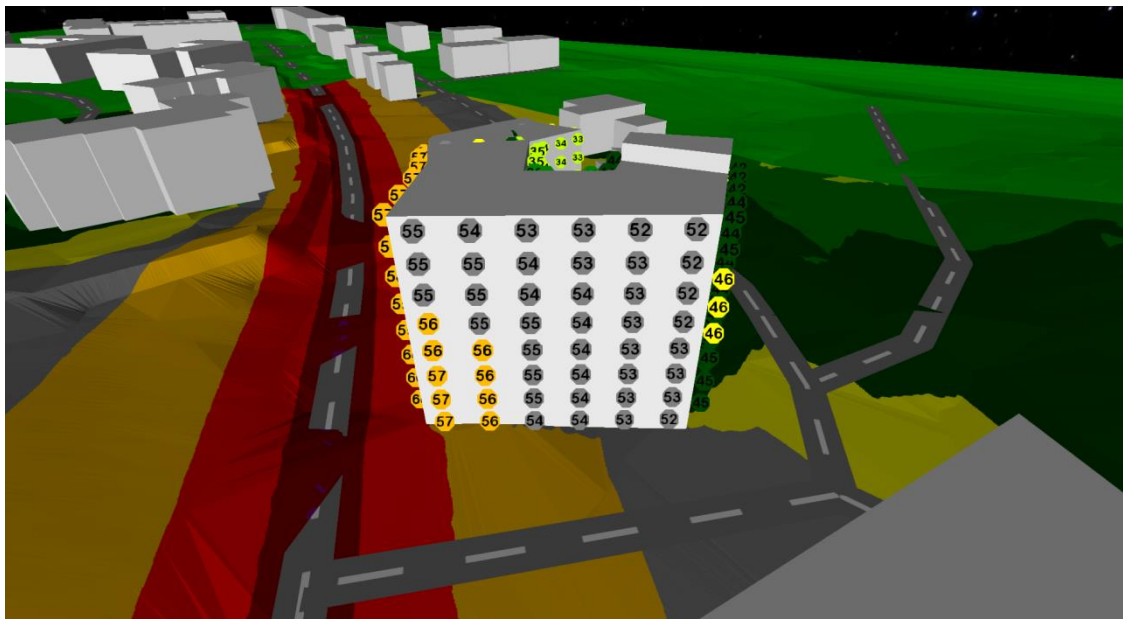


Ansicht Süd, Nacht

Ansichten mit Immissionswerten in dB(A)



Ansicht West, Tag



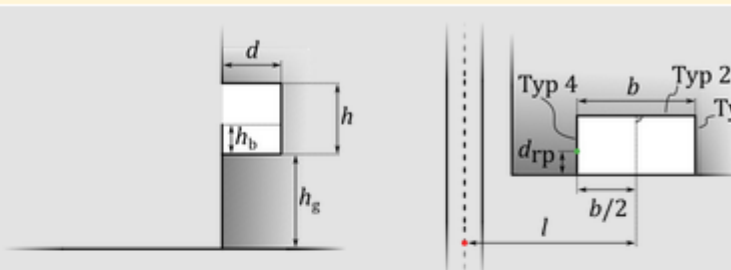
Ansicht West, Nacht

Anhang C: Lärminderung durch Loggien



Loggia A

Eingabedaten

Objekttyp	<input type="radio"/> Loggia frontal <input checked="" type="radio"/> Loggia seitlich <input type="radio"/> Balkon frontal <input type="radio"/> Balkon seitlich		
Situationskizze			
Dimensionen des Objekts	$l =$	14.9 m	Horizontaler Abst. bis Mitte Objekt
	$h_g =$	8.5 m	Höhe Geschossniveau über Strasse
	$h_b =$	1 m	Höhe der Brüstung
	$d =$	2.3 m	Tiefe der Loggia bzw. des Balkons
	$b =$	2.9 m	Breite der Loggia bzw. des Balkons
Lage des Empfangspunktes	Rückwand (Typ 2) ▼		Wand mit Empfangspunkt (EP)
	$d_{rp} =$		Abstand Brüstung ↔ EP

Berechnen!

Resultat

Abschätzung Wirkung	4.0 dB(A)	Reduktion gegenüber Fassade
----------------------------	------------------	-----------------------------

Im Falle der Loggia A wird mit einer 1.0 m hohen schalldichten Brüstung die erforderliche lärmreduzierende Wirkung am Lüftungsfenster erreicht.

Loggia B

Eingabedaten

Objekttyp	<input checked="" type="radio"/> Loggia frontal <input type="radio"/> Loggia seitlich <input type="radio"/> Balkon frontal <input type="radio"/> Balkon seitlich			i	
Situationsskizze					
Dimensionen des Objekts	$l =$	<input type="text" value="11.3"/>	m	Horizontaler Abstand bis Fassade	i
	$h_g =$	<input type="text" value="8.3"/>	m	Höhe Geschossniveau über Strasse	
	$h_b =$	<input type="text" value="1"/>	m	Höhe der Brüstung	
	$d =$	<input type="text" value="2.4"/>	m	Tiefe der Loggia bzw. des Balkons	
	$b =$	<input type="text" value="3"/>	m	Breite der Loggia bzw. des Balkons	
Lage des Empfangspunktes	<input type="text" value="Seitenwand (Typ 1)"/>		Wand mit Empfangspunkt (EP)		i
	$d_{tp} =$	<input type="text" value="2"/>	m	Abstand Brüstung ↔ EP	

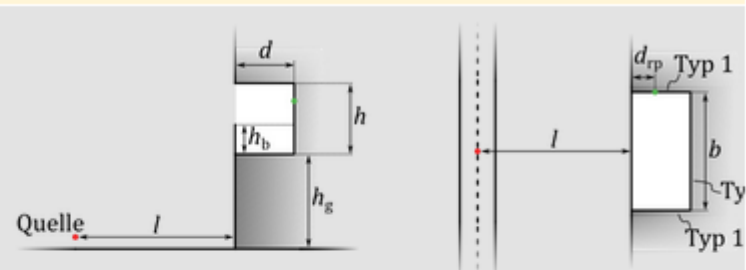
Resultat

Abschätzung Wirkung	4.0 dB(A)	Reduktion gegenüber Fassade	i
----------------------------	------------------	-----------------------------	----------

Im Falle der Loggia B wird mit einer 1.0 m hohen schalldichten Brüstung die erforderliche lärmreduzierende Wirkung am Lüftungsfenster erreicht.

Loggia C

Eingabedaten

Objekttyp	<input checked="" type="radio"/> Loggia frontal <input type="radio"/> Loggia seitlich <input type="radio"/> Balkon frontal <input type="radio"/> Balkon seitlich		
			
Dimensionen des Objekts	$l =$	<input type="text" value="13.1"/> m	Horizontaler Abstand bis Fassade
	$h_g =$	<input type="text" value="7.8"/> m	Höhe Geschossniveau über Strasse
	$h_b =$	<input type="text" value="1.1"/> m	Höhe der Brüstung
	$d =$	<input type="text" value="2.3"/> m	Tiefe der Loggia bzw. des Balkons
	$b =$	<input type="text" value="3."/> m	Breite der Loggia bzw. des Balkons
Lage des Empfangspunktes	<input type="text" value="Seitenwand (Typ 1)"/>		Wand mit Empfangspunkt (EP)
	$d_{ep} =$	<input type="text" value="2"/> m	Abstand Brüstung ↔ EP

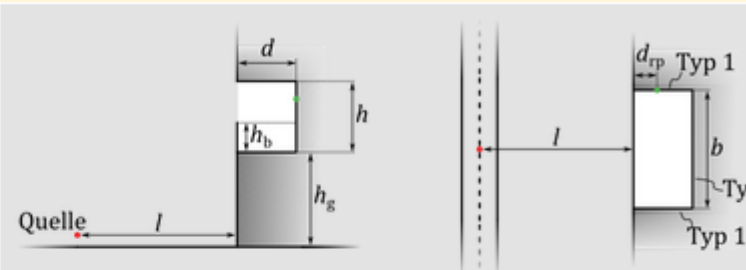
Resultat

Abschätzung Wirkung	4.0 dB(A)	Reduktion gegenüber Fassade
---------------------	------------------	-----------------------------

Im Falle der Loggia C muss die schalldichte Brüstung eine Höhe von 1.1 m aufweisen um die erforderliche lärmreduzierende Wirkung am Lüftungsfenster der Seitenwand zu erzielen.

Loggia D

Eingabedaten

Objekttyp	<input checked="" type="radio"/> Loggia frontal <input type="radio"/> Loggia seitlich <input type="radio"/> Balkon frontal <input type="radio"/> Balkon seitlich			
				
Dimensionen des Objekts	$l =$	<input type="text" value="13.3"/>	m	Horizontaler Abstand bis Fassade
	$h_g =$	<input type="text" value="7.3"/>	m	Höhe Geschossniveau über Strasse
	$h_b =$	<input type="text" value="1.1"/>	m	Höhe der Brüstung
	$d =$	<input type="text" value="2.4"/>	m	Tiefe der Loggia bzw. des Balkons
	$b =$	<input type="text" value="3."/>	m	Breite der Loggia bzw. des Balkons
Lage des Empfangspunktes	<input type="text" value="Seitenwand (Typ 1)"/>		Wand mit Empfangspunkt (EP)	
	$d_{tp} =$	<input type="text" value="2.1"/>	m	Abstand Brüstung ↔ EP

Resultat

Abschätzung Wirkung	4.0 dB(A)	Reduktion gegenüber Fassade
---------------------	------------------	-----------------------------

Im Falle der Loggia D muss die schalldichte Brüstung eine Höhe von 1.1 m aufweisen um die erforderliche lärmreduzierende Wirkung am Lüftungsfenster der Seitenwand zu erzielen.

Anhang D: Emissionsdaten Fachstelle Lärmschutz

Fachstelle Lärmschutz
 Wachenplatz 2, Postfach
 8090 Zürich
<http://laerm.zh.ch/situation>
 Telefon: +41 43 259 55 11
 E-Mail: faels@bd.zh.ch



Aktuelle Abfrage

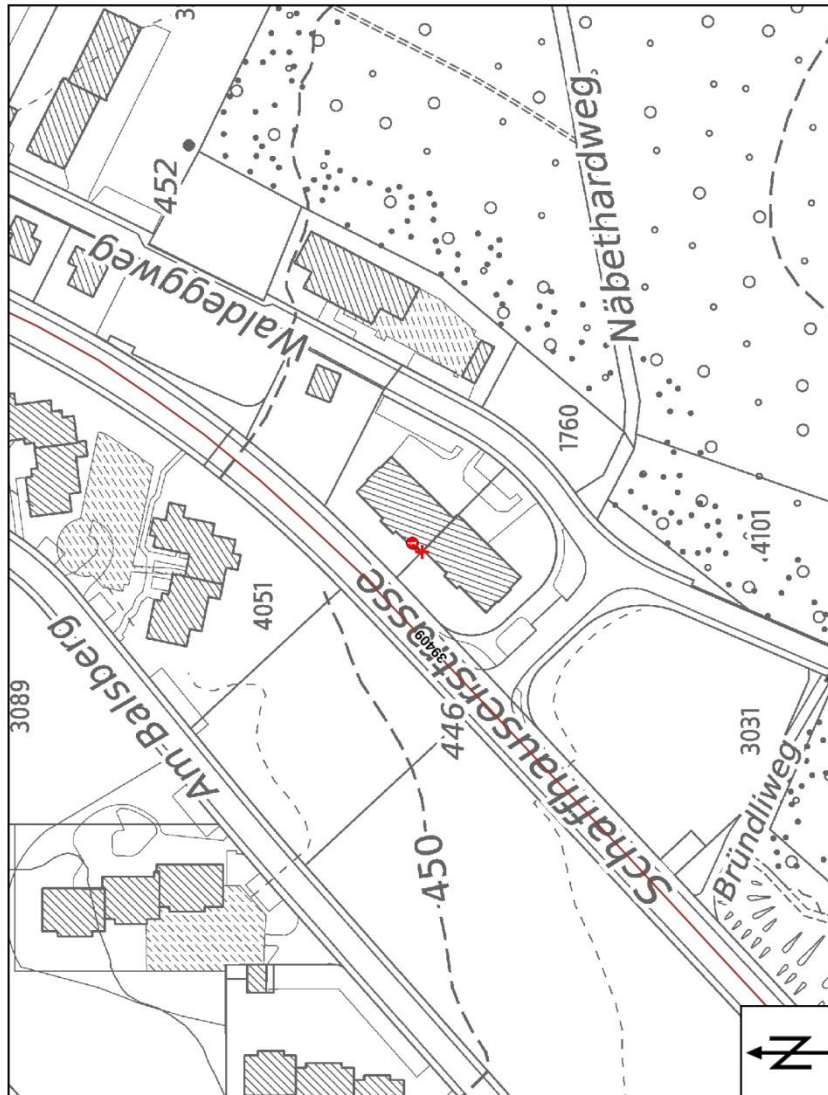
Gemeinde: Kloten
 Koordinaten: 2685809 / 1255120
 Verfahren: Gestaltungsplan
 Empfindlichkeitsstufe: ES III
 Nutzung: Wohnen

Strassenlärm-Emissionen

- Strasse mit gültigen Emissionswerten
- Tunnel mit gültigen Emissionswerten
- Strasse (Emissionswerte auf Anfrage)
- Tunnel (Emissionswerte auf Anfrage)

Administrative Grenzen

- Kantonsgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen



Kanton Zürich
 GIS-ZH / GIS-Browser
Strassenlärm
<http://maps.zh.ch>
 30.11.2018, 10:36
 Seite 1 von 7

Fachstelle Lärmschutz
 Waicheplatz 2, Postfach
 8090 Zürich
<http://laerm.zh.ch/situation>
 Telefon: +41 43 259 55 11
 E-Mail: fals@bd.zh.ch



Kanton Zürich
 GIS-ZH /GIS-Browser
Strassenlärm
<http://maps.zh.ch>
 30.11.2018, 10:36
 Seite 2 von 7



Strassenlärm – Emissionen

Emissions- abschnitt	Strassen- name	Routen- nummer	Kilometer Von	Kilometer Bis	Emissions- wert Tag [dB(A)]	Emissions- wert Nacht[dB]	Emissions- werte gültig	Bemerkung	Zuständigkeit	Tunnel	Brücke	Tram	Gültig seit
39409	Schaffhauserstrasse	4 b	25.730	26.058	79.9	71.4	Ja		Kt. Zürich, FALS (043.259.55.11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
39924	Schaffhauserstrasse	4 b	25.551	25.730	79.8	71.4	Ja		Kt. Zürich, FALS (043.259.55.11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
60047	Schaffhauserstrasse	4 b	26.058	26.219	79.5	71.3	Ja		Kt. Zürich, FALS (043.259.55.11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
N11+,-25+59	N11+,-25+59	N11+	25+59	26+527	88.9	83.6000000 000000001	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052.234.47.11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N11,-26+0	N11,-26+0	N11-	26+0	26+446	88.5	83.9	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052.234.47.11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016



Anhang E: Detailbeurteilung Grundrisse

Anhang F: Berechnung Immissionen Tiefgaragen-Aussenlärm

Empfangspunkt Machbarkeitsstudie

Allgemeine Daten

Typ der Anlage	<input type="radio"/> Offene Rampe <input checked="" type="radio"/> Geschlossene Rampe <input type="radio"/> Ebenerdige Einfahrt		
Stündliche Verkehrsmenge	<input type="text" value="10.2"/> [Fahrten]	Fahrten pro Tagesstunde, M_T	
	<input type="text" value="3.4"/> [Fahrten]	Fahrten pro Nachtstunde, M_N	
Zufahrt	<input type="text" value="6"/> [m]	Länge der Zufahrt, l_{Zu}	
	<input type="text" value="13.1"/> [m]	Distanz zum Empfangspunkt, d_{Zu}	
Empfindlichkeitsstufe	<input type="radio"/> ES II <input checked="" type="radio"/> ES III <input type="radio"/> ES IV Empfindlichkeitsstufe am Immissionsort (Empfangspunkt)		

Geschlossene Rampe

Öffnungsfläche	<input type="text" value="9.5"/> [m ²]	Fläche der Einfahrtsöffnung, F
Absorbierende Auskleidung	<input checked="" type="radio"/> 0 m <input type="radio"/> 5 m <input type="radio"/> 10 m	Absorbierende Auskleidung ab Einfahrtsöffnung
Distanz zum Empfangspunkt	<input type="text" value="11.2"/> [m]	Distanz zum massgeblichen Empfangspunkt, d_{gR}
Ausbreitungswinkel	<input type="text" value="90"/> [°]	Winkel zur Rampenachse, φ
Abminderung durch die Fassade	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	Empfangspunkt und Einfahrtsöffnung sind an der gleichen Fassade

Auswerten...

Beurteilung Tag

Immission (Empfangspunkt)	39.2 [dB]	Resultat Rechenfunktion $L_{r,Tag}$
Planungswert	60 [dB]	Massgebender Grenzwert
Beurteilung	Planungswert Tag eingehalten	

Beurteilung Nacht

Immission (Empfangspunkt)	39.5 [dB]	Resultat Rechenfunktion $L_{r,Nacht}$
Planungswert	50 [dB]	Massgebender Grenzwert
Beurteilung	Planungswert Nacht eingehalten	

Empfangspunkt Nachbarprojekt

Allgemeine Daten

Typ der Anlage	<input type="radio"/> Offene Rampe <input checked="" type="radio"/> Geschlossene Rampe <input type="radio"/> Ebenerdige Einfahrt		
Stündliche Verkehrsmenge	<input type="text" value="10.2"/>	[Fahrten]	Fahrten pro Tagesstunde, M_T
	<input type="text" value="3.4"/>	[Fahrten]	Fahrten pro Nachtstunde, M_N
Zufahrt	<input type="text" value="6"/>	[m]	Länge der Zufahrt, l_{Zu}
	<input type="text" value="8.7"/>	[m]	Distanz zum Empfangspunkt, d_{Zu}
Empfindlichkeitsstufe	<input type="radio"/> ES II <input checked="" type="radio"/> ES III <input type="radio"/> ES IV		
	Empfindlichkeitsstufe am Immissionsort (Empfangspunkt)		

Geschlossene Rampe

Öffnungsfläche	<input type="text" value="9.5"/>	[m ²]	Fläche der Einfahrtsöffnung, F
Absorbierende Auskleidung	<input checked="" type="radio"/> 0 m <input type="radio"/> 5 m <input type="radio"/> 10 m		Absorbierende Auskleidung ab Einfahrtsöffnung
Distanz zum Empfangspunkt	<input type="text" value="7.4"/>	[m]	Distanz zum massgeblichen Empfangspunkt, d_{gR}
Ausbreitungswinkel	<input type="text" value="90"/>	[°]	Winkel zur Rampenachse, φ
Abminderung durch die Fassade	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		Empfangspunkt und Einfahrtsöffnung sind an der gleichen Fassade

Auswerten...

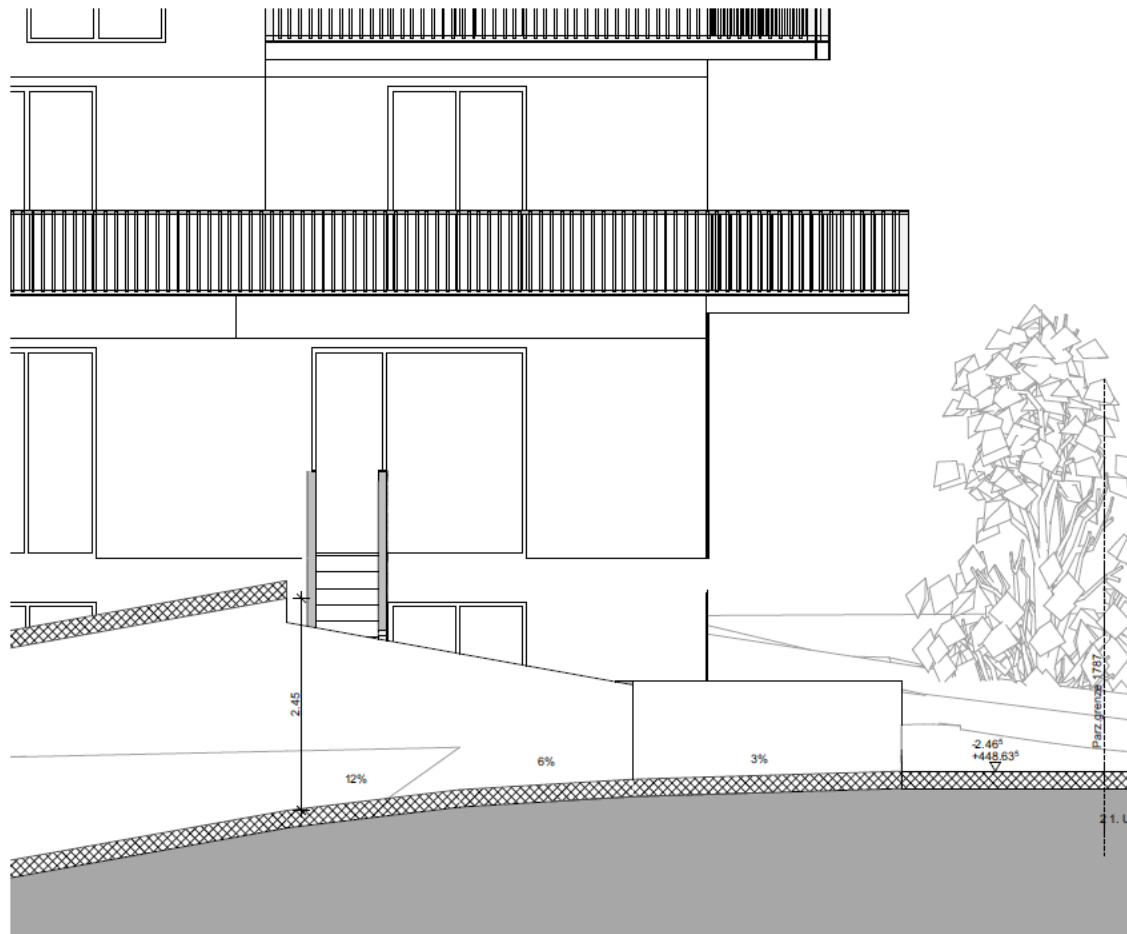
Beurteilung Tag

Immission (Empfangspunkt)	42.8	[dB]	Resultat Rechenfunktion $L_{r,Tag}$
Planungswert	60	[dB]	Massgebender Grenzwert
Beurteilung	Planungswert Tag eingehalten		

Beurteilung Nacht

Immission (Empfangspunkt)	43.0	[dB]	Resultat Rechenfunktion $L_{r,Nacht}$
Planungswert	50	[dB]	Massgebender Grenzwert
Beurteilung	Planungswert Nacht eingehalten		

Schnitt Rampe Machbarkeitsstudie



Anzahl Parkplätze

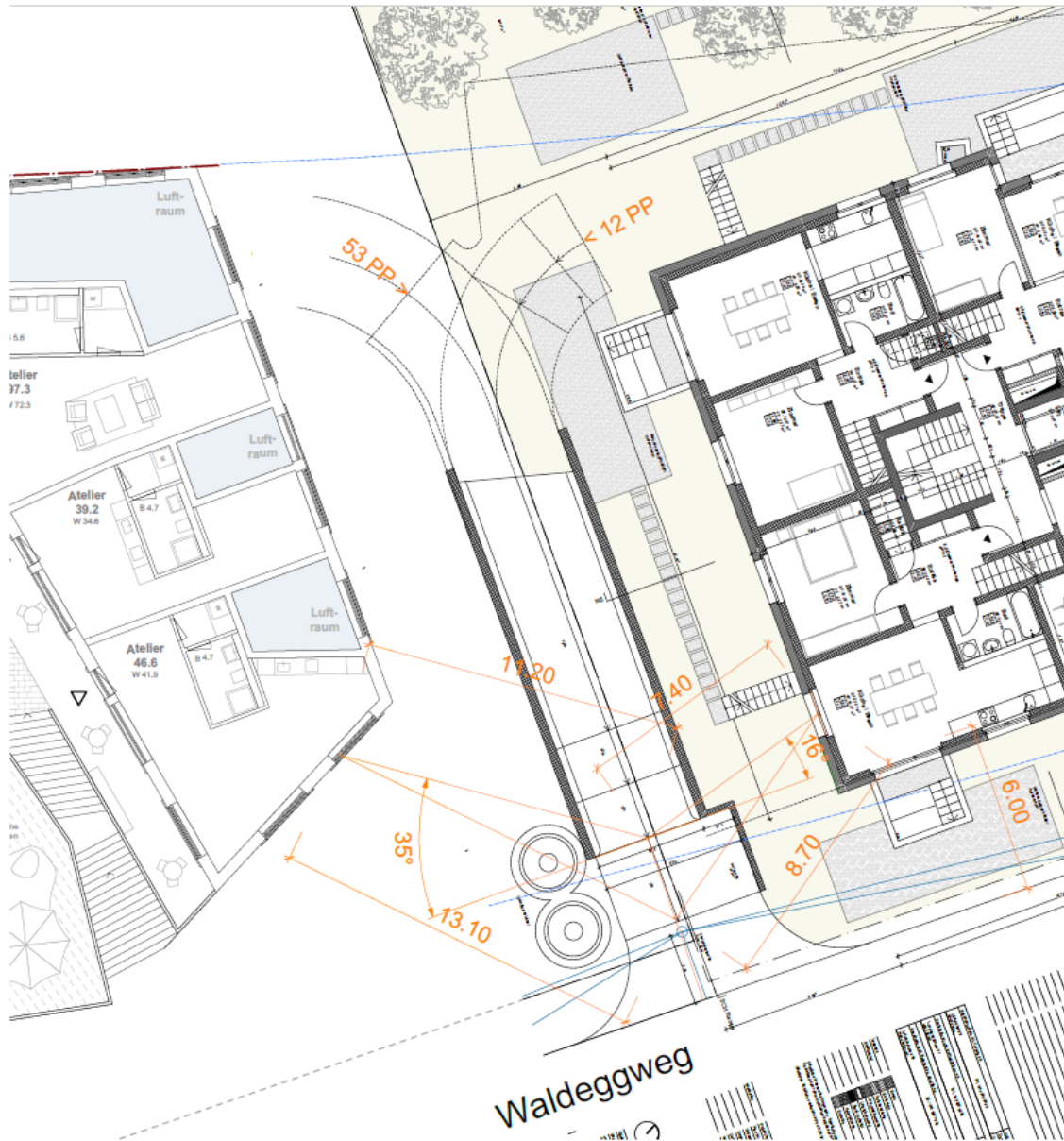
Wohnen	65	[Parkplätze]	Bewohner/Besucher
--------	----	--------------	-------------------

Auswerten

Resultate

Fahrten tagsüber	10.2	[Fz/h]	Fahrten zwischen 07:00 und 19:00 Uhr (Tag), M_T
Fahrten nachts	3.4	[Fz/h]	Fahrten zwischen 19:00 und 07:00 Uhr (Nacht), M_N

Situation Ein- Ausfahrt Tiefgarage (Grundriss 1. OG)





SWR INFRA AG

RAUM • BAU • UMWELT

BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

SCHÖNEGGSTRASSE 30, 8953 DIETIKON

FON 043 500 45 00, FAX 043 500 45 01

INFRA@SWR.CH / WWW.SWR.CH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 1+3“

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV

Datum: 15. Mai 2019

Rev.: 17. Dezember 2019

Matthias Räber / matthias.raeber@swr.ch

22.02.0030 / 191217_KLO_Waldeggweg_1+3_Bericht_RPV47.docx



IMPRESSUM

GrundeigentümerIn

Luzius Knöpfli

Auftraggeberin

Auftragnehmerin

SWR Infra AG, Dietikon

Lärmgutachten

SWR Infra AG, Dietikon

Bearbeitung:
Andreas Ritter

Architektur, Richtprojekt

Züst Gübeli Gambetti Architektur und
Städtebau AG, Zürich

Landschaftsarchitektur, Richtprojekt

planikum GmbH, Zürich

17. Dezember 2019

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	EINLEITUNG	1
1.1	Ausgangslage und Perimeter	1
1.2	Bebauungsabsicht	2
2.	ZIELSETZUNGEN	2
3.	RICHTPROJEKT	2
3.1	Richtprojekt Architektur	2
3.2	Richtprojekt Landschaftsarchitektur	9
3.3	Lärmgutachten	10
3.4	Erschliessungskonzept	10
4.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1	Kantonale Richtplanung	11
4.2	Regionale Richtplanung	11
4.3	Kommunale Festlegungen	12
4.4	Natur- und Umweltschutz	13
4.4.1	Bodenbelastung	13
4.4.2	Gewässerschutz	14
5.	ERLÄUTERUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN UND BESTIMMUNGEN	14
5.1	Bestandteile des Gestaltungsplans	14
5.2	Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	15
5.2.1	Harmonisierte Baubegriffe IVHB	15
5.2.2	Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich	15
5.2.3	Kantonale Richtplanung	16
5.2.4	Regionale Richtplanung	17
5.3	Bestimmungen	19
5.3.1	Allgemeine Bestimmungen	19
5.3.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	19
5.3.3	Umgebung	20
5.3.4	Erschliessung	21
5.3.5	Parkierung	22
5.3.6	Ver- und Entsorgung	23
5.3.7	Lärmschutz	23
6.	AUSWIRKUNGEN	24



7.	GESTALTUNGSPLANVERFAHREN	24
7.1	Kantonale Vorprüfung	24
7.2	Ergebnis Anhörungsverfahrens	25
7.3	Regionale Abstimmung	25
8.	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	25
9.	BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG	25

BEILAGEN

Beilage 1	Richtprojekt Architektur inkl. Berechnungen
Beilage 2	Richtprojekt Landschaftsarchitektur: Plan 1:200 und Broschüre Landschaftsarchitektur
Beilage 3	Lärmgutachten
Beilage 4	Auswertungstabelle Stellungnahmen öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung
Beilage 5	Mitbericht Nutzungsdichte

1. EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Perimeter

Das Plangebiet Waldeggweg 1+3 befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Kloten, etwa einen Kilometer südwestlich des Zentrums und etwa 150 m nördlich der Grenze zur Stadt Opfikon. Das Plangebiet liegt auf den Parzellen Nrn. 1787, 2075, 2125 und 4081 und hat eine Grösse von etwa 3200 m². Es wird begrenzt durch die Schaffhauserstrasse im Westen, den Waldeggweg im Süden und Osten sowie die Parzelle Nr. 1787 im Norden.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage, um auf den von der Planung betroffenen Parzellen eine zeitgenössische, städtebaulich wünschenswerte Lösung zu realisieren.

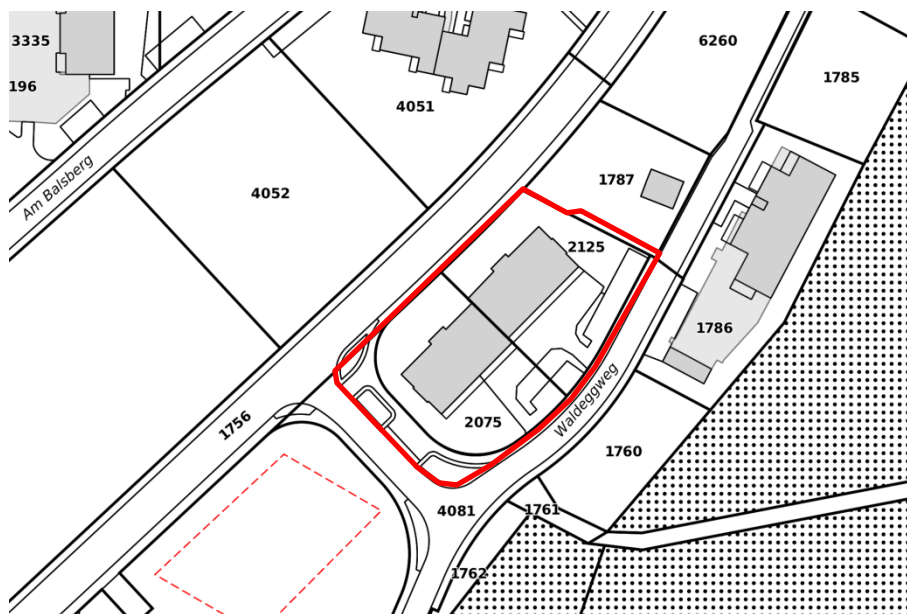


Abbildung 1 Ausschnitt Amtliche Vermessung mit Gestaltungsplanperimeter



Abbildung 2 Orthophoto mit Gestaltungsplanperimeter

1.2 Bebauungsabsicht

Die Schaffhauserstrasse ist die wichtigste Zugangsachse für Kloten aus Süden. Ihre Bauliche Heterogenität ist bezeichnend für die zunehmende Verstädterung.

Der Eigentümer der Liegenschaften am Waldeggweg 1 + 3, Dr. med. Luzius Knöpfli, möchte die Städtebauliche Situation mit einem Neubau verbessern und den formulierten Entwicklungsstrategien der Stadt Kloten gerecht werden. Die geplante Verdichtung an der als städtebaulich empfindlich eingestuft Lage erfüllt erhöhte qualitative Anforderungen und knüpft an die städtische Typologie benachbarter Neubauten an. Sie soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gesichert werden.

Im Frühjahr 2018 erteilte der Eigentümer dem Büro Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG den Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie auf dem Grundstück. Zur Erlangung eines überzeugenden städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der architektonischen Qualität wurde im Sommer 2018 ein kooperatives Verfahren eingeleitet. Zusammen mit dem Gestaltungsausschuss der Stadt Kloten erarbeitete das Büro Büro Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG aus Zürich im Auftrag des Grundeigentümers ein städtebauliches Leitbild und ein Richtprojekt.

Für die Sicherung der aussenräumlichen Qualitäten wurde das Büro planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung aus Zürich beigezogen. Die qualitativen Resultate des mehrstufigen begleiteten Verfahrens sind in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen.

2. ZIELSETZUNGEN

Mit der Erstellung des Gestaltungsplans werden folgende Hauptziele verfolgt:

- Neubau eines Gebäudekomplexes mit Wohn- und Gewerbenutzung
- Überbauung mit besonders guter und hoher gestalterischer Qualität in Städtebau und Architektur, die sich gut ins Ortsbild einfügt.

3. RICHTPROJEKT

3.1 Richtprojekt Architektur

PROJEKTVERFASSER

Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG aus Zürich erarbeitete im Auftrag des Grundeigentümers das nachfolgend beschriebene Richtprojekt (Stand 17.12.2018), welches dem privaten Gestaltungsplan „Waldeggweg 1+3, Kloten“ zugrunde liegt.

STÄDTEBAU



Abbildung 3 Modellansicht Richtprojekt Architektur, Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

Ein siebengeschossiges Volumen in Form einer abgestuften Hofrandbebauung wird präzise an den südlichen Zugang zur Stadt Kloten gesetzt. Der expressive Baukörper steht im Dialog mit dem rautenförmigen Nachbarsgebäude und spannt mit diesem einen trichterförmigen Auftaktplatz am Eingang der Gemeinde Kloten auf. Die Nordwestfassade entlang der Schaffhauserstrasse wird mit zwei Knicken gebrochen. Sie überhöht dadurch einerseits zum Auftaktplatz hin die Präsenz des Baukörpers und folgt andererseits dem Strassenverlauf, welcher Richtung Stadtzentrum einlenkt. Durch die abgetreppte Ausformulierung der Südostfassade nimmt die städtebauliche Figur zum Wald hin eine eigene Haltung ein. Dieser städtebaulichen Konzeption und Ausformulierung des neuen Wohn- und Gewerbegebäudes attestiert der Gestaltungsausschuss hohe Qualitäten.

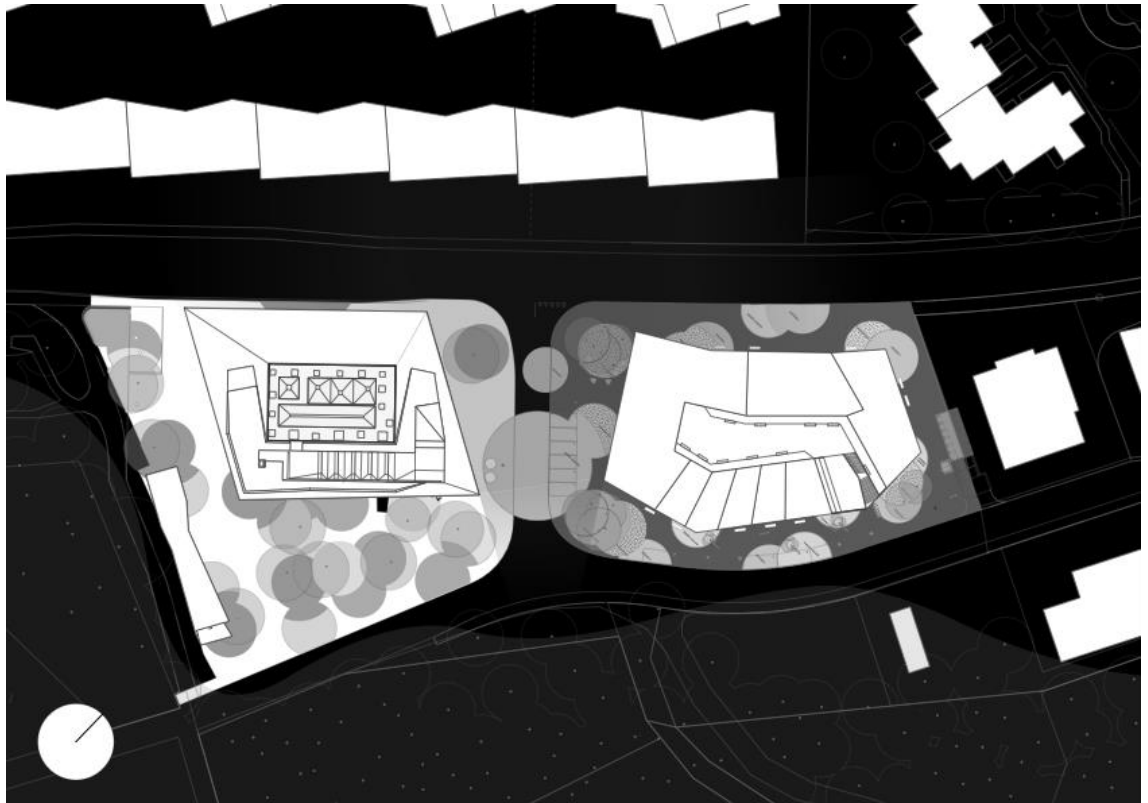


Abbildung 4 Darstellung des trichterförmigen Auftaktplatzes (rote Fläche)

Die markante Auskrugung an der Ecke Auftaktplatz - Schaffhauserstrasse betont den öffentlichen Charakter der Vorzone. Die publikumsorientierten Nutzungen und die neue Aussenraumgestaltung schaffen einen grossen Mehrwert für die Öffentlichkeit an dieser städtebaulich wichtigen Lage. Durch die Geschossigkeit des Baukörpers fügt sich dieser harmonisch in die Umgebung ein. Mit der Höhenstaffelung der Südostfassade entstehen Terrassenwohnungen mit guter Besonnung und hoher Wohnqualität. Darüber hinaus stellt sie eine optimale Belichtung des Innenhofs und der innenliegenden Fassaden sicher. In Absprache mit dem Gestaltungsausschuss der Stadt Kloten wurde das Volumen mehrfach überarbeitet und die städtebauliche Qualität verfeinert. Insbesondere wurde dabei der Geschossigkeit entlang der Schaffhauserstrasse, der Ausdehnung des Fussabdrucks sowie dem Gebäudevolumen und seiner Erscheinung besondere Beachtung geschenkt.



Abbildung 5 Modellansicht Volumenentwicklung Richtprojekt Architektur

Die Setzung des Baukörpers schafft eine aussenräumliche Klärung am Schnittpunkt wichtiger Wegverbindungen ins Quartier, ins Erholungsgebiet des Waldes und neuen Fussgängererschliessungen zum Balsberg. Der Strassenraum wird bis zur Fassade geführt, das Richtprojekt knüpft somit an die urbane Typologie des Neubaus am Waldeggweg 2 an.

Durch die mit dem Nachbarprojekt an der Schaffhauserstrasse 30 gemeinsam vorgesehene Ein- und Ausfahrt der Unterniveaugarage gelingt es, die Erschliessungsfläche auf ein Minimum zu re-

duzieren. Es leistet damit einen wichtigen Beitrag zur im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kloten vom 30.06.2011 angestrebten Siedlungsentwicklung entlang der Schaffhauserstrasse.



Abbildung 6 Situation Richtprojekt

GEBÄUDETYPOLOGIE HOFRANDGEBÄUDE MIT SOCKEL

Die Hofrandbebauung stellt gut belüftete und besonnte Räume sicher. Aufgrund der Anordnung der Wohnungen um den Innenhof wird trotz der hohen Lärmbelastung durch die Schaffhauserstrasse die natürliche Belüftung gewährleistet. Zwei grosszügige Treppenhäuser erschliessen die qualitativ hochwertigen Mietwohnungen. Durch den ausgewogenen Wohnungsmix und den mittleren bis hohen Standard der Grundrisse wird das bestehende Wohnungsangebot der Stadt sinnvoll ergänzt und aufgewertet.

NUTZUNGEN

Die Nutzungsverteilung entspricht den Vorstellungen des Eigentümers und der Stadt Kloten, die an diesem Standort eine Nutzungsdurchmischung und die Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Schaffhauserstrasse wünschen. Ausserdem wird der hohe Gewerbeanteil von 25% gemäss kantonalem Richtplan vollumfänglich erfüllt. Um diese Herausforderung bestmöglich zu meistern und leerstehende Flächen zu vermeiden, wurde besonders auf eine gute Zugänglichkeit und bestmögliche Präsenz am Strassenraum sowie gut gelegene Fahrzeugabstellplätze für Kunden und Besucher geachtet. Mit einer baulichen Dichte von 2,6 (AZ) wurde ein quaterverträgliches und dem Standort angemessenes Mass gewählt. Die für Wohnnutzung erstellte anrechenbare Geschossfläche entspricht einer Ausnützungsziffer von 1,9.

Der Sockelbereich beherbergt flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten, die von einer direkten, ebenerdigen Adresse und optimal gelegenen Fahrzeugabstellplätzen profitieren. Im inneren Bereich des Sockels sind den Gewerbeeinheiten zuschaltbare und über Oblichter belichtete Gewerbeflächen vorgesehen. Diese können, je nach Bedarf, auch separat als Musikzimmer, Künstlerateliers oder für dienende Räume publikumsorientierter Betriebe genutzt werden. Die Gewerbeeinheit am pro-

minenten Südwestecken ist für eine publikumsorientierte Nutzung konzipiert und kann sich über zwei Stockwerke bis ins 1. Obergeschoss erstrecken. Für die restlichen Flächen sind kleine und mittelgrosse Betriebe, insbesondere im Dienstleistungs- und Kreativsektor sowie Gewerbebetriebe vorgesehen. Im Sockel wird ein Waschsalon angeboten, welcher auch als Begegnungsbereich konzipiert ist. Im ebenerdig gelegenen Fahrradabstellraum steht den Mietern eine Werkbank für kleinere Reparaturen zur Verfügung.



Abbildung 7 Richtprojekt, Grundrisse Erdgeschoss

Im ersten Obergeschoss befinden sich über den Hof erschlossene Kleinwohnungen, zwei Musikzimmer sowie ein grosszügiger gemeinschaftlich genutzter Aussenraum mit Aufenthaltsbereichen für die Bewohner und einer angemessenen Spielfläche. Der Aussenraum wird über zwei grosszügige Freitreppen mit dem öffentlichen Raum auf Erdgeschossniveau verbunden und fungiert als halbprivater Aufenthaltsbereich.

Vom zweiten bis zum sechsten Obergeschoss werden grosszügige Mietwohnungen für den gehobenen Mittelstand angeboten. Keller- und Technikräume des Gewerbes und der Wohnungen sowie eine angemessene Einstellhalle vervollständigen das Raumprogramm des Richtprojekts in den beiden Untergeschossen.



Abbildung 8 Richtprojekt, Grundrisse 1. Obergeschoss



Abbildung 9 Richtprojekt, Grundrisse 2. Obergeschoss



Abbildung 10 Richtprojekt, Ansicht Schaffhauserstrasse

ARCHITEKTONISCHER AUSDRUCK

Der Baukörper bildet ein Ensemble mit den Umgebungsbauten und dem Auftaktsplatz. Der Keramiksockel, die Betonfrieze und – Gewände für Fenster in Kombination mit den strukturierten Putzfeldern geben dem Gebäude eine dauerhafte und robuste Ausstrahlung. Grosszügige, rhythmisch angelegte Öffnungen verleihen dem Gebäude eine stolze Präsenz an Schaffhauserstrasse und Auftaktsplatz. Gleichmässige horizontale Putzbänder machen die Geschossigkeit lesbar, binden die Fassade optisch zusammen und verleihen dem komplexen Volumen einen ruhigen Ausdruck.



Abbildung 11 Richtprojekt, Ansicht Waldegweg Süd

3.2 Richtprojekt Landschaftsarchitektur

planikum GmbH aus Zürich erarbeitete im Auftrag des Grundeigentümers das nachfolgend beschriebene Freiraumkonzept (17.12.2018), welches dem privaten Gestaltungsplan „Waldeggweg 1+3, Kloten“ zu Grunde liegt.

SCHNITTSTELLE

Das Projekt ist ein weiterer Baustein in der Entwicklung des Ortseingangs von Kloten. Beidseitig der Schaffhauserstrasse entsteht neuer Wohn- und Gewerberaum. Durch die Intensivierung des öffentlichen Verkehrs (neue Bushaltestelle) wird die Parzelle künftig von einer guten Anbindung an die Stadt profitieren. Südseitig der Parzelle grenzt der Hardwald als Erholungsfläche an. Sie bildet den Kontrapunkt zur vielbefahrenen Schaffhauserstrasse.

KONZEPT

Die Gestaltung des Freiraumes orientiert sich an der Entwicklung der neuen Eingangssituation von Kloten und den angrenzenden Parzellen. Die durchgehend gleiche Hartbelagsfläche um das Gebäude wird durch runde, in sich schneidende Intarsien aus losem Belag und Vegetationsflächen aufgebrochen und verschiedenen Nutzungen zugeordnet. (Aufenthalt, Sitzmöglichkeiten, Velo, etc.)

Die Baumgruppen stärken die Ränder der Parzelle und lassen platzartige Räume an den Gebäudeecken entstehen.

Der hochwertige, mit kleinkronigen Gehölzen bestückte Innenhof des Gebäudes weist einen halböffentlichen Charakter mit starkem Landschaftsbezug zum Hardwald auf. Die Gestaltung orientiert sich an einer Doppelnutzung von Bewohnern und Aufenthalt von Nutzern der Gewerberäume.

FREIRAUMKONZEPT

Der hochwertig gestaltete Aussenraum muss den Gewerbenutzungen im Erdgeschoss wie auch der Wohnnutzung der restlichen Geschosse gerecht werden. Die Gestaltung der Aussenräume des Neubaus werden in Anlehnung an das Nachbarprojekt „Waldeggweg 2“ entwickelt.

KLEINBAUTEN

Der Aussenraum soll grundsätzlich von Kleinbauten freigehalten werden. Ausnahmen bilden die Überdachung der Tiefgarageneinfahrt im Südosten der Parzelle. Weitere Überdachungen für Veloabstellplätze oder Containerabstellplätze werden gebündelt angeordnet.

FREIFLÄCHE

Der freien Fläche auf Erdgeschossniveau werden hauptsächlich die Nutzungen zur Erschliessung der einzelnen Zugänge, die Anlieferung, die Besucherparkplätze und die Positionierung einzelner Infrastrukturelemente (z.B. Velos, UFC, etc.) zugeordnet. Die Gehölzpflanzungen können auf Grund des Parzellenabstandes nur an den im Richtprojekt vorgesehenen Standorten gesetzt werden. Dieser Bereich ist soweit wie möglich mit Vegetationsflächen oder losen Belägen auszubilden. Der Freiraum im Erdgeschoss ist als eine durchgängige Fläche ohne Stufen oder Rampensituationen zu entwickeln. Beim Pflanzstandort am westlichen Rand des Perimeters ist die Installation eines Trinkbrunnens vorgesehen.

Der Innenhof dient als geschützter Rückzugsraum für die Bewohner und die Beschäftigten der Gewerbe im Erdgeschoss. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss werden über diesen Innenhof erschlossen. Die Gestaltung und die daraus resultierende Nutzung sollte so konzeptioniert sein,

dass zwischen Nutzfläche und den Wohneingangssituation ausreichend Abstand und Respekt zur privaten Nutzung gewährleistet wird.

ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE

Alle Erschliessungsflächen für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr müssen sich in das Gesamtkonzept einfügen. Die Flächen dienen zum Teil der Anlieferung und müssen barrierefrei mit Hartbelag ausgebildet werden.

SPIELPLATZFLÄCHEN

Die auszuweisende Spielplatzfläche befindet sich erhöht im 1.Obergeschoss des Gebäudes an der offenen Südseite des Innenhofes. Die Fläche bietet einen geschützten und ruhigen Raum zum Spielen und gleichzeitig einen Aufenthaltsraum für alle Bewohner. Sie stehen in direktem Bezug zu den Wohnungszugängen.

3.3 Lärmgutachten

Der Gestaltungsplanperimeter gilt als feinerschlossen. Nach Art. 30 und 31 Lärmschutzverordnung kommen deshalb die Immissionsgrenzwerte IGW für Strassenverkehrslärm zur Anwendung. Den Baubereichen werden im Gestaltungsplan gemäss kantonaler Praxis nach ihrer Nutzung die Empfindlichkeitsstufen zugeteilt. Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Für das Richtprojekt wurde ein Lärmgutachten (SWR Infra AG, Dietikon, 07.02.2019 / Beilage 3) erarbeitet. Mit der Kant. Fachstelle für Lärmschutz wurde eine Vorbesprechung geführt. Bei der massgebenden Lärmquelle handelt es sich um die Schaffhauserstrasse, welche nördlich am Perimeter vorbeiführt. Entsprechende Erkenntnisse sind im Lärmschutzgutachten vom 07.02.2019 enthalten. Das Gutachten nennt die lärmschutztechnischen Rahmenbedingungen, insbesondere die Bewilligungsfähigkeit der Wohnnutzungen.

Es wurden bei der Analyse folgende Lärmarten berücksichtigt: Fluglärm, Bahnlärm, Strassenlärm, Industrielärm. Es sind im Bereich, neben dem Strassenlärm der Schaffhauserstrasse, keine anderen Lärmquellen für das Projekt relevant.

Die vorliegende nur einseitige Beschallung des Grundstückes ermöglicht es, mit einfachen Massnahmen lärmberuhigte Bereiche zu schaffen. Die Anordnung der lärmempfindlichen Nutzungen hat der Beschallungssituation Rechnung zu tragen. Innerhalb von strassenzugewandten Wohnungseinheiten ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung angezeigt.

Das Lärmgutachten zeigt auf, dass die Anforderungen des Lärmschutzes mit geeignetem Fassadenaufbau und lärmkonzipierten Wohnungsgrundrissen (MFH) eingehalten werden können. Die vorgeschlagenen Massnahmen gelten sinngemäss als mögliche Lösung und sind für die weitere Projektierung zu beachten, jedoch im Bauprojekt definitiv festzulegen.

Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem aktualisierten Lärmgutachten nachzuweisen, dass bei den Lüftungsfenstern zu Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte mit geeigneten Massnahmen eingehalten werden können.

3.4 Erschliessungskonzept

Die Erschliessung wird grundsätzlich über den öffentlichen Bereich gewährleistet, der den Gebäudekomplex vollständig umgibt. Über diesen Bereich führen sowohl die Erschliessung der Gewerbenutzung, der Zugang zum Gebäudekomplex für Fussgänger, der Durchgang für Fussgänger entlang der Schaffhauserstrasse und des Waldegwegs, die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle, die oberirdische Parkierung sowie die Notzufahrten.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle hat die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet über den Waldegweg zu erfolgen.

Die Parkierung für Bewohner wird ausschliesslich unterirdisch angeordnet. Für Beschäftigte, Kunden und Besucher besteht neben der unterirdischen Anordnung auch die Möglichkeit, oberirdische Parkplätze zu erstellen. Diese müssen in den im Situationsplan dafür schematisch bezeichneten Bereichen zu liegen kommen.

4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan, Stand 7. Juli 2017, besteht im Bereich des Gestaltungsplangebiets auf der Schaffhauserstrasse ein Eintrag für eine geplante Schmalspurbahn (rot umkreist). Die rechtskräftige Baulinie RRB Nr. 5079/2014 sichert den allfälligen Raumbedarf für den späteren Bau einer Schmalspurbahn.

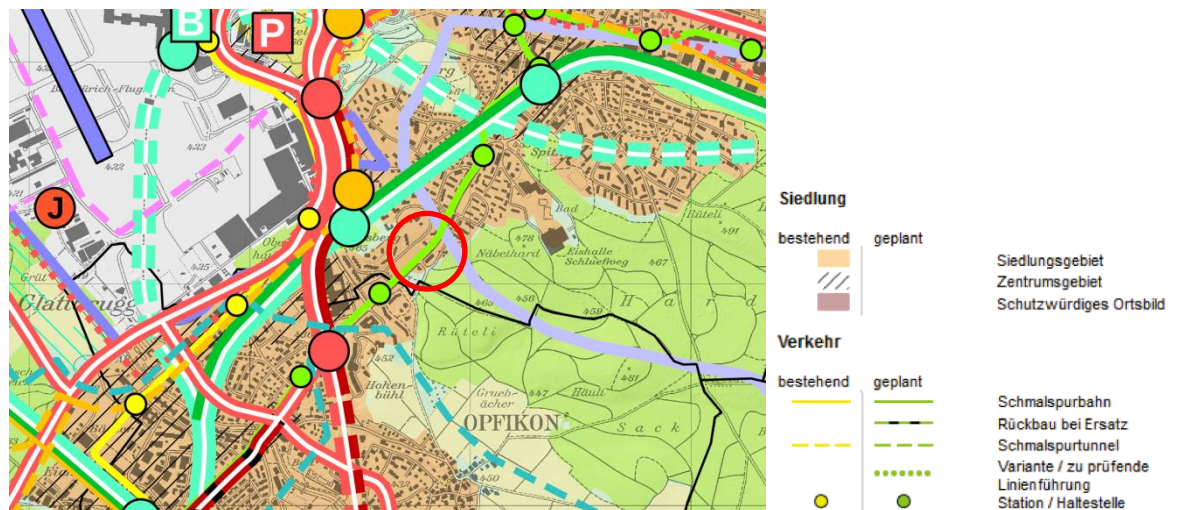


Abbildung 12 Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan des Kantons Zürich (Beschluss des Kantonsrates Stand 7. Juli 2017)

4.2 Regionale Richtplanung

Im regionalen Richtplan Glattal ist das Gestaltungsplangebiet dem Mischgebiet sowie, entsprechend dem Regionalen Raumordnungskonzept Glattal (RegioROK Glattal), einer hohen baulichen Dichte und einer mittleren Nutzungsdichte von 100 – 150 Köpfen (Einwohner+Beschäftigte) pro Hektar Bauzone zugewiesen. In Mischgebieten sind mindestens je 25% der Gesamtnutzfläche für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern.

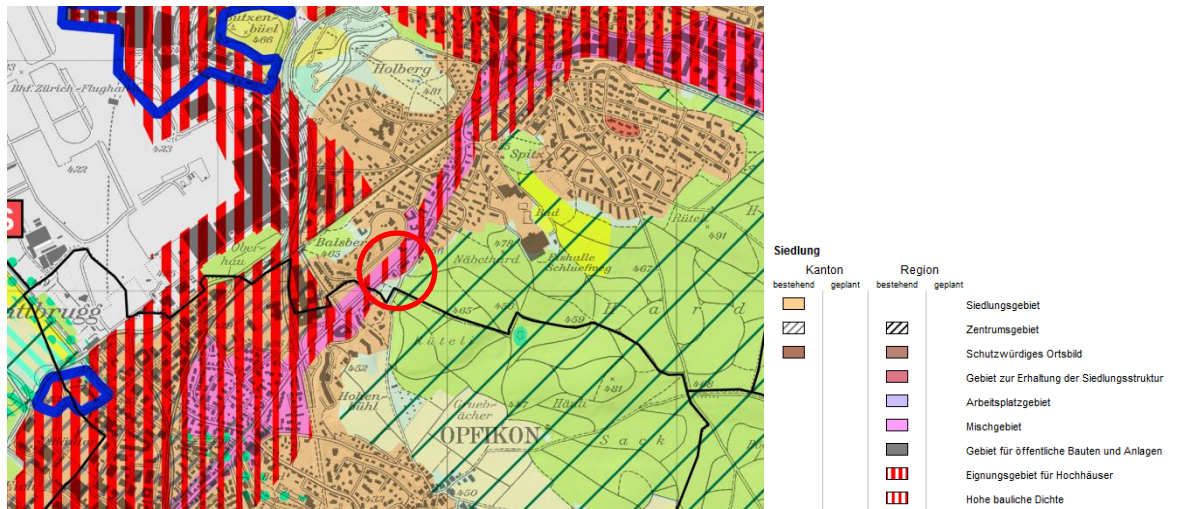


Abbildung 13 Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Glattal (Beschluss des Regierungsrates vom 14. Februar 2018)

4.3 Kommunale Festlegungen

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegen die vom Gestaltungsplan betroffenen Grundstücke in der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 und sind der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

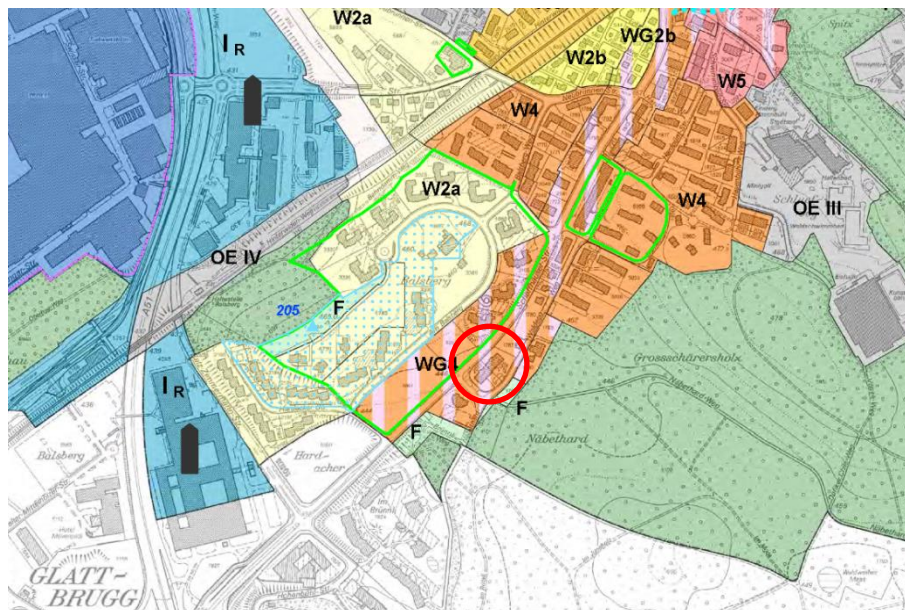


Abbildung 14 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Stadt Kloten

Die relevanten Bestimmungen gemäss Bau- und Zonenordnung sind:

Zone	WG4
a) Ausnützungsziffer max.	100%
- Bonus Familienwohnungen Art. 23	10%
- Bonus Arealüberbauung Art. 40	10%
- Gewerbebonus Art. 22	10%
b) Vollgeschosse max.	4
c) Anrechenbare Dachgeschosse	1
d) Attikageschoss	1
e) Anrechenbare Untergeschosse	2 ¹⁾
f) Gebäudehöhe max. (m) ²⁾	14.7
g) Firsthöhe max. (m) ²⁾	5
h) Grundgrenzabstand min. (m)	5 ³⁾
- Mehrlängenzuschlag Art. 54 ab GL ⁴⁾ (m)	14
- Zuschlag zum Grenzabstand Art. 54.	1/3
- bis max. Grenzabstand (m)	10
i) Freiflächenziffer Art. 48 min.	0.3

Abbildung 15 BZO Stadt Kloten vom 15. Juni 2013, Art. 19 Grundmasse Wohnzonen

4.4 Natur- und Umweltschutz

4.4.1 Bodenbelastung

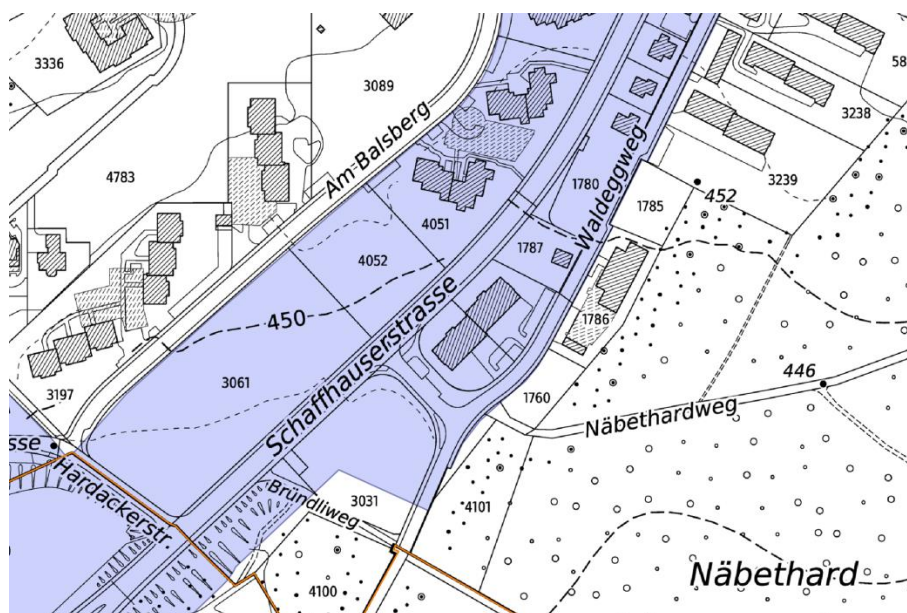


Abbildung 16 Ausschnitt Kataster Hinweise auf Schadstoffbelastungen, www.gis.zh.ch

Die Übersichtskarte zu Flächen mit Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Kantons Zürich enthält für den Gestaltungsplanperimeter einen Hinweis zu einem kommunalen Bodenverschiebungsverfahren. Für das Gebiet bestehen Hinweise auf Schwermetallbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBö). Das Gebiet wird folglich als Prüfperimeter bei einer allfälligen Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial deklariert. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden.

4.4.2 Gewässerschutz

Entsprechend der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich ist das Gestaltungsplangebiet dem Gewässerschutzbereich Au im Randbereich des Grundwasserbeckens von Wallisellen zugewiesen. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

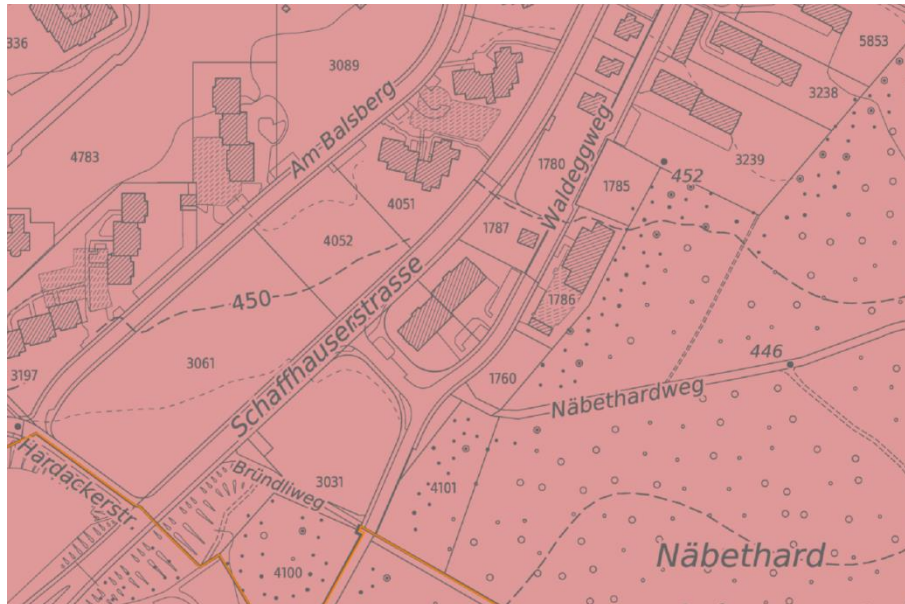


Abbildung 17 Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich, www.gis.zh.ch

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ vom Februar 2019 beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziff. 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

Gemäss dem Wärmenutzungsatlas (vgl. GIS-Browser, www.maps.zh.ch) ist im Gestaltungsplangebiet die zulässige Tiefe für Erdwärmesonden zum Schutz des Felsgrundwassers in der Oberen Meeressmolasse (OMM) auf ca. 120 m begrenzt. Aufgrund von neuen Erkenntnissen auf dem südwestlich benachbarten Grundstück dürfte die Obergrenze der OMM sehr wahrscheinlich aber ca. 100 m tiefer liegen. Für eine allfällig geplante Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage mit grösseren Sondertiefen als 120 m sind zur Abklärung der effektiven Tiefe der OMM auf dem Projektareal eine bis zwei Test Erdwärmesonden auszuführen.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN UND BESTIMMUNGEN

5.1 Bestandteile des Gestaltungsplans

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans „Waldeggweg 1+3“ sind der Situationsplan im Massstab 1:500 und die Bestimmungen.

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV hat informativen Charakter und ist nicht verbindlich.

Das Richtprojekt Architektur der Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich sowie das Richtprojekt Landschaftsarchitektur der planikum GmbH, Zürich, dienen als Grundlage zur Erarbeitung des Gestaltungsplans und sind wegweisend für die Qualitätsbeurteilung eines späteren Bauprojekts.

5.2 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

5.2.1 Harmonisierte Baubegriffe IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Solange eine Gemeinde ihre BZO nicht harmonisiert hat, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden «historischen» Gesetzesfassung zu beurteilen.

Soweit bei Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden darf (vgl. § 83 Abs. 1 PBG), dürfen die neuen Baubegriffe bei neuen Gestaltungsplänen verwendet werden. Bei den neuen Baubegriffen handelt es sich – soweit das kommunale Recht noch nicht harmonisiert ist – um solche Abweichungen. Der vorliegende Gestaltungsplan „Waldegweg 1+3“ nimmt – wo erforderlich – Bezug auf die neuen Bestimmungen vom 1. März 2017 und regelt praktisch alle Belange der Grundmassbestimmungen etc. in den Gestaltungsplanvorschriften individuell, um möglichst Verweise auf mittelfristig nicht mehr gültige BZO-Bestimmungen zu vermeiden.

5.2.2 Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich

In Art. 42 des Bundesgesetzes über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz LFG) kann der Bundesrat durch Verordnung vorschreiben, dass Bauten und andere Hindernisse in einem bestimmten Umkreis von öffentlichen Flugplätzen oder Flugsicherungsanlagen oder in einem bestimmten Abstand von Flugwegen nur errichtet werden dürfen, wenn sie die Sicherheit der Luftfahrt nicht beeinträchtigen (Sicherheitszonen).

Das Gestaltungsplangebiet fällt in den Wirkungsbereich des Sicherheitszonenplans des Flughafens Zürich (Rechtskraft noch pendent). Entsprechend dem Sicherheitszonenplan dürfen die Bauten im Gestaltungsplangebiet nur innerhalb einer Kalotte von 25 m ab Terrain erstellt werden. In den Bestimmungen des Gestaltungsplans wird für Bauten eine maximale Gebäudekote von 470.66 m. ü. M. festgelegt, womit die Vorgaben aus dem Sicherheitszonenplan eingehalten werden. Die Terrainhöhen wurden an den in Tabelle 1 und Abbildung 18 ersichtlichen Referenzpunkten bestimmt.

Tabelle 1 Koordinatenliste mit Referenzpunkten

Punkt	Koordinatenliste		
	E [m]	N [m]	H [m]
1	2'685'822.47	1'255'147.60	449.12
2	2'685'802.23	1'255'127.35	448.20
3	2'685'789.35	1'255'097.37	446.21
4	2'685'798.52	1'255'087.56	445.69
5	2'685'833.33	1'255'096.74	446.83
6	2'685'854.16	1'255'131.52	448.77

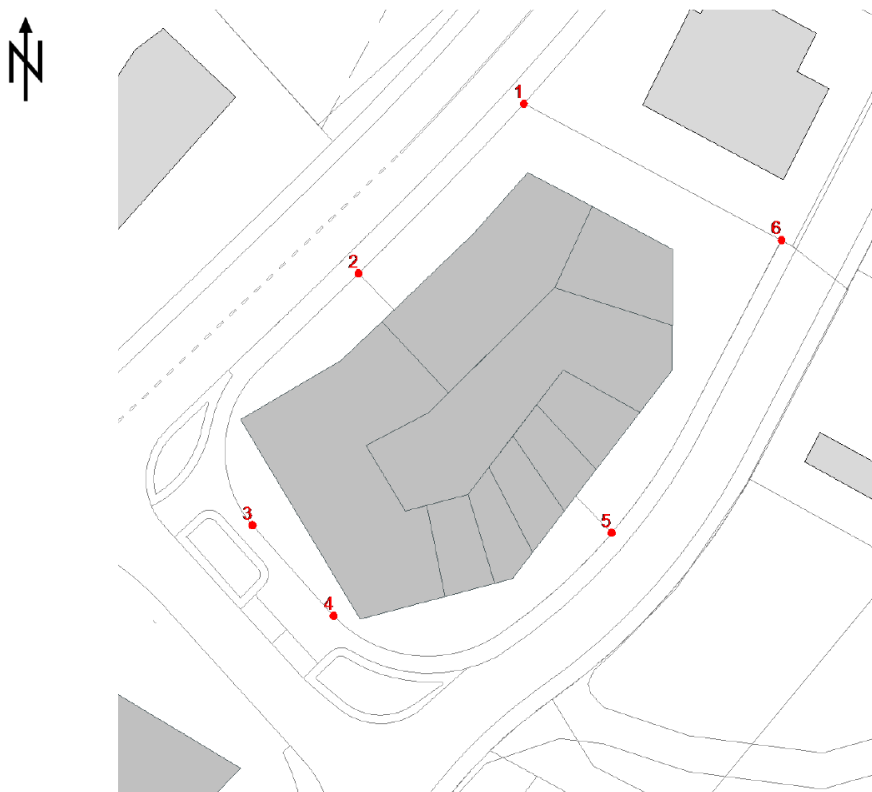


Abbildung 18 Skizze Zonenschutz mit Referenzpunkten

5.2.3 Kantonale Richtplanung

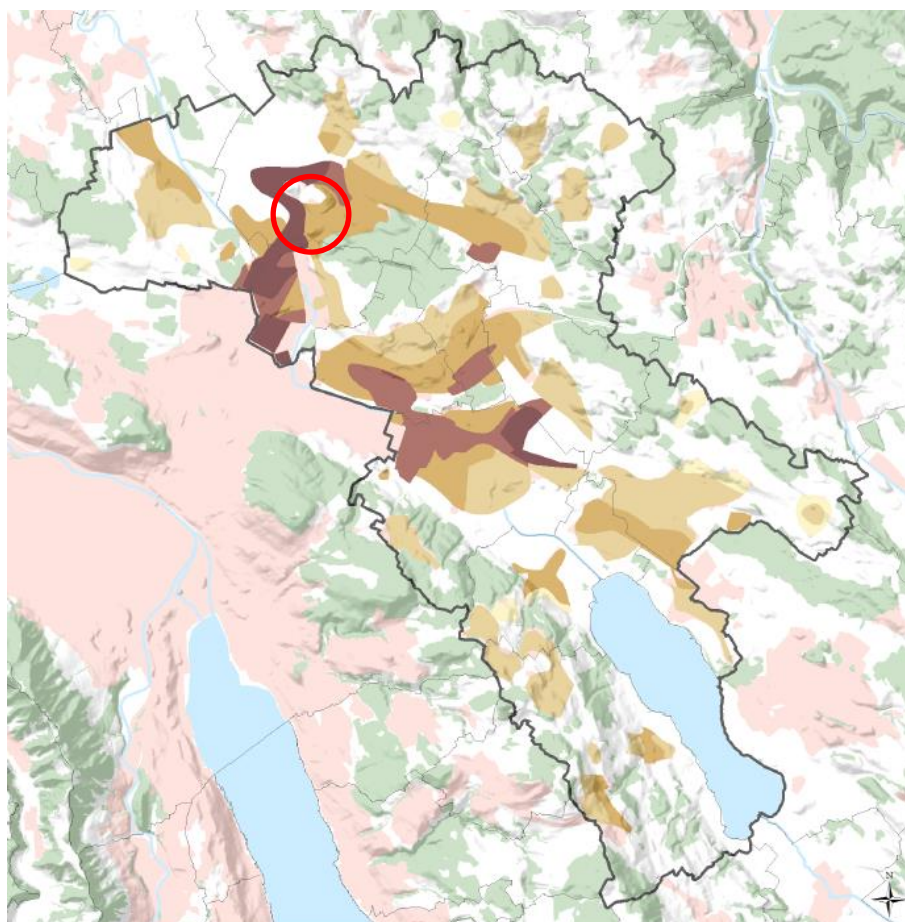
Im Kantonalen Richtplan ist auf der Schaffhauserstrasse zwischen Kloten und Opfikon eine Schmalspurbahn als geplant eingetragen. Dabei handelt es sich um die Weiterführung der Glattalbahn auf das Klotener Stadtgebiet. Zur Raumsicherung für die Interessen des Kantons verläuft entlang der Schaffhauserstrasse die Baulinie VD Nr. 5079/2014. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird in Art. 7, Abs. 2 erlaubt, dass die Baulinie unterirdisch um bis zu 3.0 m überstellt werden darf, sofern die unterirdischen Bauten mindestens 1.0 m unterhalb des Strassenniveaus liegen.

In der fachlichen Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung wurde seitens ARE verlangt nachzuweisen, dass der zukünftige Bau der Glattalbahn durch die in den Bestimmungen gemachten Vorgaben nicht behindert bzw. erschwert wird. Abklärungen mit dem Amt für Verkehr des Kantons Zürich im September 2019 haben ergeben, dass das beabsichtigte Vorhaben zum aktuellen Zeit-

punkt unproblematisch ist. Der Bau der Glattalbahn wird derzeit als Massnahme mit langfristigem Realisierungshorizont eingestuft, Projektpläne sind keine vorhanden. Seitens Amt für Verkehr wird festgehalten, dass das Vorhaben den zukünftigen Bau der Glattalbahn nicht verunmöglicht. Der vorliegende Gestaltungsplan kollidiert somit nicht mit den Vorgaben aus der Kantonalen Richtplanung.

5.2.4 Regionale Richtplanung

Wie in Kapitel 4.2 dargelegt, ist das Gestaltungsplangebiet im RegioROK Glattal einer mittleren (bis 150 K/ha Bauzone), direkt angrenzend an eine hohe Dichtestufe (150-300 K/ha Bauzone), zugewiesen (Abbildung 19). Das RegioROK weist den Gestaltungsplanperimeter zudem einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte zu. Dass das Richtprojekt die Vorgaben bezüglich Nutzungsdichte erfüllt, wird mit der folgenden Abschätzung zur erwarteten Nutzungsdichte nachgewiesen.



Dichtestufen

Kantonaler Inhalt

- Siedlungsgebiet
- Waid

Regionaler Inhalt

- Sehr hohe Nutzungsdichte
- Hohe Nutzungsdichte
- Mittlere Nutzungsdichte
- Geringe Nutzungsdichte
- Sehr geringe Nutzungsdichte

Abbildung 19 Dichtestufen (K/ha üBZ), Zielbild 2030 gemäss RegioROK 2017, Fassung i.S. Prüfbericht ARE vom 26.10.2017 zum Festsetzungsantrag ZPG

Grundlage für die Abschätzung bildet die Übersicht zur vermietbaren Nutzfläche aus Abbildung 20. Anhand der Übersicht wird für jede Wohnung sowie für jede Gewerbeeinheit eine realistische mi-

nimale und maximale Anzahl Bewohnende bzw. Arbeitsplätze geschätzt. Bei den Wohnnutzungen wird die Grösse der Wohnung insofern berücksichtigt, dass grössere Einheiten desselben Wohnungstyps teils einen höheren maximalen Belegungswert erhalten als kleinere Einheiten desselben Typs. Als Minimum wird jeweils die Belegung durch nur eine Person angenommen; als Maximum werden vier Personen in den 5.5-Zimmer-Wohnungen angenommen. Die Anzahl Arbeitsplätze wird mit der Annahme einer durchschnittlichen Fläche pro Arbeitsplatz von 30 bis 50 m² geschätzt und auf die vorhandenen Gewerbeflächen umgelegt. Aus diesen Annahmen ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 2 Erwartete Anzahl Bewohnende, Arbeitsplätze und Nutzungsdichte

	Min.	Max.
Wohnnutzung (Bewohnende)	53	93
Gewerbenutzung (Arbeitsplätze)	31	49
Nutzungsdichte (K/ha Bauzone)	240	400

Aufgrund der Tendenz hin zu eher tieferen Belegungsgraden von Wohnungen scheint das Erreichen des minimalen Schätzwertes realistischer.

Das Vorhaben fällt aufgrund dieser Berechnungen in eine hohe Dichtestufe (150 bis 300 K/ha) und liegt damit eine Dichtestufe über den Vorgaben des regionalen Richtplans. Gemäss Einschätzung durch die Stadt Kloten (Mitbericht vom 3.12.19, Beilage 4) gibt es mehrere Gründe, die für eine Überschreitung um eine Dichtestufe an dieser Stelle sprechen:

- Zusammen mit den bestehenden bzw. geplanten Projekten auf der gegenüberliegenden Seite an der Schaffhauserstrasse, soll am heute diffusen Übergang der Schaffhauserstrasse zwischen Glattbrugg, A51, Balsberg und Kloten ein definiertes und gestaltetes Eingangstor geschaffen werden.
- Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Airport City, die ein geschätztes Potential für über 30'000 zusätzliche Arbeitsplätze aufweist, aufgrund der Belastung durch Fluglärm (Abgrenzungslinie) jedoch kein Potential für weitere Wohnnutzung mehr hat. Dieses riesige Arbeitsplatzgebiet ist somit auf Wohnorte angewiesen, die sich nahe am Gebiet befinden, um einigermaßen ein Gleichgewicht zwischen Wohnen und Arbeiten herstellen zu können. Nach Einschätzung der Stadt Kloten macht es deshalb Sinn, dass dort, wo nahe der Airport City gewohnt werden kann, möglichst viele und qualitativ hochwertige Wohnungen entstehen.
- Auch das Entwicklungskonzept der Stadt Kloten weist im Bereich der Schaffhauserstrasse / Waldeggweg aufgrund der Lage an der Airport City, aber auch aufgrund der guten Erschliessung zwischen dem Bahnhof Kloten und dem Bahnhof Balsberg sowie der wichtigen Zugangsachse Schaffhauserstrasse eine Verdichtung von Wohnraum aus.
- Der Perimeter liegt nahe am Gebiet mit hoher Nutzungsdichte, weshalb die Stadt Kloten in ihrem Mitbericht festhält, dass die vorgeschlagene Nutzungsdichte im Rahmen des Anordnungsspielraumes verträglich und sinnvoll ist.

4380 Kloten Waldeggweg 1-3
 Vermietbare Fläche

Vermietbare Nutzfläche (VNF); März 2019

Wohnen		VNF
		m ²
1. Obergeschoss		
Studio		51.10
/ Erdgeschoss		
Studio		55.10
2.5		97.30
Studio		39.20
Studio		46.60
2.5		64.30
2.5		49.70
2.5		49.70
3.5		79.70
Studio		46.00
3.5		100.30
		679.00
2. Obergeschoss		
4.5		117.70
3.5		82.20
2.5		60.00
3.5		87.80
4.5		120.80
2.5		73.40
2.5		71.50
2.5		59.30
5.5 Terrassenwohnung		139.00
		811.70
3. Obergeschoss		
4.5		117.70
3.5		82.20
2.5		60.00
3.5		87.80
4.5		120.80
2.5		73.40
2.5		71.50
2.5		59.30
2.5 Terrassenwohnung		89.90
		762.60

4. Obergeschoss		
4.5		117.70
3.5		82.20
2.5		60.00
3.5		87.80
4.5		120.80
2.5		73.40
3.5		91.40
3.5		92.40
		725.70
5. Obergeschoss		
4.5 Terrassenwohnung		128.20
5.5 Duplex		132.60
4.5		117.90
3.5		87.90
5.5 Terrassenwohnung		127.70
		594.30
6. Obergeschoss		
4.5		120.90
2.5		73.40
4.5		89.90
		284.20
TOTAL Wohnen		3'837.5
		m ²
		= 73%
Gewerbe		
		VNF
		m ²
Erdgeschoss		
Gewerbe mit Galerie		150.00
Gewerbe		61.60
Gewerbe		78.80
Gewerbe		51.80
Gewerbe		21.60
Gewerbe		51.80
Gewerbe		112.00
Gewerbe		174.00
Gewerbe		42.80
Gewerbe		43.60
Gewerbe		28.00
Gewerbe		74.00
Gewerbe		74.90
Gewerbe		75.80
Gewerbe		96.10
Gewerbe		53.80
Gewerbe mit Galerie		87.20
1. Obergeschoss		
Gewerbe		145.30
Musikzimmer		14.40
Musikzimmer		14.10
TOTAL Gewerbe		1'451.6
		m ²
		= 27%

Abbildung 20 Übersicht Nutzfläche Richtprojekt, Nachweis Einhaltung Gewerbeanteil

5.3 Bestimmungen

5.3.1 Allgemeine Bestimmungen

In Art. 1 bis 3 der Bestimmungen werden grundlegende Inhalte zu Zweck, Bestandteilen und Geltungsbereich des Gestaltungsplans definiert. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll eine an diesem Standort erwünschte Nutzungsdurchmischung erreicht werden, die der Lage am Übergang zu Opfikon sowie der Lärmsituation entlang der Schaffhauserstrasse Rechnung trägt. Im Perimeter sollen sowohl Wohnen als auch Gewerbenutzungen realisiert werden. Aufgrund der hohen Lärmbelastung kommen entlang der Schaffhauserstrasse publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zu liegen, so dass die Wohnnutzungen flexibler dem Lärm abgewandt erstellt werden können.

Art. 4 definiert das geltende übergeordnete Recht. Für die Realisierung eines Bauvorhabens im Gestaltungsplangebiet sind, soweit in den Bestimmungen nicht anders vermerkt, die jeweils gültige Bauordnung der Stadt Kloten, das Parkplatzreglement der Stadt Kloten und das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Der Gestaltungsplan basiert auf den IVHB-harmonisierten Begriffen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) mit Fassung vom 1. März 2017.

5.3.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 regelt die Unterteilung des Planungsgebiets in Baubereiche, sowie die gesonderte Stellung des Auskragenden Bereichs.

Oberirdische Bauten dürfen gemäss Art. 5 Abs. 1 nur innerhalb des Baubereichs erstellt werden. Zur Schaffhauserstrasse hin wird der Baubereich durch die Baulinie RRB. Nr. 5079/2014 begrenzt. Da das Richtprojekt an der Südwestfassade hin ab dem 1. Obergeschoss eine Auskrugung vor-

sieht, die deutlich über den Baubereich und teilweise über die Baulinie hinausragt, wurde für diese Auskrugung in Art. 8 mit dem auskragenden Baubereich explizit ein eigener Baubereich geschaffen.

Art. 6 regelt die in den Baubereichen zulässigen Nutzungen. Auf Erdgeschossenebene sollen hauptsächlich Gewerbenutzungen angeordnet werden, Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Der Anteil der Gewerbenutzungen im Planungsperimeter wird auf mindestens 25% festgelegt. Mit dem in Kapitel 5.2.4 nachgewiesenen Gewerbeanteil von 27% kann das Richtprojekt diesen geforderten Mindestanteil einhalten.

Entsprechend Art. 7 können unterirdische Gebäudeteile über den Baubereich hinausragen, die Baubereichsbegrenzungen sind dafür nicht massgebend. Wird die Baulinie entlang der Schaffhauserstrasse überstellt, ist eine minimale Überdeckung von 1 m sicher zu stellen. Die Baulinie darf um nicht mehr als 3 m überstellt werden. Die entsprechenden Abstände sind im Situationsplan bezeichnet. Gemäss Auskunft des Amtes für Verkehr wird eine zukünftige Weiterführung der Glattalbahn auf der Schaffhauserstrasse durch die unterirdische Überstellung der Baulinie nicht verunmöglicht. Die Massnahme kann als langfristig eingestuft werden und ist derzeit in keinem Planungsprogramm aufgenommen.

Art. 9 der Bestimmungen definiert verschiedene Gebäude- und Anlageteile, bei deren Erstellung von den Baubereichen abgewichen werden darf. Dazu gehören u. a. auskragende Bauteile wie Loggien, Balkone, Erker, usw., gut gestaltete und nicht störend in Erscheinung tretende Vordächer auf der gesamten Fassadenlänge, einzelne Abstützungen, oberirdische Fahrzeugabstellplätze unter Berücksichtigung der allgemein gültigen Verkehrssicherheit, gestalterische und technische Aufbauten wie z.B. Solaranlagen, oder Klein- und Anbauten gemäss §2a ABV.

Um den Bestimmungen des Sicherheitszonenplans des Flughafens Kloten (aktueller Stand 3. September 2018) zu entsprechen, wurde für das Gestaltungsplangebiet in Art. 11 eine maximale Gebäudekote von 470.66 m. ü. M. festgelegt. Innerhalb dieser Gebäudekote dürfen bis zu sieben Vollgeschosse mit maximal 7200 m² anrechenbarer Bruttogeschossfläche erstellt werden, wobei Attikageschosse nicht zulässig sind. Im Richtprojekt ist zum Waldeggweg hin eine schrittweise Abstufung von sieben auf ein Vollgeschoss vorgesehen, entlang der Schaffhauserstrasse stuft sich der Gebäudekörper von sieben auf fünf Vollgeschosse ab. Die Abstufung verläuft jeweils aus südwest- nach nordöstlicher Richtung (siehe Abbildung 3). Diese Abstufungen sind im Gestaltungsplan über dafür spezifisch bezeichnete Bereiche gesichert. Bauten und Anlagen sind, wie in Art. 10 definiert, bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung qualitativ hochwertig zu gestalten, so dass eine besonders gute Gesamtwirkung nach den Anforderungen von § 71 Abs. 1 und 2 PBG entsteht.

Art. 12 legt fest, dass nur Flachdächer zulässig sind. Diese Flachdächer sind, im Sinne der Berücksichtigung lokalklimatischer Anforderungen, mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, als Terrassen oder zur Belichtung untenliegender Räume genutzt werden.

Art. 13 begrenzt die maximal anrechenbare Bruttogeschossfläche im Gestaltungsplan auf 7200 m².

5.3.3 Umgebung

Art. 14 bis 19 der Bestimmungen regeln die Nutzung und Ausgestaltung der Umgebungsflächen des Planungsgebiets. Wegweisend für deren Gestaltung ist das Richtprojekt Landschaftsarchitektur, wie in Art. 2 der Bestimmungen festgelegt wurde. Zentrale Bestandteile der Umgebungsnutzung und -gestaltung sind der Bereich Innenhof auf Niveau des 1. Obergeschosses, der Bereich Tiefgaragenabfahrt sowie die Spielplatzflächen.

Art. 16 regelt die Erstellung von Kleinbauten im öffentlichen Bereich sowie im Bereich Innenhof auf 1. Obergeschoss. Kleinbauten dürfen in diesen Bereichen grundsätzlich nicht erstellt werden, Ausnahmen bilden Überdachung der Tiefgaragenabfahrt, Velostellplätze und Containerstellplätze sowie allfällige Überdachungen von Aussensitzplätzen. Diese Ausnahmen dürfen im öffentlichen Bereich sowie im Bereich Innenhof auf 1. Obergeschoss frei angeordnet werden, sofern sie gesamthaft eine Fläche von maximal 120 m² nicht überschreiten.

Die Tiefgaragenabfahrt erschliesst die Tiefgarage des Projekts Waldeggweg 1+3 sowie die Tiefgarage des Nachbargrundstücks Kat. Nr. 1787. Die Tiefgaragenabfahrt ist entsprechend Art. 17 zu überdachen. Da die Tiefgaragenabfahrt mittig auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück zu liegen kommt, ist für deren Überdachung die Unterschreitung des geltenden Grenzabstands nötig. Ein Grenzbau mit Überbaurecht ist deshalb explizit erlaubt.

Art. 18 regelt den Zweck und die Dimensionierung des Bereichs des Innenhofs im 1. Obergeschoss. Der Bereich ist für die Bewohner und Beschäftigten frei zugänglich und dient ihnen als Ruhe- und Erholungsfläche. Um eine hohe Qualität der Wohnhygiene auch innerhalb des Gebäudekomplexes zu sichern, hat der Innenhof den entsprechenden Vorgaben zu genügen. Als Grundlage zur Ermittlung der minimalen geometrischen Anforderungen dient Stefan Hajeks "Untersuchungen zu mikroklimatischen Eigenschaften nach oben offener Räume". Die Breite des Atrium soll gegenüber der Höhe ein Verhältnis von 1 zu 1.2 aufweisen. Beispiel: ein $\Delta[h]$ von Hof zu Dachrand von 12 m entspricht der minimalen Breite des Hofes von 10 m. Die minimale Fläche des Hofes wird als das Quadrat der Höhe definiert. Beispiel: ein $\Delta[h]$ von Hof zu Dachrand von 12 m entspricht der minimalen Fläche des Hofes von 144 m².

Diese Beispiele gehen von einer den Hof durchwegs auf derselben Höhe umschliessenden Bebauung aus. Das Richtprojekt sieht in den Bereichen „Abstufung von 7 auf 5 Vollgeschosse“ und „Abstufung von 7 auf 1 Vollgeschoss“ allerdings deutliche Abstufungen der Geschossigkeit vor, wodurch sich eine durchschnittliche Geschossigkeit von vier Geschossen ergibt. Für die Berechnung der minimalen Hofffläche ist es deshalb naheliegender, sich auf diesen Durchschnittswert statt auf die maximale Höhendifferenz zwischen Hof und Dachrand zu beziehen. Bei einer exemplarisch angenommenen Geschosshöhe von 3 m bei durchschnittlich vier Geschossen, ergibt sich für das Richtprojekt somit eine minimal einzuhaltende Hofffläche von 144 m², was das Richtprojekt erfüllen kann.

Die in den Bestimmungen aufgeführte minimale Hofdimension von 260 m² geht von einem Mindestfall aus, bei dem sämtliche nicht unmittelbar als Hofffläche nutzbare Elemente, wie z.B. Oblichter, von der Hofffläche abgezogen werden und zusätzlich 10 Prozent Reserve eingerechnet wird. Selbst in diesem Fall kann das Richtprojekt die Mindestanforderungen einhalten.

Art. 19 regelt die Nutzung des öffentlichen Bereichs. Eine temporäre Bespielung des öffentlichen Bereichs, z.B. in Form des Aussenraumes eines Cafés, ist grundsätzlich erlaubt und zur Belebung des trichterförmigen Auftaktplatzes sogar erwünscht. Da sämtliche Erschliessung nur über den öffentlichen Bereich erfolgt, sind die weiteren Bestimmungen zum öffentlichen Bereich dem Kapitel Erschliessung zugeordnet.

Art. 20 will den Beitrag der Aussenbeleuchtung zur Lichtverschmutzung gering halten. Die Aussenbeleuchtung ist demnach energiesparend und unter Berücksichtigung der Lichtverschmutzung einzurichten.

5.3.4 Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets wird ausschliesslich über den öffentlichen Bereich abgewickelt, da der öffentliche Bereich den Gebäudekomplex vollständig umschliesst. Art. 21 der Bestimmungen regelt, was der öffentliche Bereich aufgrund seiner Erschliessungsfunktion gewährleisten muss:

- Die Erschliessung der Gewerbenutzungen im Erdgeschoss,
- den Zugang zum Gebäudekomplex für Fussgänger,
- die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle,
- den Durchgang für Fussgänger entlang der Schaffhauserstrasse und des Waldeggwegs,
- die oberirdische Parkierung,
- die Notzufahrten.

Um eine bessere Raumbildung zu ermöglichen, soll der öffentliche Bereich mit Bäumen und Baumgruppen bepflanzt werden. Im zugehörigen Situationsplan sind die Pflanzstandorte mit Lage, Anzahl und Grösse der Bäume und Baumgruppen schematisch eingezeichnet. Die Stellung von Gehölzen und Strauchpflanzungen ist mit der Planung des Tiefgaragengeschosses abzustimmen.

Art. 22 und 23 regeln die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für den MIV sowie die Anlieferung. Arealzufahrten des MIV haben über den Waldeggweg zu erfolgen, die Zufahrt zur Tiefgarage ist ebenfalls über den Waldeggweg zu führen. Die Anlieferung ist auf dem gesamten öffentlichen Bereich gestattet. Eine Anlieferung über die Tiefgarage ist ebenfalls zulässig, sofern die Bestimmungen der Verkehrssicherheitsverordnung eingehalten werden.

5.3.5 Parkierung

Die Parkierung für den MIV im Gestaltungsplangebiet wird sowohl über- als auch unterirdisch abgewickelt. Bei der Anordnung der Parkplätze wird nach Art. 24 der Bestimmungen nach Parkdauer der verschiedenen Benutzergruppen unterschieden. Die Parkierung für Bewohner (lange Parkdauer) des Gestaltungsplangebiets muss unterirdisch in der Tiefgarage angeordnet werden. Für Beschäftigte, Besucher und Kunden (kurze bis mittlere Parkdauer) ist die Parkierung auch oberirdisch möglich. Der oberirdischen Parkierung kommt hinsichtlich einem langfristig attraktiven Betrieb der ebenerdigen Gewerbeeinheiten eine hohe Bedeutung zu. Die Bereiche für die oberirdische Parkierung sind im zugehörigen Situationsplan schematisch bezeichnet.

Die Berechnung der zu erstellenden Anzahl MIV-Parkplätze stützt sich auf das jeweils gültige Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Eine Unterschreitung der so errechneten minimalen Parkplatzzahl wird in Art. 24, Abs. 4 der Bestimmungen mit der Erstellung eines Mobilitätskonzept allerdings ausdrücklich erlaubt. Diese Möglichkeit zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts gibt zusätzlichen Spielraum für ein langfristig nachhaltiges Mobilitätsangebot im Gestaltungsplangebiet.

Die Veloparkierung kann ebenfalls ober- oder unterirdisch gelöst werden. Nach Art. 25, Abs. 1 sind Langzeit-Veloparkplätze gedeckt und an gut zugänglicher Lage zu erstellen, wobei eine Anordnung in der Tiefgarage zulässig ist. Für die Langzeitparkierung sieht das Richtprojekt insgesamt 100 Abstellplätze vor. Ebenerdig ist ein Veloraum für 80 Stellplätze mit Doppelstockparkierung geplant. Der Zugang zum Veloraum erfolgt über die Nordfassade des Gebäudes. Im Situationsplan zum Gestaltungsplan ist die Lage des Veloraums schematisch bezeichnet. Weitere 20 Langzeit-Veloparkplätze befinden sich in der Tiefgarage.

Kurzzeit-Veloparkplätze sind nach Art. 25, Abs. 2 oberirdisch in den im Situationsplan schematisch dafür bezeichneten Bereichen anzuordnen. Diese Bereiche befinden sich entlang der Schaffhauserstrasse sowie auf der Seite des Waldeggwegs an gut zugänglicher Lage in der Nähe von Gewerbeflächen oder Gebäudezugängen. Die Kurzzeit-Veloparkplätze sind wo sinnvoll und möglich teils auch zu überdecken. Sämtliche Standorte der Veloparkierung sind plangrafisch in den Plänen des Richtprojekts abgebildet.

Die Parkplatzberechnungen sowie die zugrundeliegenden Kennwerte sind nachfolgend abgebildet.

Tabelle 3 Kennwerte und Berechnungen zum Parkplatzbedarf Velo und MIV

Kennwerte	
Arbeitsfläche [qm]	1451.6
Wohnfläche [qm]	3857.5
Massgeblicher Parkplatzbedarf Gewerbe min.	0.2
Massgeblicher Parkplatzbedarf Gewerbe max.	0.6
Massgeblicher Parkplatzbedarf Wohnen min.	0.5
Massgeblicher Parkplatzbedarf Wohnen max.	1.2
Normbedarf für Bewohner:	48
Normbedarf für Besucher:	11
Normbedarf für Dienstleistungen und Gewerbe, Beschäftigte	29
Normbedarf für Dienstleistungen und Gewerbe, Kunden	29
Anzahl Gewerbeeinheiten	20
Anzahl Wohnungen	45

Zweiradabstellplätze	Kurzzeitparkplätze	Langzeitparkplätze	Total
<i>Lage, Gestaltung und Dimension nach VSS 640 066</i>			
<i>Aufteilung der Veloparkplätze nach VSS 640 065</i>			
Wohnen	39	90	129
Gewerbe Angestellte	3	8	12
Gewerbe Kunden	17	0	17
TOTAL	59	98	158

Autoabstellplätze	Minimum	Maximum	Richtprojekt
Bewohner	24	58	38 *
Besucher	6	14	6
Beschäftigte	6	17	6
Kunden	6	17	13 **
TOTAL	41	106	63

* davon 1x Mobility oberirdisch
 ** alle oberirdisch

5.3.6 Ver- und Entsorgung

Art. 26 regelt die Energieversorgung des Gebäudekomplexes. Projekte haben, entsprechend den heutigen Anforderungen an nachhaltiges Bauen, möglichst ressourcen- und klimaschonend zu sein und müssen sich an eine gesamtenergetische Betrachtung gemäss SIA-Effizienzpfad (SIA-Merkblatt 2040, Dokumentation SIA D 0236) halten. Anforderungen an die Dämmung und den Heizwärmebedarf haben im Minimum dem aktuellen Minergie-Standard zu entsprechen. Es gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben.

Entsprechend Art. 27 werden die Lage und Gestaltung von Containerabstellplätzen sowie der Entsorgung von Haus- und Betriebskehricht mit dem Gestaltungsplan nicht abschliessend geregelt und müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden. Nach Möglichkeit sind die Entsorgungsstellen als Unterfluranlagen auszubilden.

5.3.7 Lärmschutz

Für das Richtprojekt wurde ein Lärmgutachten (SWR Infra AG, Dietikon, 07.02.2019 / Beilage 3) erarbeitet (siehe Kapitel 3.3). Der konkrete Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzbestimmung hat, entsprechend Art. 28, im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Im Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III, unter der Voraussetzung, dass mindestens der minimale Gewerbeanteil gemäss Richtplanung von vorliegend 25% im Bauvorhaben realisiert und nicht in Wohnnutzung umgewandelt wird. Der Grenzwert liegt bei 65 dB(A) am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und bei 55 dB(A) in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr). Die relevanten Lärmquellen sind die Schaffhauserstrasse mit Emissionen von bis zu 81.1 dB(A) am Tag und 74.1 dB(A) in der Nacht, sowie die Autobahn A51 mit angenommenen Emissionen von 90 dB(A) am Tag und 84 dB(A) in der Nacht. Lärmempfindliche Räume (z.B. Wohn- und Schlafräume) müssen entweder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet oder durch bauliche beziehungsweise gestalterische Massnahmen vom Lärm abgeschirmt sein (Art. 31 der eidg. Lärmschutzverordnung LSV). Im Richtprojekt wird aufgezeigt, dass es möglich ist, an der vorliegenden Lage sämtliche lärmempfindlichen Räume über mindestens ein Fenster zu belüften, bei welchem die IGW ES III eingehalten werden können. Als weitergehende Massnahme soll dies auch im Bauvorhaben umgesetzt

werden. Diese Sachverhalte schlagen sich in den Art. 2 bis 31 der Bestimmungen nieder und sichern somit eine lärmoptimierte Bebauung des Gestaltungsplangebiets.

In Art. 32 wird, als Ergänzung zu Bestimmungen die den Gebäudekomplex betreffen, speziell der Bereich der Tiefgaragenabfahrt geregelt. Die Seitenwände im Bereich der Rampe sind lärmabsorbierend auszukleiden.

Art. 33 regelt schliesslich die Inkraftsetzung des Gestaltungsplans.

6. AUSWIRKUNGEN

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Ortsbauliche Aspekte

Mit dem siebengeschossigen Gebäudekomplex erhält die Schaffhauserstrasse als Eingangstor und Einfallssachse zur Stadt Kloten einen markanten Bau. Der Gestaltungsplan sichert die Überbauung des Gebiets mit einem gestalterisch anspruchsvollen Konzept im Sinne einer verdichteten, qualitätsvollen Siedlungsentwicklung gegen innen.

Bebauung und Nutzung

Das Gestaltungsplangebiet wird durchmisch mit Wohnen und Gewerbe genutzt, in einem Mass, das über die Grundordnung hinausgeht. Mit einer Lage in der Wohnzone WG4, der Nähe zur S-Bahn und Glattalbahn sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wald trägt das Projekt zu einer effizienten, sinnvollen und standortgerechten Raumnutzung bei.

Freiraum

Die neue Aussenraumgestaltung schafft in Kombination mit den publikumsorientierten Nutzungen einen grossen Mehrwert für die Öffentlichkeit an dieser städtebaulich wichtigen Lage. Mit dem durchgrüneten und durchwegten Innenhof auf dem 1. Obergeschoss wird an der Schaffhauserstrasse ein Raum mit Aufenthalts- und Lebensqualität geschaffen.

Verkehr

Die intensivere Nutzung des Baulands führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dieses ist im Vergleich mit dem Gesamtverkehrsaufkommen jedoch von untergeordneter Bedeutung und kann durch das vorhandene Strassennetz aufgenommen werden.

Umwelt

Durch den Gestaltungsplan wird die Luft nur geringfügig mehr belastet werden und die Lärmbelastung steigt nicht spürbar.

7. GESTALTUNGSPLANVERFAHREN

7.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 02.09.2019 nimmt das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zum Gestaltungsplan „Waldeggweg 1+3“ Stellung.

Die wesentlichsten Punkte, die aus der kantonalen Vorprüfung bereinigt wurden, sind:

- Dem Antrag, die Vorgabe der regionalen Richtplanung bezüglich des minimalen Gewerbeanteils von 25% zu erfüllen, wurde entsprochen und der Widerspruch in den Bestimmungen aufgelöst.

- Es wurde empfohlen, das Parkplatzangebot zu reduzieren und auf das Minimum gemäss Art. 10 Parkplatzreglement der Stadt Kloten zu setzen sowie weitere Massnahmen zur Reduzierung der Parkplatzzahl zu prüfen. Mit der Stadt Kloten wurden Massnahmen besprochen. Ergebnis: Gemäss Praxis der Stadt wird jedoch auf Stufe GP auf weitere Reduktionsmassnahmen verzichtet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können mittels Mobilitätskonzept weitergehende Massnahmen zur Reduktion der Parkplatzzahl vorgenommen werden.
- Die Empfehlung, die oberirdischen Standorte der Veloparkierung im Situationsplan festzulegen und allfällige Flächen für die Veloparkplätze in der Tiefgarage in den Plänen des Richtprojekts einzutragen, wurde umgesetzt.
- Eine Übersicht über die Berücksichtigung sämtlicher Stellungnahmen ist in der beigelegten Tabelle über die Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung ersichtlich. Weitere Informationen können den Plänen des Richtprojekts in Beilage 1 entnommen werden.

Da sowohl die Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung als auch die Vorgaben der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) alle berücksichtigt wurden, kann auf eine 2. Vorprüfung verzichtet werden.

7.2 Ergebnis Anhörungsverfahrens

Das Anhörungsverfahren wurde parallel zur kantonalen Vorprüfung vom 11.06.2019 durchgeführt und endete am 13.08.2019. Die Anhörung wurde von der ZPG beansprucht. Den Begehren der ZPG wurde in der Überarbeitung des Gestaltungsplans entsprochen (vgl. Kap. 8 und Tabelle in der Beilage).

7.3 Regionale Abstimmung

Die Abstimmung mit den Vorgaben der Region im Sinne von § 13 Abs 1 PBG ist erfolgt.

8. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die öffentliche Auflage mit den zugehörigen Plänen und Dokumenten des Gestaltungsplans „Waldegweg 1+3“ lagen vom 13.06.2019. bis am 13.08.2019 auf der Stadtverwaltung Kloten zur Einsichtnahme auf.

Während der öffentlichen Auflage sind ausser den Begehren der ZPG keine weiteren Einwendungen eingegangen.

Die Vorgaben des Regionalen Richtplanes sowie die Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung konnten alle berücksichtigt und bereinigt werden.

9. BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG

Am xx.xx.2019 beschliesst der Stadtrat Kloten die Vorlage des Gestaltungsplans „Waldegweg 1+3“.

Nach dem Beschluss des Stadtrats ist der Gestaltungsplan durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zu genehmigen.



Dietikon, den 17.12.2019

SWR INFRA AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Rüber', is written in a cursive style.

Matthias Rüber

Bearbeitung: Pascal Senn, Raumentwicklung



BEILAGEN

- | | |
|-----------|---|
| Beilage 1 | Richtprojekt Architektur inkl. Berechnungen |
| Beilage 2 | Richtprojekt Landschaftsarchitektur: Plan 1:200 und Broschüre Landschaftsarchitektur |
| Beilage 3 | Lärmgutachten |
| Beilage 4 | Auswertungstabelle zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung |
| Beilage 5 | Mitbericht Nutzungsdichte |

Gestaltungsplan Waldeggweg 1+3, Kloten

Auswertung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung

Beilage zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV

Auswertung der fachlichen Stellungnahme aus der kantonalen Vorprüfung zum Gestaltungsplan Waldeggweg 1+3 vom 2. September 2019, sowie der Stellungnahme im Rahmen der Anhörung gemäss § 7 PGB der Zürcher Planungsgruppe Glattal vom 3. Juli 2019.

Erwägungen und Anpassungen

Stand 31. Oktober 2019

Stellungnehmende	Kantonale Fachstelle / Region	Adresse
1	Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung Süd-West	Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
2	Zürcher Planungsgruppe Glattal	Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf

Auswertung der Stellungnahmen

Nr.	Stellungnehmende	Thema	Hinweise und Vorbehalte	Erwägungen	Anpassungen
-----	------------------	-------	-------------------------	------------	-------------

Fachliche Stellungnahme kantonale Vorprüfung, ARE Kanton Zürich

1	1	Situationsplan, VDNP	Die Darstellung der Zonenplanrevision hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten. Insbesondere sind auf dem Legendenblatt die Begriffe «Festlegungen» und «Informationsinhalte» zu verwenden anstelle von «Genehmigungsinhalt» und «Orientierungsinhalt».	i.O.	Die Begriffe auf dem Legendenblatt wurden angepasst.
2	1	Situationsplan, Le-gende	Die Linienarten für die Informationsinhalte kantonale bzw. kommunale Strassenbaulinie sind so zu wählen, dass die Differenzierung im Plan lesbar ist.	i.O.	Die Linienarten der Informationsinhalte wurden auf dem Plan besser differenziert.
3	1	Situationsplan, Begriff-lichkeiten	Für das bessere Verständnis und zwecks Eindeutigkeit sind die in der Legende verwendeten Begrifflichkeiten mit den in den Bestimmungen verwendeten in Übereinstimmung zu bringen.	i.O.	Die Begrifflichkeiten wurden angepasst, so dass diese überall übereinstimmen.
4	1	Situationsplan, Parkie-rung und Velo	Es wird empfohlen, allfällige Flächen für die Veloparkplätze in der Tiefgarage in den Plänen des Richtprojekts einzutragen.	Abstellflächen bzw. Bereiche für die Veloparkierung sind derzeit nicht im Richtprojekt abgebildet. Eine Eintragung der Plätze im UG im Richtprojekt kann sinnvoll sein, ebenso die Darstellung der ebenerdigen Abstellflächen.	Die Veloparkplätze in der Tiefgarage wurden im Richtprojekt Architektur eingetragen. Auch oberirdische Kurz- und Langzeit-abstellplätze wurden eingetragen.
5	1	Situationsplan, Parkie-rung und Velo	Die oberirdischen Standorte der Veloparkierung sind im Situationsplan 1:500 festzulegen. Die beiden VSS Normen 640 066 und 640 065 sowie die Merkblätter zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr (insbesondere das Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten») bieten eine gute Hilfestellung für die Planung der Veloparkplätze. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und können unter www.velo.zh.ch/arkierung heruntergeladen werden.	Abstellflächen bzw. Bereiche für die oberirdische Veloparkierung sind derzeit nicht im Situationsplan abgebildet. Das kann man eintragen, in Absprache mit den Architekten und der Bauherrschaft über vorgesehene Flächen (Standorte).	Die oberirdischen Standorte der Kurz- und Langzeit-Veloparkierung wurden im Situationsplan festgelegt (ungefähre Lage).

Nr.	Stellung- nehmende	Thema	Hinweise und Vorbehalte	Erwägungen	Anpassungen
6	1	Bestimmungen, Art. 1 Zweck	Der zweite und der vierte Punkt des Zweckartikels sind bezüglich ihrer Aussagen zu konkreteren oder zu streichen.	Der zweite Punkt ist umständlich formuliert und macht eine unklare Aussage, so dass er gestrichen werden kann. Der vierte Punkt kann präzisiert werden, indem der Zusatz «Übergang zu Opfikon» weggelassen wird, da die Aussage nicht wesentlich ist. In Abklärung mit der Stadt Kloten ist eine Einschränkung auf publikumsintensive Nutzungen nicht nötig. Eine Formulierung zu Gewerbeinheiten ist ausreichend. Der vierte Punkt soll entsprechend angepasst werden.	Der zweite Punkt wurde gestrichen, der vierte Punkt wurde präzisiert (Bemerkung Übergang Opfikon gestrichen, sowie Gewerbenutzungen statt publikumsorientierte Nutzungen).
7	1	Bestimmungen, Art. 5 Allgemeines	Es wird empfohlen, Art. 5 zu streichen, da die Aussage nur beschreibenden Charakter hat und sachlich nicht ganz korrekt ist (es liegen überlagernde Nutzungen vor).	i.O.	Der Artikel wurde gestrichen.
8	1	Bestimmungen, Art. 6 Abs. 4, Baubereich	Es ist ein Gewebeanteil von mindestens 25% der Gesamtnutzfläche nutzungsplanerisch festzulegen.	i.O.; wird angepasst, da mit dem Richtprojekt keine Konflikte bestehen. Das Richtprojekt weist sogar 27% Gewerbeanteil auf. Im Bericht soll das dargelegt werden.	Die Bestimmungen wurden entsprechend korrigiert. Im Bericht wird nachgewiesen, dass das Richtprojekt den minimalen Gewerbeanteil von 25% einhält.
9	1	Bestimmungen, Art. 6 Abs. 4, Baubereich	Es wird empfohlen, die Nutzungsvorgaben in einem separaten Artikel «zulässige Nutzungen» festzulegen.	i.O., im Sinne einer klaren Strukturierung kann das gemacht werden; ein separater Artikel «zulässige Nutzungen» soll eingefügt werden.	Ein neuer Artikel 6 «zulässige Nutzungen» wurde in die Bestimmungen aufgenommen.
10	1	Bestimmungen, Art. 6 Abs. 4, Baubereich	Die Vorgabe zu publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen ist im Zusammenhang mit den weiteren Nutzungsvorgaben festzulegen und zu verorten.	Siehe Punkt 6; in Abklärung mit der Stadt Kloten hat sich ergeben, dass eine Einschränkung auf publikumsintensive Nutzungen nicht nötig ist. Die Präzisierung «publikumsintensiv» wird aus dem Nutzungsartikel gestrichen. Eine Verortung ist somit ebenfalls nicht mehr nötig.	Für die Nutzungsvorgaben wurde ein separater Artikel 6 eingefügt. Die Formulierung wurde so geändert, dass nur noch von Gewerbenutzungen die Rede ist. Auf eine Verortung wurde verzichtet, da nicht mehr nötig.

Nr.	Stellung- nehmende	Thema	Hinweise und Vorbehalte	Ergänzungen	Anpassungen
11	1 Bestimmungen, Art. 7 Abs. 2, Abstandslinie und Baubereich	Bestimmungen, Art. 7 Abs. 2, Abstandslinie und Baubereich	Es ist nachzuweisen, dass der zukünftige Bau der Glattalbahn durch diese Vorgaben nicht behindert bzw. erschwert wird.	Abklärungen mit dem Amt für Verkehr des Kantons Zürich (Hr. Günter) haben ergeben, dass das Vorhaben den zukünftigen Bau der Glattalbahn «nicht ver- unmöglich». Die Weiterführung der Glattalbahn wird derzeit als langfristige Massnahme einge- stuft. Sie ist noch in keinem Pla- nungsprogramm aufgenommen, Projektpläne existieren keine.	Das Vorhaben verumöglich- t den zukünftigen Bau der Glattal- bahn nicht. Die Auskunft des Amts für Verkehr wurde im Pla- nungsbericht festgehalten.
12	1 Bestimmungen, Art. 9, Abweichung von Bau- bereichen	Bestimmungen, Art. 9, Abweichung von Bau- bereichen	Die Bestimmung Art. 9 ist wie folgt zu ergänzen: «Einzelne Abstützungen, ausserhalb des Bauli- nenbereiches der Schaffhauserstrasse, unter Berücksichtigung der allgemein gültigen Ver- kehrssicherheit Oberirdische Fahrzeugabstellplätze, innerhalb des Baulinienbereichs der Schaffhauserstrasse mit einem Beseitigungsrevers, unter Berücksich- tigung der allgemeingültigen Verkehrssicherheit Klein- und Anbauten gemäss §2a ABV, ausge- schlossen innerhalb des Baulinienbereichs der Schaffhauserstrasse»	Das Beseitigungsrevers kann man hinnehmen, mit den Archi- tekten und der Bauhererschaft wurde abgeklärt, dass die Abstüt- zungen des Richtprojekts davon nicht betroffen sind. Die Bestim- mung kann somit entsprechend Vorschlag Kanton ergänzt wer- den.	Artikel 9 wurde entsprechend Vorschlag Kanton ergänzt.
13	1 Bestimmungen, Art. 15 Abs. 2, Spielplatz	Bestimmungen, Art. 15 Abs. 2, Spielplatz	Art. 15 Abs. 2 ist um den Begriff «Ausmass und» zu kürzen.	i.O.	Der Artikel wurde angepasst.
14	1 Bestimmungen, Art. 20, Öffentlicher Bereich	Bestimmungen, Art. 20, Öffentlicher Bereich	Die Bestimmung Art. 20 ist wie folgt zu ergänzen: «Die oberirdische Parkierung für Motor- und Zweirä- der».	Das ist korrekt: die Veloparkie- rung befindet sich teilweise im öf- fentlichen Bereich.	Der Artikel wurde angepasst.
15	1 Bestimmungen, Art. 21 Abs. 1, Erschliessung MIV	Bestimmungen, Art. 21 Abs. 1, Erschliessung MIV	In Art. 21 Abs. 1 ist die Aufzählung der Parzellen, für welche die gemeinsame Erschliessung dienen soll, um die Parzelle Kat.-Nr. 2075 zu ergänzen.	i.O.	Der Artikel wurde ergänzt.
16	1 Bericht, Kap. 3.1, Richt- projekt Architektur / Nutzungen	Bericht, Kap. 3.1, Richt- projekt Architektur / Nutzungen	Die Aussagen zu den Nutzungen sind zu korrigie- ren. Die Nutzungsvorgaben aus der regionalen Richtplanung werden nicht vollumfänglich umge- setzt.	i.O.; der Vorbehalt erledigt sich mit der Änderung auf 25% Ge- werbeanteil (siehe Punkt 8).	Dem Vorbehalt wurde entspro- chen. Die Änderung auf 25 % Gewerbeanteil wurde vorgenom- men.

Nr.	Stellung- nehmende	Thema	Hinweise und Vorbehalte	Erwägungen	Anpassungen
17	1	Bericht, Kap. 4.2 Regionale Richtplanung	Der Sachverhalt zur regionalen Richtplanung im Kap. 4.2 ist verkürzt und nicht korrekt dargelegt. Der Gestaltungsplan entspricht nicht den Vorgaben, die für ein Mischgebiet gemacht werden (je mindestens 25% der Gesamtnutzfläche für Wohnen und Arbeiten sichern). Lediglich die Vorgabe bezüglich einer hohen baulichen Dichte ist mit dem Richtprojekt bzw. dem Gestaltungsplan umgesetzt. Die Aussagen betreffend die Nutzungsvorgaben aus der regionalen Richtplanung sind zu präzisieren.	Siehe Punkt 16 – mit der Anpassung der Bestimmungen auf 25% Gewerbeanteil entspricht der Gestaltungsplan auch dieser Vorgabe aus der regionalen Richtplanung. Der Gestaltungsplan setzt dann alle Vorgaben aus der regionalen Richtplanung um.	Aufgrund der Änderung der Bestimmungen auf 25% Gewerbeanteil wurde auch die Aussage in Kapitel 3.1 des Berichts korrigiert. Der Gestaltungsplan entspricht nun den Vorgaben aus der regionalen Richtplanung.
	1	Weitere materielle Hinweise, Grundwasser	Gemäss dem Wärmenutzungsatlas (vgl. GIS-Browser, www.maps.zh.ch) ist im Gestaltungsplangebiet die zulässige Tiefe für Erdwärmesonden zum Schutz des Felsgrundwassers in der Oberen Meeresschicht (OMM) auf ca. 120 m begrenzt. Aufgrund von neuen Erkenntnissen auf dem südwestlich benachbarten Grundstück dürfte die Obergrenze der OMM sehr wahrscheinlich aber ca. 100 m tiefer liegen. Für eine allfällig geplante Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage mit grösseren Sonden-tiefen als 120 m sind zur Abklärung der effektiven Tiefe der OMM auf dem Projektareal eine bis zwei Test Erdwärmesonden auszuführen.	Entsprechend Abklärungen mit den Architekten sind Erdwärmesonden geplant. Der materielle Hinweis des Kantons ist somit wertvoll und soll in den Planungsbericht übernommen werden.	Der Hinweis wurde in den erläuternden Bericht in Kapitel 4.4.2 übernommen.
18	1	Weitere materielle Hinweise, Luftreinhalung und Klimaschutz	Es wird empfohlen, aufgrund der lufthygienischen Situation und zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen, sowie im Sinne des kantonalen Modal-Split-Ziels, die Anzahl der Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren und sich dabei am minimalen Parkplatzbedarf gemäss «Gebiet 1: Zentrumsnahes Gebiet» Art. 10 Parkplatzregelung der Gemeinde Kloten zu orientieren. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkierungsanlagen sind bei der Festlegung des Parkplatzangebotes zu berücksichtigen.	Der Parkplatzbedarf im Richtprojekt ist gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten erstellt worden. Die Glattalbahn, die eine Verbesserung der ÖV-Güterklasse bewirken wird, ist noch nicht gebaut. Eine Reduzierung der Parkplatzzahl ist nur mit einem Mobilitätskonzept sinnvoll. In den Bestimmungen soll die Möglichkeit eingeräumt werden, mittels Mobilitätskonzept die minimale Anzahl Parkplätze zu unterschreiten. Die Parkplätze im Erdgeschoss sind allerdings von	Der Hinweis wurde teilweise berücksichtigt. Aufgrund Rücksprache mit der Stadt Kloten wurde in den Bestimmungen (Art. 24, Abs. 4) die Möglichkeit ergänzt, mittels Mobilitätskonzept die minimale Anzahl Parkplätze zu unterschreiten. Im Bericht wurde auf diese Massnahme hingewiesen, zudem wurde im Bericht unterstrichen, dass die Parkplätze im Erdgeschoss von grosser Bedeutung für die Mieter der ebenerdigen Gewerbeeinheiten sind.

Nr.	Stellung- nehmende	Thema	Hinweise und Vorbehalte	Ervägungen	Anpassungen
				grosser Bedeutung für die ebenerdigen Gewerbeeinheiten. Ein Hinweis dazu soll in den erläuternden Bericht eingefügt werden.	
19	1	Weitere materielle Hinweise, Lokalklima	Um die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens noch besser vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RFG), wird empfohlen, Art. 12 Abs. 2 wie folgt anzupassen: <i>«Flachdächer sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, als Terrassen oder zur Belichtung unterliegender Räume genutzt werden.»</i> Zusätzlich wird empfohlen, weitere Massnahmen zu entwickeln, um eine übermässige Aufwärmung der Umgebung zu vermeiden (z.B. Gestaltung Gebädefassaden, Beschattung etc.).	Aufgrund der Abklärungen mit der Bauherrschaft und den Architekten, wird eine solche Bestimmung aufgenommen.	Der Hinweis wurde gemäss Empfehlung in die Bestimmungen und den erläuternden Bericht aufgenommen.
20	1	Weitere materielle Hinweise, Lichtimmissionen	Beleuchtungen im Aussenraum sind so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Wir empfehlen, hierzu die «Volzugshilfe Lichtemissionen» des Bundesamts für Umwelt BAFU (Konsultationse Entwurf, 2017), das vom Kantton bereitgestellte Merkblatt «Lichtverschmutzung vermeiden» sowie die technische Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass die geplanten Aussenraumbeleuchtungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden müssen. Es wird empfohlen, eine entsprechende Vorschrift im Gestaltungsplan zu erlassen.	Eine Vorschrift kann gemäss Rücksprache mit den Architekten und der Bauherrschaft in die Bestimmungen aufgenommen werden.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Eine Bestimmung zu den Lichtimmissionen (Art. 20) wurde im Kapitel Umgebung ergänzt.
21	1	Weitere materielle Hinweise, Energie	Um Unklarheiten vorzubeugen, ist im Gestaltungsplan darauf hinzuweisen, dass für die energetische Gebäudequalität mindestens die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind.	Entsprechend Rücksprache mit den Architekten, kann in den Bestimmungen eine zusätzliche	Der Hinweis wurde berücksichtigt. In Art. 26 der Bestimmungen wurde ein dritter Absatz mit dem Verweis auf die Gültigkeit

Nr.	Stellung- nehmende	Thema	Hinweise und Vorbehalte	Erwägungen	Anpassungen
				Formulierung aufgenommen werden, die auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben verweist.	der jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben ergänzt.

Zürcher Planungsgruppe Gattal

22	2	ZPG, Mindestanteil Nutzungen	Im Planungsbericht ist die Einhaltung der regionalen Vorgaben Mindestanteil Wohnen und Arbeiten je 25 % der Gesamtnutzflächen, GNF (in Zentrums- und regionalen Mischgebieten) nachzuweisen.	Seitens der Architekten liegen die Berechnungen zum Gewerbeanteil vor, im Bericht können diese dargelegt werden. Der Mindestanteil von 25% Gewerbe kann mit dem Richtprojekt nachgewiesen werden.	Dem Begehren wurde entsprochen, die Berechnungen sind im Bericht dargelegt worden.
23	2	ZPG, Mindestanteil Nutzungen	Die Bestimmungen sind dahingehend anzupassen, dass der Mindestanteil von 25 % GNF jeweils für Wohnen und Gewerbe im Vollausbau gesichert ist.	Siehe Punkt 8.	Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.
24	2	ZPG, erwartete Nutzungsdichte	Der erläuternde Bericht ist mit Abschätzungen zu der erwarteten Nutzungsdichte, deren Abstimmung auf die ortsplannerische Gesamtsicht sowie deren Verträglichkeit mit den regionalen Vorgaben zu ergänzen.	Der Regionale Richtplan macht Aussagen zu Dichtestufen in Köpfen/ha; gestützt auf das Richtprojekt wurde berechnet, dass GP die Vorgaben des RRP einer hohen Nutzungsdichte (150-300 K/ha) erfüllt. Der Vergleich zwischen Richtprojekt (300-400 K/ha), Vorgaben des Regionalen Richtplans (150-300 K/ha) sowie den Bestrebungen der Stadt zeigt, dass der Gestaltungsplan mit den übergeordneten Planungen übereinstimmt und auf die ortsplannerische Gesamtsicht abgestimmt und verträglich ist.	Dem Begehren wurde entsprochen. Im Bericht sind die Abschätzungen zur Nutzungsdichte und die Abstimmung auf die ortsplannerische Gesamtsicht im Kapitel 5.2 ergänzt worden..



Mitbericht zum Privaten Gestaltungsplan Waldeggweg 1 bis 3

mit einer gebietsweisen, kommunalen Gesamtbetrachtung zur Nutzungsdichte nötig.

3. Dezember 2019

Ausgangslage

Die beiden Grundstücke Kat.-Nm. 2075 und 2125 am Waldeggweg sind heute mit zwei Mehrfamilienhäusern mit Baujahr 1962 bebaut. Die Gebäude weisen 30 Wohnungen auf und sollen nun aufgrund ihres Alters zugunsten eines Neubaus abgebrochen werden.

Zur Erlangung eines überzeugenden städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der architektonischen Qualität wurde ein kooperatives Verfahren eingeleitet. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten erarbeitete das Architekturbüro Züst Gübeli Gambetti, Zürich, ein massgeschneidertes Richtprojekt für den Neubau. Mit dem vorliegenden, von SWR Infra AG, Dietikon, ausgearbeiteten privaten Gestaltungsplan sollen die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen und die Qualitäten des Projektes gesichert werden.

Die Schaffhauserstrasse ist die wichtigste Zugangsachse für Kloten aus Südwesten bzw. aus der Stadt Zürich. Ihre bauliche Heterogenität ist bezeichnend für die zunehmende Verstädterung der Agglomeration. Die Grenze zwischen den Gemeinden Kloten und Opfikon-Glattbrugg ist nicht mehr klar ablesbar - sie verschwimmt aufgrund der städtebaulichen Defizite dieses Übergangsraumes. Aufgrund der wichtigen Lage am Ortseingang der Stadt Kloten soll mit einem markanten Auftakt die städtebauliche Situation im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes verbessert und geklärt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich direkt neben dem soeben eröffneten Neubau "Milano" am Waldeggweg, welcher ebenfalls im Rahmen eines kooperativen Verfahrens, gestützt auf einen privaten Gestaltungsplan, entstanden ist. In diesem Gestaltungsplan ist eine Ausnützung von 2,81 möglich. Am Waldeggweg sind zudem in den letzten Jahren neue Bauten erstellt worden und weitere Neubauten sind in Planung oder werden zurzeit ausgeführt. Das Quartier erneuert sich somit, was aufgrund des alten Gebäudebestandes gewollt und auch sinnvoll ist.

Zusammen mit dem markanten Gebäude "Milano" und der auf der gegenüberliegenden Seite an der Schaffhauserstrasse / Am Balsberg geplanten Überbauung "Balsberg Süd" (Kat.-Nm. 3061 und 4052) fungiert dieser Teil der Stadt Kloten somit als wichtiges Eingangstor von Zürich her. Mit den Überbauungen soll der sehr diffuse Übergang der Schaffhauserstrasse zwischen Glattbrugg, A51, Balsberg und Kloten definiert und gestaltet werden.

Überkommunale Betrachtung – Airport City

Aktuell steht das Quartier "Waldeggweg" zwar noch etwas peripher an der Gemeindegrenze, im Zusammenhang mit der Entwicklung der Airport City wird das Balsberg-Waldeggweg-Quartier aber eine wichtige (Scharnier-)Funktion bei der Erreichung einer Durchmischung der Airport City übernehmen (attraktiver Wohnraum mit Nahversorgung, nahe an den Arbeitsplätzen).

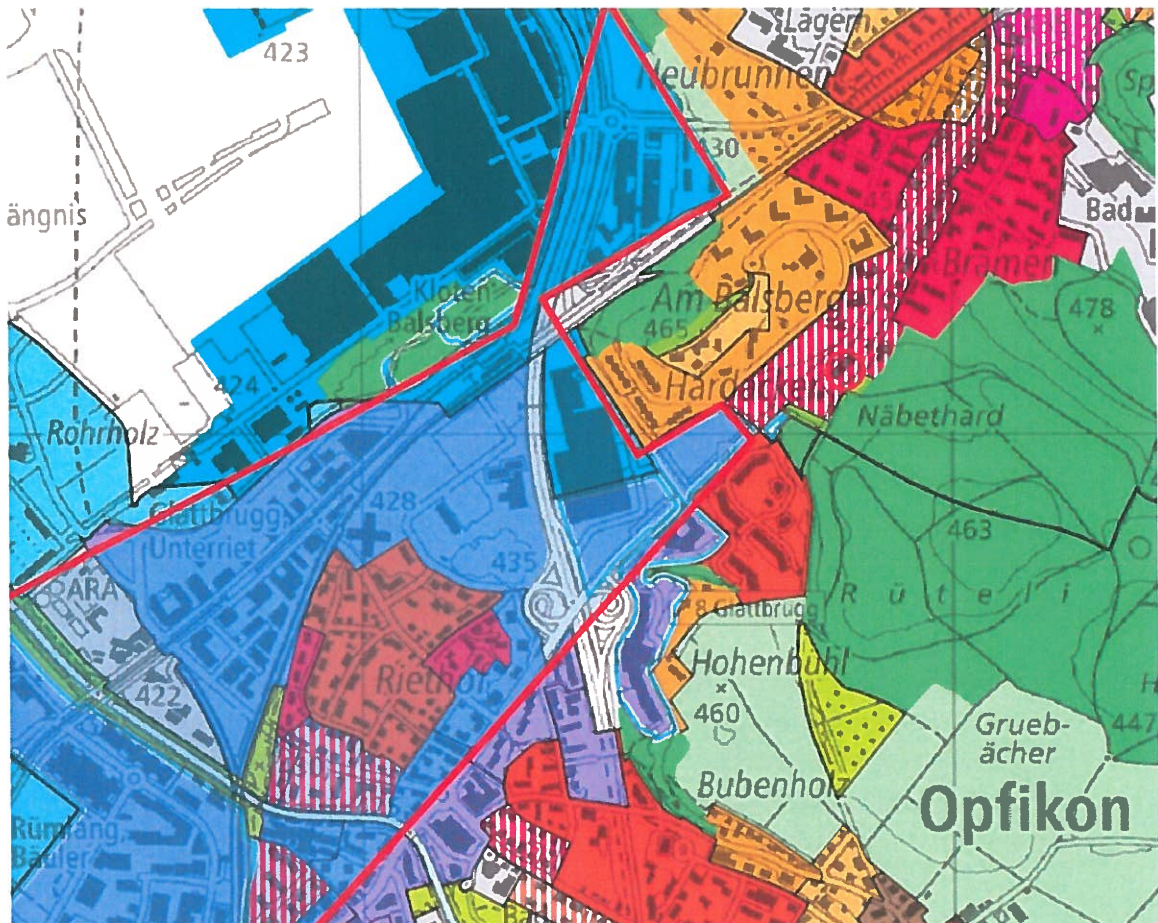


Abbildung 1: Im Perimeter Airport City befinden sich bereits heute zum überwiegenden Teil Arbeitsplatzzonen.

Die Airport City ist in Bezug auf die aktuell gültigen Bau- und Zonenordnungen Opfikon, Rümlang und Kloten nur gerade zu rund 50% ausgenutzt. Das Potential wird auf über 30'000 zusätzliche Arbeitsplätze geschätzt.

Weil sich das Gebiet innerhalb der Abgrenzungslinie und zu einem grossen Teil innerhalb des Alarmwertes Fluglärm befindet, ist das Potential für Wohnnutzung auf dem heutigen Bestand beschränkt. Diese Ausgangslage bedeutet für die Entwicklung der Airport City eine grosse Herausforderung, weil mit diesen Rahmenbedingungen die gewünschte Durchmischung dieses neuen Stadtteils nicht oder nur ungenügend erreicht werden kann.

Wie aus der Abbildung 2 (Fluglärmkurven) ersichtlich ist, kann dies auch in Zukunft nicht geändert werden, so dass das riesige Arbeitsplatzgebiet auf Wohnorte angewiesen ist, welche sich nahe am Gebiet befinden. Dies zumindest unter der Prämisse, dass einigermassen ein Gleichgewicht zwischen Wohnen und Arbeiten hergestellt werden soll.

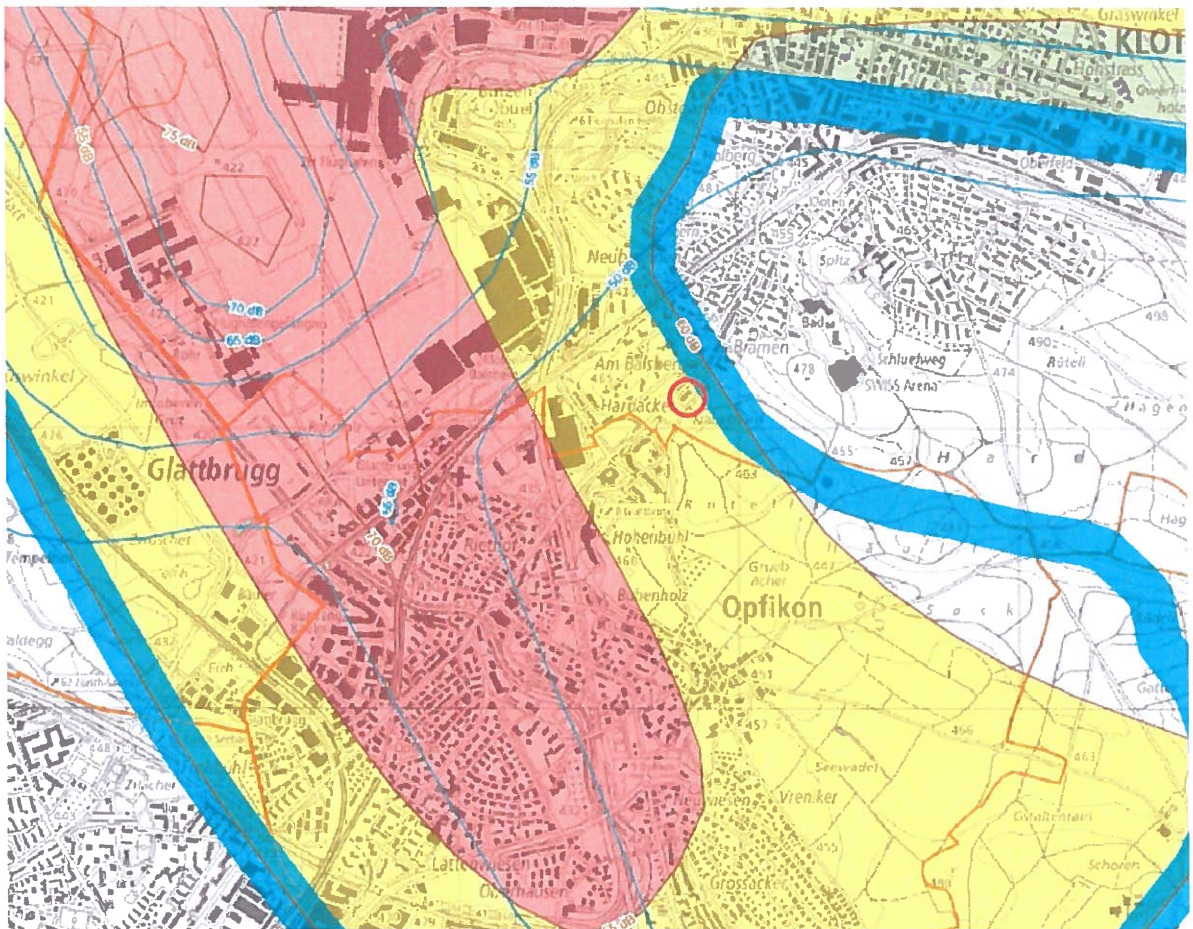


Abbildung 2: Die Airport City liegt innerhalb der Abgrenzungslinie und zu einem grossen Teil sogar im Alarmwert Fluglärm.

Aufgrund dieser Überlegungen macht es Sinn, dass an den wenigen der Airport City nahegelegenen Orten, an welchen auch gewohnt werden kann, möglichst viele, trotzdem aber qualitativ hochwertige Wohnungen entstehen. Da diese Lagen rar sind, ist es notwendig, dass diese Orte in einer hohen Dichte entwickelt werden können, damit diese auch genügend Kraft entfalten können.

Auch das Entwicklungskonzept der Stadt Kloten weist im Bereich der Schaffhauserstrasse / Waldeggweg aufgrund der Lage an der Airport City, aber auch aufgrund der guten Erschliessung zwischen dem Bahnhof Kloten und dem Bahnhof Balsberg sowie der wichtigen Zugangsachse "Schaffhauserstrasse" eine Verdichtung von Wohnraum aus.

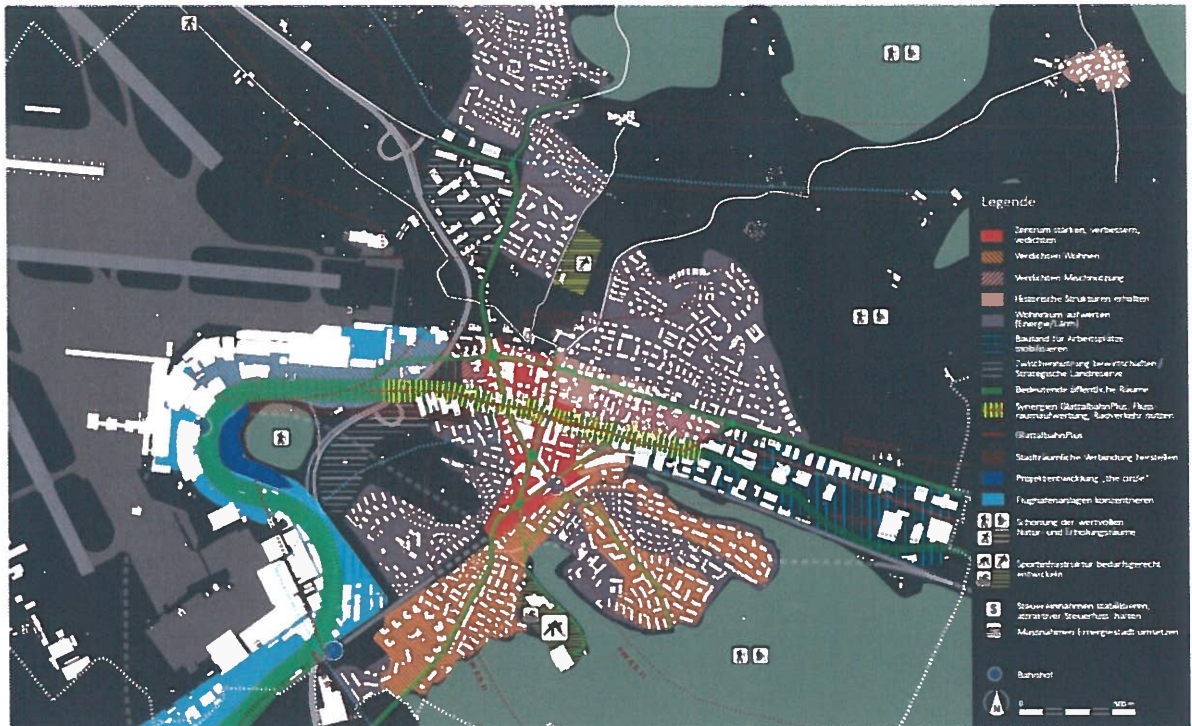


Abbildung 3: Stadtentwicklungskonzept Kloten

Dichtestufen des regionalen Richtplanes

Im regionalen Richtplan Glattal 2018 ist das Gebiet einer mittleren Nutzungsdichte (100-150 K/ha) zugeordnet. Die Berechnungen des Planungsbüros ergeben, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine Nutzungsdichte von über 240 K/ha erreicht werden kann, was eine hohe Nutzungsdichte bedeutet.

Es ist allerdings zu beachten, dass die beiden Grundstücke praktisch an das Gebiet von hoher Nutzungsdichte angrenzt, so dass die Stadt Kloten davon ausgeht, dass die vorgeschlagene Nutzungsdichte im Rahmen des Anordnungsspielraumes verträglich und sinnvoll ist.

Mitbericht der Stadt Kloten

Die im Gestaltungsplan erreichbare Dichte (rund 225%) wird von der Stadt Kloten unterstützt und sogar gefordert. Dies einerseits, um möglichst viel Wohnraum nahe den Arbeitsplatzgebieten anbieten zu können, andererseits aber auch, um den Eingang nach Kloten zu markieren. Die Entwicklung wurde bereits mit dem umgesetzten Projekt "Milano" angestossen und soll nun fortgesetzt werden.

Marc Osterwalder
Bereichsleiter Lebensraum + Sicherheit

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 04.02.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 04.02.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000901

Publizierende Stelle
Stadt Kloten, Kirchgasse 7, 8302 Kloten

Privater Gestaltungsplan Waldeggweg 1 und 3, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8302 Kloten

Die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Waldeggweg 1 und 3, welcher der Gemeinderat Kloten mit Beschluss vom 2. Juni 2020 zugestimmt hat, wurde von der Baudirektion am 18. November 2020 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 26. Januar 2021 sind gegen die Festsetzung und die Genehmigung keine Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan Waldeggweg 1 und 3 tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Stadt Kloten