



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0185

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.zh.ch/are

1/4

Privater Gestaltungsplan «Rossweid» – Genehmigung

Gemeinde **Kloten**

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1: 500 vom 8. August 2024
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 8. August 2024 / ergänzt am 2. Juni 2025
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 8. August 2024 / ergänzt am 2. Juni 2025

Festsetzung

Der Gemeinderat Kloten stimmte mit Beschluss vom 3. Dezember 2024 dem privaten Gestaltungsplan «Rossweid» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 20. Februar 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Mit Schreiben vom 19. Februar 2025 bestätigt die Stadt Kloten, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Der private Gestaltungsplan «Rossweid» schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Bebauung mit u.a. einer guten städtebaulichen Eingliederung ins Quartier. Er bezweckt, die vorhandene Umgebungsqualität mit einem möglichst naturnahen und ökologisch wertvollen Aussenraum zu erhalten und den bestehenden Gemeinschaftsgarten funktional und räumlich zu integrieren (Art. 1 der Gestaltungsplanvorschriften [GPV]). Im Situationsplan werden zwei Baufelder mit Mantellinien sowie der Vorbereich Ewiges Wegli und der Bereich Gemeinschaftsgarten ausgewiesen. Im Baufeld 1 kann ein Gebäude für nicht störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen erstellt werden (Art. 6 Abs. 1 GPV). Im Baufeld Gartenhaus sind nicht störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig (Art. 6 Abs. 3 GPV). Der Bereich Gemeinschaftsgarten dient als Freiraum für Begegnung, Sport und Erholung (Art. 6 Abs. 12 GPV). Im Vorbereich Ewiges Wegli befinden sich die Parkierung, Anlieferung und Entsorgung (Art. 6 Abs. 4 GPV). Die Gesamtnutzfläche wird auf 1'513 m² beschränkt. Der flächenmässige Anteil mit familienfreundlichen Wohnflächen und / oder Clusterwohnungen beträgt mindestens 50% der Gesamtnutzfläche (Art. 6 Abs. 5 GPV). Im Bereich Gemeinschaftsgarten wird die Freiflächenziffer auf



60% gesetzt. Der Bereich Gemeinschaftsgarten wird naturnah gestaltet, um eine standortgerechte Biodiversität zu fördern. Private, ausschliesslich dem Wohnen zugeordnete und abgetrennte Bereiche sind nicht zulässig (Art. 12 Abs. 1 GPV). Mit einem Mobilitätskonzept kann vom Mindestbedarf an Parkplätzen gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Kloten abgewichen werden. Die Anzahl Parkplätze soll auf eine tiefe Nachfrage ausgerichtet werden (Art. 14 Abs. 1 GPV).

2. Genehmigungsprüfung

Eine erste Genehmigungsprüfung hatte gezeigt, dass die Vorlage (teilweise) nicht genehmigungsfähig war. Grund hierfür war, dass in Art. 4 Abs. 2 GPV nicht präzisiert wurde, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht in Bezug auf die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen zur Anwendung kommt und die Baubegriffe nicht korrekt verwendet wurden. Es wurden im Gestaltungsplan mehrheitlich Baubegriffe verwendet, die sich auf das Planungs- und Baugesetz (PBG) bis zum 28. Februar 2017 abstützten. In den Vorschriften wurden aber auch IVHB-konforme Begriffe (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) eingesetzt. Zudem wurde der Auflage aus der Vorprüfung, Art. 6 Abs. 2 GPV dahingehend anzupassen, dass im Bereich des Gemeinschaftsgartens keine Nebengebäude mit zonenkonformer Nutzung zulässig sind, nicht entsprochen. Mit dieser Auflage sollte sichergestellt werden, dass in diesem Bereich keine zusätzliche Baute mit Wohnnutzung erstellt werden kann. Die Vorlage erwies sich aufgrund der widersprüchlichen Verwendung der Baubegriffe sowie aufgrund der unzureichend geregelten Nutzweisen im Bereich des Gemeinschaftsgartens als nicht genehmigungsfähig.

Mit Schreiben vom 14. April 2025 wurde die Stadt Kloten angehört. Der Stadtrat nahm mit Schreiben vom 29. April 2025 Stellung. Er nahm im Rahmen der ihm durch den Gemeinderat eingeräumten Kompetenzdelegation mit Beschluss vom 17. Juni 2025 Anpassungen an den Gestaltungsplanvorschriften «Rossweid» vor.

Richtprojekt

Der Auflage aus der Vorprüfung, in Art. 2 GPV das Richtprojekt Architektur und Umgebung mit einem Datum zu versehen, wurde bei der ersten Genehmigungseingabe nicht gefolgt. Im Rahmen der Kompetenzdelegation hat der Stadtrat die Ergänzung des Art. 2 GPV veranlasst. Das Richtprojekt ist nun auf den 15. Februar 2023 datiert; damit wird dem Antrag entsprochen.

Nutzweise

Der Auflage aus der Vorprüfung, Art. 6 Abs. 2 GPV dahingehend anzupassen, dass im Bereich des Gemeinschaftsgartens keine Nebengebäude mit zonenkonformer Nutzung zulässig sind, wurde nicht entsprochen. Um die baurechtlichen Nutzweisen zu klären, hat der Stadtrat in Ausübung der Kompetenzdelegation Art. 6 Abs. 2 GPV angepasst: Anstelle eines «eingeschossigen Gebäudes mit zonenkonformer Nutzung» sind jetzt Besondere Gebäude erlaubt. Damit sind die im Gemeinschaftsgarten zulässigen Nutzweisen abschliessend geregelt, die Vorlage in diesem Punkt genehmigungsfähig.

Geltendes Recht

Der Auflage aus der Vorprüfung, in Art. 4 Abs. 2 GPV zu präzisieren, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt, wurde nicht umgesetzt. Da die Stadt Kloten die BZO noch nicht an die Interkantonale Vereinbarung über die



Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst hat, gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG in der jeweiligen geltenden Fassung bis 28. Februar 2017. In Ausübung der Kompetenzdelegation hat der Stadtrat Art. 4 Abs. 2 GPV gekürzt und präzisiert. Für den Gestaltungsplan gelten sodann die Baubegriffe, Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen in der jeweils geltenden Fassung des PBG bis zum 28. Februar 2017. Die Vorlage ist in diesem Punkt genehmigungsfähig.

Baubegriffe nach IVHB

Die Auflage, die Baubegriffe korrekt zu verwenden, wurde nicht umgesetzt. Es werden im Gestaltungsplan mehrheitlich Baubegriffe verwendet, die sich auf das PBG bis zum 28. Februar 2017 abstützen. In einzelnen Vorschriften sind aber auch IVHB-konforme Begriffe eingesetzt. Im Rahmen der Kompetenzdelegation liess der Stadtrat die Vorschriften dahingehend bereinigen, dass nun die Baubegriffe nach der alten PBG-Fassung verwendet werden. Die diesbezüglichen Genehmigungsvorbehalte haben sich nach den erfolgten Anpassungen somit erübrigt.

Lärmgutachten

Das Lärmgutachten vom 20. Februar 2023 wurde noch nicht aktualisiert. Daher ist das Lärmgutachten für die Baueingabe zu aktualisieren. Die Strassenlärmbelastung ist mit den Verkehrszahlen aus dem kantonalen GIS-Browser und gemäss der «Anwendungsrichtlinie sonROA18 im Kanton Zürich» zu berechnen und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II in einem Gutachten nachzuweisen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

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

D. Rechtsmittel

Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Kloten zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Rossweid», welchem der Gemeinderat Kloten mit Beschluss vom 3. Dezember 2024 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'619.60 und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die 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 (via KatasterprozesseZH) mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Stadt Kloten (unter Beilage von fünf Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Frau Elisabeth Gaus-Hegner, Möslistrasse 12, 8303 Bassersdorf (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 29. JULI 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "ROSSWEID"

Mit öffentlich-rechtlicher Mitwirkung gemäss § 85 ff PBG

08.08.2024

Plan 1:500

GRUNDEIGENTÜMER

unterzeichnet am: 25.06.2025

Elisabeth Gaus

Frau Elisabeth Gaus

GEMEINDERAT

Beschluss vom: 03.12.2024

Elisabeth Gaus
Gemeinderatspräsident
Elisabeth Gaus
Gemeinderatssekretarin

STADTRAT

Beschluss vom: 17. Juni 2025

Elisabeth Gaus
Präsident

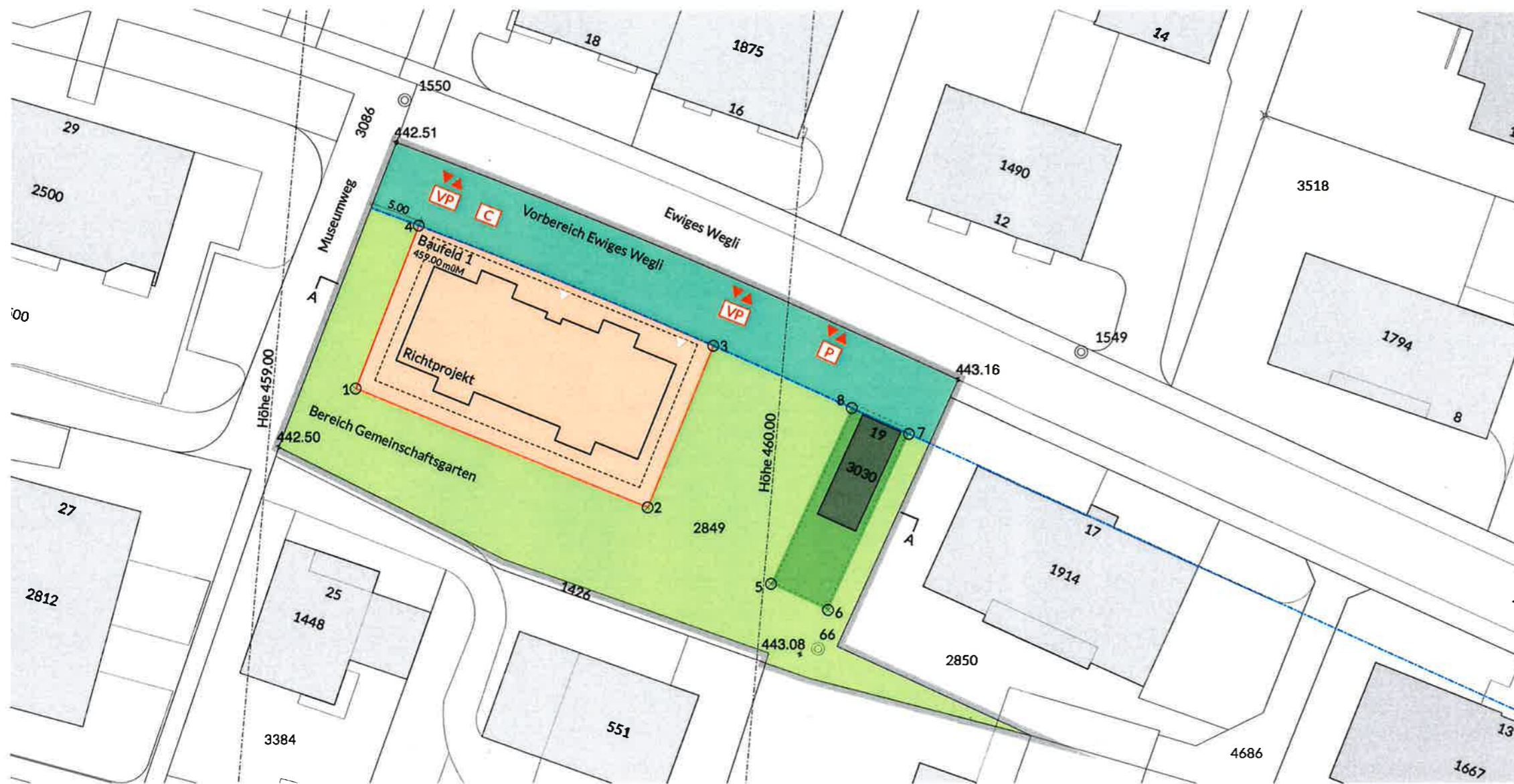
Elisabeth Gaus
Stadtschreiber

GENEHMIGUNG

von der Baudirektion
genehmigt am: 29. Juli 2025

Elisabeth Gaus
Für die Baudirektion

BVD Nr.: 0185/25



SITUATIONSPLAN 1:500

LEGENDE

Festlegungen

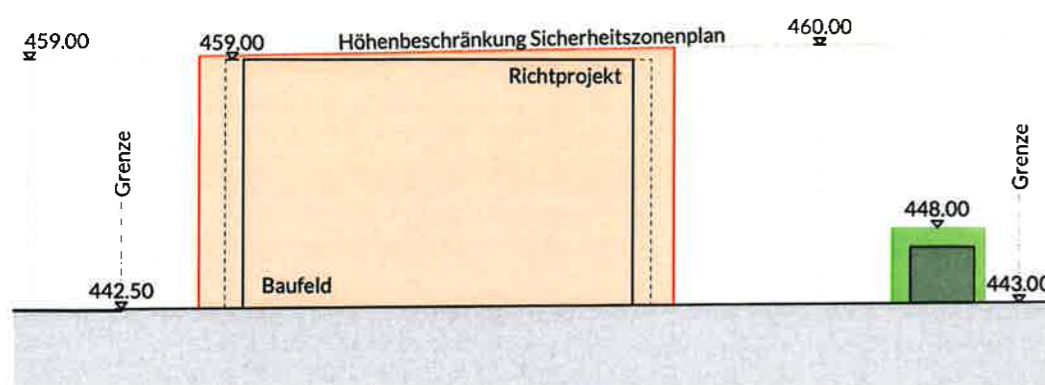
- Geltungsbereich (Art. 3 GPV)
- Baufeld 1 mit Mantellinie (Art. 5/6/8 GPV)
- Baufeld Gartenhaus mit Mantellinie (Art. 5/6/8 GPV)
- Vorbereich Ewiges Wegli (Art. 5/6 GPV)
- Bereich Gemeinschaftsgarten (Art. 5/6 GPV)
- Zu- und Wegfahrt Areal (Art. 13 GPV, Lage schematisch)
- Abstellplätze Motorfahrzeuge (Art. 13/14 Abs 1 GPV, Lage schematisch)
- Veloparkierung (Art. 13/14 Abs. 2 GPV, Lage schematisch)
- Entsorgung (Art. 6/13 GPV, Lage schematisch)
- Koordinatenpunkte (Art. 5/6/8 GPV, gemäss Verzeichnis)

Verzeichnis Koordinatenpunkte

Punkt Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
1	1256413.76	2686735.51
2	1256402.07	2686764.38
3	1256416.03	2686770.81
4	1256429.84	2686741.70
5	1256394.52	2686776.58
6	1256391.95	2686782.22
7	1256409.32	2686790.16
8	1256411.89	2686784.51

Informationsinhalt

- Richtprojekt Bebauung (Stand 17.02.2023)
- Richtprojekt Bebauung Balkon/Laubengang/Vordach (Stand 17.02.2023)
- Richtprojekt Bestandesbaute innerhalb Geltungsbereich (Stand 17.02.2023)
- Richtprojekt Bestandesbaute Terrasse/Vordach (Stand 17.02.2023)
- Bestandesbauten ausserhalb Geltungsbereich
- Gemeindebaulinie rechtskräftig
- Höhenbegrenzung Sicherheitszonenplan (Stand Juli 2018)



SCHNITT A-A 1:500



Kanton Zürich



STADTKLOTEN

Privater Gestaltungsplan «Rossweid»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff PBG

Vorschriften

GRUNDEIGENTÜMERIN:


.....
(Frau Elisabeth Gaus)

Unterzeichnet am:



.....
25.06.2025

GEMEINDERAT

Beschluss vom


.....
03.12.2024

Der Gemeinderatspräsident:


.....

Die Gemeinderatssekretärin:


.....

STADTRAT


Beschluss vom


.....
17. Juni 2025

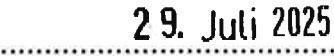
Der Präsident:


.....

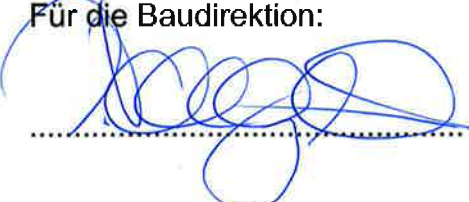
Der Stadtschreiber:


.....

Von der Baudirektion genehmigt am:


.....
29. Juli 2025

Für die Baudirektion:


.....

BDV Nr. 
.....
0185/25

Erstellungs- und Druckdatum: 08. August 2024 / ergänzt 02. Juni 2025

Art. 1 Zweck

Der Private Gestaltungsplan «Rossweid» schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für ein hochwertige Bebauung mit den folgenden Qualitäten:

- Gute städtebauliche Eingliederung ins Quartier
- Erhalt der vorhandenen Umgebungsqualität mit einem möglichst grossen, naturnahen und ökologisch wertvollen Aussenraum und minimalen versiegelten Flächen
- Sorgfältige architektonische Gestaltung.
- Funktionale und räumliche Integration des bestehenden Gemeinschaftsgartens mit dem bestehenden Pavillongebäude
- Hohe Wohnqualität mit einem starken Bezug zum urbanen Gärtnern und der Möglichkeit zur Beteiligung der BewohnerInnen an gemeinschaftlichen Projekten in der Wohnumgebung
- Umsetzung der energiepolitischen, ökologischen und sozialen Ziele der Stadt Kloten
- Quartierverträgliche Mobilität mit autoarmem Wohnen

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500
- Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan

Das Richtprojekt Architektur und Umgebung vom 15.02.2023, sowie der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV dienen der Veranschaulichung des beabsichtigten Resultats, sind jedoch nicht bindend.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im Situationsplan festgelegt und umfasst die Parzelle mit den folgenden Identifikatoren:

- Grundstück Nr: 2849
- Fläche (m²): 2018
- Zone gem. BZO 2019: WG2b

Art. 4 Geltendes Recht

- 1 Im Geltungsbereich gelten die nachstehenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und Kantonales Recht bleiben vorbehalten. Die Bestimmungen bezüglich Mehrhöhe gemäss § 260 PBG finden keine Anwendung.
- 2 Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe, Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen in den jeweils geltenden Fassungen des Planungs- und

Baugesetzes bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

- 3 Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen kommunalen Bau- und Zonenordnung.

Art. 5 Bereiche

Das Planungsgebiet wird in folgende Bereiche unterschieden:

- Baufeld 1
- Bereich Gemeinschaftsgarten
- Baufeld Gartenhaus
- Vorbereich Ewiges Wegli

Art. 6 Nutzweise

- 1 Im Baufeld 1 sind nicht störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig.
- 2 Der Bereich des Gemeinschaftsgartens dient als Freiraum für Begegnung, Spiel und Erholung. Besondere Gebäude sind erlaubt. Der Aussenbereich soll gemeinschaftlich genutzt werden können.
- 3 Im Baufeld Gartenhaus sind nicht störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig.
- 4 Im Vorbereich Ewiges Wegli befindet sich die Parkierung, Anlieferung und Entsorgung. Besondere Gebäude sind erlaubt.
- 5 Der flächenmässige Anteil mit familienfreundlichen Wohnflächen und / oder Clusterwohnungen beträgt mindestens 50 % der Gesamtnutzfläche. Familienfreundliche Wohnungen müssen mindestens 4 Zimmer aufweisen, oder auf mindestens 4 Zimmer erweitert werden können. Beim Clusterwohnen werden Untereinheiten mit einem oder mehreren Zimmern mit einem gemeinsamen Wohnraum verbunden.
- 6 Im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche müssen mindestens 5 % gemeinschaftlich nutzbare Wohnflächen erstellt werden. Dazu zählen überdeckte Terrassen, überdeckte oder nicht überdeckte Dachterrassen, beheizte oder unbeheizte Flächen mit ausreichender Belichtung. Diese können innerhalb des Baufelds oder im Bereich Gemeinschaftsgarten angeordnet werden.

Art. 7 Grundmasse

- 1 Die maximale Gesamtnutzfläche beträgt 1'513 m².
- 2 Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Mantellinie des Baufelds 1 ist im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei. Anrechenbare Dachgeschosse und Untergeschosse gibt es nicht.
- 3 Die maximale Höhenkote für das Baufeld 1 wird durch den Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich (Stadt Kloten, Auflage vom 3. September 2018) definiert und liegt zwischen 459 und 460 (m. ü. M.). Die maximale Höhenkote für das Baufeld Gartenhaus beträgt 448 m. ü. M.
- 4 Die Freiflächenziffer gemäss Art. 48 BZO beträgt mindestens 60 % der massgeblichen Grundfläche.
- 5 Die Grundmasse gemäss Art. 19 BZO finden keine Anwendung.
- 6 Die Anzahl der Bauten innerhalb des Baufelds 1 ist auf maximal eine beschränkt.
- 7 Die Anzahl der Bauten innerhalb des Baufelds Gartenhaus ist wie folgt beschränkt:
Maximal ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 80 m², dessen Höhe die Höhenkote von 448 m.ü.M. nicht überschreitet.
- 8 Im Bereich Gemeinschaftsgarten sind maximal drei Besondere Gebäude mit einer totalen Grundfläche von maximal 50 m² zulässig.
- 9 Die Anzahl der Bauten innerhalb des Vorbereichs Ewiges Wegli ist wie folgt beschränkt: Maximal drei Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von zusammen maximal 100 m². Innerhalb der Verkehrsbaulinie braucht es für Bauten und Anlagen ein entsprechendes Beseitigungsrevers.
- 10 Ausserhalb der Baufelder haben Gebäude die Abstandsvorschriften gemäss BZO einzuhalten. Sofern zulässig, kann der minimale Grenzabstand nur mit nachbarschaftsrechtlicher Zustimmung unterschritten werden.

Art. 8 Gebäudemantel

- 1 Der oberirdische Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragene Mantellinien und der maximalen Höhenkote gemäss Art. 7 Abs. 3 definiert.
- 2 Auf die Mantellinien darf gebaut werden. Sie dürfen aber von keinen Gebäudeteilen durchstossen werden, mit

Ausnahme von technisch bedingten An- und Aufbauten, sowie Besonderer Gebäude gemäss Art. 7, Abs. 8 und Abs. 9.

- 3 Unterirdische Gebäude sind unter Einhaltung der kantonalen Mindestgrenzabstände und mit einem Mindestabstand von Wegen und Strassen zulässig. Die minimale Überdeckung des gestalteten Terrains beträgt 1.5 m. Im Minimum darf eine Fläche von 60 % der Grundstückfläche nicht unterbaut werden.
- 4 Die maximalen Höhen des Sicherheitszonenplans dürfen mit keinen Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden.
- 5 Betriebsnotwendige An- und Aufbauten (Lichtschächte, Auf- und Abgänge) sind in allen Bereichen zulässig.

- Art. 9 Bestandesbaute**
- 1 Das bestehende Gebäude GVZ Nr. 3030 im Bereich Gemeinschaftsgarten kann gemäss Art. 6 Abs. 3 erhalten bleiben und weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden.
 - 2 Abbruch, Umbau und Zweckänderungen sind zulässig.

- Art. 10 Gestaltung**
- Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind nach den Anforderungen von §71 PBG besonders gut zu gestalten.

- Art. 11 Dachgestaltung**
- Flachdächer sind gemäss den «Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen» der Stadt Kloten zu gestalten.

- Art. 12 Aussenraum**
- 1 Der Bereich Gemeinschaftsgarten wird naturnah gestaltet, um eine standortgerechte Biodiversität zu fördern. Die Grundanlage ist eine offene Wiese mit Einzelbäumen und Pflanzbeeten. Private, ausschliesslich dem Wohnen zugeordnete und abgetrennte Bereiche sind, abgesehen von Terrassen, nicht zulässig.
 - 2 Freiflächen und Erschliessungsflächen sind unversiegelt zu gestalten, sofern sie
 - a) nicht überdeckt und b) nicht zwingend notwendig zu versiegeln sind (z. B. Notzufahrten).
 - 3 Es gelten die «Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen» der Stadt Kloten.

- 4 Innerhalb des Geltungsbereichs soll langfristig Raum für mindestens 5 mittel- bis grosskronige Bäume gesichert werden. Die entsprechenden Bereiche dürfen in dem zu erwartenden Kronenumfang nicht unterbaut werden.

Art. 13 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr als auch für den Veloverkehr, sowie die Anlieferung und Entsorgung erfolgt über die Gemeindestrasse Ewiges Wegli.

Art. 14 Parkierung

- 1 Mit einem Mobilitätskonzept kann im Sinne von Art. 1 vom Mindestbedarf an Parkplätzen gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Kloten abgewichen werden. Die Anzahl Parkplätze soll auf eine tiefe Nachfrage ausgerichtet werden. Eine Poolbewirtschaftung mit weiteren Liegenschaften ist zulässig.
- 2 Die Mindestinhalte des Mobilitätskonzepts umfassen:
 - Ermittlung der Stellplätze
 - Definition der erforderlichen Massnahmen zur Reduktion der Autoabstellplätze unter Minimum der Parkplatzverordnung
 - Vorgehen und Verantwortlichkeiten hinsichtlich Monitoring der Wirksamkeit der Massnahmen
 - Ergänzende Massnahmen im Falle einer ungenügenden Wirksamkeit
- 3 Die Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Veloabstellplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten, sowie der aktuell gültigen VSS-Norm. Bei der Anordnung, Ausgestaltung, Ausrüstung und Zugänglichkeit von Abstellplätzen sind die Raum- und Ausstattungsbedürfnisse von Spezialfahrrädern (z.B. E-Bikes, Fahrradanhänger, Cargo-Bikes, Kinderfahrräder, etc.) zu berücksichtigen.

Art. 15 Lärmschutz

- 1 Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) zugeordnet.
- 2 Massgebend für die lärmschutzrechtliche Beurteilung sind die Bestimmungen gemäss Art. 31a LSV.

Art. 16 Energie

- 1 Es wird die Erfüllung der Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechend dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040, Gebäudekategorie Wohnen) angestrebt.
- 2 Die Bebauung muss mindestens im Minergie-Standard ausgeführt werden.

Art. 17 Naturgefahren

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 18 Inkrafttreten

Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan mit Rechtskraft der Kantonalen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich



STADTKLOTEN

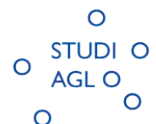
Privater Gestaltungsplan «Rossweid» Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

08. August 2024 / ergänzt 02. Juni 2025



Studio AGLO Architekten GmbH

Dorfstrasse 63 8302 Kloten mail@studioaglo.com www.studioaglo.com



Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage

- 1.1 Anlass und Zielsetzung
- 1.2 Geltungsbereich und Eigentumverhältnisse
- 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2 Richtprojekt

- 2.1 Richtprojekt Architektur
- 2.2 Richtprojekt Aussenraum

3 Erläuterungen Gestaltungsplan

- 3.1 Allgemeine Bestimmungen
- 3.2 Nutzung und Bauvorschriften
- 3.3 Gestaltung
- 3.4 Aussenraum
- 3.5 Erschliessung
- 3.6 Nachhaltiges Bauen
- 3.7 Lokalklima
- 3.8 Lärmschutz im Bereich des Flughafens

4 Verfahren

- 4.1 Verfahrensablauf
- 4.2 Öffentliche Auflage und Anhörung
- 4.3 Kantonale Vorprüfung

5 Anhang

- 5.1 Richtprojekt Architektur: Studio AGLO Architekten
- 5.2 Richtprojekt Umgebung: JANS Landschaftsarchitektur
- 5.3 Lärmgutachten: Energiekonzepte AG
- 5.4 Bestehende Werkleitungen
- 5.5 Wohnen und Partizipation Hegnerhof

1.1 Anlass und Zielsetzung

Anlass	<p>Das Grundstück 2849 am Ewigen Wegli ist rundherum von bebauten Parzellen umgeben. Im südlichen Bereich schliesst es an die historische, landwirtschaftlich geprägte Baustruktur an, entlang den anderen Seiten stehen Mehrfamilienhäuser.</p> <p>2015 wurde vom Förderverein Hegnerhof ein Gemeinschaftsgarten eingerichtet und es wurde ein Pavilliongebäude erstellt. Seither hat sich das Grundstück als Ort nachbarschaftlicher Begegnungen etabliert. Für den Förderverein Hegnerhof bietet er auch Platz für kulturelle Veranstaltungen.</p> <p>Die Eigentümerin möchte das bestens erschlossene Grundstück bebauen und zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Kloten beitragen.</p> <p>Der Aussenraum mit dem offenen Gartenpavillon soll weiterhin dem Förderverein Hegnerhof zwecks gemeinschaftlicher Nutzung zugänglich sein.</p>
Ziel	<p>Mit dem Gestaltungsplan soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen Qualitäten der Liegenschaft auch im bebauten Zustand vorhanden sind.</p> <p>Zentrales Anliegen ist ein möglichst grosser, naturnaher und gemeinschaftlich beispielbarer Aussenraum. Begleitend dazu braucht es eine architektonische Antwort mit einer angemessenen Wohnform.</p> <p>Die Bebauung soll die von der BZO vorgegebene Dichte nicht überschreiten. Dafür wird die Gebäudegrundfläche durch eine vertikale Umverteilung minimiert.</p> <p>Als städtebaulicher Gewinn resultiert ein Aussenraum, der für die BewohnerInnen und das Quartier einen Mehrwert darstellt. Die Gebäude sind auf diesen in Gestaltung und Funktion abgestimmt und mit Sorgfalt gestaltet.</p>

1.2 Geltungsbereich und Eigentumverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst das Grundstück Nr. 2849 in Kloten.



Abb. 1 - Geltungsbereich GP „Rossweid“

Grundbuch

Es besteht folgende Grunddienstbarkeit:

Fuss- und Fahrwegrecht

Blatt 526, EGRID CH557408770529, Kloten zugunsten

Blatt 5256, EGRID CH980908057794, Kloten

Blatt 5257, EGRID CH907705090857, Kloten zulasten

Blatt 1798, EGRID CH567708057414, Kloten

Die betreffende Fläche im südwestlichen Spickel ist entsprechend zu gestalten und freizuhalten.

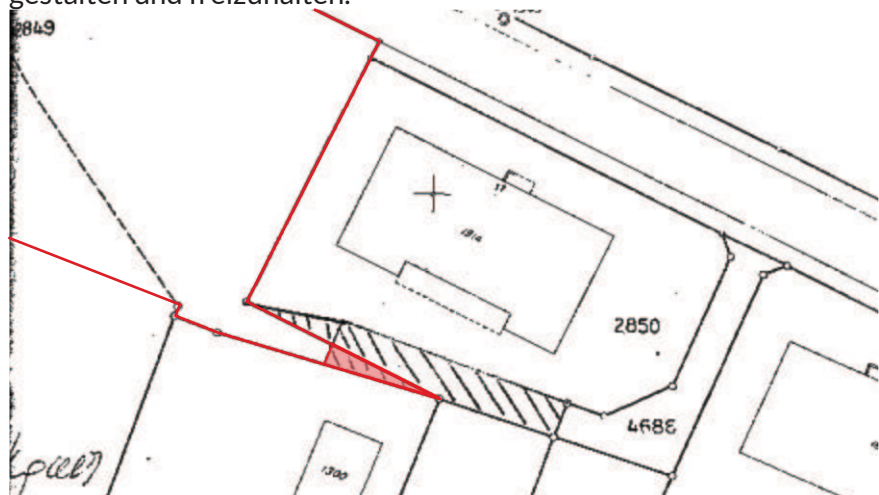


Abb. 2 - Planbeilage Grundbuch, rot = innerhalb GP-Perimeter

Eigentümer

Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2849 ist Elisabeth Gaus-Hegner.

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplan legt in Teilen abweichende Bestimmungen fest. Ansonsten ist die jeweilige Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten, sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht gültig.

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten klassiert das betreffende Grundstück als 2-geschossige Wohn- Gewerbezone WG2b mit den folgenden Bestimmungen:

Ausnutzungsziffer max.	50 %
Vollgeschosse max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse	2
Attikageschosse	1
Anrechenbare Untergeschosse	1
Gebäudehöhe max (m)	8.1
Firsthöhe max. (m)	7
Grundgrenzabstand min. (m)	5
Mehrlängenzuschlag 1/3 ab GL	12
Bis max. Grenzabstand	10
Freiflächenziffer	0.3

Ausnutzung

Der Gestaltungsplan lässt nicht mehr Ausnutzung zu als die gültige BZO. Es ergibt sich darum kein Planungsbedingter Mehrwert.

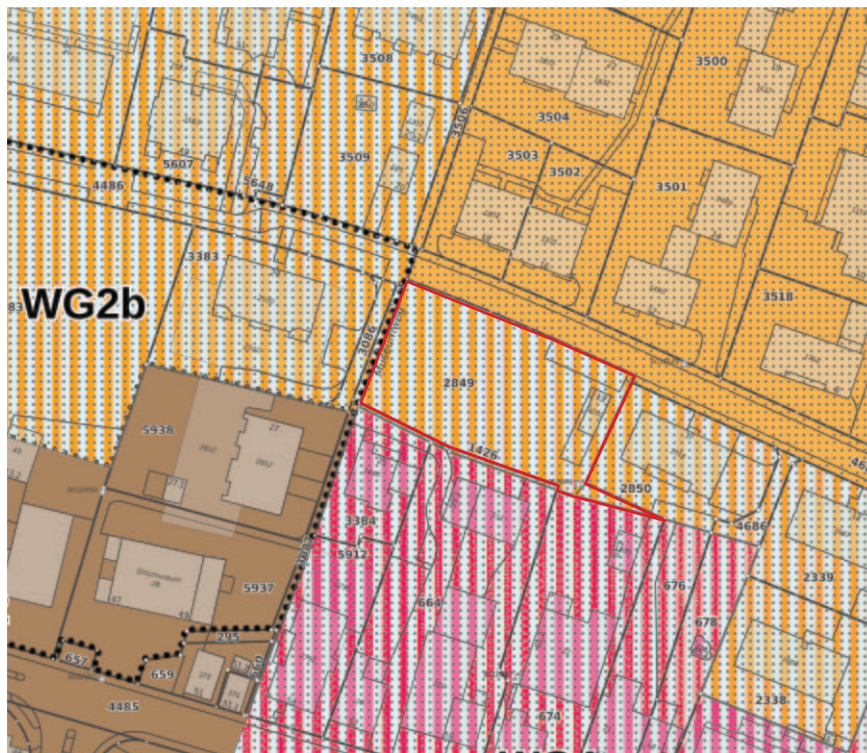


Abb. 3 - Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan ist die Dorfstrasse in der Nähe der Parzelle als bestehende Hauptverkehrsstrasse verzeichnet.

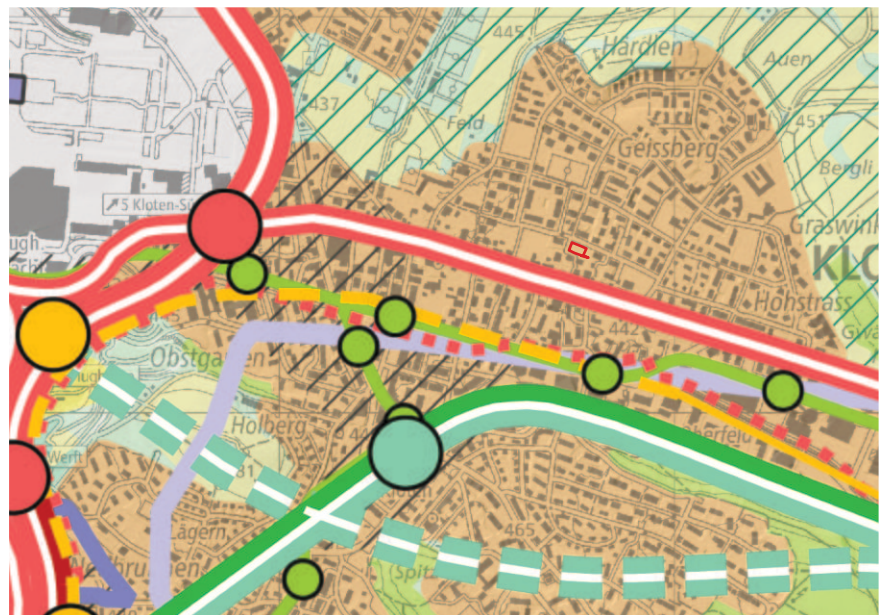


Abb. 6 - Kantonaler Richtplan Stand 07. Juni 2021

Kommunaler Richtplan Verkehr

Gemäss Regionalen Richtplan ist für die Dorfstrasse eine Umgestaltung vorgesehen. Der Perimeter des Gestaltungsplan liegt ausserhalb des markierten Strassenbereichs.



Abb. 7 - Regionaler Richtplan Glattal - Verkehr, Stand 07. November 2021

Regionaler Richtplan

Im Kommunalen Richtplan ist die Gemeindestrasse Ewiges Wegli 17 als Erschliessungsstrasse mit Sammelfunktion und kommunaler Bedeutung klassifiziert. Ebenfalls ist sie als Fussweg markiert.

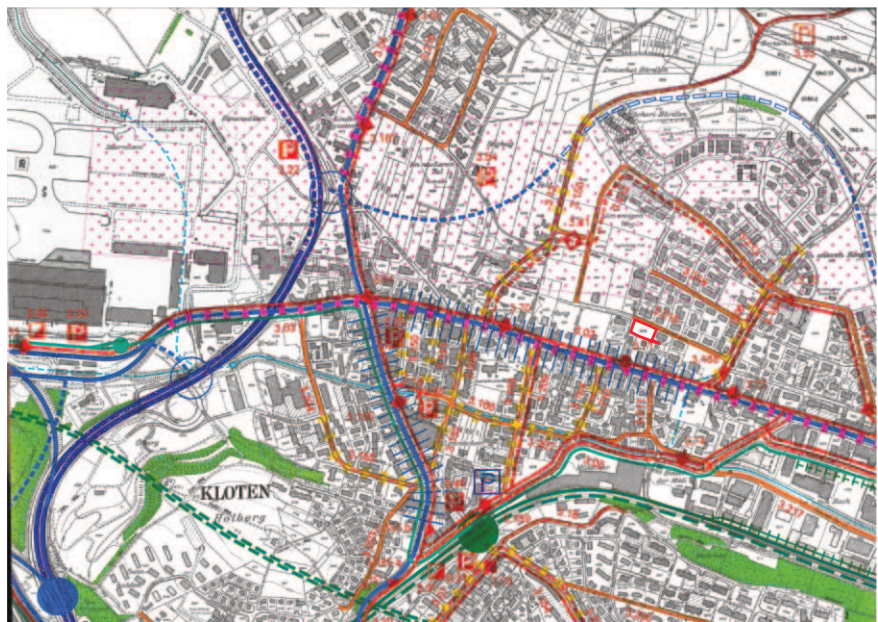


Abb. 8 - Kommunalen Richtplan - Strassen und Öffentlicher Verkehr, Stand 06. April 1999
orange = Erschliessungsstrassen mit Sammelfunktion und kommunaler Bedeutung

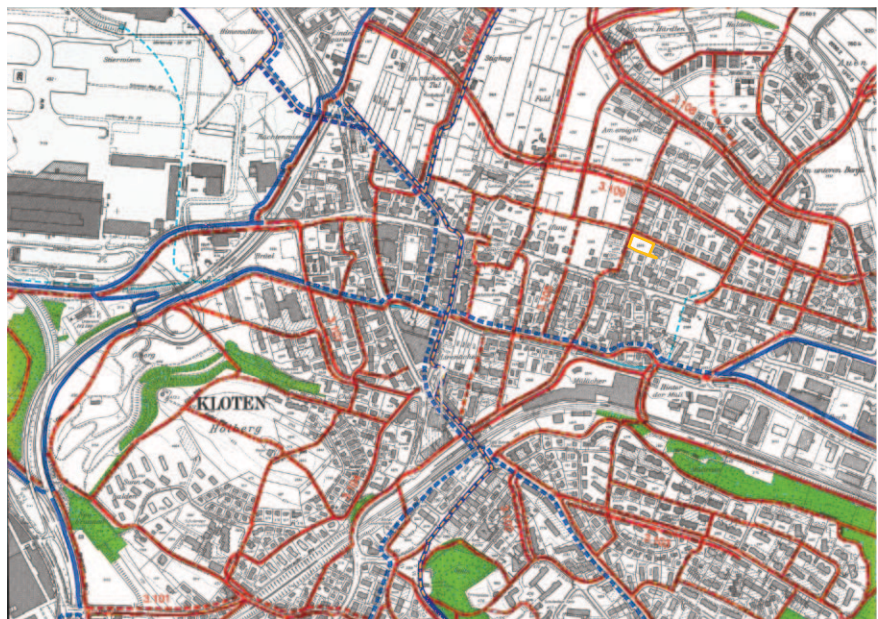


Abb. 9 - Kommunalen Richtplan - Fuss- und Radwege, Stand 06. April 1999
Volllinie rot = Fussweg

Öffentlicher Verkehr

In 120 m Gehdistanz befindet sich die Bushaltestelle Lindenstrasse mit direkter Verbindung zum Flughafen Zürich und zum Bahnhof Kloten, welcher zu Fuss in 10 Minuten erreichbar ist. Das GP-Areal liegt in den ÖV-Güteklassen B und C.

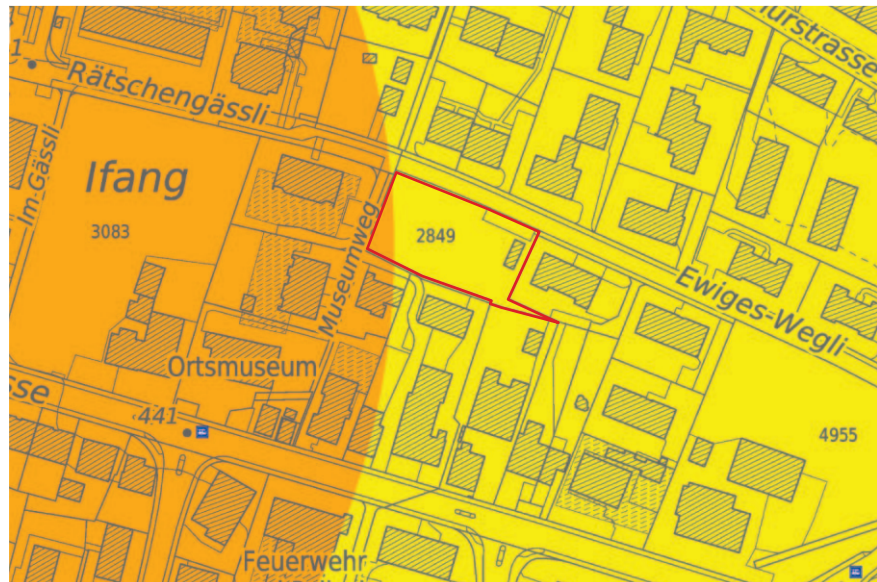


Abb. 10 - ÖV-Güteklassen (orange = B, gelb = C), GIS-Karte Stand 30.04.2022

Parkplatzverordnung

In der Parkplatzverordnung der Stadt Kloten befindet sich das Areal im Parkplatzbedarfsgebiet II, direkt angrenzend an an das Gebiet I. Die für dieses gelistete Güteklasse D stimmt jedoch nicht mit der aktuellen Klassierung überein.

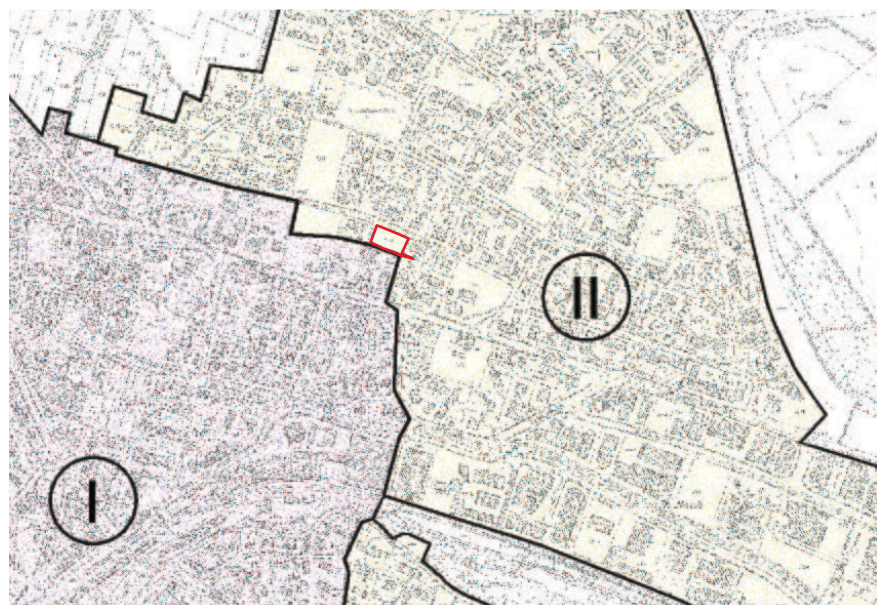


Abb. 11 - Ausschnitt Karte Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010
I = Zentrumsnahe Gebiete, II = Randgebiete und Industriegebiet

Bauhöhenbeschränkung Die Höhenbeschränkungsebene innerhalb des Planungsperimeters liegt zwischen 459 und etwas über 460 m.ü.M.
Die Höhenbeschränkung muss zwingend eingehalten werden.

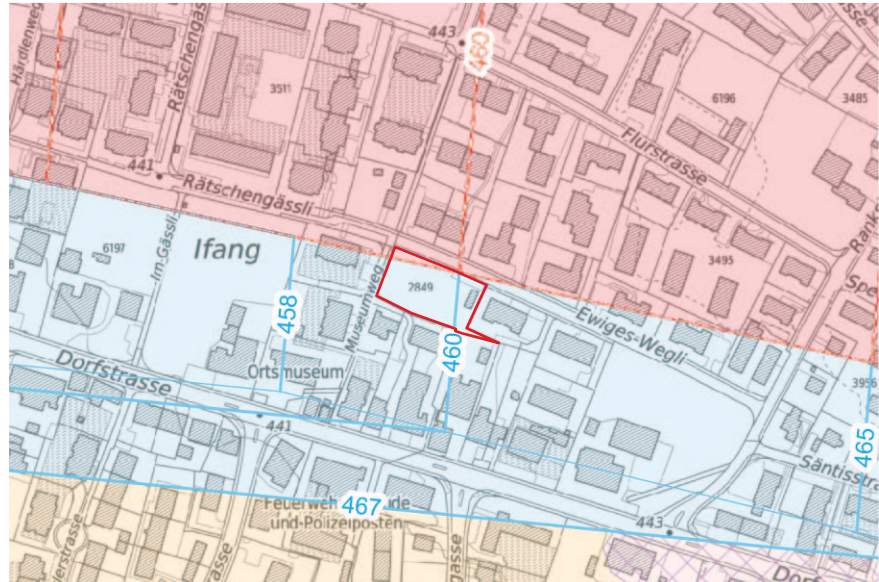


Abb. 12 - Ausschnitt Sicherheitszonenplan Stadt Kloten vom 03. September 2018
rot = Abflug, blau = Anflug und seitliche Übergangsfläche

Lärmbeschränkungen Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Laut der Lärmübersicht für Bauvorhaben sind für das betreffende Gebiet Lärmabklärungen notwendig.
Fluglärm: Die Immissionsgrenzwerte (IGW) sind ausschliesslich in der Nacht überschritten.

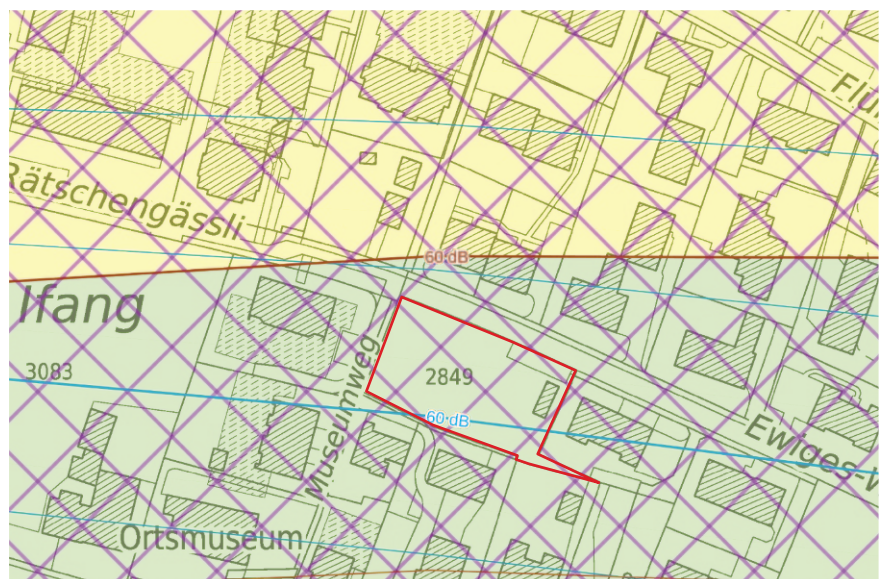


Abb. 13 - GIS-Karte Fluglärm - gelb = Immissionsgrenzwert überschritten, grün = Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten

Lokalklima

Die Klimaanalysekarte zeigt in der Nachtsituation (4 Uhr) einen negativen Wärmeineffekt im Bereich des Gestaltungsplanperimeters (Abb. 12). Daraus ist der Effekt der unbebauten Wiese ablesbar. Nächtliche Überwärmung gibt es gemäss der Karte Hitze im Siedlungsraum (Abb. 13) keine. Allerdings ist der Kaltluftvolumenstrom nur mässig (Abb. 14) und in den südlich angrenzenden Grundstücken wird eine hohe Zunahme nächtlicher Wärmebelastung angezeigt (Abb. 15).

Die Tagessituation (14 Uhr) weist rund um das Grundstück eine starke bis sehr starke Wärmebelastung (PET) auf. Der bestehenden Grünfläche innerhalb des GP-Perimeters wird eine sehr geringe Aufenthaltsqualität attestiert (Abb. 16).

Im Gestaltungsplan sind Massnahmen enthalten, die Wärmebelastung des bebauten Grundstücks zu minimieren und die Aufenthaltsqualität zu verbessern: Reduktion der überbauten Fläche, keine Versiegelung im Aussenraum, Beschattung durch Mittel-/ bis Grosskronige Bäume, Dachbegrünung.

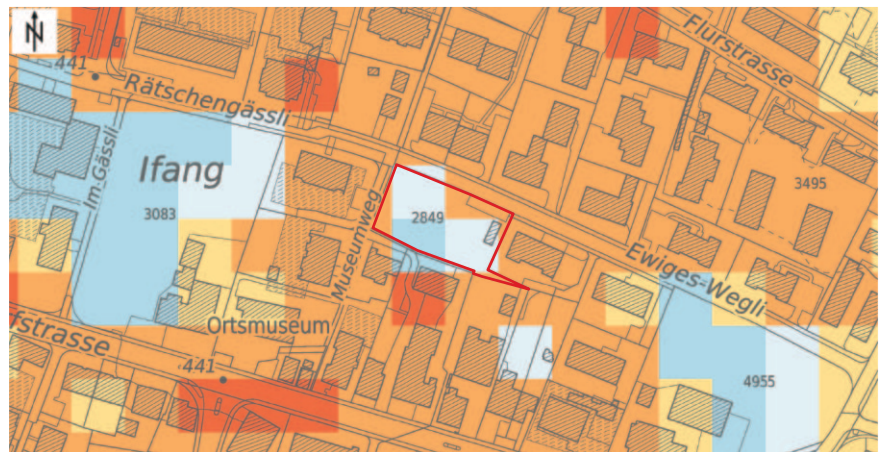


Abb. 14 - GIS-Karte Klimaanalysekarte, Nachtsituation 4 Uhr, Wärmeineffekt - gelb/orange = positiver Wärmeineffekt, blau = negativer Wärmeineffekt

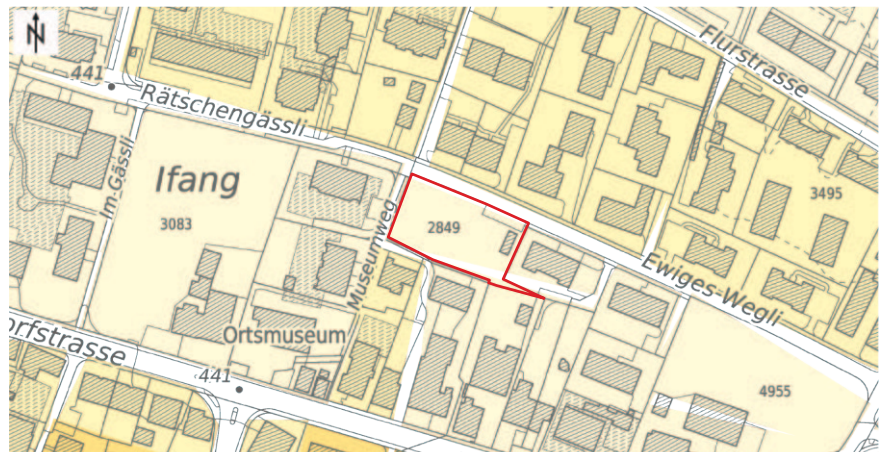


Abb. 15 - GIS-Karte Hitze im Siedlungsraum, Nächtliche Überwärmung 4 Uhr, hellgelb = keine, gelb = schwach, dunkelgelb = mässig



Abb. 16- GIS-Karte Klimaanalyse, Nachtsituation 4 Uhr, Kaltluftvolumenstrom - hellblau = mässig, blau = hoch

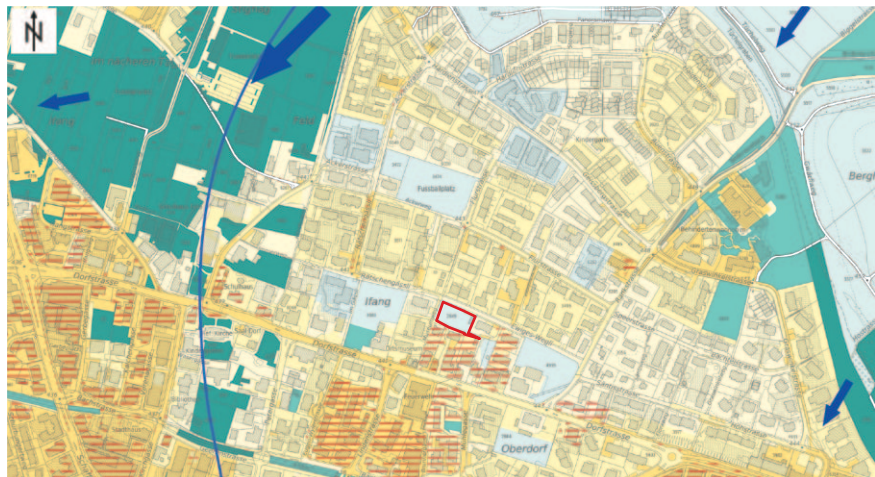


Abb. 17 - GIS-Karte Klimamodell, Nachtsituation 4 Uhr, Überwärmung im Siedlungsraum - hellgelb = keine; Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, graublau = gering; Kaltluftleitbahnen = blaue Linie von Nord nach Süd; Hauptströmungsrichtung Kaltluft innerhalb von Grünflächen = Pfeile blau; Hohe Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung = horizontale Linien rot

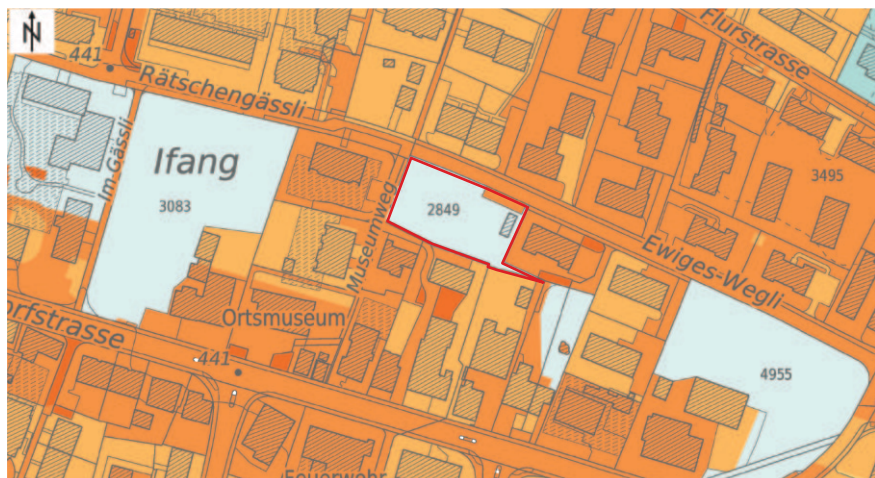


Abb. 18 - GIS-Karte Klimamodell, Tagsituation 14 Uhr, Wärmebelastung (PET) - hellorange = stark, orange = sehr stark, dunelorange = extrem; Aufenthaltsflächen von Grünflächen, blaugrau = sehr gering

Naturgefahren

Für das Planungsgebiet besteht teilweise eine Restgefährdung durch Naturgefahren (Hochwasser und Massenbewegungen) und befindet sich somit im Hinweisbereich. Mögliche Schadensverhütungsmassnahmen sind in die Planung mit-einzubeziehen.

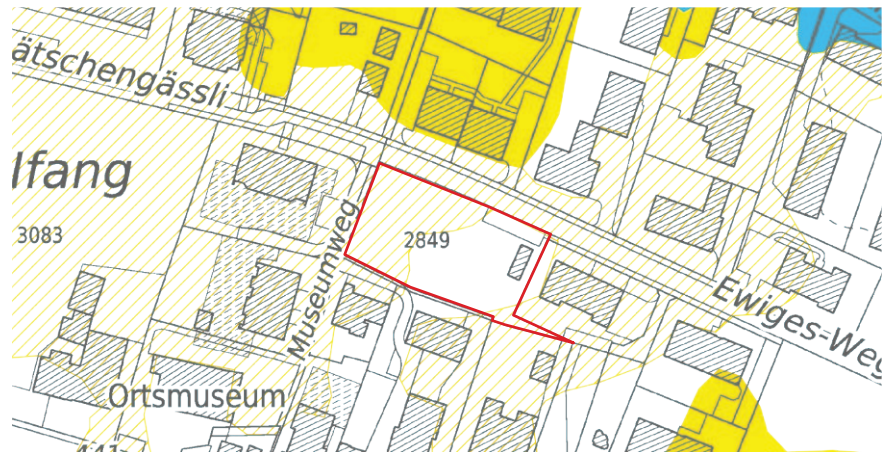


Abb. 19 - Synoptische Gefahrenkarte Stand 26.09.2022
Gelb-weiss schraffiert = Restgefährdung, weiss = Keine Gefährdung

Boden

Im Kastaster der belasteten Standorte (KbS) ist für das betreffende Grundstück nichts vermerkt.

Archäologie

Das Grundstück befindet sich gemäss GIS-Karte ausserhalb der archäologischen Zone.

Strategie Kloten 2030

«Mit der Strategie 2030 will der Stadtrat Menschen, Orte und Potenziale in Kloten verbinden. Die Mitsprache der Bevölkerung bei der Stadtgestaltung ist wichtig und erwünscht.»

Aus den für Kloten besonders relevanten Megatrends Konnektivität, Neo-Ökologie, Mobilität, New Work, Urbanisierung wird eine Zukunftsvision abgeleitet.



Abb. 20 - Ausschnitt Stadtpaziergang Natur & Stadtklima - 4.2 Gärten zum Blühen bringen

2.1 Richtprojekt Architektur

Verfasser Das Richtprojekt für den Gestaltungsplan «Rossweid» wurde von Studio AGLO Architekten GmbH aus Kloten erarbeitet.

Historischer Kontext Die historische Bebauungsstruktur entwickelte sich auf der nördlich der Dorfstrasse in einer parallel verlaufenden Häuserzeile. Der Flurname *Beim ewigen Wegli* verwies auf einen parallel zur Dorfstrasse verlaufenden Weg. Ab den 1960er-Jahren wurde die angrenzenden Äcker grossflächig mit Mehrfamilienhäuser überbaut.



Abb. 21 - Siegfriedkarte 1930

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an die historische Häuserzeile an, von der Nutzung her vorwiegend Bauernbetriebe, von welchen heute fast keiner mehr als solcher bewirtschaftet wird. Dennoch wurde ein Teil der historischen Bausubstanz erhalten und auch deren Umgebung. Auf der Luftaufnahme von 1981 sind ausgedehnte Nutzgärten rund um die Bauernhäuser zu erkennen.



Abb. 22 - Luftaufnahme 1981, grün: Nutzgärten im Anschluss an die historische Bausubstanz

Ziele Richtprojekt

Für das Richtprojekt Architektur waren folgende Ziele massgebend:

- Einbettung in historischen und städtebaulichen Kontext
- Optimale Setzung des Baukörpers
- Ideale Balance Ausnützung Baumasse und Aussenraum
- Freihalten eines grosszügigen Aussenraumes
- Geeignete Wohnungstypen für gemeinschaftliches Wohnen
- Starker Bezug zum Aussenraum
- Erhalt des Pavillonsgebäudes und der Freifläche für gemeinschaftliche Nutzungen

Städtebau

Das städtebauliche Volumen des Richtprojekts reiht sich in die Bauungsstruktur am Ewigen-Wegli ein, welche durchgehend zur Strasse längsgerichtete Baukörper aufweist. Deren Länge und Abstände zueinander variieren, wodurch ein zwar einheitliches, aber auch abwechslungsreiches Erscheinungsbild entsteht.

Die Abmessungen des eingefügten Baukörpers sind vergleichbar mit derjenigen der Nachbarbauten. Das Pavillonsgebäude begrenzt den Aussenraum auf der Ostseite und belebt diesen mit in seiner Massstäblichkeit.

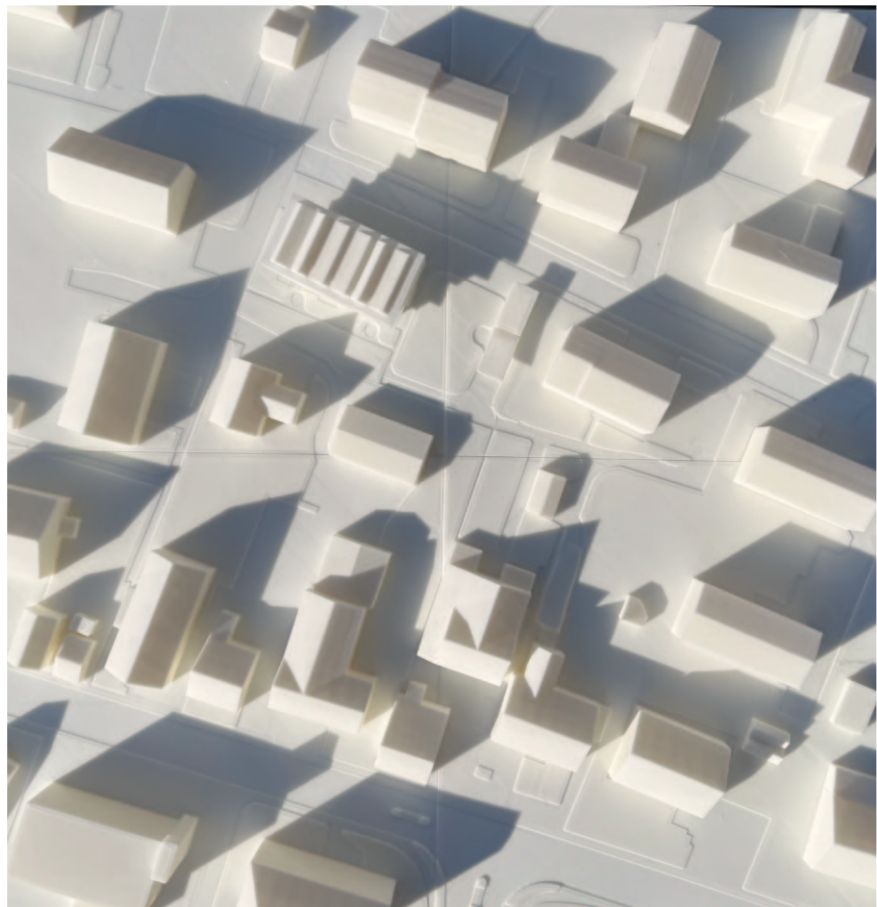


Abb. 23 - Modell Städtebau

Maximale Höhenmasse Die im Gestaltungsplan liegende Bauparzelle ist im Vergleich zu den direkten Nachbarparzellen etwas länger, was bei einer zonengerechten Bebauung in einem überlangem Riegel resultieren würde. Die im Gestaltungsplan festgelegte Beschränkung des Baufeldes auf ungefähr die Hälfte der Parzellenlänge verhindert eine solchen. Damit das Grundstück gegenüber der Bauordnung nicht unternutzt wird, ist dabei die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im vorliegenden Gestaltungsplan eine entsprechend unabdingbare Voraussetzung.

Mehrere Punkte sprechen dafür, dass der vorgesehene Baukörper auch hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe, respektive Firsthöhe ortsbaulich gut verträglich ist und der Grundordnung nicht zuwider laufen.

1. Die südliche Grundstücksgrenze schliesst an die Bauzone WG4 an, welche 2013 für die südlich des GP-Perimeters gelegenen Grundstücke anstelle der Kernzone eingeführt wurde. Die maximale Gesamthöhe (14.7 + 5 m) der zonenmässig möglichen Gebäude, könnte das im Richtprojekt dargestellte Gebäude deutlich überragen. Die Höhenbeschränkung des Sicherheitszonenplans verhindert dies aber, sprich die Summe aus Gebäudehöhe und Firsthöhe der südlichen gelegenen Parzellen, ist gleich wie die im Gestaltungsplan. Angesichts dessen, dass im Richtprojekt die Hauptwohnseite gegen Süden ausgerichtet ist, erscheint eine gleichwertige Höhenentwicklung angemessen.

2. Das östlich angrenzende Grundstück, sowie die nördlich der Strasse Ewiges Wegli gegenüberliegenden Grundstücke sind mit bestandesrechtlichen Gebäuden bebaut, welche die maximale Gebäudehöhe der Bauzonen W2a / WG2b überschreitet. Die Gebäude aus den 1970er-Jahren weisen alle ein Hochparterre, drei Vollgeschosse plus ein vorwiegend für Lagerzwecke genutztes Dachgeschoss (Estrich) aus. Die baurechtliche Praxis in Kloten erlaubt bei diesen Gebäuden der Ausbau zweier Dachgeschosse zu Wohnzwecken. Wiederum wirkt hierbei aber die durch den Sicherheitszonenplan maximal zulässige Höhe beschränkend.

3. Die westlich und südwestlich gelegenen Grundstücke wiederum sind Teil des Öffentlichen Gestaltungsplans Rätshengässli Ost von 1994. Dessen Zweck ist ein sorgfältig gestalteter Übergang von der Kernzone zur Wohnzone. Bezüglich Gebäudehöhe ist ein leichter Verlauf von dem Bereich A an der Dorfstrasse, mit historischem Gebäudebestand zu den Bereichen B1 und B2 vorgesehen. In letzteren ist in Abweichung zur Bauzone (WG2b) ein 3. Vollgeschoss zulässig (2.2, Art. 9), wobei dieses mit einem Kniestock bis 1.5 m ausgebildet werden muss. Mit der Regelung der BZO bezüglich anrechenbaren Untergeschossen in den Wohnzonen (Art 58, Abs. 2) ist auf den Grundstücken innerhalb der Bauzone WG2b also ein faktisch 4-geschossiges Gebäude mit als Dachgeschoss ausgebildetem 3. Obergeschoss denkbar. Einschränkend wäre auch hier der Sicherheitszonenplan.

Im Westen des GP Rätshengässli Ost schliesst der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplans «Im Gässli» und weiter der Öffentli-

che Gestaltungsplan Rätchengässli West an. In letzterem ist die Bauweise mit drei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen definiert. In dem 2028 genehmigten GP «Im Gässli» wird die Höhe hingegen nicht mehr über eine Anzahl Geschosse, sondern direkt mit der vom Sicherheitszonenplan festgelegten Höhe limitiert. Die entsprechende Überbauung weist Gebäudekörper von bis zu sechs Wohngeschossen auf.

4. Die im Gestaltungsplan maximale Summe aus Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreitet diejenige vom Zonenplan nur sehr moderat. In der BZO beträgt die Gesamthöhe 15.1 m (8.1+7), im Gestaltungsplan maximal ca. 16.6 m. Die Gesamthöhe wird also lediglich um 1.5 m überschritten.

5. Auch im Rahmen der BZO kann im Falle einer Arealüberbauung die Gebäude- respektive die Summe aus Gebäudehöhe und Firsthöhe in einem angemessenen Rahmen überschritten werden, in der Regel um ein Geschoss. Die angestrebte Gesamthöhe liegt, wie unter Punkt 4 erläutert, innerhalb dieses Ermessensspielraums.

Fazit: Während in den westlich des GP-Perimeters liegenden Grundstücken ein ansteigender Höhenverlauf der Gebäude von der mit Bestandesgebäude aus vor dem 19. Jh bestückten Kernzone an der Dorfstrasse Richtung Rätchengässli beibehalten und mithilfe von Gestaltungsplänen noch akzentuiert wurde, kehrte in dem Abschnitt Museumsweg bis Rankstrasse die Zonenänderung von 2013 den potentiellen Verlauf der Gebäudehöhen um. Entlang der Dorfstrasse sollte nun der Wohnraum verdichtet werden und sich von einem 2-geschossigen in einen 4-geschossigen Gebäudebestand entwickeln dürfen.

Die benachbarten, nicht zonenkonformen Bestandesbauten nördlich und östlich des GP-Perimeters definieren zwar nicht die Grundordnung, befänden sich aber bezüglich ihrer Höhen mit einer Arealüberbauung im bewilligungsfähigen Bereich und sie sind Teil des realen städtebaulichen Kontexts. Um in diesem einen wertvollen Aussenraums zu sichern, weicht der Gestaltungsplan mit einer angemessenen städtebauliche Einordnung der Gebäude von den vorgeschriebenen Höhen ab, ohne die Ausnützung zu erhöhen.

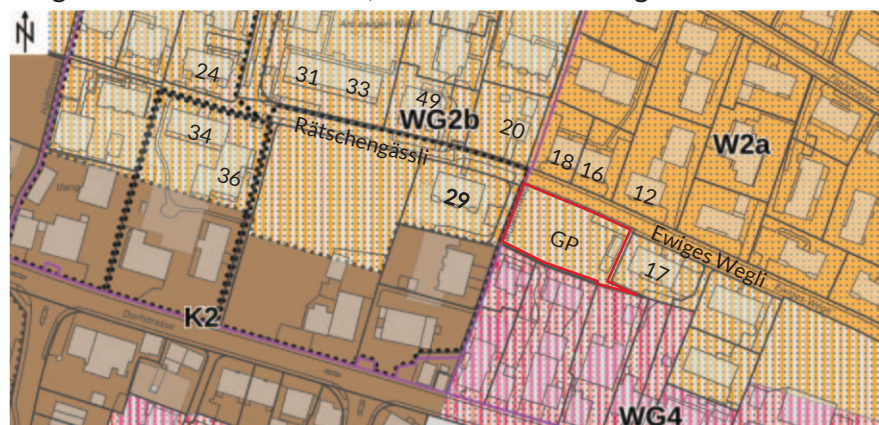


Abb. 24 - Übersicht Zonenplan



Abb. 27 - Ewiges Wegli 17 - Bestandesrechtliches Gebäude in der Bauzone WG2b



Abb. 28 - Ewiges Wegli 12 - Bestandesrechtliches Gebäude in der Bauzone W2a



Abb. 29 - Ewiges Wegli 16/18 - Bestandesrechtliches Gebäude in der Bauzone W2a



Abb. 30 - Ewiges Wegli 29 - Gebäude in der Bauzone WG2b / GP Rätchengässli Ost



Abb. 31 - Rätchengässli 49 - Gebäude in der Bauzone WG2b



Abb. 32 - Rätchengässli 31/33 (links) - Gebäude in der Zone WG2b



Abb. 33 - Rätchengässli 34/36 (links) - Gebäude in der Zone WG2b / Privater GP Im Gässli



Abb. 34 - Rätchengässli 24 - Gebäude in der Zone WG2b / GP Rätchengässli West



Abb. 35 - Rätchengässli 32 - Gebäude in der Zone WG2b / GP Rätchengässli West

Bestandesbaute

Das bestehende Pavillongebäude wurde 2015 als Holzbau erbaut und enthält eine Studiowohnung, ein Aussenlager und ein überdeckter Sitzplatz mit Aussenküche. Es richtet sich gegen die Wiese aus und ist ein Ort gemeinschaftlicher Begegnung, für informelle Begegnungen, aber auch für grössere Anlässe.



Abb. 36- Bestehendes «Gartenhaus» mit Umgebung

Gebäudetypologie

Der fünfgeschossige Bau wird über einen nordseitigen Laubengang erschlossen. In den vier unteren Geschossen befinden sich mehrheitlich zweigeschossige Wohnungen.

Das oberste Geschoss soll einen gemeinschaftlich bespielten Raum beinhalten. Dieser ist im Richtprojekt als unbeheizter, offener und lichter Raum konzipiert, welcher sich für eine Vielzahl möglicher Nutzungen eignet, vom Waschsalon bis zum Gewächshaus.

In den Erschliessungsgeschossen und im obersten Geschoss ist eine umlaufende Balkonschicht vorhanden, welche den gestaffelten Baukörper zusammenbindet. Die vorstehenden Bauteile geben dem Baukörper eine feingliederige Gestalt und verweben ihn mit dem Aussenraum.

Entsprechend ist auch die Dachform gewählt, eine Mischung aus Parallel-/ Shed-/ und Flachdach. Auf die Festlegung einer fixen Form wird in den Vorschriften entsprechend verzichtet.



Abb. 37 - Längsschnitt durch die Baukörper des Richtprojektes.

Wohnungen
und Wohnform

Die Grundrissstruktur ermöglicht den Wohnungen dreiseitigen Fassadenanstoss. Über wohnungsinterne Treppen erstrecken sie sich auf jeweils zwei Geschosse.

Familienwohnungen: Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 4.5-Zimmer soll ein familienfreundliches Wohngebäude entstehen.

Flexibilität: Schaltbare Zimmer erlauben eine flexible Zuteilung der Zimmer zu benachbarten Wohnungen. Die Wohnungsgrösse kann so auch in bewohntem Zustand auf den jeweiligen Platzbedarf angepasst werden. Unterbelegte Wohnungen können dadurch vermieden werden.

Gemeinschaftliches Wohnen: Gemeinschaftliche Räume sollen durch die Bewohnerschaft weitgehend selbst organisiert genutzt werden. Im Richtprojekt wurde eine Clusterwohnung mit 7 Zimmern und 4 Wohnbereichen ausgearbeitet. Der grosse Wohnraum mit Küche soll dabei allen BewohnerInnen offen stehen. Ebenfalls gemeinschaftlich genutzt werden sollen das oberste Geschoss und der Aussenraum.

Partizipation: Bereits im Planungsprozess sollen sich mögliche zukünftige Bewohner einbringen. Eine Vernetzung mit den Aktivitäten des Fördervereins Hegnerhof wird angestrebt.

Garten: Der Aussenraum wird von den BewohnerInnen bewirtschaftet und mitgestaltet. Ausgangspunkt dafür ist der Anbau und die Pflege von Gemüse, Kräutern, Obst und Blumen in einem Gemeinschaftsgarten.

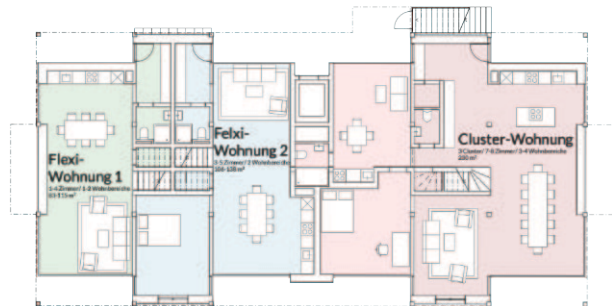


Abb. 38- Grundriss EG

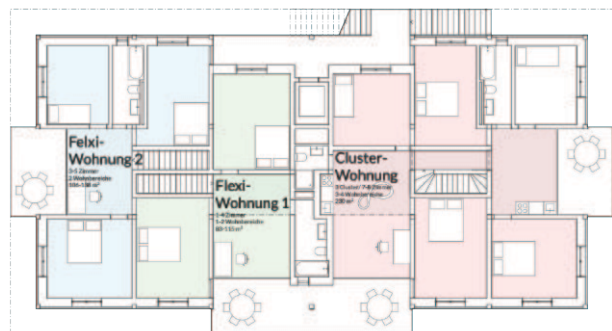


Abb. 39 - Grundriss 1. OG

Nutzungsdichte

Im Richtplantext Region Glattal wird für das GP-Gebiet eine mittlere Nutzungsdichte von 100 - 150 Köpfen pro Hektar definiert.

Im Richtprojekt werden Wohnungen dargestellt mit insgesamt 37 Zimmern. Mit einer angestrebte Belegung von einer Person pro Individualzimmer würden 25 Personen auf dem Areal wohnen. Dies ergibt folgende Nutzungsdichte:

2'018 m² - 25 Personen

10'000 m² - 124 Personen

Die zu erwartende Nutzungsdichte beträgt somit für den Gestaltungsplanperimeter ungefähr 124 Köpfe pro Hektar.

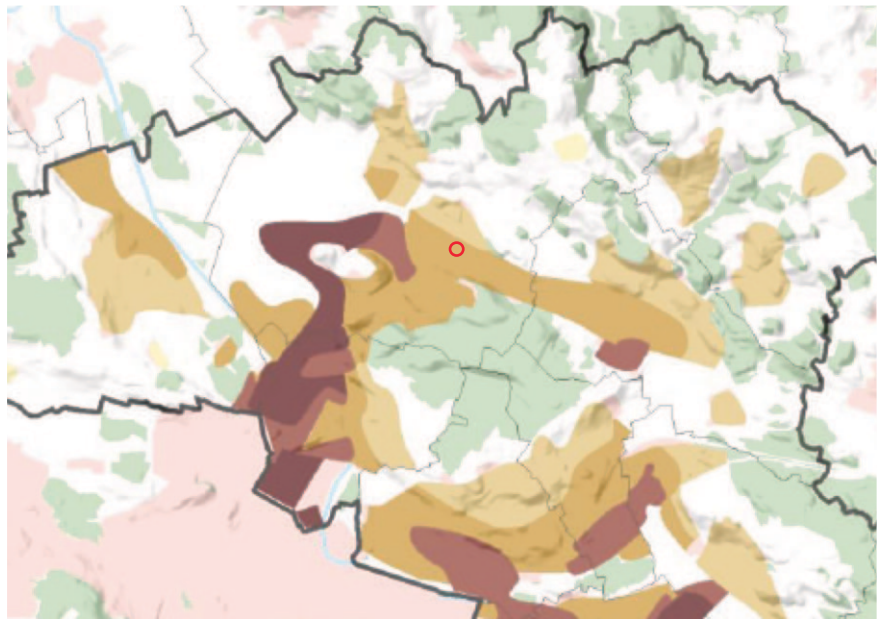


Abb. 40 - Regionaler Richtplan Glattal, Dichtestufen
orange = Mittlere Nutzungsdichte (100 - 150 K/ ha Bauzone)

2.2 Richtprojekt Aussenraum

Verfasser	Das Richtprojekt für den Gestaltungsplan «Rossweid» wurde von JANS Landschaftsarchitektur & Gestaltung öffentlicher Raum erarbeitet.
Bestand	<p>Auf dem Grundstück befindet sich aktuell der Gemeinschaftsgarten Dandelion. Dieser wurde 2013 vom Förderverein Hegnerhof erstellt und seither betrieben.</p> <p>Elf kreisrunde Pflanzbeete entlang der Parzellengrenze rahmen auf drei Seiten eine Wiese ein, welche auf der vierten Seite vom Pavillongebäude begrenzt wird.</p> <p>Der Gemeinschaftsgarten ist ein Begegnungsraum für die TeilnehmerInnen aus der Nachbarschaft und für die NutzerInnen der Räumlichkeiten des Hegnerhofs an der Dorfstrasse.</p> <p>Die vorhandenen Aussenraumqualitäten sollen durch die Bebauung der Parzelle nicht verloren gehen. Der Erhalt eines grosszügigen und naturnahen Aussenraums ist mit ein Hauptgrund für die Erarbeitung des Gestaltungsplans.</p>



Abb. 41 - Gemeinschaftsgarten und Pavillon

Ziele

In der zukünftigen Konfiguration sollen das gemeinsame, ökologische «Gärtnern», die kulturellen Veranstaltungen um das Gartenhaus und autoarmes Wohnen kombiniert werden. Räumlich und gestalterisch wird die Atmosphäre der landwirtschaftlichen, ruralen Vergangenheit zeitgemäss, naturnah und ressourcenschonend weitergeführt. Rundherum soll der Aussenraum einladend wirken, folgende Strukturen und Elemente werden angewendet:

- Kleine, eingeschossige Gebäude, grosse Bäume und Zäune zur Zonierung und Abstufung der Privatheit
- Wertige und natürliche Materialien
- Extensive, einheimische und standortgerechte Vegetation
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Ökologisch bewirtschaftete Nutzgärten
- Pflanzen und nischenreiche Strukturen (Stein- und Asthaufen, Kompost, Nisthilfen, Feuchtbiotope, etc.) für Tiere
- Natürliche Wasserversickerung, Regenwasserdepots
- Kinderfreundliche Gestaltung ohne sterile Spielgeräte: Naturnaher Aussenraum mit Pflanzen und Tieren entdecken, beim «Gärtnern» helfen, mit Wasser, im Sandhaufen und in Baumhütte spielen, Hängematte zwischen Bäumen, etc.



Abb. 42 - Umgebungsplan Richtprojekt

Zonierung

- 1 Erschliessung und Vorzone
- 2 Private Nutzgärten
- 3 Gemeinschaftliche Wiese
- 4 Gemeinschaftlicher Sitzplatz

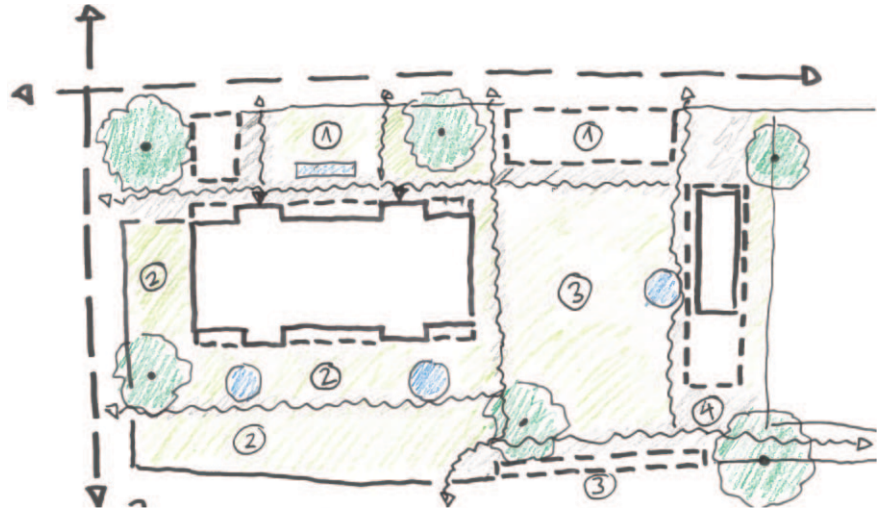


Abb. 43 - Skizze Zonierung

Erschliessung und Vorzone (1)

Der Bereich entlang der Strasse «Ewiges Wegli» übernimmt die Erschliessung des Grundstücks. Zwei offene Unterstände für Auto- und Veloabstellplätze sowie Container gliedern die Vorzone, schaffen Durchblicke und Massstäblichkeit zum Hauptgebäude. Vor den Gebäudezugängen gibt es einen baumbestandenen Vorplatz aus Kies und Pflasterung und grünen Baumscheiben.

Die Kreuzung Museumweg und Ewiges Wegli wird mit einem Baum und einer Rundbank als nachbarschaftlicher Platz aufgewertet.



Abb. 44- Kreuzung Museumweg - Ewiges Wegli / Rätchengässli

Nutzgärten (2)

Sie sind gegen Süden und Westen ausgerichtet, haben damit optimale Wachstumsbedingungen. Die Flächen nahe der Gebäudelängsseite gehören zu den Wohnungen im Erdgeschoss. Die restlichen Beete können von den Bewohnern in den Obergeschossen genutzt werden. Der Anbau von Gemüse und Früchten erfolgt extensiv als Permakultur. Es werden möglichst natürliche Kreisläufe angestrebt und keine künstlichen Hilfsmittel wie Dünger und Herbizide angewendet. Der Bereich wird von kleinen Obstbäumen gegliedert, die Zäune von Kletterpflanzen berankt.



Abb. 45 - Gemeinschaftsgarten mit Pflanzbeete und Obstbaum

Wiese (3)

Hier soll eine extensive, artenreiche Wildblumenwiese entstehen. Gemäht wird zwei Mal im Jahr, Mitte Juni und Ende September. Maximal ein Drittel der Fläche kann bei Bedarf als Spielwiese oder für kulturelle Anlässe öfters geschnitten werden. Auf der Südseite schliesst ein schmaler, teils gedeckter Bereich für Geräte, Sand, Kies, Erde, Kompost, etc. diesen zentralen, gemeinschaftlichen Aussenraum ab. Ein grosser Obst-Hochstamm markiert den Übergang zu den Nutzgärten.

Sitzplatz (4)

Zwischen dem gedeckten Bereich des Gartenhauses und einer grossen Traubeneiche (*Quercus petraea*) entsteht ein gemeinschaftlicher Sitzplatz. Dieser Ort ist das Scharnier zu den benachbarten Wohnhäusern und deren Aussenräumen mit dem Spielplatz, Hühnerstall und Nutzgarten (Hegnerhof).

Richtlinien Stadt Kloten

Für das Areal gelten die „Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen“ der Stadt Kloten vom 5. April 2022.

Die Richtlinien schreiben einen minimalen Anteil von 20% vor. Der Anteil der Umgebungsfläche mit extensiver Begrünung (1) beträgt im Richtprojekt ca. 20%. Hinzu kommen ca. 20% der Umgebungsfläche für ökologisch bewirtschaftete Gartenbeete (2).

Die naturnahe Bepflanzung aber auch einzelne Strukturelemente sollen in Abstimmung mit den BewohnerInnen im Sinne des Gemeinschaftsgarten weiterentwickelt werden. Ziel ist eine hohe Identifikation mit der Umgebung, in der sich Pflege, Erholung und Ernährung ergänzen und spontan stattfinden.

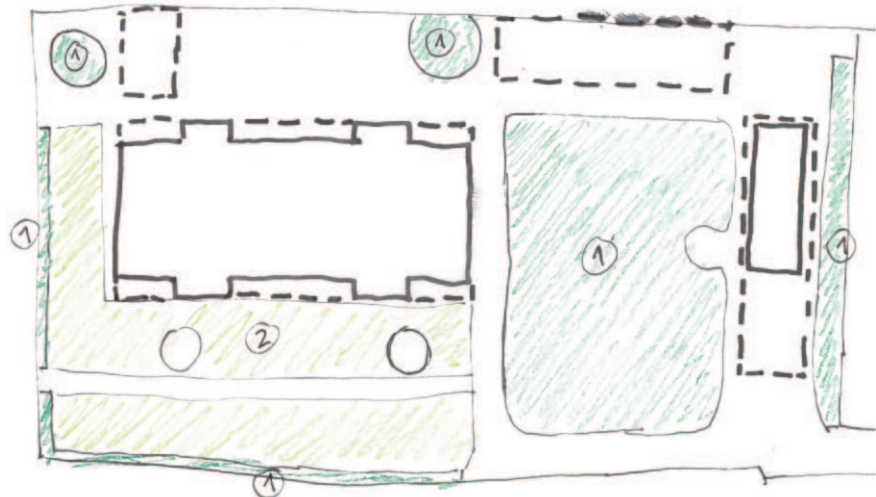


Abb. 46 - Skizze Extensive Flächen

3.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck	<p>Der private Gestaltungsplan «Rossweid» stellt sicher, dass auf dem betreffenden Grundstück eine Überbauung mit besonders guter Qualität hinsichtlich Städtebau, Umgebung und Architektur entsteht.</p> <p>Um den Verlust von offenem Land zu minimieren, wird die nach einer Regelbebauung beanspruchbare Ausnützung in einem angemessenen Gebäudevolumen flächeneffizient organisiert.</p> <p>Der Gewinn ist ein besonders grosszügiger Aussenraum mit hoher Qualität hinsichtlich Ökologie und Nutzung.</p> <p>Die Architektur tritt mit diesem in Verbindung. Die Wohnungslayouts sollen die Bedürfnisse einer generationendurchmischten Bewohnerschaft entsprechen.</p> <p>Die Lebensqualität und Identifikation der BewohnerInnen mit der unmittelbaren Wohnumgebung soll durch Partizipation und einen starken Bezug zum Gärtnern erhöht werden.</p> <p>Die energiepolitischen, ökologischen und sozialen Ziele der Stadt Kloten, sowie die des Fördervereins Hegnerhof Kloten sollen auf allen Ebenen umgesetzt werden.</p>
Geltendes Recht	<p>Die Bestimmungen im vorliegenden Gestaltungsplan weichen von der gültigen Bau- und Zonenordnung ab. Wo nichts anderes festgelegt, gilt die jeweils aktuelle Fassung. Dies betrifft auch das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.</p> <p>Ebenfalls gelten die anwendbaren übergeordneten Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien.</p> <p>Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe, Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen in den jeweils geltenden Fassungen des Planungs- und Baugesetzes bis zum 28. Februar 2017.</p>

3.2 Nutzung und Bauvorschriften

Nutzung	<p>Im Richtprojekt ist in den Baufeldern Wohnnutzung und nur optional Gewerbenutzung vorgesehen. Die bestehende Wohnnutzung des 2015 bewilligten Pavilliongebäudes soll gesichert werden.</p> <p>Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten soll die zonenkonforme Nutzung nicht störendes Gewerbe ebenfalls zulässig sein.</p> <p>Der Vorbereich Ewiges Wegli, welcher innerhalb der kommunalen Verkehrsbaulinie liegt, ist nicht für die Wohnnutzung vorgesehen. Für allfällige Bauten wie Carport oder Veloständer muss in Absprache mit der Stadt ein entsprechendes Beseitigungsrevers vereinbart werden.</p> <p>In Art. 6 Abs. 4 und 5 GPV werden familienfreundliche Wohnnutzung, beziehungsweise Clusterwohnen, sowie Gemeinschaftsräume gesichert.</p>										
Gesamtnutzfläche	<p>Die Grundmasse der BZO gemäss Art. 19 finden keine direkte Anwendung. Die maximale Gesamtnutzfläche hat aber eine vergleichbare Grösse.</p> <p>Sie wird von einem zweigeschossigen Gebäude mit anrechenbarem Untergeschoss gemäss Art. 58 Abs. 2 BZO abgeleitet:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Massgeblich Grundfläche Kat.-Nr. 2849</td> <td style="text-align: right;">2'018 m²</td> </tr> <tr> <td>max. Ausnützungsziffer</td> <td style="text-align: right;">50 %</td> </tr> <tr> <td>max. Anrechenbare Flächen in Vollgeschossen</td> <td style="text-align: right;">1'009 m²</td> </tr> <tr> <td>max. Fläche anrechenbares Untergeschoss</td> <td style="text-align: right;"><u>504 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Total Gesamtnutzfläche</td> <td style="text-align: right;"><u>1'513 m²</u></td> </tr> </table> <p>Das vorliegende Richtprojekt kommt auf eine Gesamtnutzfläche von 1'458 m².</p>	Massgeblich Grundfläche Kat.-Nr. 2849	2'018 m ²	max. Ausnützungsziffer	50 %	max. Anrechenbare Flächen in Vollgeschossen	1'009 m ²	max. Fläche anrechenbares Untergeschoss	<u>504 m²</u>	Total Gesamtnutzfläche	<u>1'513 m²</u>
Massgeblich Grundfläche Kat.-Nr. 2849	2'018 m ²										
max. Ausnützungsziffer	50 %										
max. Anrechenbare Flächen in Vollgeschossen	1'009 m ²										
max. Fläche anrechenbares Untergeschoss	<u>504 m²</u>										
Total Gesamtnutzfläche	<u>1'513 m²</u>										
Anrechenbare Geschosse	<p>Die zur Ausnützung zugehörigen Flächen werden auf allen Geschossen voll angerechnet. Zusätzlich anrechenbare Dach- oder Untergeschosse sind nicht zulässig.</p> <p>Das Wohngebäude im Richtprojekt hat fünf Geschosse.</p>										
Höhenmasse	<p>Die maximale Höhenkote des Sicherheitszonenplans (Flughafen Zürich) definiert die maximale Höhenkote für das Baufeld 1. Die maximale Anzahl Geschosse ist für das Baufeld 1 nicht definiert. Im Baufeld Gartenhaus ist maximal ein Geschoss zulässig. Die minimale Raumhöhe gemäss PBG muss eingehalten werden.</p>										
Freiflächenziffer	<p>Die Freiflächenziffer gibt nach Art. 254 PBG das Verhältnis der offenen Flächen nach Art. 257 PBG zur massgeblichen Grundfläche vor.</p> <p>Gegenüber der Grundmasstabelle gemäss Art. 19 BZO ist die minimale Freiflächenziffer mit 0.6 doppelt so hoch. Es gelten die Bestimmungen von Art. 48 BZO.</p>										

Oberirdische Gebäude

Die Mantellinie des Baufelds 1 gibt die Position des hauptsächlichen Baukörpers vor. Sie ist so ausgelegt, dass Balkone, Aussentreppen, Vordächer und sonstige Gebäudeteile diese nicht durchstossen. Im Erdgeschoss und für allfällige technisch bedingte An- und Aufbauten sind Ausnahmen erlaubt.

Die Mantellinie des Baufelds Gartenhaus sichert den Erhalt des bestehenden Pavilliongebäudes (GVZ Nr. 3030) mit Baujahr 2015 in Form und Funktion. Gegenüber dem Grundstück Nr. 2850 besteht ein Näherbaurecht.

Im Vorbereich Ewiges Wegli und im Bereich Gemeinschaftsgarten gibt es für Bauten und Anlagen keine Mantellinie.

Im Vorbereich EwigesWegli dürfen, vorbehalten öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkungen, innerhalb der Strassenabstandslinie besondere Gebäude (zB Carport) erstellt werden.

Die geltenden Grenzabstände müssen im Vorbereich Ewiges Wegli und im Bereich Gemeinschaftsgarten eingehalten werden, sofern kein entsprechendes Grenz- oder Näherbaurecht vorliegt.

Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind in allen Bereichen grundsätzlich zulässig. Um den siedlungsökologischen Wert (Speicherfähigkeit, Verdunstung und Bepflanzung des Bodens) zu steigern wird eine möglichst grosse nicht unterbaute Umgebungsfläche angestrebt. Minimal sollen 60% der Grundstücksfläche nicht unterbaut werden und eine minimale Überdeckung unterirdischen Bauten von 1.5 m muss gewährleistet sein.

3.3 Gestaltung

Merkmale

Art. 71 PBG hebt folgende Merkmale hervor, die es für die Beurteilung der Gestaltung insbesondere zu beachten gibt:

- Beziehung zum Ortsbild: Die Beschränkung des Baufeldes durch die Mantellinie stellt sicher, dass das Gebäudevolumen an geeigneter Position steht. Zu den Nachbargebäuden werden allseitig grosszügige Gebäudeabstände eingehalten. Die Längsrichtung der bestehenden Gebäude entlang des Ewigen Wegli wird übernommen.
- Beziehung zur landschaftlichen Umgebung: Die angrenzende Landschaft ist rundherum bebaut und topografisch eben. Die Gebäude und die Bäume fügen sich darin nahtlos ein.
- Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Ge-

bäude: Die Länge des Gebäudes wird durch die Mantellinie beschränkt, sodass eine zusätzliche Gliederung des Baukörpers nicht erforderlich ist. Bezüglich des architektonischen Ausdrucks werden keine spezifischen Vorgaben gemacht. Das Richtprojekt verfolgt hier den Ansatz, mit schlank profilierten hervorstehenden Bauteilen den Baukörper zu gliedern und mit der Umgebung zu verzahnen.

- Zweckbestimmung: Die Nutzung, Wohnen und optional Gewerbe, bleibt im Vergleich zur BZO unverändert. Durch die Bestimmungen des Gestaltungsplanes soll die Entstehung von hochwertigem Wohnraum im semiurbanen Kontext begünstigt werden.
- Umfang und Gestaltung der Freiflächen: Das Hauptziel des Gestaltungsplanes ist der maximale Erhalt an ökologisch wertvoller und zur Wohnnutzung geeigneter Umgebungsfläche, ohne auf Ausnützung zu verzichten. Die grosszügige Aussenanlage erlaubt wiederum die Setzung von Grossbäumen. Nutzgärten und Obstbäume nehmen die landwirtschaftliche Geschichte des Ortes auf.

Insgesamt soll eine stimmige Gesamtwirkung erzielt werden, welche im Zusammenspiel der einzelnen Bestandteile, insbesondere der Gebäude mit der Umgebung, überzeugt.
Auf Detailebene sollen gestalterisch überzeugende Lösungen von hoher baulicher Qualität, sowie von nachhaltig ökologischem Wert umgesetzt werden.

3.4 Umgebung

Siedlungsökologie

Die Bestimmungen zum Aussenraum sind so angelegt, dass dessen ökologische Qualität im Stadtgefüge besonders gut ist. Grundvoraussetzung dafür ist eine möglichst grosse, unversiegelte und nicht unterbaute Umgebungsfläche.

Die Richtlinien für die Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen der Stadt Kloten sichert die Erfüllung dieses Zieles in der konkreten Umsetzung detailliert ab.

Zusätzliche wird eine Mindestanzahl mittel- bis grosskroniger Bäume festgelegt.

Nutzung

Die Bezeichnung des Bereiches Gemeinschaftsgarten verweist darauf, dass die Umgebung im besonderen Masse den BewohnerInnen als Aufenthaltsort zu Verfügung stehen soll. Ihr Mitwirken soll zur Erhöhung und Erhalt des ökologischen Wertes beitragen. In einer separaten Nutzungsvereinbarung für den Gemeinschaftsgarten sollen dafür die notwendigen Regeln vereinbart werden.

3.5 Erschliessung

Mobilitätskonzept	<p>Gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft soll auf dem Gestaltungsplanareals autoarmes Wohnen entstehen. Mit einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen in der Nähe ist der Standort dazu geeignet. Autoarmes Wohnen ist im Zweckartikel festgehalten.</p> <p>Für ein Bauprojekt ist in einem Mobilitätskonzept konkret nachzuweisen, wie ein solches erlangt und betrieben werden kann.</p>
Fussverkehr	<p>Zu Fuss führen die kürzesten Wege Richtung Zentrum und ÖV-Haltestellen über den Museumweg. Entsprechend soll an der Ecke Ewiges Wegli-Rätschengässli-Museumsweg ein Eingangsbereich ausgestaltet werden.</p> <p>Von Norden her ist das Areal über das Ewige Wegli erreichbar. In der heutigen Form gibt es ebenfalls informelle Zugänge über die Areale der Landi (Grundstück Nr. 664) und des Hegnerhofs (Grundstücke Nr. 674 und 676).</p>
Veloverkehr	<p>Die Erschliessung erfolgt über die Gemeindestrasse Ewiges Wegli mit Anschluss an die Verkehrswege Rätschengässli, Museumweg und Rankstrasse, auf welchen Tempo 30 gilt.</p> <p>Die Parkierung für Zweiräder soll im Vorbereich Ewiges Wegli angeordnet werden. Zusätzliche Abstellplätze können im Untergeschoss angeordnet werden. Die Anzahl und Gestaltung richten sich nach den jeweils gültigen Normen und nach den Anforderungen des Parkplatzreglements der Stadt Kloten sowie nach der aktuell gültigen VSS-Norm. Ausstattungsbedürfnisse von Spezialfahrrädern sind zu berücksichtigen.</p>
Motorisierter Individualverkehr	<p>Die Zufahrt für Motorfahrzeuge erfolgt einzig über die Zufahrtsstrasse und Sackgasse Ewiges Wegli, im Anschluss an die Rankstrasse.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich im Vorbereich Ewiges Wegli aktuell 8 oberirdische Parkplätze, welche in einer Poolbewirtschaftung für die Liegenschaften 674 und 676 (Hegnerhof) betrieben werden. 4 davon sind Pflichtparkplätze. Ziel ist es, die vorhandene Anzahl Parkplätze nicht oder nur in geringem Masse zu erhöhen. Die Poolbewirtschaftung mit genannten Liegenschaften soll weiterhin bestehen.</p> <p>Kann der minimale massgebliche Parkplatzbedarf nicht gedeckt werden, müssen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes geeignete und verbindliche Massnahmen zur Beschränkung des motorisierten Verkehrsaufkommens durch die Bewohnerschaft aufgezeigt und umgesetzt werden.</p>

3.6 Umwelt

Lärmgutachten

Das vom Gestaltungsplan betroffene Grundstück liegt in der Empfindlichkeitsstufe ES III. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung sind den Baubereichen jedoch der ES II zuzuordnen.

Von der etwa 96 m entfernten liegenden Hauptverkehrsstrasse (Dorfstrasse) wird ein Immissionspegel von unter 50 dB am Tag und von unter 40 dB in der Nacht erreicht.

Die Immissionsgrenzwerte werden somit gut eingehalten.

Beim Fluglärm des nahen Flughafens wird der Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten. Es sind geeignete Massnahmen zu ergreifen: Komfortlüftung für Schlafräume, Lärmschutzmassnahmen an der Fassade.

Die massgebende Anforderung an die Gebäudehülle sind nach LSV Art. 31a umzusetzen.



Abb. 47 - Lärmübersicht für Raumplanung, grün = ES III

Nachhaltiges Bauen

Die Umsetzung des Bauvorhabens orientiert sich nach den Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS 2.1 Hochbau).

Ebenso richtet es sich nach dem Davos Qualitätssystem für Baukultur (Bundesamt für Kultur BAK, 2021).

Lärmschutz im Einflussbereich des Flughafens Zürich

Die übergeordneten lärmschutzrechtlichen und planerischen Grundlagen zur Fluglärmthematik gemäss dem Kantonalen Richtplan, Kap. 4.7 sind einzuhalten.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb der AGL gemäss kantonalem Richtplan. Die AGL umfasst das Gebiet mit bestehender und künftig möglicher Fluglärmbelastung über dem IGW der ES II. Innerhalb der AGL dürfen grundsätzlich keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Nutzungsreserven können im Rahmen der umweltrechtlichen Bestimmungen aktiviert werden.

Der vorliegende Gestaltungsplan schafft keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven, da die nach der rechtsgültigen BZO maximal vorgesehenen Wohnnutzung nicht überstiegen wird.

Die Gesamtnutzfläche wird aus der regulären Bebauung nach BZO abgeleitet und unter Art.7, Abs.1 beschränkt. Die Ableitung ist im vorliegenden Bericht unter 3.2 ersichtlich.

Auf den nach BZO möglichen Bonus Familienwohnungen Art. 23, bzw den Bonus Arealüberbauung Art. 40 von einer um 10% erhöhten Ausnützung wird indessen verzichtet, auch wenn die Bedingungen dafür erfüllt würden.

Der Gestaltungsplan beschränkt die Wohnnutzung folglich 10% unterhalb der maximal zulässigen Wohnnutzung nach BZO.

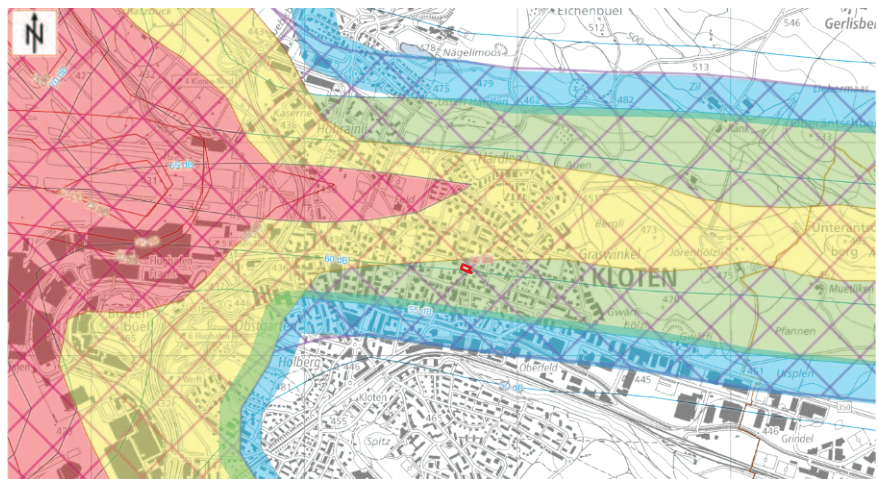


Abb. 48 - GIS-Karte Abgrenzungslinie (AGL) Kantonaler Richtplan, Schraffur violett = Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm

4.1	Verfahrensablauf	Verabschiedung Bau- und Planungskommission zur Öffentlichen Auflage und Kantonalen Vorprüfung	24.04.2023
		Öffentliche Auflage (60 Tage)	19.05.2023 -18.07.2023
		Informationsanlass Nachbarschaft	25.05.2023
		Stellungnahme ZPG	12.07.2023
		Kantonale Vorprüfung 14.11.2023	24.08.2023 -14.11.2023
		Stadtratsbeschluss Antrag an Gemeinderat	03.09.2024
		Gemeinderatsbeschluss Festsetzung des Gestaltungsplans	03.12.2024
		Genehmigung Baudirektion Kanton Zürich	ab 1. Quartal 2025
		Inkraftsetzung	ab 1. Quartal 2025

4.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Bis nach Abschluss der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

Auf einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen kann daher verzichtet werden.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Mit dem Schreiben vom 24. August 2023 wurde der private Gestaltungsplan «Rossweid» zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Strasseninspektorat, die Abteilung Planen & Steuern sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA) zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in den Bericht zur Vorprüfung eingeflossen.

Der private Gestaltungsplan «Rossweid» verspricht einen wertvollen Beitrag an die energiepolitischen, ökologischen und sozialen Ziele der Stadt Kloten zu leisten. Wir begrüssen die Ausrichtung des Grundkonzepts und teilen die Wertung der kommunalen Baukommission, dass das Projekt als gut konzipiert und gelungen beurteilt werden kann. Die Umsetzung des Konzepts in Gestaltungsplan und

Vorschriften bedarf allerdings gewisser Präzisierungen, damit die ambitionierten Ziele grundeigentümergebunden gesichert werden können. So sind die Vorschriften zu den Bauten, zur Umgebungsgestaltung und zur Erschliessung/Parkierung zu überprüfen. Auch ist die ortsbauliche Einbettung des Projekts in den Kontext nachzuweisen. Für eine genehmigungsfähige Vorlage ist ferner im Planungsbericht das Thema Fluglärmbelastung darzulegen, und es ist aufzuzeigen, ob die entsprechenden übergeordneten Vorgaben mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eingehalten werden.

In der Überarbeitung der Bestandteile des privaten Gestaltungsplan wurden die Stellungnahmen der Vorprüfung berücksichtigt und umgesetzt, unter anderem zu folgenden Punkten:

- Sicherung spezielle Wohnnutzungen und Gemeinschaftsräume in den Vorschriften
- Sicherung der Aussenraumqualität durch die Festsetzung einer minimalen Anzahl mittel-/ bis grosskroniger Bäume und einer minimaler Überdeckung unterirdischer Bauten.
- Festlegung autoarmes Wohnen in Zweckartikel, Angaben zu den Mindestinhalten des erforderlichen Mobilitätskonzepts und den Anforderungen an die Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Veloabstellplätze.
- Festlegung Zahl, Lage und äussere Abmessungen sowie die Nutzweise der Bauten wurden in den Vorschriften definiert. Entgegen der im der Vorprüfung formulierten Annahme ist im Richtprojekt das bestehende Pavillongebäude mit Wohnnutzung vorgesehen. Um diese zu sichern, wurde in der Überarbeitung das Baufeld Gartenhaus eingefügt. Unabhängig von der Nutzung ist das eingeschossige Gebäude städtebaulich untergeordnet. Wohl aber hat die Möglichkeit eines entsprechenden Gebäude mit flexibler Nutzungsmöglichkeit ein wertvolles Potential, in einem eingeschränkten und klar begrenzten Umfang die Liegenschaft an zukünftige Anforderung anzupassen, dies auch im Sinne des im Zweckartikel aufgeführten Ziel der Beteiligung der Bewohnerinnen an gemeinschaftlichen Projekten in der Wohnumgebung.
- Begründung der städtebaulichen Eingliederung in Bezug zu den maximalen Höhenmassen maximalen Gebäudehöhe im Planungsbericht. Es wurde ausführlich dargelegt und nachgewiesen, dass die Höhenkote des Sicherheitszonenplans keine alleinstehende Ausnahme ist, sondern letztlich eine Angleichung an die bestehenden, respektive potentiellen Gebäudehöhen der umliegenden Bauten. Ohne eine Abweichung gegenüber der BZO bezüglich der Gebäudehöhe, respektive Firsthöhe könnte das Ziel eines naturnahen und grossen Aussenraumes mit einer erhöhten Freiflächenziffer bei gleicher Ausnützung gar nicht umgesetzt werden. Ein Gestaltungsplan wäre hinfällig.

- Darstellung der übergeordneten lärmschutzrechtlichen und planerischen Grundlagen zur Fluglärmthematik und Nachweis über deren Einhaltung.
- Ergänzung eines Kapitels zum Lokalklima.
- Zurodnung zur ES II statt ES III.

4.4 Antrag ZPG

Mit der Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Glattal vom 12.07.2023 wird der Antrag gestellt, die Berichterstattung betreffend der zu erwartenden Nutzungsdichte zu ergänzen und der ZPG zur Kenntnisnahme zuzustellen.

Der Planungsbericht wurde um die entsprechende Information ergänzt und der ZPG zur Kenntnisnahme zugestellt.



Abb. 49 - Ausschnitt Städtebaumodell 1:500

5.1 Richtprojekt Architektur vom 15.02.2023

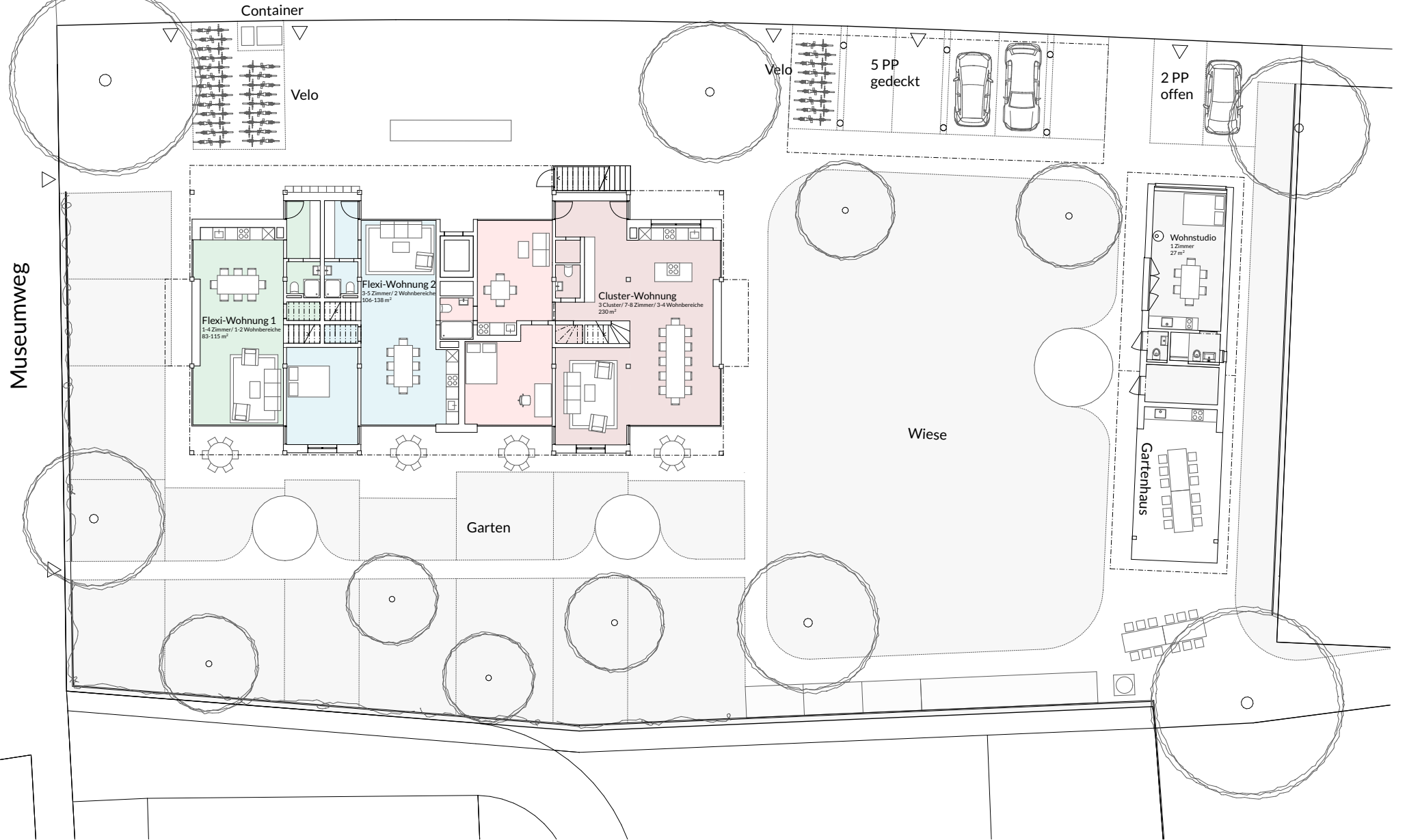


Visualisierung Richtprojekt Rossweid - Nightnurse Images



Umgebungsplan
1:333

Ewiges Wegli



Museumweg

Flexi-Wohnung 1
1-4 Zimmer / 1-2 Wohnbereiche
88-115 m²

Flexi-Wohnung 2
3-5 Zimmer / 2 Wohnbereiche
106-138 m²

Cluster-Wohnung
3 Cluster / 7-8 Zimmer / 3-4 Wohnbereiche
230 m²

Wohnstudio
1 Zimmer
27 m²

Gartenhaus

Garten

Wiese

Container

Velo

Velo

5 PP
gedeckt

2 PP
offen

Erdgeschoss
1:250





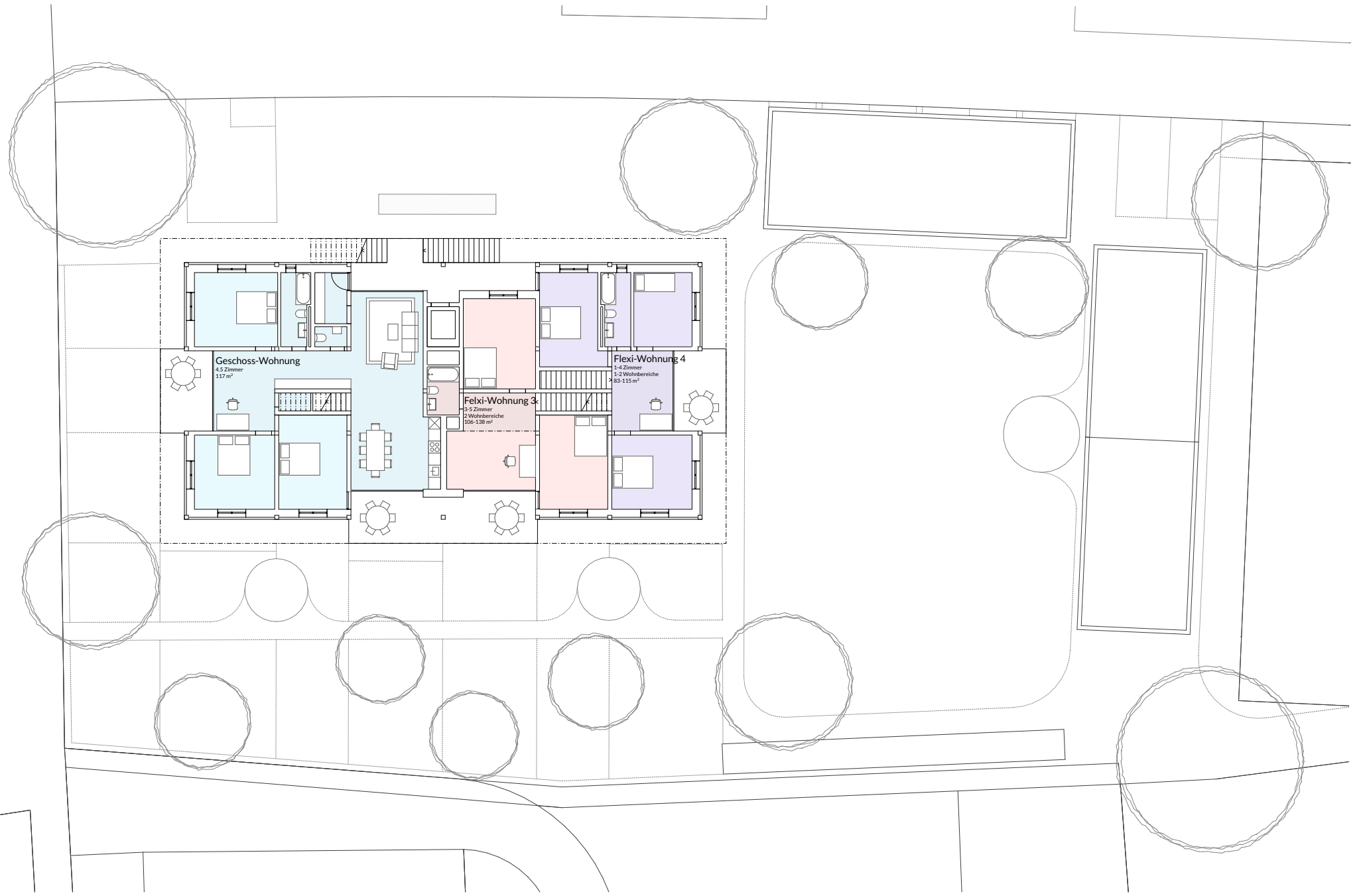
1. Obergeschoss
1:250





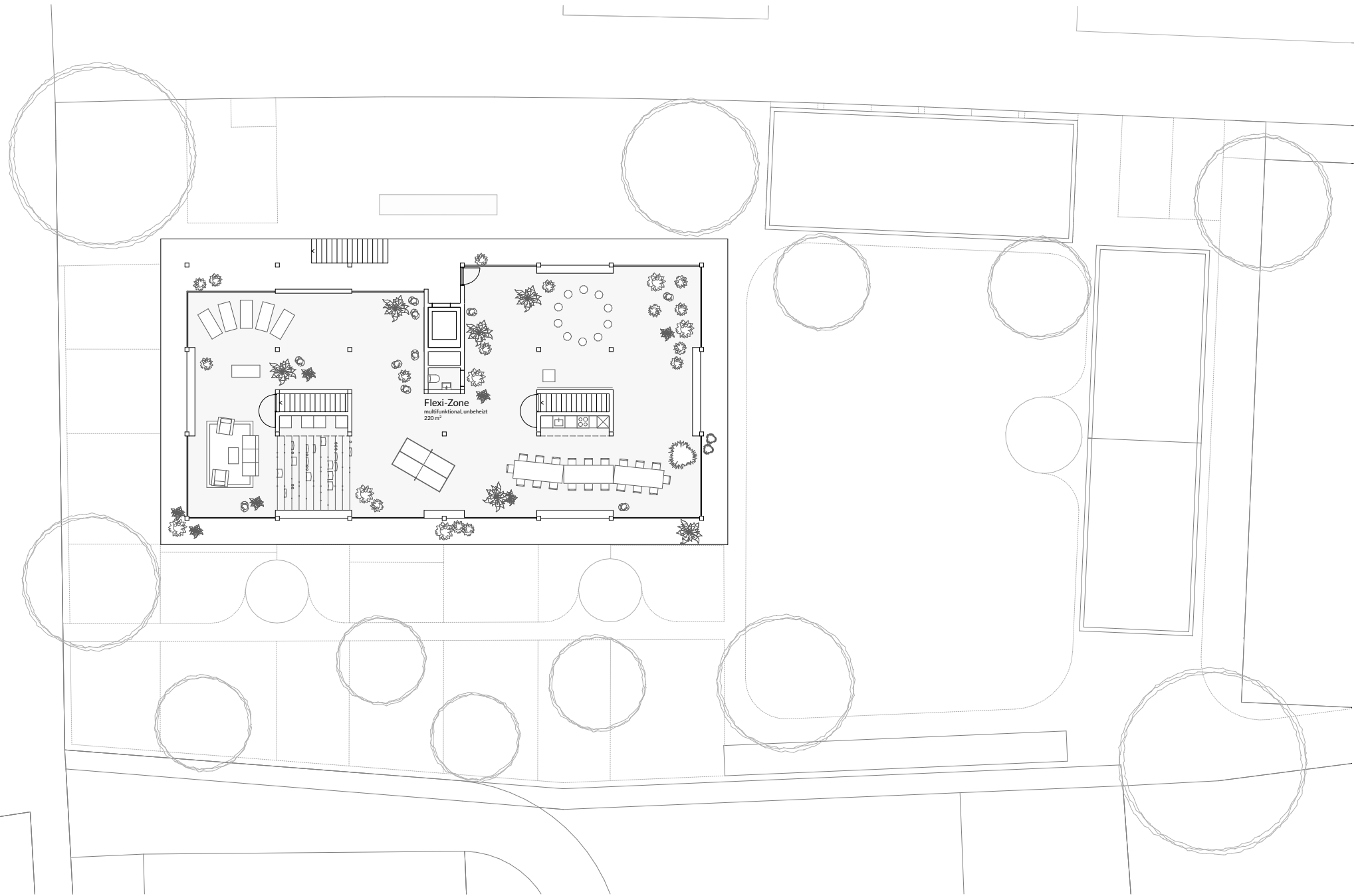
2. Obergeschoss
1:250





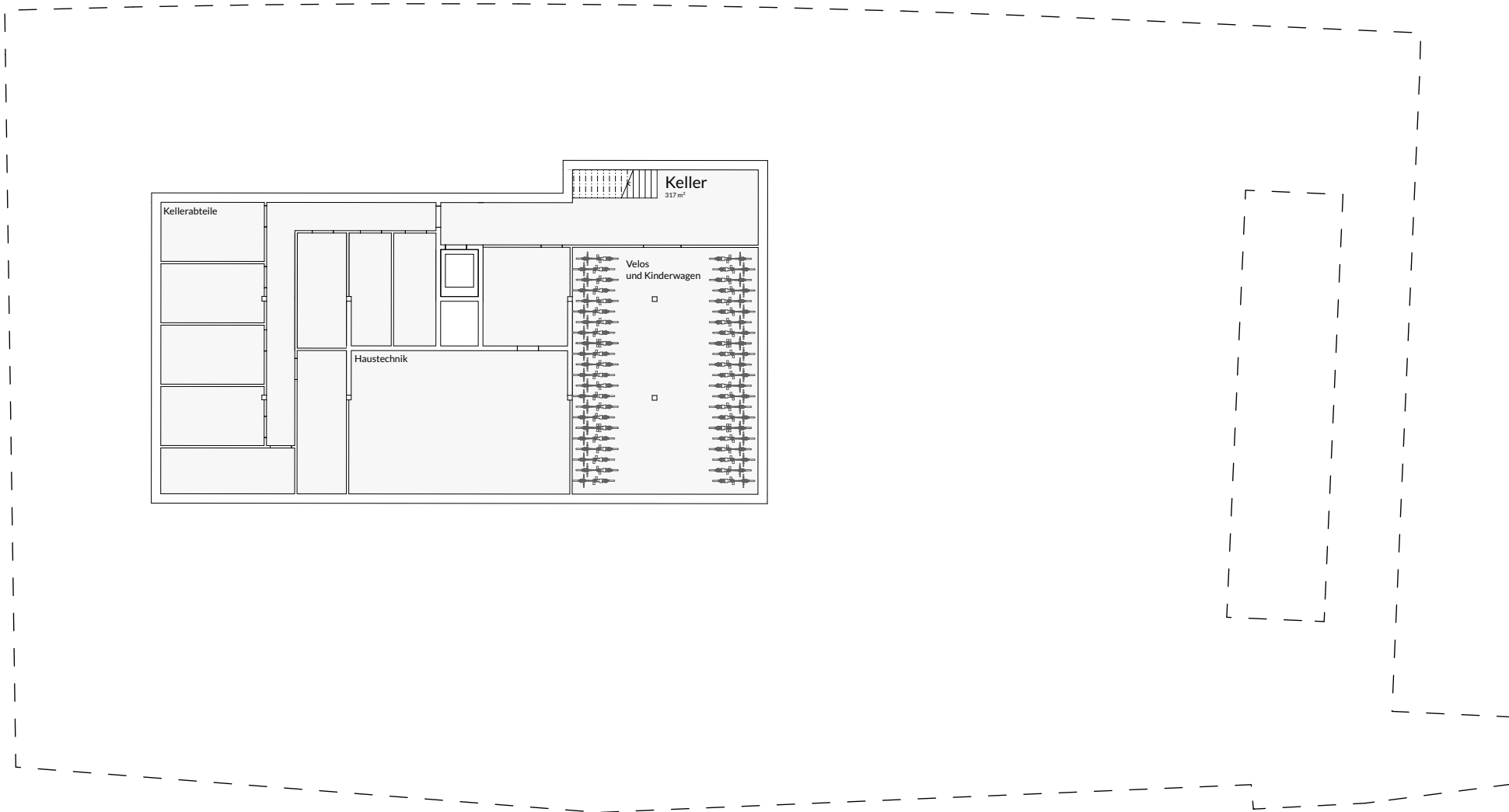
3. Obergeschoss
1:250





4. Obergeschoss
1:250



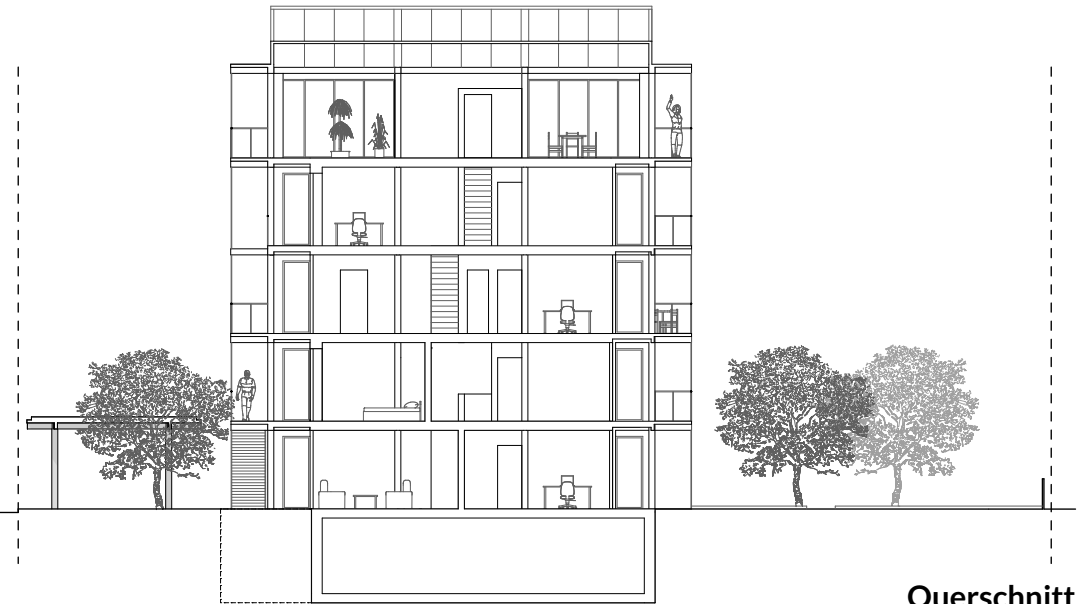


Untergeschoss
1:250

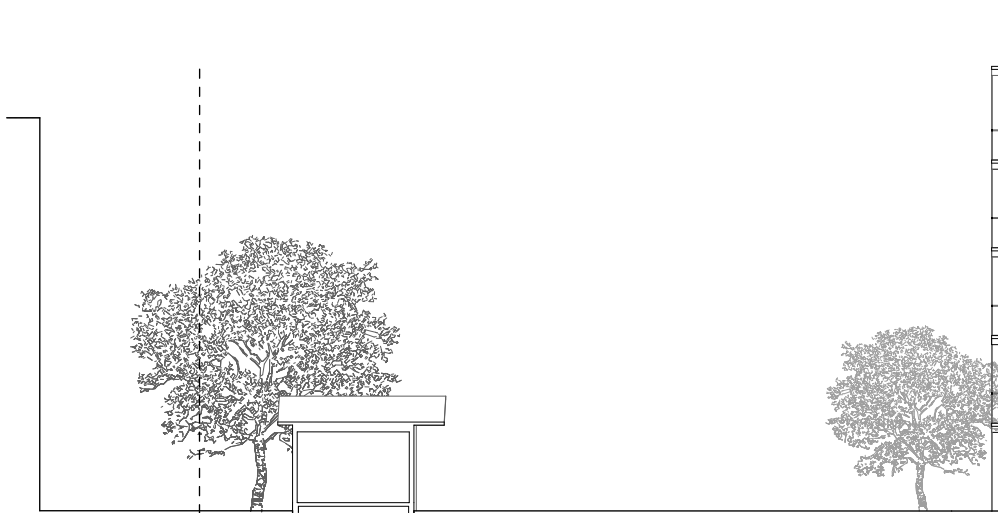




Ansicht Ost



Querschnitt



Schnitte/ Ansichten
1:250



Längsschnitt

-14.7
-11.6
-8.7
-5.8
2.9
+/- 0.00= 442.5 müM
-2.8



Ansicht Süd



Ansicht Nord

Ansichten
1:250

5.2 Richtprojekt Umgebung vom 15.02.2023

Landschaftsraum

Kloten liegt in der Ebene des Glatttals. Westlich grenzt das Siedlungsgebiet direkt an den Flughafen Zürich, östlich wächst die Stadt bald mit Bassersdorf zusammen. Nördlich und südlich wird das bebaute Gebiet von weitläufigen Landschaftsräumen begrenzt. Der Stadtraum wird in West-Ost-Richtung durch die Dorfstrasse, den Altbach und die Bahnlinie und in Nord-Süd-Richtung durch die Schaffhauser- sowie Bahnhof- und Dietlikerstrasse gegliedert.



Grundlage aus GIS Kanton Zürich, Amtliche Vermessung

Langsamverkehr

Die Fuss- und Velowege entlang des Altbach bilden das Rückgrat des Langsamverkehrs in Kloten. In Nord-Süd-Richtung gibt es ein feines Netz an Strassen und Wegen, jedoch konzentrieren sich die Querungen der Bahnlinie auf die Unterführungen beim Bahnhof und Dorf-nestweg. Für die Erschliessung des Planungsgebietes Richtung Zentrum und Bahnhof bieten sich die beiden Achsen Ewiges Wegli-Rätschengässli und Museumweg-Lindenstrasse an. Sie kreuzen sich an der Nordwestlichen Ecke des Perimeters.



Grundlage aus GIS Kanton Zürich, Amtliche Vermessung

Freiraumstruktur

Die Stadt Kloten hat sich entlang der Dorfstrasse und in Richtung Altbach auf den senkrechten Gerbe-, Kirch-, Peter- und Mühlegasse sowie Lindenstrasse entwickelt (s. historischer Kontext). Das stadt-räumliche Zentrum von Kloten bilden heute die Bahnhofstrasse, und Kirchgasse mit dem Stadtplatz wie auch die Freiräume um die reformierte Kirche. Der Altbach ist ein Erholungsraum und zugleich zentrale Erschliessung für den Langsamverkehr.

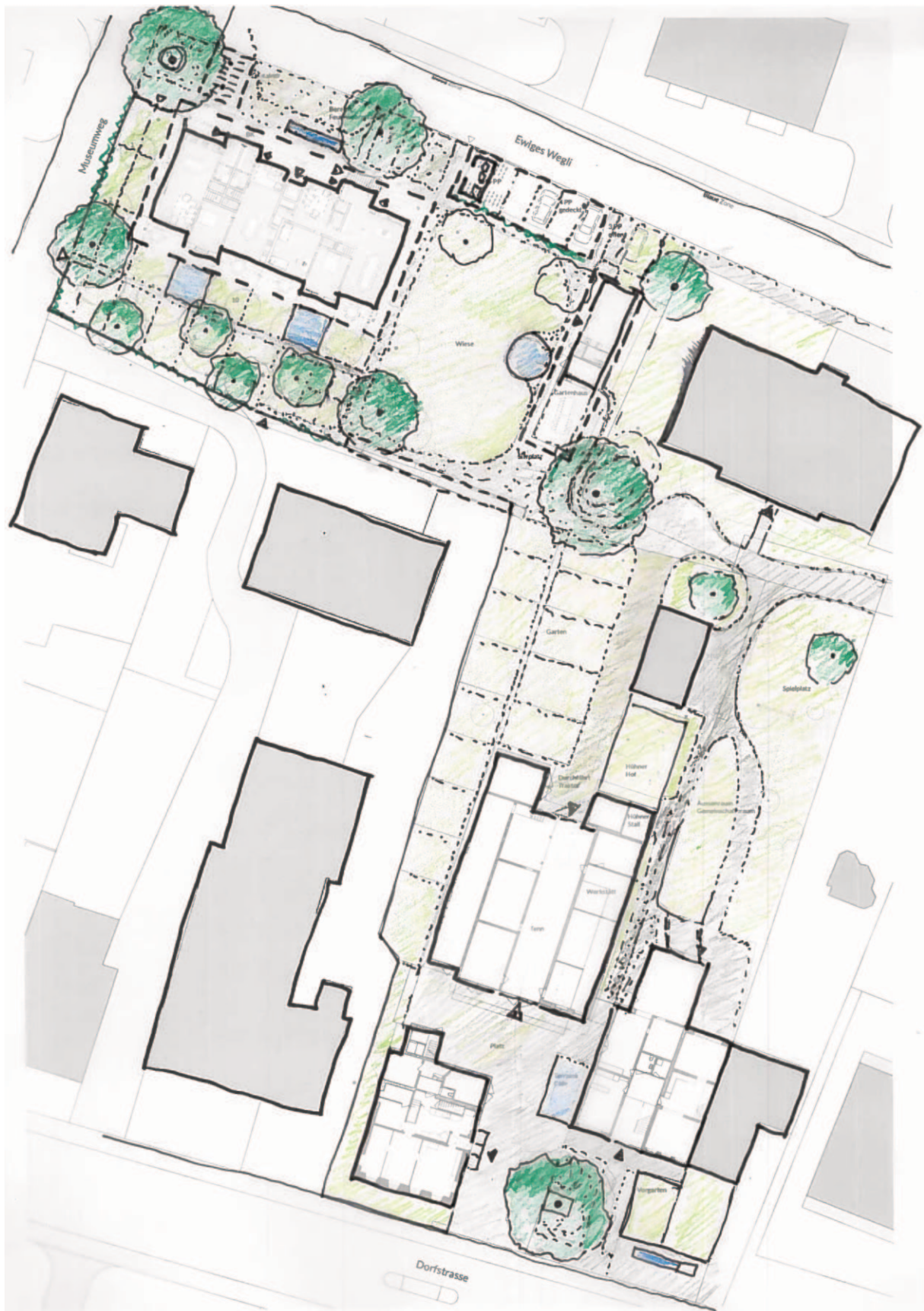


Stadtplatz Kloten

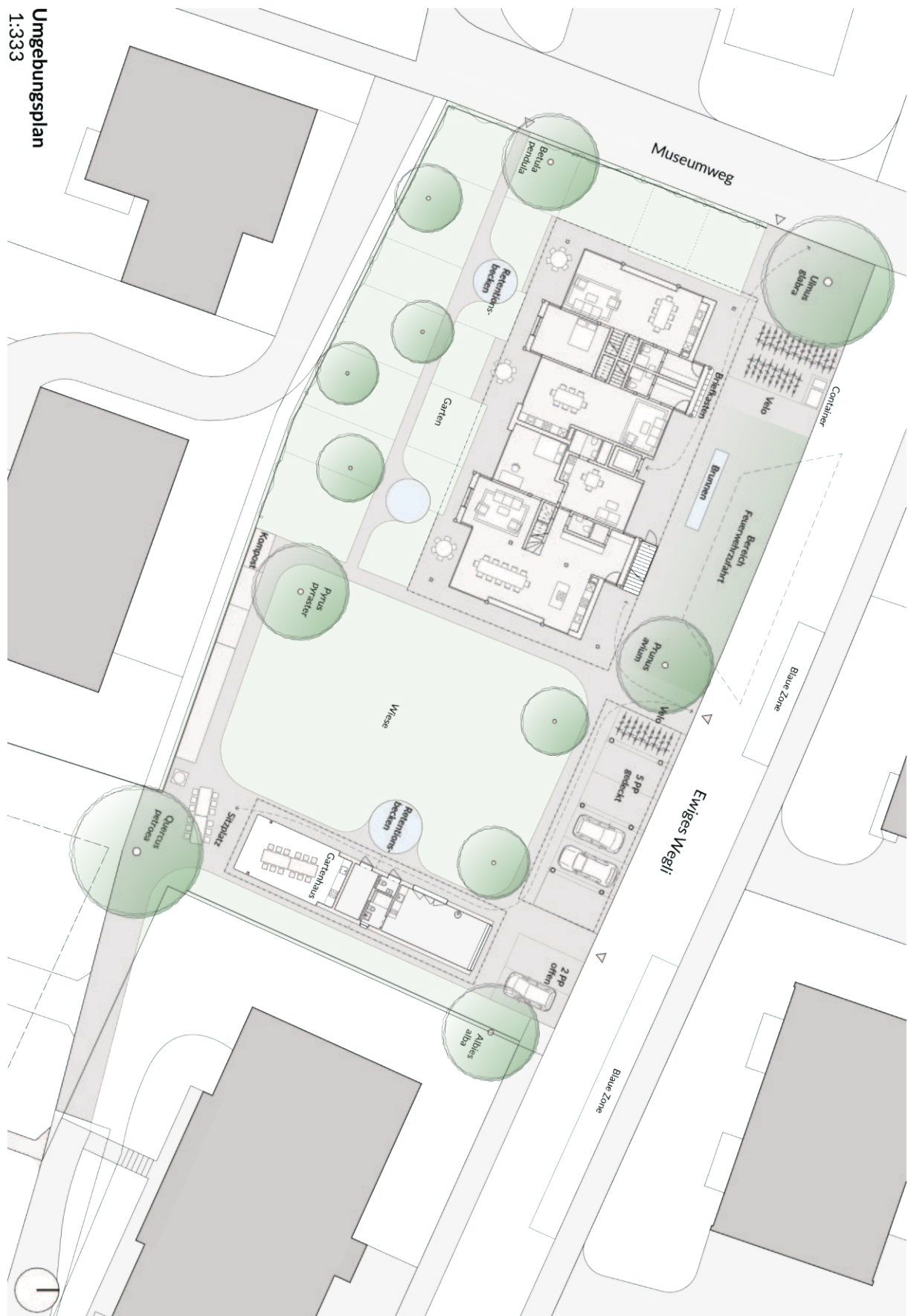
An der Dorfstrasse zeugen zahlreiche bäuerlich geprägte Häuser von der landwirtschaftlichen Vergangenheit. Repräsentative Wohnhäuser mit Bauerngärten, gepflastertem Vorplatz befinden sich an der Strasse, Scheunen und Nutzgärten im rückseitigen Bereich. Die nördlichen und südlichen Wohnquartiere sind auf den privaten Grundstücken stark durchgrünt. Strassen sind verkehrsberuhigt, an vielen Kreuzungen gibt es nachbarschaftliche, gepflasterte Platzsituationen.



Hegnerhof an der Dorfstrasse 63



Skizze Freiraumkonzept



Umgebungsplan
1:333

5.3 Lärmgutachten

Projektstudie Neubau MFH

Ewiges Wegli 21, 8302 Kloten

20.02.2023

LÄRMBEURTEILUNG

STRASSEN- UND FLUGLÄRM

Chahna Maheta

+41 44 355 50 50

c.maheta@energiekonzepte.ch

www.energiekonzepte.ch



Energiekonzepte AG

Ausgangslage

Projekt und Standort

- Auf der Parzelle 2849 an der Gemeindestrasse «Ewiges Wegli» 21 in 8302 Kloten ist ein Mehrfamilienhaus geplant
- Das Grundstück liegt in der Empfindlichkeitsstufe ES III. Entsprechend müssen die Immissionsgrenzwerte am Tag 65 dB und in der Nacht 55 dB an allen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen eingehalten werden.
- Die relevanten Lärmquellen am Grundstück sind Strassenlärm und Fluglärm.
- Die nächste laute Strasse vom Grundstück ist die Dorfstrasse. Die parallel zur Strasse verlaufende Fassade des geplanten Neubaus liegt etwa 96.0 m von der Mittelachse der Strasse entfernt.

Zielsetzung

Fragestellung

- Mit welcher Lärmbelastung ist auf dem Grundstück zu rechnen?
- Sind Lärmschutzmassnahmen notwendig?
- Was wären potentielle Lärmschutzmassnahmen, wenn die Grenzwerte überschritten sind?

Zielsetzung

Im Rahmen einer Erstabklärung sollen diese Fragen beantwortet werden. Es handelt sich um eine Beurteilung unter den heutigen, örtlichen Bedingungen.

Abklärungen



Quelle: GIS Kanto Zürich, <https://maps.zh.ch/>

Plausibilierung Lärmbelastung - Strassenlärm

Lärmdaten



Lärmübersicht am Tag

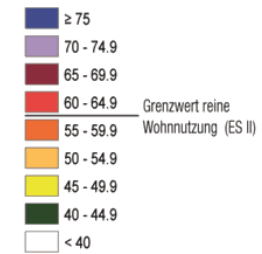
Quelle: Bafu, <https://map.geo.admin.ch/>



Lärmübersicht in der Nacht

Legende

Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (06:00 - 22:00)



Für eine detailliertere Ansicht wenden Sie sich bitte an die Vollzugstellen.

Lärmbelastung - Strassenlärm

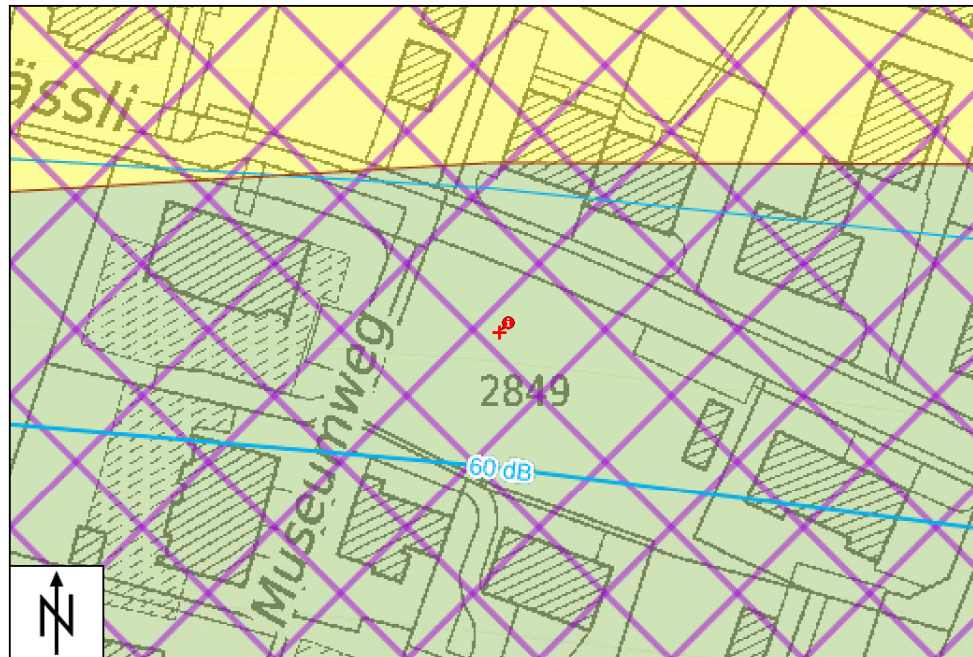
Erläuterung & Fazit

Fazit

- Bei der aktuellen Situation ist an der Fassade durch den Strassenlärm am Tag mit einem Immissionspegel von unter 50 dB und in der Nacht unter 40 dB zu rechnen.
- Damit werden die Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht gut eingehalten.
- Für die Baubewilligung sind wegen dem Strassenlärm keine Massnahmen notwendig.
- Für die Bewilligung ist die Situation zum Zeitpunkt der Baueingabe relevant und nach dieser muss geprüft und geplant werden.

Plausibilisierung Lärmbelastung - Fluglärm

Lärmdaten



Masstab 1: 879

Legende

Beurteilung: ESII

- Alarmwert überschritten
- Immissionsgrenzwert überschritten
- Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten
- Höhere Anforderungen an den Schallschutz wegen Fluglärm

Lärmbelastungskurven

5 dB / 1 dB

- Zivilluglärm Tag (06-22 Uhr)
- Zivilluglärm 1. Nachtstunde (22-23 Uhr)
- Militärluglärm Tag (06-22 Uhr)
- Kleinaviatik

Massgebend für einen beliebigen Punkt ist die nächsthöhere Lärmbelastungskurve

Quelle: GIS Kanto Zürich, <https://maps.zh.ch/>

Plausibilierung Lärmbelastung - Fluglärm

Erläuterung

Lärmbelastung

Zivilfluglärm Tag:	60 dB	(06 - 22 Uhr)
Zivilfluglärm 1. Nachtstunde:	61 dB	(22 - 23 Uhr)
Militärfluglärm Tag:	< 60 dB	(06 - 22 Uhr)
Kleinaviatik:	< 55 dB	

Beurteilung

Belastungsgrenzwert:	Immissionsgrenzwert Nacht überschritten
Bewilligungsfähig:	Bauvorhaben mit Bewilligung durch Gemeinde nach LSV Art. 31a Abs. 1 Bst. a mit Auflagen nach LSV Art. 31a Abs. 1 Bst. b und c.
Ausgeschlossen:	-
Zuständig:	Gemeinde
Anforderungen:	Schlafräume: Anforderungen an Belüftung und Raumklima nach LSV Art. 31a Abs. 1 Bst. c. Neue Wohneinheiten und Ersatzneubauten: Komfortlüftung. Anforderungen für Raumplanungsverfahren (Gestaltungsplan, Quartierplan, Ortsplanung): nach kantonalem Richtplan (KRP) Kapitel 4.7.1.
Anforderungen Schallschutz:	Massgebender und angegebener De-Wert für Anforderung Schallschutz entspricht aufgrund LSV Art. 32 Abs. 1 der Anforderungsstufe "erhöht" gemäss Norm SIA 181:2006. Schallschutznachweis Aussenlärm (Formular S) bereits bei Baueingabe. Anforderungen Schallschutz (De-Werte) Fluglärm siehe unten.
Weitere Informationen:	laerm.zh.ch/bauen_flug

Schallschutz Fluglärm

De Wohnen 'mittel':	39 dB (Schallschutznachweis Aussenlärm (Formular S) bereits bei Baueingabe.)
De Wohnen 'gering':	31 dB

Quelle: GIS Kanto Zürich, <https://maps.zh.ch/>

Lärmbelastung - Fluglärm

Erläuterung & Fazit

Fazit

- Die Immissionsgrenzwerte sind am Tag gut eingehalten. In der ersten Nachtstunde (22 – 23 Uhr) sind diese aber deutlich überschritten.

Folgende Massnahmen sind für Baubewilligung notwendig

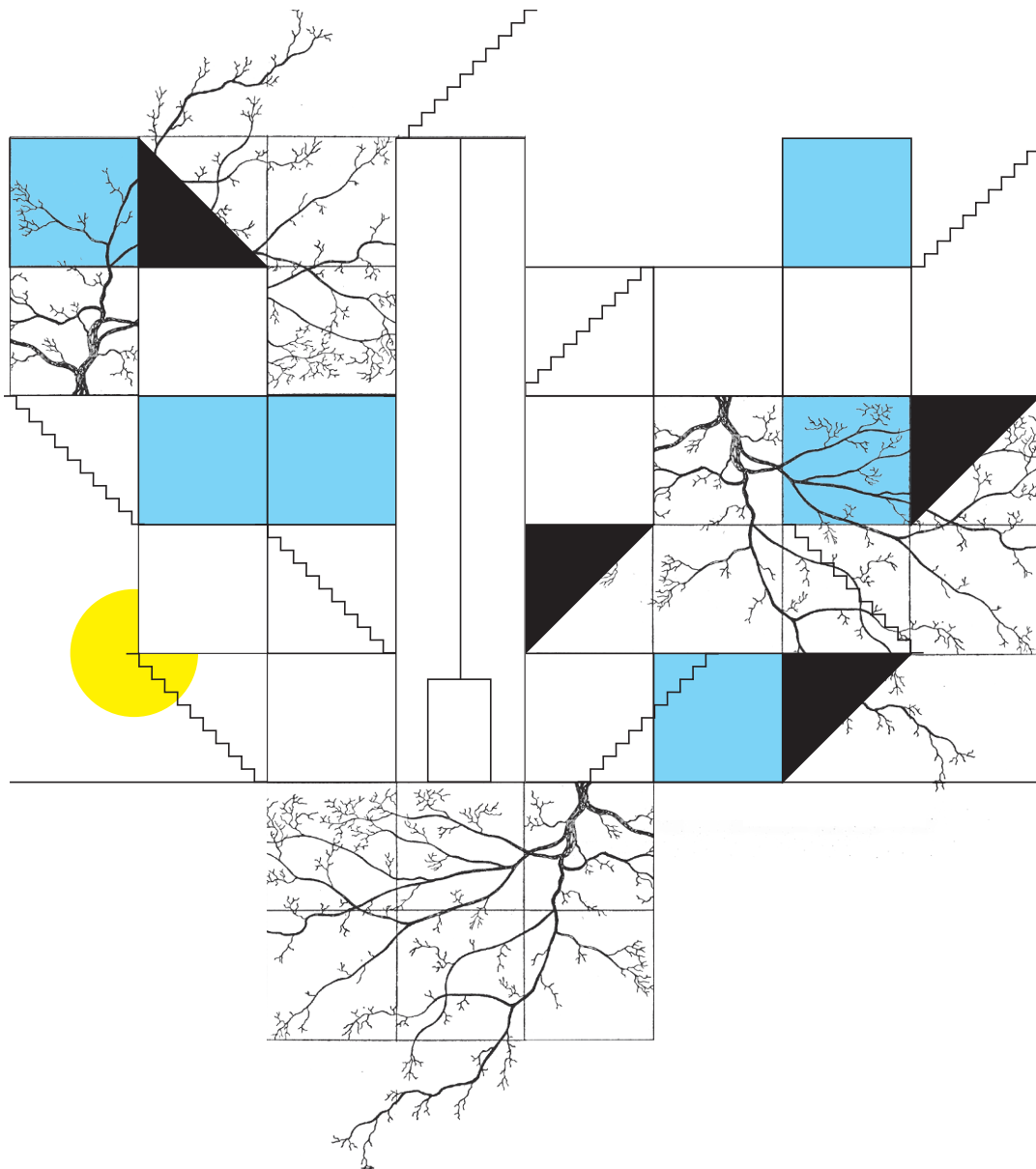
- Komfortlüftung für Schlafräume
- Anforderung De an den Luftschallschutz gegenüber externen Lärmquellen Wohnen «mittel» 39 dB einzuhalten
- Anforderung De an den Luftschallschutz gegenüber externen Lärmquellen Wohnen «gering» 31 dB einzuhalten

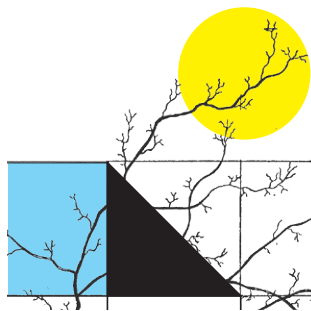
5.5 Wohnen und Partizipation Hegnerhof

Wohnen und Partizipation Hegnerhof

Hegnerhof
Dorfstrasse 63
8302 Kloten

Kloten, September 2022
David Gaus





Vision

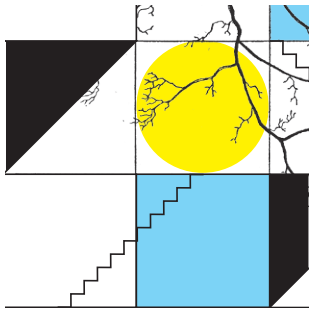
Zum Wohnen im Hegnerhof gehören seit jeher Nachbarschaften, Garten, Tiere, Felder, Wiesen und Wald – in Interaktion von Arbeit, Gesellschaft und Kultur.

Der Hegnerhof als ehemaliger Bauernhof wird im Kontext von Urbanisierung und Nachhaltigkeitsbestrebungen neu und zukunftsgerichtet interpretiert.

Der Hegnerhof verbindet Wohnen mit geteilten Innen- und Aussenräumen, bietet Raum für Kultur und eigenhändige Pflege von Kulturland und Wald. Er ist damit Pionier einer Stadtentwicklung, die urbanes Wohnen als soziales und kulturelles Engagement versteht und unbebaute Flächen achtsam hegt und pflegt.

Mit den Bauprojekten 2023 bis 2025 will der Hegnerhof seine Pionierrolle weiter stärken und Interessierte und künftige Bewohner*innen integrieren, die am gleichen Strick ziehen und sich einsetzen für:

- das soziale Zusammenleben im Gartenwohnhaus am Ewigen Wegli mit unterschiedlichen Wohnformen und Anschluss an bestehende Gemeinschaftsräume
- die Gestaltung des Kulturlandes (Nutzungskonzepte Gemeinschaftsgarten, Hühnerhof, Wald, Obstbäume)
- Biodiversität und Nachhaltigkeit¹
- das kulturelle, interdisziplinäre Arbeiten und Gestalten im Hegnerhof
- für ein lebendiges und naturnahes Quartierleben
- eine Aufwertung und hohe Qualität des Lebensraums in der Agglo



Gartenwohnen ab 2025

«Gartenwohnen» ermöglicht ab 2025 ein Wohnen mitten in Gärten. Es sollen kleinere und grössere Wohnungen bis 7 Zimmer entstehen mit flexibel verbundenen Einheiten für Einzelpersonen, Paare, Familien und Gruppen, die

- Infrastruktur gemeinschaftlich nutzen möchten
- Wohnen gerne mit Garten verbinden
- eine lebendige Nachbarschaft suchen
- ohne Auto oder mit Gemeinschaftsauto oder -cargovelo unterwegs sein wollen
- sich für Mehrgenerationenwohnen interessieren
- eine Atelierwohnform suchen

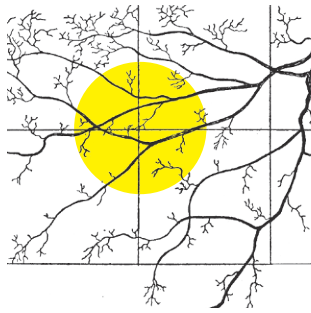
Der Hegnerhof bietet «Gartenwohnen» mit Anschluss an Gemeinschaftsräume, Kulturräume und der Möglichkeit, das Hegen und Pflegen von Kulturland als aktiven Teil des Wohnens zu erleben.

Der bereits bestehende Gemeinschaftsgarten wird teils verschoben, insgesamt jedoch in gleicher Grösse bestehen bleiben.

Scheune

Die grosse Scheune² wird aktuell genutzt als Werkstätte und Lager, für Geräte, Gartenmöbel, Traktor und Wagen. Die Scheune hat für den Hegnerhof einen ideellen und identitätsstiftenden Wert, den es zu erhalten, aber auch zu entwickeln gilt. Es stehen Ideen im Raum, die Scheune aufzustocken zu einem Hybridbau, sodass die oberen Geschosse für Wohnen und Ateliers genutzt werden könnten (Tennwohnen) und im EG wie bisher Werkstätte und Gemeinschaftsräume oder auch Gewerbe mit Schnittstelle zur Landwirtschaft Platz finden. Von einer Projektierung wird vorderhand abgesehen.

Folgende Fragen stehen zum Diskurs: Was macht den Hof als Ganzes lebenswert? Was passt in die Umgebung? Was ist die Bedeutung der Scheune heute und in Zukunft? Was bedeutet der gesellschaftliche Wandel für die historische, landwirtschaftliche Architektur?



Beteiligen

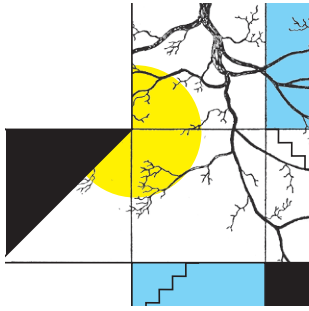
Das Narrativ der Entwicklung des Hegnerhofs ist skizziert, aber nicht erzählt. Obschon einige Pfähle abgesteckt sind, gehört es zum Hegnerhof, Räume offen zu halten für neue Akteur*innen und für eine langsame und organische Entwicklung.

Träumst du davon, in einer urbanen Wohnform zu leben und trotzdem Anschluss zu Kulturland zu haben? Mit Hühnern im Hof, Atelierräumen, Gemeinschaftsgarten und Waldwirtschaft für Eigenbedarf? Willst du ein Auto teilen und dafür mehr Platz zum Spielen haben?

Gesucht sind Menschen, die interessiert sind an Gemeinschaft, Kultur und Gartenwohnen und eigene Ideen mitbringen, welche die Vision stärken, aktiv oder ideell.

Wie der Hegnerhof mit den gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräumen weiter geprägt wird, soll mit den künftigen Bewohnenden entwickelt werden.

Wir suchen zudem eine Bewohnerpartei, die am Unterhalt interessiert ist und erforderliche Qualifikationen und Erfahrung mitbringt.

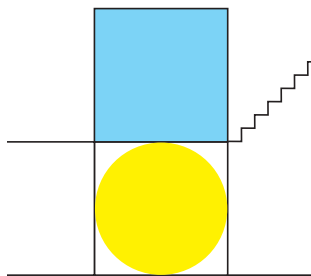


Geschichte

17. Jh.–1986 Landwirtschaftlicher Betrieb
- 1980–2010 Mangels Nachfolge wird der Hofbetrieb altershalber reduziert auf Obst-, Beeren- und Gemüseanbau, Waldarbeiten und Hühnerhaltung für den Eigenbedarf. Verpachtung des Landwirtschaftslandes.
- 2002 Innenausbau Dachstock Bauernhaus Dorfstrasse 61 mit separatem Eingang.³ Gründung Gestaltungsschule für Kinder und Jugendliche Kloten, Nutzung Dachstock.
- 2004 Aufbau neuer Weinbaubetrieb mit Verkaufsstelle im Hof. Anbau/Kelterung der Weinreben ausserorts.
- 2009 Gründung des Fördervereins Hegnerhof. Bekanntmachung vom Hof als sozialer und kultureller Treffpunkt («Visionen in der Anflugschneise»). www.hegnerhof.ch
- 2011 Ausbau Scheune und Wohnhaus Dorfstrasse 63 für Wohnen, Gemeinschaftsbüros und Kultur.
- 2012 Start Kulturprogramm Förderverein Hegnerhof
- 2014 Aufbau Gemeinschaftsgarten Dandelion
- 2015 Neubau Gartenhaus mit Wohnraum, Aussenküche und Terrasse
- 2021 Seit Ende der 2010er Jahren stellt sich die Stadtverwaltung Klotens vermehrt Fragen zur Identität und der soziokulturellen Entwicklung der Quartiere. Mit neuen, grossen Wohnüberbauungen im Stadtzentrum sowie der Eröffnung des Circles am Flughafen schreitet die Urbanisierung Klotens fort. Mit der neuen Strategie 2030 will der Stadtrat Menschen, Orte und Potenziale in Kloten verbinden. Die Mitsprache der Bevölkerung bei der Stadtgestaltung ist wichtig und erwünscht. Als Megatrends für die Stadt Kloten besonders relevant sind: Konnektivität, Neo-Ökologie, Mobilität, New Work, Urbanisierung.⁴
-
- 2025 Neubau Gartenwohnhaus Hegnerhof, Ewiges Wegli 21
- Abbruch des Garagengebäudes zwecks Vergrösserung des gemeinschaftlich genutzten Aussenraums (Aktionsraum und Gemeinschaftsgarten)

3 Siehe Seite 8

4 <https://www.kloten.ch/publikationen/219158>



Über uns

Der Hegnerhof ist ein generationenübergreifendes Projekt in Familienbesitz.

Viele Jahre prägten das Landwirtepaar Hanna Hegner-Brunner (1924–2016) und Hans Hegner (1924–2018) mit den vier Töchtern das Leben des Bauernhofes. Hans' Hingabe an Waldpflege, Garten und Landwirtschaft und Hannas Liebe zu Kindern, den Künsten und gemeinsam mit Hans zu sozialem Austausch inspiriert nachhaltig.

Mit der Übergabe des Hofes an Elisabeth Gaus-Hegner und Paul Gaus wurde der Ort zusammen mit den vier Söhnen David, Simon, Jonathan und Raffael weiterentwickelt und mit weiteren Beteiligten ein Kulturverein gegründet.

Seit der Gründung des Fördervereins Hegnerhof bringt der Hof für die Nutzung der Kultur- und Gemeinschaftsräume ein Leitbild mit und ermöglicht es Menschen, am Hofleben teilzunehmen.

Es sind dies: Interessierte aus Kloten und Umgebung, die einen Garten bewirtschaften, ein Projekt initiieren, ein Konzert, Theater, eine Lesung organisieren oder einen Kurs aufbauen möchten.

Beispiele: Repair-Café, Gestaltungs- und Kunstkurse, Bistro Dandelion, Café zeitlos, «Über den Tellerrand» – Essen mit Geflüchteten, Les Cafés, Café historique, Café philosophique, Pizzeria-Bau, Holzen, Yoga, Pilates, Tanz, Hardwald- und Privatschule, Therapieangebote, Referate zu Psychologie und Pädagogik sowie eine Bürogemeinschaft. In Planung: Musiktheater und Chor.

Termine/Mitmachen (noch offen, zu entwickeln)

- | | |
|-------------|--|
| Sommer 2022 | Information Gartenteam / Vorstand Hegnerhof |
| Herbst 2022 | Bekanntmachung an interessierte Mieter*innen und Nachbar*innen. Infoanlass |
| 2023 | Partizipationsanlass für Interessierte am Wohnen.
Wer kommt mit welcher Motivation?

Gründung Arbeitsgruppe(n) Z. B.
AG Innenraum (Wohnräume, Gemeinschaftsräume)
AG Aussenraum (Garten, Kulturland und Wald) |



Stadtentwicklung

Kloten wird stark geprägt vom Flughafen Zürich. So bedeutet der Flughafen zum Beispiel viel Verkehr, da mehr Personen hin- als wegpödeln (ca. 37 000 Arbeitsplätze, 20 000 Bewohner*Innen). Weiter gibt es eine hohe Fluktuation von Personen mit Wohnsitz in Kloten (gegen 50% innerhalb von 5 Jahren) – viele internationale Personen haben befristete Stellen.⁵

Die Gemeinde will diese Herausforderungen baulich angehen mit neuen Wohnbauten, der Aufwertung von öffentlichen Räumen, der Glattalbahn und mit «partizipativen Prozessen mit allen möglichen Interessenten».⁵

Die Flughafen Zürich AG, Betreiberin des Flughafens und grösste Steuerzahlerin der Gemeinde, verspricht in ihren Nachhaltigkeitsverpflichtungen «Umweltauswirkungen bestmöglich zu reduzieren».⁶ Sie will ihre «eigenen Klimaemissionen bis 2050 ohne Kompensation auf Netto-Null reduzieren». Die Klimaemissionen von Dritten werden nicht einbezogen. Inwieweit bestehende Ausbaupläne des Flughafens eine nachhaltige Stadtentwicklung verhindern, ist noch ungeklärt.⁷

Kloten liegt an einem beinahe trocken gelegten Moorgebiet und wird von Nordost bis Nordwest umrahmt von Hügeln mit Schrebergärten, Wäldern, Äckern und Bauern, die durch Ausiedelung in den «Flughafenjahren» den klassischen Hofbetrieb sichern konnten. Kloten hatte in den 1950er Jahren «unberührtes» Moorland und damit Biodiversität verloren – das änderte die Entwicklung des Ortes: Wirtschaftskraft und Bevölkerung wuchsen sprunghaft und lange war Kloten vor allem bekannt als Arbeitsort.

Seit den 2010er Jahren ändert sich dies. Im Zeitalter von urbaner Verdichtung und Klimainitiativen gibt es immer mehr lokale Akteur*innen die sich dafür einsetzen, der Vielfalt neuen Raum zu geben. Die kulturelle Diversität der Bewohnenden, bedingt durch die Arbeitsplätze am Flughafen, belebt die Gemeinde. Unter der Prämisse, dass die Mythen der Moderne an Hauptknotenpunkten stattfinden, wird der Flughafen und auch Kloten nicht nur als internationaler Hub erkannt, sondern als Destination, wo auch Forschende und Kulturschaffende flanieren und zum Beispiel die «natürliche Umwelt» im Zuge veränderter gesellschaftlicher Wertvorstellungen⁸ studieren oder die Ikarus-Saga weitererzählen. Deshalb finden heute auch Stadtmenschen mit Hang zu Weltoffenheit hier Platz für ihre Lebensentwürfe.



Die Asthaufen fördern Wiesel und sind damit eine Massnahme der Prävention vor Vogelschlag. (Quelle: <https://report.flughafen-zuerich.ch/2019/ar/de/natur-und-landschaft/>)

«Landschaft mit dem Sturz des Ikarus» von Pieter Bruegel der Ältere (Quelle: Wikipedia)



5 Stadtentwicklung der Stadt Kloten <https://www.kloten.ch/bauenwohnen/10513>

6 <https://www.flughafen-zuerich.ch/de/unternehmen/verantwortung/nachhaltigkeit/verpflichtung>

7 Interpellation; Pistenverlängerungen am Flughafen Zürich-Kloten <https://www.kloten.ch/beschluesse/1300418>

8 <https://aether.ethz.ch/ausgabe/flughafen-kloten/wald-mensch-und-moor/>

Situationsplan Hegnerhof

Wohnen und
Partizipation
Hegnerhof

↑
Kulturland Bungert
🚲 5 min



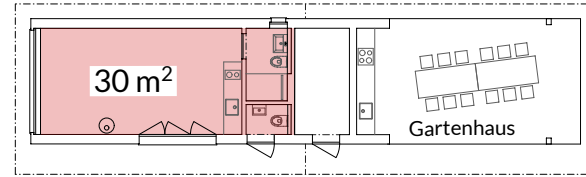
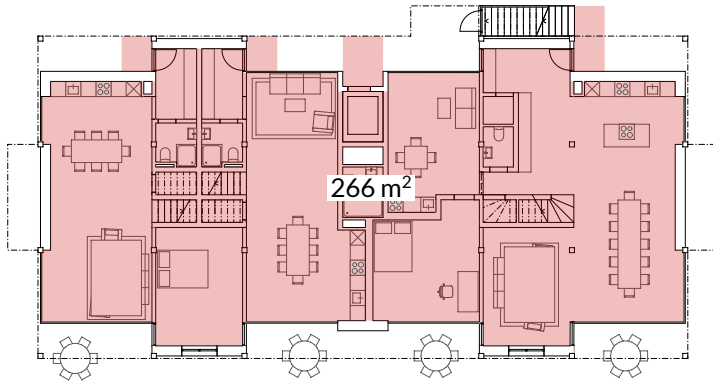
←
Flughafen 🚲 5 min

↙
↘

↙
Zürich City 🚲 30 min

↓
Kulturland Wald 🚲 10 min

Erdgeschoss

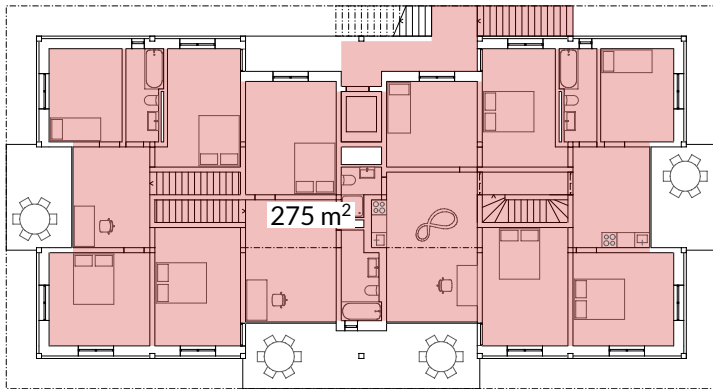


Gesamtnutzfläche

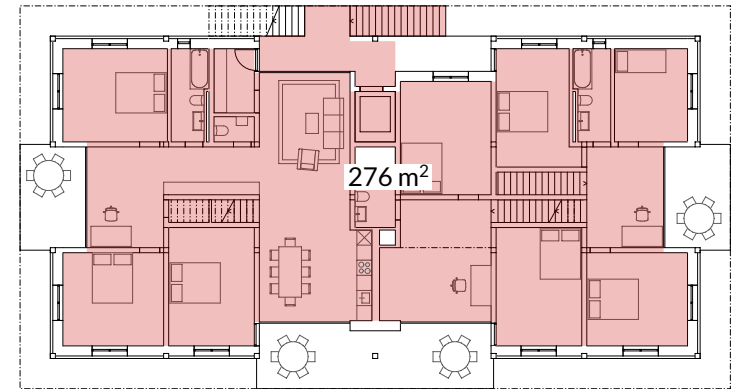
EG	296 m ²
1. OG	275 m ²
2. OG	303 m ²
3. OG	276 m ²
4. OG	308 m ²

Total 1'458 m²

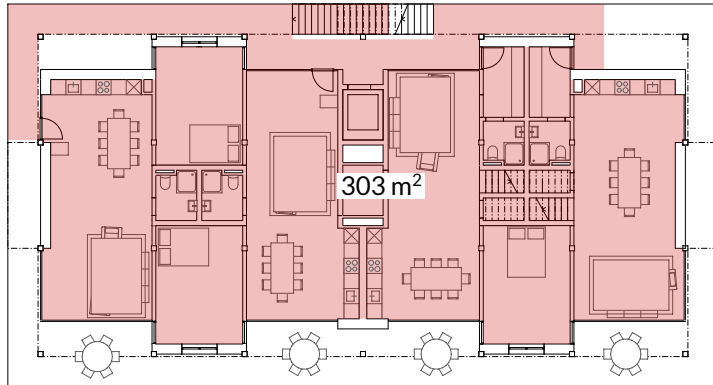
1. Obergeschoss



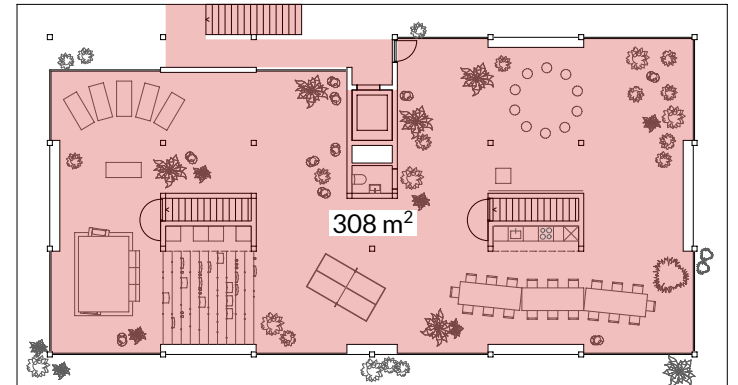
3. Obergeschoss



2. Obergeschoss



4. Obergeschoss



Flächenberechnung

1:300

Richtprojekt Gestaltungsplan «Rossweid»

Parkplatzbedarf gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten

ÖV-Güteklasse: B/C
Parkplatzbedarfsgebiet II

Anzahl Wohnungen: 8
Wohnfläche: 901 m²

Normbedarf Bewohner: $901 / 80 = 11.26$
Normbedarf Besucher: $8 / 4 = 2.0$

Massgeblicher Parkplatzbedarf für Wohnbauten Parkplatzbedarfsgebiet II:
Min. 0.7 / max. 1.5 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen
Besucherparkplätzen

Minimaler Bedarf Abstellplätze Motorfahrzeuge
Bewohner: $11.26 \times 0.7 = 7.88$
Besucher: $2.00 \times 0.7 = 1.4$
Total gerundet: **9 Parkplätze**

Parkplätze Richtprojekt
Überdeckt: 5 Parkplätze
Offen: 2 Parkplätze
Total: **7 Parkplätze**

Die Poolbewirtschaftung mit der Dorfstrasse 63 (4 Pflichtparkplätze) ist gemäss GP weiterhin vorgesehen.

Wohnungsspiegel

EG / 1.OG Flexi Wohnung 1	105 m ²	3.5-Zi
EG / 1.OG Flexi Wohnung 2	122 m ²	5.5-Zi
EG / 1.OG Clusterwohnung	212 m ²	8.5-Zi
2.OG Flexi Studio 1	59 m ²	2.5-Zi
2.OG Flexi Studio 2	59 m ²	2.5-Zi
2. OG / 3.OG Flexi Wohnung 3	122 m ²	5.5-Zi
2.OG / 3.OG Flexi Wohnung 4	105 m ²	3.5-Zi
3.OG Geschosswohnung	117 m ²	4.5-Zi

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 02.10.2025
Öffentlich einsehbar bis: 02.10.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000003077

Publizierende Stelle
Stadt Kloten, Kirchgasse 7, 8302 Kloten

Privater Gestaltungsplan "Rossweid", Bekanntmachung des Inkrafttretens, Kloten

Angaben zum Inhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 3. Dezember 2024 dem privaten Gestaltungsplan "Rossweid" zugestimmt. Mit dem Beschluss vom 17. Juni 2025 gestützt auf Dispositiv Nr. 3 des Gemeinderatsbeschlusses, hat der Stadtrat den Ergänzungen der Vorschriften des Gestaltungsplanes zugestimmt.

Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt den Gestaltungsplan mit Verfügung KS-0185 / 25 vom 29. Juli 2025.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgericht vom 25. September 2025 sind gegen die Festsetzung und die Genehmigung keine Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Rossweid" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-0185 / 25

Beschluss-/Verfügungsdatum: 29.07.2025

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Baurekursgericht

Kontaktstelle:

Stadt Kloten
Kirchgasse 7
8302 Kloten