



Teilrevision Bau- und Zonenordnung Quartier Hohrainli – Genehmigung

Gemeinde Kloten

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Ausschnitt Quartier Hohrainli im Mst. 1:5'000 vom 24. Mai 2022
 - Bau- und Zonenordnung (BZO) Quartier Hohrainli vom 24. Mai 2022
 - Quartiererhaltungszonenplan im Mst. 1:2'000 vom 24. Mai 2022
 - Parkplatzreglement (Parkplatzbedarfsgebiete) Hohrainli im Mst. 1:5'000 vom 19. August 2020
 - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (inkl. Einwendungsbericht), 24. Mai 2022

Sachverhalt

Das Gebiet Hohrainli wurde im Zusammenhang mit der Flughafenentwicklung mehrheitlich zwischen 1965 und 1973 mit zwei- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern in einer Zeilenbauweise überbaut. Durch die charakteristische gemischte Bauweise und die grosszügigen Freiräume entstand im Hohrainli eine bis heute wertgeschätzte Stadtlandschaft. Die Grundeigentümerbauordnung und der Richtplan Hohrainli stammen aus dem Jahr 1963. 1973 erfolgte eine kleinteilige Parzellierung des Gebiets. Zusammen mit der rechtskräftigen zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG2a) führt die kleine Parzellenstruktur dazu, dass viele Grundstücke mehrheitlich übernutzt und rechtswidrig sind. Da ein Abbruch und der Neubau mit niedrigerem Bauvolumen keine ökonomischen Anreize darstellen, findet im Quartier seit Jahren keine bauliche Entwicklung statt. Auch konnte bis anhin keine Aufzonung durchgeführt werden, da sich das Quartier Hohrainli in der Anflugschneise der Piste 28 des Flughafens Kloten befindet und fluglärmbelastet ist. Neue Perspektiven eröffneten sich erst mit der Lockerung der Lärmschutzverordnung (LSV) im Februar 2015 und den entsprechenden Vorgaben des kantonalen Richtplans (Kap. 4.7.1).

Die Stadt Kloten führte 2017 zusammen mit der grössten Eigentümerin im Quartier, der Anlagestiftung Turidomus, einen Studienauftrag zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für das Quartier und ein Richtprojekt für Ersatzneubauten auf den Grundstücken der Anlagestiftung Turidomus durch. Die Ergebnisse wurden in ein soziales Quartierentwicklungskonzept (2019) überführt, welches das Gesamtgebiet umfasst. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Parkplatzreglements sollen diese Vorgaben nun grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung gesichert werden.

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat Kloten setzte mit Beschluss vom 1. November 2022 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Quartier Hohrainli fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 24. November 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2022 beantragt die Stadt Kloten die Genehmigung der Vorlage. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2022 bestätigt die Stadt Kloten, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinde-ratsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Im Zonenplan wird das Gebiet Hohrainli von der WG2a/40 in die neu geschaffene Quartiererhaltungszone (Q) umgezont. Das Gebiet verbleibt in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Für die Teilgebiete werden differenzierte Ausnützungsziffern festgelegt. Gesamthaft wird die Ausnützung im Quartier erhöht.

Mit der Umzonung in die Q werden auch die Strassengrundstücke auf die jeweils angrenzenden Zonierungen abgestimmt. So wird der grösste Teil des Strassengrundstücks Kat.-Nr. 3618, welche im Norden die Quartiergrenze bildet, von der WG2a/40 in die nördlich angrenzende zweigeschossige Wohnzone (W2a/40) umgezont. Ebenso werden Teilflächen der das Quartier erschliessenden Lufingerstrasse (Grundstück Kat.-Nr. 6161) von der Gewerbezone (G) in die WG2a/40 bzw. in die Q umgezont. Im südlicheren Bereich der Lufingerstrasse werden die im Zonenplan mit 8, 9 und 10 markierten Kleinstflächen wie auch der Knoten Thalstrasse / Lufingerstrasse auf die aktuellen Grundstücksgrenzen der amtlichen Vermessung abgestimmt und der jeweils angrenzenden Zone, der Zone für öffentliche Bauten (Oe) und der Q, zugewiesen.

Die Abstimmung des Zonenverlaufs mit dem aktuellen Strassenverlauf führt zu einer Einzonung einer Teilfläche des Strassengrundstücks Kat.-Nr. 6161 von der kantonalen Landwirtschaftszone (Lk) in die Q. Diese Einzonung gewährleistet eine Erschliessung innerhalb der Bauzone. Auch entlang des Stighagwegs, welcher das Quartier nach Osten begrenzt, wird ein Landstreifen von der Freihaltezone (F) in die Q eingezont. Dies umfasst die Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 3800, 3796, 3796, 3795, 3794, 3793 und 3792. Ebenso werden Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 3618 und 3619 von der F in die W2a/40 eingezont. Diese Einzonungen unterstehen der kantonalen Mehrwertabgabe im Sinne von § 2 Abs. 1 lit. a MAG.

Im neuen Ergänzungsplan «Quartiererhaltungszonenplan Hohrainli» werden acht sogenannte «Nachbarschaften» ausgeschieden. Für jede «Nachbarschaft» wird die Gebäudeausrichtung festgelegt. Durch die Vorgabe der Längs- und Querausrichtung der Gebäude wird die Einordnung in das bisherige Erscheinungsbild gewährleistet. Zusätzlich wird der

minimal zu erstellende Gewerbeanteil festgelegt. Ferner ist im Ergänzungsplan innerhalb der «Nachbarschaft I» ein Zentrumsbereich ausgeschieden.

In der BZO wird das Kap. 2.2 Quartiererhaltungszone neu aufgenommen und mittels detaillierten Zonenvorschriften (Art. 15a - 15k BZO) geregelt. Nach Art. 15a BZO bezweckt die Q zum einen den Erhalt der Nutzungsstruktur und der charakteristischen Freiräume und zum anderen eine zeitgemässe und zukunftsorientierte Erneuerung des bestehenden Quartiers in hoher Siedlungsqualität.

Im Parkplatzreglement der Stadt Kloten wird das Gebiet Hohrainli neu in das Gebiet I «Zentrumsnahes Gebiet» überführt, für welches die Güteklasse A bis C gilt. Damit wird der heutigen Erschliessungsgüte des Gebiets durch den öffentlichen Verkehr entsprochen. Dies ermöglicht es, den massgeblichen Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten zu reduzieren.

- | | |
|--|---|
| Ergebnis der Genehmigungsprüfung | Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 15. Oktober 2019 bzw. vom 30. November 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde grösstenteils entsprochen. |
| Einzonung Freihaltzone in Bauzone (W2a/40 und Q) | Die Einzonung der im Zonenplan als Festlegung 5 und 6 bezeichneten Teilflächen (Teilgebiet 6: F in W2a/40 und Teilgebiet 5: F in Q) wird als zweckmässig beurteilt. Der kantonale Richtplan weist diese Flächen nicht als Siedlungsgebiet aus. Um die rechtmässige Erschliessung der Bauzone sicherzustellen, wird die Einzonung der oben genannten Teilflächen als untergeordnete Abweichung nach § 16 Abs. 2 PBG beurteilt und genehmigt. |
| Hochwasserschutz | Die Auflage, wonach zu prüfen sei, ob mit Bestimmungen der BZO den möglichen Gefährdungen durch Hochwasser Rechnung getragen werden kann, wurden nicht berücksichtigt. |

Durch die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung der Quartiererhaltungszone kann sich das Schadenpotenzial erhöhen. Auch in Gebieten mit einer geringen Hochwassergefährdung kann es zweckmässig sein, die Raumnutzung und die bauliche Entwicklung auf die Gefahren und Risiken auszurichten. Mit dem Verzicht auf Festlegungen zum Schutz vor Hochwasser fehlen entsprechende grundeigentümergebundene Massnahmen im Sinne einer risikobasierten Raumplanung, die auf die bauliche Entwicklung der Quartiererhaltungszone abgestimmt sind.

Dies hat zur Folge, dass nun im Baubewilligungsverfahren einzelfallweise objektbezogene Hochwasserschutzmassnahmen vorgesehen werden müssen. Insbesondere muss nachgewiesen werden, dass keine Mehrgefährdung von Dritten durch Hochwasser erfolgt. Da die Nichtberücksichtigung der Auflagen aus der Vorprüfung jedoch noch auf Stufe Baubewilligung zumindest objektweise umgesetzt werden können, ist die Vorlage dennoch genehmigungsfähig.

C. Ergebnis

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



Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Kloten zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Grosse Gemeinderat Kloten mit Beschluss vom 1. November 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Kloten wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Kloten (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 18. APR. 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. Januar 2010

107. Nutzungsplanung Kloten, Bau- und Zonenordnung, Revision (teilweise Genehmigung)

A. Die letzte Revision der Nutzungsplanung der Stadt Kloten wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1159/2002 genehmigt. Am 2. Oktober 2007 beschloss der Gemeinderat Kloten eine Änderung der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss wurden zwei Rechtsmittel ergriffen. Den Rekurs von zwei privaten Grundeigentümern wies die Baurekurskommission IV des Kantons Zürich am 4. September 2008 ab. Mit Entscheid vom 13. November 2008 hiess die Baurekurskommission einen Rekurs der Flughafen Zürich AG (Unique) teilweise gut. Gegen beide Entscheide wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht eingereicht. Mit Präsidialverfügung vom 9. Januar 2009 lud das Verwaltungsgericht die Baudirektion ein, bezüglich der streitbetreffenden Festlegungen im Sinne von § 329 Abs. 4 PBG den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen. Aus verfahrensökonomischen Gründen rechtfertigt es sich, den Entscheid nicht nur bezüglich der streitbetreffenden Festlegungen, sondern bezüglich der ganzen Vorlage zu treffen.

Die Stadt Kloten hat einen ersten Entwurf für die Revision der Bau- und Zonenordnung und des Parkplatzreglements vom 10. September bis zum 8. November 2004 öffentlich aufgelegt und der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen, der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung vom 19. Januar 2005 und wegen veränderter Rahmenbedingungen in Bezug auf den Fluglärm wurde der Entwurf überarbeitet und vom 12. Mai bis zum 10. Juli 2006 nochmals öffentlich aufgelegt; dieser zweite Entwurf wurde der Baudirektion nicht zur Vorprüfung eingereicht.

Die Revisionsvorlage umfasst im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- verschiedene Änderungen des Zonenplans
- Aufhebung des Kernzonenplans Alt Kloten
- neue Wohnzone W4/80% mit ES II
- neue Wohnzone W5/100% mit ES II
- neue Erholungszone Park
- neue Industriezone Rietgässli
- Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Zone WG4 von 70% auf 90%
- Überarbeitung und Ergänzung der Kernzonenvorschriften
- Überarbeitung und Ergänzung der Vorschriften für die Zentrumszone Z4

- Überarbeitung und Ergänzung der Vorschriften für die Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)
- Überarbeitung von Art. 31 nBauO (Flughafennebenanlagen)
- Überarbeitung von Art. 32 nBauO (Zone für öffentliche Bauten, Zonenzweck)
- Überarbeitung von Art. 38 ff. nBauO (Arealüberbauungen)
- Überarbeitung von Art. 43 nBauO (Wohnbauförderung)
- Überarbeitung von Art. 48 nBauO (Freiflächenziffer)
- neuer Art. 53 nBauO (besondere Versorgungseinrichtungen)
- Überarbeitung von Art. 57 ff. nBauO (Ausbildung Dachgeschosse)
- neuer Art. 64 nBauO (Sonderbauvorschriften)

B. Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

a) Der Revision der Bau- und Zonenordnung liegt gemäss Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) das Ziel der Entwicklung nach innen und der besseren Ausnützung der vorhandenen Bauzonen zugrunde. Die Stadt Kloten hat zurzeit etwa 18000 Einwohner. Gemäss Planungsbericht zur Vorlage vergrössert sich die Bauzonenkapazität gegenüber der bisher gültigen Ordnung von 23500 Einwohnern auf neu rund 29800 Einwohner. Mit der Nutzungserhöhung soll in erster Linie das aufgrund mangelnder Baulandreserven und zunehmender Fluglärmbelastung entstandene Risiko einer Bevölkerungsabnahme vermieden werden.

Seit dem 29. März 2005 ist das vorläufige Betriebsreglement (vBR 2005) für den Flughafen Kloten in Kraft. Die Baudirektion und die Volkswirtschaftsdirektion haben am 28. Februar 2006 die sich daraus ergebenden Lärmkurven «vBR 2005» und die im vorliegenden Fall nicht bedeutsamen Lärmkurven «Zustand 2000 nominell» als vorläufig massgebend erklärt. Das Bundesgericht stellt bei der Ermittlung der Lärmsituation auf das bestehende, zurzeit gültige und die heutige Lärmbelastung bestimmende Betriebsreglement 2005 ab (Urteil des Bundesgerichts 1A.34/2006 vom 13. November 2006, E. 3). Sobald der Bund für den Flughafen ein definitives Betriebsreglement genehmigt haben wird, werden diese Lärmkurven durch definitive Lärmkurven zu ersetzen sein. Mit der Einführung des vorläufigen Betriebsreglements hat sich die Lärmbelastung für die Stadt Kloten insofern verändert, als der Bereich mit Überschreitung der Grenzwerte (Alarmwerte, Immissionsgrenzwerte, Planungswerte) neu einen grossen Teil des Baugebiets von Kloten betrifft.

Zurzeit ist der Bund an der Erarbeitung des Objektblattes «Flughafen Zürich» zum Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL).

Aufgrund eines Entscheides des Bundesamtes für Zivilluftfahrt stehen noch drei Betriebsvarianten für den Flughafen zur Diskussion. Es ist zurzeit noch offen, mit welchen von diesen Betriebsvarianten ausgehenden Lärmauswirkungen gerechnet werden muss. Die errechneten

Lärmkurven für die drei Betriebsvarianten weichen allerdings nur unwesentlich voneinander ab. Es kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass sich mit einem definitiven Betriebsreglement in Zukunft die Lärmbelastung infolge Fluglärms wesentlich verringern wird. Wesentliche Erleichterungen im Bereich der Lärmvorsorge sind deshalb zurzeit nicht statthaft.

Mit der Revision des Zonenplans sind unter anderem die Gebiete beidseits der Dorfstrasse einer Bauzone mit einer höheren Ausnützung zugewiesen worden. Auch andere Gebiete, die sich innerhalb des Bereichs mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte befinden, sind in eine Wohnzone (mit Gewerbeerleichterung) mit höherer Ausnützung umgezont worden. Für alle Wohnzonen und für alle Wohn- und Gewerbezone gilt nach Art. 59 nBauO, dass bei Flachdachbauten ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig ist und die Ausnützungsziffer entsprechend erhöht werden darf. Art. 64 nBauO regelt schliesslich, dass der in Art. 17–19 nBauO festgelegte Wohnanteil überschritten werden darf, wenn alle lärmempfindlichen Räume mit einer Komfortlüftung versehen sind und alle Wohnungen über einen lärmgeschützten Aussenraum verfügen.

Die Bau- und Zonenordnung enthält verschiedene Regelungen, mit denen die gemäss Regelbauweise zulässige Ausnützung erhöht werden kann. Ein Ausnützungszuschlag wird gewährt bei Arealüberbauungen und bei der Erstellung von Familien- bzw. Alterswohnungen (Art. 43 nBauO). Die Bauordnung enthält keine Regelung darüber, ob die verschiedenen Ausnützungszuschläge kumulierbar sind. Falls dies der Fall wäre, ergäbe sich gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung trotz nomineller Beschränkung des Wohnanteils in der Grundordnung eine faktische Erhöhung der insgesamt möglichen Nutzflächen für Wohnen. Der Erläuterungsbericht zur neuen Bau- und Zonenordnung weist eine deutliche Erhöhung der Einwohnerkapazität innerhalb der bestehenden Bauzonen aus; dies lässt darauf schliessen, dass die Stadt Kloten von einer Kumulierbarkeit der verschiedenen Ausnützungszuschläge ausgeht.

Die Vorlage weist keine Einzonungen von neuen Bauzonen auf. Sie umfasst ausschliesslich verschiedene Umzonungen. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 des Umweltschutzgesetzes (USG, SR 814.01) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Werden die Planungswerte in einer bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzone für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, überschritten, so sind sie einer weniger lärmempfindlichen Nutzung zuzuführen, sofern nicht durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen im überwiegenden Teil dieser Zone die Planungswerte eingehalten werden können. Die Vorlage und der Erläuterungsbericht geben keinen Aufschluss darüber, ob bei nicht erschlos-

senen Arealen in der Bauzone die entsprechenden Umzonungen vorgenommen worden sind oder ob durch andere Massnahmen nach Art. 24 USG die Planungswerte eingehalten werden können.

Art. 22 USG erlaubt die Erteilung von Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Abs. 2 dieser Bestimmung erlaubt die Erteilung von Baubewilligungen, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden. Gemäss Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) ist in diesen Fällen die Erteilung einer Bewilligung möglich, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Die gemäss Beschluss der Stadt Kloten vorgenommenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung dienen erklärermassen der besseren Ausnützung der vorhandenen Bauzonen.

Die Erhöhung der Ausnützung für Zonen für lärmempfindliche Nutzungen kann in den Gebieten, wo die Grenzwerte überschritten sind, im Widerspruch zu Art. 22 Abs. 2 USG in Verbindung mit Art. 31 Abs. 2 LSV stehen, wonach im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist, ob an der Errichtung eines Wohngebäudes trotz Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ein überwiegendes Interesse besteht. Diese Interessenabwägung muss, je grösser die Überschreitung der Grenzwerte ist, desto eher zugunsten des Lärmschutzes ausfallen. Im Unterschied zu linienförmigen Lärmquellen, wie sie Eisenbahnlinien und Strassen darstellen, sind gegenüber Fluglärm, der sich flächig ausbreitet, in der Regel keine Schutzmassnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 2 USG (zweckmässige Anordnung der Räume, Schallschutzbauten) möglich.

Aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) ergibt sich, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont bzw. die Siedlungsgebiete gegen nachteilige Umwelteinflüsse abgeschirmt und vorhandene Belastungen abgebaut werden müssen.

Im heutigen Zeitpunkt ist einerseits nicht ersichtlich, dass die Lärmbelastung des Siedlungsgebiets von Kloten infolge Fluglärms durch den Betrieb des Flughafens Kloten wesentlich gesenkt werden kann. Die von der Stadt Kloten beschlossenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung lassen andererseits nicht erkennen, wie die betroffenen Wohngebiete besser vor Fluglärm geschützt werden können. Die im Bereich der überschrittenen Grenzwerte vorgenommenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung würden dort, wo die Ausnützung für Wohnen gegenüber

der bisher gültigen Regelung erhöht wird, im Gegenteil dazu führen, dass diese Grundstücke noch intensiver genutzt würden und sich damit auch die Zahl der von Fluglärm betroffenen Personen erhöhen würde. Dies ist unter dem Gesichtspunkt der genannten Planungsgrundsätze unzweckmässig.

Art. 64 nBauO bestimmt, dass der aufgrund der Fluglärmbelastung begrenzte Wohnanteil gemäss Art. 17 bis 19 nBauO überschritten werden kann, wenn alle lärmempfindlichen Räume mit einer Komfortlüftung ausgestattet sind und alle Wohnungen über einen geeigneten lärmgeschützten Aussenraum verfügen. Mit dieser Bestimmung soll die Erstellung von Wohnraum trotz Überschreitung der Lärmgrenzwerte ermöglicht werden. Das Einbauen einer kontrollierten Belüftung für Wohnräume entbindet eine Bauherrschaft aber nicht von der Einhaltung der Grenzwerte am offenen Lüftungsfenster (Art. 39 LSV). § 302 PBG schreibt zudem für Wohn- und Schlafräume ins Freie führende Fenster vor.

Aus den Unterlagen zur Revision der Bau- und Zonenordnung ist nicht ersichtlich, wie die vorgenommenen Änderungen den bundesrechtlichen Anforderungen in Bezug auf den Lärmschutz gerecht werden. Die wenigen summarischen Aussagen vermögen die Zweckmässigkeit der Vorlage nicht zu belegen.

Die Änderungen der Bau- und Zonenordnung erweisen sich somit, soweit sie im Bereich mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in Bezug auf Fluglärm gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung eine Erhöhung der Ausnützung für Wohnen zulassen, als nicht genehmigungsfähig.

b) Der Ortsteil Gerlisberg ist als geschütztes Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Art. 13 nBauO regelt die Dachgestaltung in den Kernzonen. Nach der neuen Bestimmung sind Dachflächenfenster und Dachaufbauten für die ausreichende Belichtung von Dachräumen zulässig. Dabei ist auf ruhige und weitgehend geschlossene Dachflächen zu achten. Nach der bisher gültigen Bauordnung sind Dachgeschosse in der Regel giebelseitig zu belichten. Ferner ist die Grösse von Dachflächenfenstern beschränkt. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Das Ortsbild ist geprägt durch weitgehend geschlossene Dachflächen der traditionellen landwirtschaftlichen Gebäude. Die bisher gültigen Bauvorschriften tragen dem schutzwürdigen Ortsbild in Bezug auf die Dachlandschaft in zweckmässiger Weise Rechnung. Die im neuen Art. 13 BauO zusammengefassten Vorschriften zur Dachgestaltung sind dagegen zu wenig bestimmt. Weder wurde eine Begrenzung der Grösse von Dachaufbauten und von Dachflächenfenstern noch eine Beschränkung auf das erste Dachgeschoss vorgenommen. Die Einschränkung, dass auf eine ruhige und weitgehend geschlossenen Dachlandschaft geachtet

werden müsse, ist zum Schutze des überkommunal schutzwürdigen Ortsbildes ungenügend. Art. 13 nBauO ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

C. Mit Schreiben vom 13. Juli 2009 hat die Baudirektion die Stadt Kloten zur teilweisen Nichtgenehmigung der revidierten Bau- und Zonenordnung angehört. Der Stadtrat Kloten hat mit Datum vom 29. September 2009 dazu Stellung genommen. Danach ist der Stadtrat Kloten im Einvernehmen mit der Flughafen Zürich AG bereit, die Nichtgenehmigung der Art. 13, 64 und 65 der neuen Bauordnung zu akzeptieren. Er schlägt vor, Art. 66 nBauO insoweit von der Genehmigung auszunehmen, als dadurch Ziff. 2.1.8 der Bauordnung vom 20. Juni 1995 aufgehoben wird. Die Bauordnung solle im Übrigen durch Fussnoten zu den Art. 18 und 20 (je nach «Bonus Gross- und betagtengerechte Wohnungen Art. 43» bzw. «Bonus Arealüberbauung Art. 40» bzw. «Gewerbebonus Art. 23»), Art. 23 (nach Titel «Gewerbebonus»), Art 40 (nach Titel «Ausnützungsbonus») und Art. 43 (nach Titel «Bonus für spezielle Wohnformen») der Bauordnung in Bezug auf die Regelung der möglichen Ausnützungszuschläge ergänzt werden. Der Regierungsrat kann im Genehmigungsverfahren lediglich über Genehmigung oder Nichtgenehmigung von kommunalen planungsrechtlichen Erlassen befinden. Es steht ihm nicht zu, kommunale Regelungen mit eigenen Bestimmungen zu ergänzen. An der Nichtgenehmigung der Bestimmungen, die innerhalb des Bereichs mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte eine Erhöhung der Ausnützung für Wohnnutzung ermöglichen, ist festzuhalten.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates Kloten vom 2. Oktober 2007 zur Revision der Bau- und Zonenordnung wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen werden im Sinne der Erwägung lit. B die Änderungen der Bau- und Zonenordnung, soweit sie Gebiete mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in Bezug auf den Fluglärm betreffen, in denen die Ausnützung für Wohnen erhöht wird, nämlich die Änderungen des Zonenplans

- Nr. 7 (Umzonung von Kernzone K2 in Zentrumszone Z4 an der Kalchengasse),
- Nr. 8 (Umzonung von der Wohnzone WG4/70% in die Wohnzone WG4/90% an der Hinterhofstrasse/Zielgasse),
- Nr. 12 (Umzonung von der Wohnzone W3/60% in die Wohnzone W4/80% am Schürbungertweg),
- Nr. 51 (Umzonung von der Wohnzone W3/50% in die Wohnzone WG4/90% an der Lindenstrasse)

sowie die Änderungen der Bauordnung in

- Art. 17 Abs. 4,
- Art. 18 (Bonusregelung),
- Art. 19 Abs. 5,
- Art. 40,
- Art. 41,
- Art. 43,
- Art. 59,
- Art. 64,
- Art. 13 (Dachgestaltung in der Kernzone).

III. Die Stadt Kloten wird eingeladen, unerschlossene Bauzonen für lärmempfindliche Nutzungen im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG einer weniger lärmempfindlichen Nutzungsart zuzuführen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Der Stadtrat Kloten wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VI. Mitteilung an den Stadtrat Kloten, 8302 Kloten (R), Rechtsanwalt Dr. iur. Roland Gfeller, Florastrasse 44, Postfach 1709, 8032 Zürich (zuhanden der Flughafen Zürich AG [R]), Rechtsanwältin, Elisabeth Brüngger, Narzissenstrasse 5, Postfach 2119, 8033 Zürich (zuhanden von Dr. med. Ulrich Brunner, Kalchengasse 7, 8302 Kloten, und Dr. med. Andreas W. Krebs, Kalchengasse 7, 8302 Kloten [R]), das Verwaltungsgericht (VB.2008.00494, VB.2008.00601, VB.2008.00604) sowie an die Volkswirtschaftsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Quartier Hohrainli
Revision Parkplatzreglement, Hohrainli

1:15000

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 1. 11. 2022

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am: 18. April 2023

BDV-Nr.: 1313/22

Für die Baudirektion:



planen • projektieren • beraten

Plan-Nr. 4000405-03

Erstellungsdatum: 24.05.2022

Druckdatum: 06.12.2022

Gezeichnet: Jon / EG-Le

Geprüft: Spt / Zif

Massstab: 1:15000

Format: 63 x 30 cm



Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Quartier Hohrainli
Revision Parkplatzreglement, Hohrainli

1:15000

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV-Nr.:

Für die Baudirektion:



planen • projektieren • beraten

Plan-Nr. 4000405-03

Erstellungsdatum: 24.05.2022

Druckdatum: 06.12.2022

Gezeichnet: Jon / EG-Le

Geprüft: Spt / Zif

Masstab: 1:15000

Format: 63 x 30 cm

U:\Projekte Effretikon\R_M14_Staedte\Kloten\4000366_Quartierentwicklung_Hohrainli\04_Plaene_Grafiken\CAD

Legende

Beantragte Festlegung

Gebiet II > Gebiet I

Parkplatzbedarfsgebiete

I Zentrumsnahe Gebiete

II Randgebiet und Industriegebiet

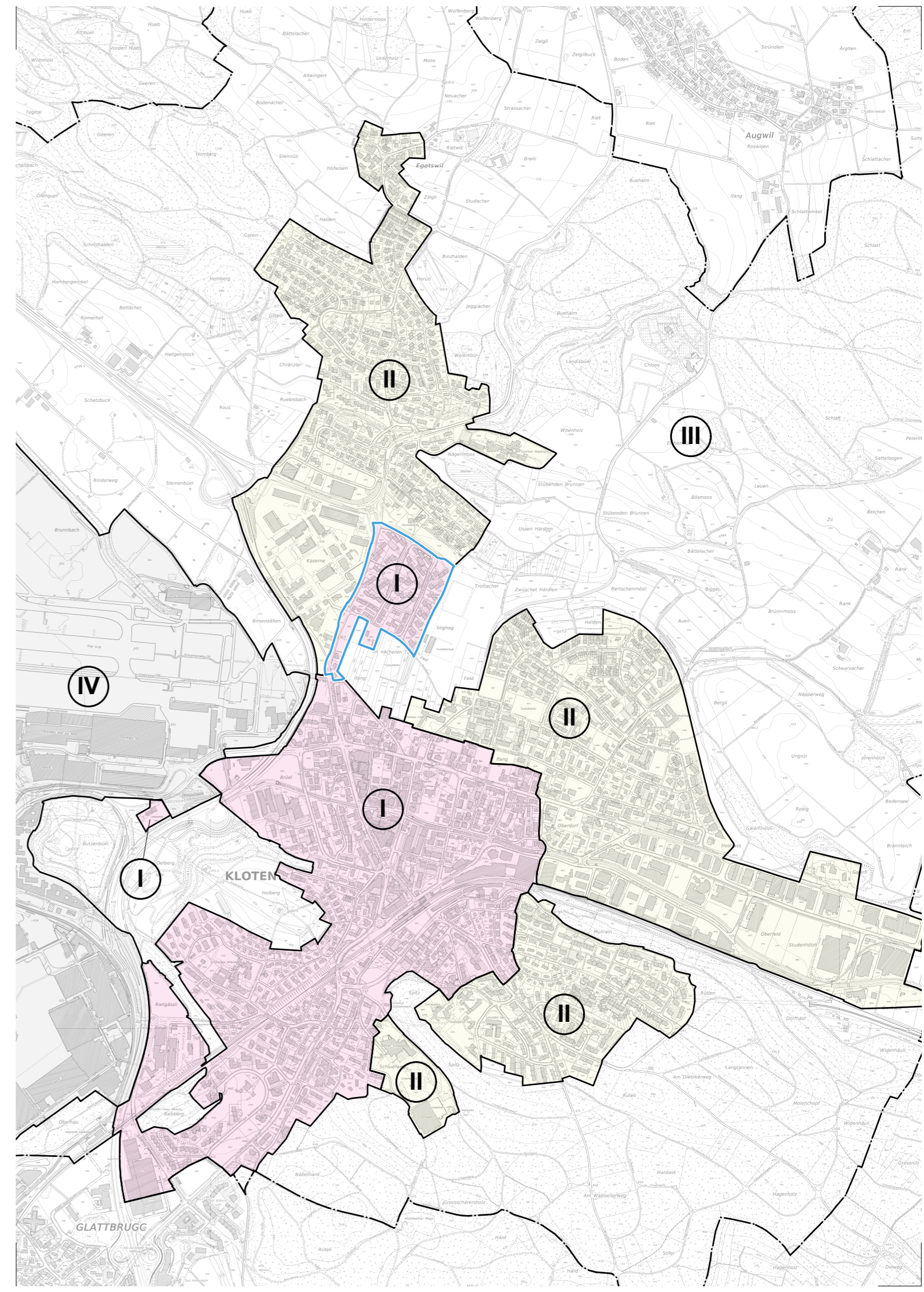
III Höfe und Weiler

IV Flughafenareal

Orientierende Inhalte

Übersichtsplan vom 19.12.2017

0 100 200 400 m





Parkplatzreglement

Vom 2. Oktober 2007 (Stand 13. Oktober 2023)

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Mit diesem Reglement soll die Bereitstellung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder gesichert werden. Dies hat unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Ortsbildschutzes, der Verkehrsbelastung, der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, des ansässigen Gewerbes und der Industrie zu geschehen.

Art. 2 Anwendungsbereich

¹ Dieses Reglement ist für das gesamte Gemeindegebiet gültig. Sind für einzelne Gebiete Sonderbestimmungen erlassen worden, so gilt dieses Reglement als ergänzendes Recht.

Art. 3 Definition

¹ Als Abstellplatz im Sinne des Reglements gilt jede ober- oder unterirdische Fläche, die zum Abstellen von Fahrzeugen auf öffentlichem oder privatem Grund bestimmt ist. In ihrer Gestaltung und Dimension hat sie den in diesem Reglement formulierten Anforderungen zu entsprechen.

2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 4 Erstellungspflicht bei Neubauten, Erweiterungen, Zweckänderungen

¹ Bei Erstellung, wesentlichen Nutzungsänderungen oder allgemeinen baulichen Änderungen von Bauten und Anlagen hat der Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer für die Bereitstellung von genügend Abstellplätzen besorgt zu sein.

² Die erforderlichen Abstellplätze sind mit der Baueingabe auszuweisen und bis spätestens zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen. Die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze ist Bestandteil der baurechtlichen Bewilligung.

Art. 5 Erstellungspflicht bei bestehenden Bauten

¹ Bei bestehenden Bauten und Anlagen sind die Festlegungen gemäss § 243 Abs. 2 PBG massgebend.

Art. 6 Lage

¹ Die Abstellplätze sind verkehrsgerecht und ausserhalb des Baulinienbereiches zu platzieren. Für Parkplätze, welche ausnahmsweise im Baulinienbereich oder innerhalb des gesetzlichen Strassenabstandes erstellt werden, ist der Eintrag eines Beseitigungsrevers im Grundbuch zwingend.

² Sind Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück nicht möglich oder sinnvoll, so können sie in nützlicher Distanz auf fremden Grund erstellt werden.

³ Als nützliche Distanz gelten:

- a. 300 m bei Parkplätzen für Beschäftigte oder Bewohner;
- b. 50 m bei Besucherplätzen.

⁴ Werden Pflichtabstellplätze auf fremdem Boden oder in Gemeinschaftsanlagen erstellt, so sind diese grundbuchamtlich zu sichern.

Art. 7 Gestaltung

¹ Gestalterisch haben sich die Abstellflächen in das bestehende Ortsbild einzufügen. Eine Beeinträchtigung von geschützten oder schützenswerten Objekten ist nicht zulässig.

² Beläge von neuen oberirdischen Parkplätzen sind versickerungsfähig auszuführen.

³ Falls die Kosten zumutbar sind und die Verhältnisse es erlauben, haben die nicht für Besucher vorgesehenen Parkplätze unterirdisch oder überdeckt angelegt zu werden. Dies vor allem dann, wenn dadurch eine bessere Gesamtwirkung der Baute / Anlage entsteht oder eine wesentliche Störung der Nachbarschaft verhindert werden kann.

Art. 8 Dimensionen

¹ Parkplätze haben entsprechend der jeweils gültigen VSS Norm bemessen, angelegt und ausgeführt zu werden.

Art. 9 Berechnung des Normbedarfs an Autoabstellplätzen

¹ Wohnen:

Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte	Abstellplätze für Besucher und Kunden ¹⁾
Mehrfamilienhäuser	1 pro 80 m ² Wohnfläche ²⁾ , mind. 1 pro Wohneinheit	1 pro 4 Wohneinheiten
Einfamilien-, Doppel-, ReihenEFH	2 pro Wohneinheit	

² Gastgewerbe:

Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte	Abstellplätze für Besucher und Kunden ³⁾
Restaurant, Tea Rooms, Cafés	1 pro 40 Sitzplätze.	1 pro 6 Sitzplätze.
Konferenzräume		1 pro 10 Sitzplätze.
Hotel	1 pro 7 Gästezimmer.	1 pro 2 Gästezimmer.
Motel	1 pro 7 Gästezimmer.	1 pro 1 Gästezimmer.

³ Verkaufsläden ohne Einkaufszentren

Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte	Abstellplätze für Besucher und Kunden ⁴⁾
Lebensmittel / Detail	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche ⁵⁾ .	1 pro 40 m ² Arbeitsfläche.
Nicht-Lebensmittel	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche.	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche.

⁴ Dienstleistungen und Gewerbe:

Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte	Abstellplätze für Besucher und Kunden ⁶⁾
Publikumsintensiv (Schalterbetriebe wie Bank, Post)	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche; mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze.	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche.
Publikumsorientiert (Praxen, Friseur)	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche.	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche.

¹⁾ Diese müssen deutlich gekennzeichnet sein.

²⁾ Als Wohnfläche gelten alle dem Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendeten Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen wohnungsinternen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden.

³⁾ Diese müssen deutlich gekennzeichnet sein.

⁴⁾ Diese müssen deutlich gekennzeichnet sein.

⁵⁾ Als Arbeitsfläche gelten alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendeten Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen gebäudeinternen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden.

⁶⁾ Diese müssen deutlich gekennzeichnet sein.

Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte	Abstellplätze für Besucher und Kunden ¹⁾
Nicht publikumsorientiert (reine Büroflächen)	Mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze; 1 pro 50 m ² Arbeitsfläche.	1 pro 300 m ² Arbeitsfläche.
Gewerbelagerfläche	Mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze.	

⁵ Industrielle Fabrikation, Lagerhäuser:

Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte	Abstellplätze für Besucher und Kunden ¹⁾
Industrielle Fabrikation, Lagerhäuser:	1 pro 300 m Lagerfläche; 1 pro 150 m ² Arbeitsfläche; mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze; 1 pro 300 m ² Lagerfläche.	Von Fall zu Fall nach SN 640 281

⁶ Bei anderen Nutzungen wird der Normbedarf anhand der SN 640 281 durch die Baubewilligungsinstanz bestimmt.

Art. 10 Berechnung des massgeblichen Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge

¹ Die Stadt Kloten ist gemäss beiliegendem Übersichtsplan in folgende Parkplatzbedarfsgebiete eingeteilt.

² Gebiet I: Zentrumsnahes Gebiet:

- a. Güteklassen der ÖV-Erschliessung zwischen A und C sowie sehr starke Belastung der Luft.
- b. Massgeblicher Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten:
 1. min. 0.2 / max. 0.6 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen;
 2. min. 0.5 / max. 1.2 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen.

³ Gebiet II: Randgebiet und Industriegebiet:

- a. Güteklasse der ÖV-Erschliessung D und überdurchschnittliche Belastung der Luft.
- b. Massgeblicher Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten:
 1. min. 0.6 / max. 1.0 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen;
 2. min. 0.7 / max. 1.5 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen.

¹⁾ Diese müssen deutlich gekennzeichnet sein.

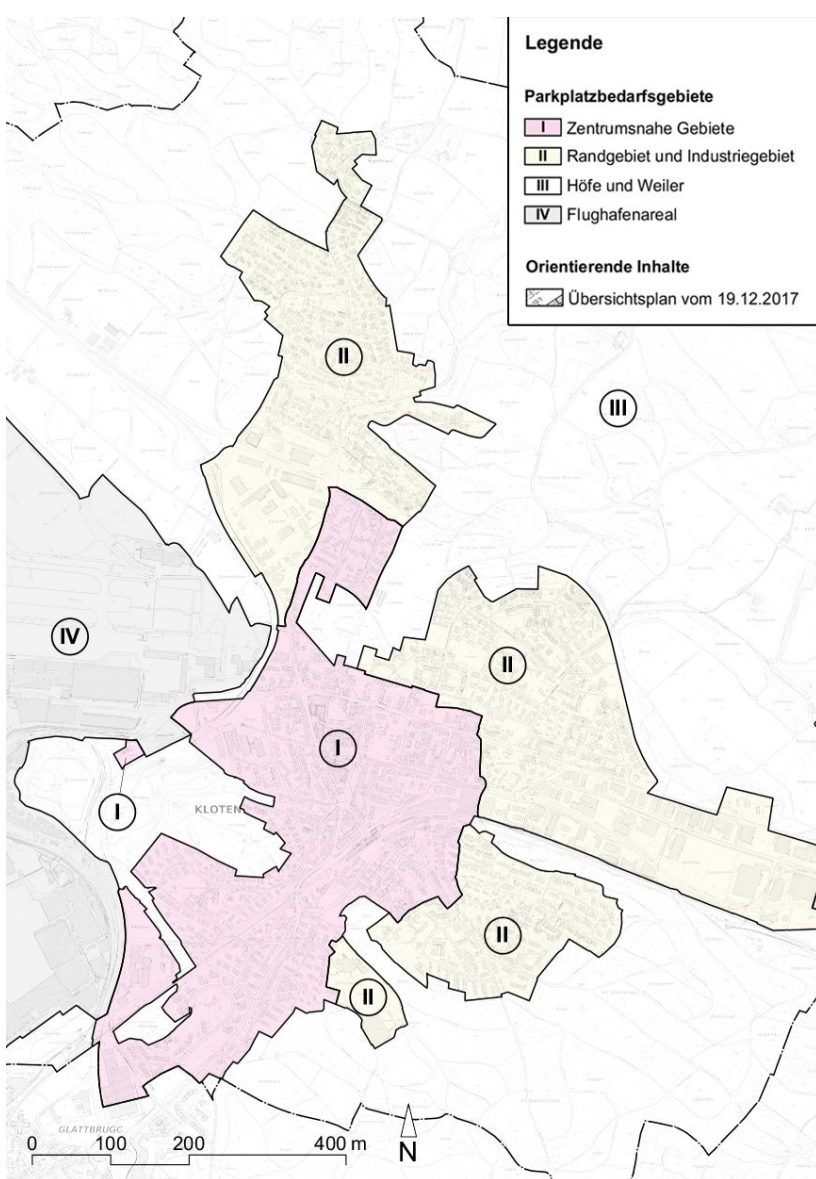
⁴ Gebiet III: Höfe und Weiler:

- a. Schlechte Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und überdurchschnittliche Belastung der Luft.
- b. Massgeblicher Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten:
 - 1. min. 1.0 / max. 2.0 x Normbedarf.

⁵ Für Neubauten und Umnutzungen auf dem Flughafenareal sind die im Zentrumsgebiet gültigen Faktoren zur Berechnung des massgeblichen Bedarfs wegleitend.

⁶ Der Stadtrat stellt sicher, dass der Übersichtsplan 1:20'000 nachgeführt wird. Die Güteklassen der ÖV-Erschliessung werden anhand der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» der Baudirektion Kanton Zürich bestimmt. Bei wesentlichen Änderungen sind die Festlegungen der betroffenen Gebiete entsprechend anzupassen.

⁷ Parkplatzbedarfsgebiete: *



Art. 11 Abweichungen vom massgeblichen Bedarf

¹ Bei wesentlichen Defiziten von wohnungszugehörigen Parkplätzen kann der Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den massgeblichen Bedarf auf max. 1.5 in zentrumsnahen Gebieten und 1.7 in Randgebieten erhöhen.

² Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse gemäss § 242 PBG, so kann der Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Anzahl der notwendigen Parkplätze für Beschäftigte und Kunden weiter reduzieren.

³ Reduktionen kann der Stadtrat überdies vornehmen bei nachgewiesener Poolbewirtschaftung und Kantinenbetrieben, welche keinen zusätzlichen Fremdverkehr auslösen.

⁴ Für Fahrzeuge mit alternativem, umweltschonendem Antrieb können zusätzliche Parkplätze erstellt werden. Ihre Anzahl darf aber nicht höher als 40% des minimalen massgeblichen Bedarfes sein. Vor deren Erstellung ist ein Konzept vorzulegen, welches zeigt, wie die Nutzung dieser zusätzlichen Parkplätze durch konventionelle Fahrzeuge verhindert wird.

Art. 12 Fahrtenmodell

¹ Durch die Anwendung des Fahrtenmodells kann von der nutzungsabhängigen Bewirtschaftung der Parkplätze abgewichen werden.

² Das Fahrtenmodell im Sinne dieses Reglements ist die Zusammenfassung verschiedener Parkierungsanlagen zu einer betrieblichen Einheit, bei der sich die Eigentümer für eine flexiblere Nutzung der Abstellplätze in verbindlicher Art einer Fahrtenbeschränkung unterziehen.

Art. 13 Eignung und Voraussetzungen

¹ Das Fahrtenmodell eignet sich für grössere Parkierungsanlagen mit publikumsintensiven, möglichst breit gefächerten Nutzungen.

² Im Sinne von Eignungskriterien müssen mindestens folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein: Der Perimeter muss klar definierbar sein, die Parkierungsanlage muss mindestens 150 Abstellplätze aufweisen, oder umgelegt auf Fahrten, rechnerisch mindestens 2000 Fahrten pro Tag auslösen.

³ Die Einhaltung der Fahrtenzahl ist durch die Betreiber auf geeignete Weise sicherzustellen.

Art. 14 Berechnung Fahrtenplafond

¹ Der Fahrtenplafond berechnet sich anhand der nach Art. 9 und 10 dieser Verordnung zulässigen Parkplatzzahl, multipliziert mit dem spezifischen Verkehrspotenzial (SVP) und den auf ein Jahrestotal hochgerechneten Betriebstagen unter Berücksichtigung der Vorgaben der Strassenkapazitäten im Betrachtungsperimeter.

² Der anzuwendende Faktor richtet sich nach der Nutzung und nach den Modal-Split-Anforderungen.

Spezifisches Verkehrspotenzial für:	Normal	Intensiv
Anwohnende	2.5	–
Besuchende	2.5	–
Beschäftigte	2.5	3.5
Kunden Büro	4	5
Kunden Praxen	4	10
Kunden Hotel	4	5
Kunden Restaurant	8	18
Kunden Messe / Kongress	2.5	10
Kunden Läden < 2'000 m ²	5	10
Kunden Grossmärkte	10	18
Kunden Freizeit I (Kino, Bäder etc.)	5	10
Kunden Freizeit II (Theater etc.)	2.5	5

Art. 15 Sanktionen

¹ Wird der Fahrtenplafond überschritten, ist eine Abgabe zu entrichten oder eine Ersatzmassnahme zu treffen. Kann der Fahrtenplafond wiederholt nicht eingehalten werden, hat die zuständige Baubehörde den Rückbau von Parkplätzen oder/und deren bestimmungsgemässen Gebrauch anzuordnen.

² Die Verfügungsbeschränkung ist im Rahmen der Baubewilligung anzuordnen und im Grundbuch anmerken zu lassen.

³ Die zuständige Baubehörde regelt die Einzelheiten.

Art. 16 Reduktion des Normbedarfs durch Lastwagenparkplätze

¹ Bei Gewerbe-, Industrie- und Transportunternehmen kann der Normbedarf für Beschäftigte um 1 Platz pro markiertem Lastwagenabstellplatz reduziert werden.

² Abstellplätze, welche am Normbedarf in Abzug gebracht wurden, müssen den Beschäftigten während der Arbeitszeit für Privatfahrzeuge zur Verfügung gestellt werden.

Art. 17 Parkierungskonzept für Nutzfahrzeuge

¹ Unternehmen, welche über Nutzfahrzeuge verfügen oder regelmässig von fremden Transportunternehmen angefahren werden, müssen mit der Bau-eingabe ein Parkierungs- und Bewirtschaftungskonzept für den zu erwarten-den Lastwagenverkehr einreichen.

Art. 18 Private und öffentliche Gemeinschaftsanlagen

¹ Kann die notwendige Anzahl Plätze für neue, bestehende oder umgenutzte Bauten oder Anlagen nicht auf dem gleichen Grundstück erstellt werden, so müssen diese in einer öffentlichen oder privaten Anlage beschafft werden. Gründe, die eine Bereitstellung auf dem gleichen Grundstück verunmöglich-en können, sind:

- a. Ein überwiegendes öffentliches Interesse gemäss § 242 PBG;
- b. Falls die Realisierung der Pflichtparkplätze technisch oder wirtschaft-lich nicht zumutbar ist.

² Nutzungsregelungen in Gemeinschaftsanlagen sind Sache der Eigentü-mer. Die diesbezüglichen Vereinbarungen müssen im Grundbuch eingetra-gen werden.

Art. 19 Befreiung von der Erstellungspflicht

¹ Aufgrund eines Gesuches durch den Bauherrn kann dieser von der Erstel-lungspflicht ganz oder teilweise befreit werden falls:

- a. Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage in nützlicher Frist nicht möglich ist;
- b. Die Erstellung von Pflichtplätzen auf dem eigenen oder einem in nützlicher Entfernung liegenden Grundstück aus rechtlichen oder tat-sächlichen Gründen nicht oder nur teilweise möglich beziehungsweise sinnvoll ist.

² Als rechtliche oder tatsächliche Hindernisse für die Erfüllung der Parkplatz-pflicht gelten insbesondere:

- a. Örtliche Verhältnisse, welche die Erstellung von Parkplätzen nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand zulassen;

- b. Das Entgegenstehen öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere Vorschriften zum Schutz der Wohnumgebung, der Orts-, Quartier- und Strassenbilder.

Art. 20 Behindertenparkierung

¹ Bei Bauvorhaben mit 10 oder mehr Parkplätzen sind 2% der jeweils erforderlichen Pflichtparkplätze behindertengerecht auszuführen, mindestens je doch ein Parkplatz pro Benutzerkategorie.

3 Abstellplätze für Zweiräder

Art. 21 Erstellungspflicht für Zweiradabstellplätze

¹ Für die Bereitstellung von Zweiradabstellplätzen gelten die Artikel 4 und 5 entsprechend.

Art. 22 Lage, Gestaltung und Dimension von Zweiradabstellplätzen

¹ Die Abstellplätze sind in naher Distanz zum Zielort und entsprechend der jeweils gültigen VSS Norm zu bemessen, anzulegen und auszuführen¹⁾.

² Abstellplätze für Zweiräder können auch oberirdisch in Form von besonderen Gebäuden erstellt werden.

³ Falls sich ein solches besonderes Gebäude sehr gut einordnet und / oder einen wesentlichen Beitrag an die Raumbildung leistet, kann dieses auch innerhalb des Strassenbaulinienbereiches angeordnet werden.

⁴ Eine Umnutzung von solchen Bauten ist bewilligungspflichtig.

Art. 23 Berechnung des Bedarfs an Zweiradabstellplätzen

¹ Wohnen und Gastgewerbe:

Nutzungsart	Abstellplätze
Wohnen	1 pro 30 m ² Wohnfläche
Gastgewerbe	1 pro 5 Sitzplätze

² Verkaufsläden ohne Einkaufszentren:

¹⁾ Zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Parkplatzreglements ist die SN 640 066 die gültige VSS Norm.

Nutzungsart	Abstellplätze
Lebensmittel / Detail	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche
Nicht-Lebensmittel	1 pro 150 m ² Arbeitsfläche

³ Dienstleistungen und Gewerbe:

Nutzungsart	Abstellplätze
Publikumsorientiert (Bank, Praxen, Friseur)	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche
Nicht publikumsorientiert (reine Büroflächen), gewerbliche und industrielle Fabrikation	1 pro 150 m ² Arbeitsfläche

⁴ Bei anderen Nutzungen wird der Bedarf anhand der SN 640 281 durch die Baubewilligungsinstanz bestimmt.

4 Ersatzabgabe

Art. 24 Zweck der Ersatzabgabe

¹ Mit den Ersatzabgaben sichert die Gemeinde Mittel für die Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von ersatzabgabepflichtigen Grundstücken. Dies im Sinne des Ausgleiches nicht realisierbarer privater Abstellplätze.

² Steht der Schaffung einer solchen Anlage ein öffentliches Interesse entgegen, können die Mittel auch zum Ausbau eines diesen Grundstücken dienenden öffentlichen Verkehrsmittels verwendet werden.

³ Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden und werden in einem Erschliessungsfonds (Parkraum und öffentlicher Verkehr) gesammelt. Dieser wird gespiesen durch:

- a. Ersatzabgaben;
- b. Einlagen der Gemeinde;
- c. Allfälligen Betriebsüberschüssen der mit Fondsmitteln erstellten Anlagen oder unterstützten öffentlichen Verkehrsmitteln.

⁴ Anspruch auf öffentlichen Parkraum besteht nicht.

Art. 25 Berechnung der Ersatzabgabe

¹ Die Höhe des Grundbetrages für die Ersatzabgabe bestimmt die Baubewilligungsbehörde aufgrund der in § 246 PBG festgelegten Kriterien.

² Die Ersatzabgabe entspricht dem Grundbetrag multipliziert mit der Anzahl Abstellplätze, von deren Erstellung der Bauherr befreit wurde.

³ Die Zahl der befreiten Abstellplätze berechnet sich aus:

Massgebliche PP minimal - tatsächlich zu erstellende Parkplätze

Art. 26 Verfahren, Fälligkeit

¹ Mit der baurechtlichen Bewilligung wird die Anzahl Pflichtabstellplätze, die höchstzulässige Anzahl von Abstellplätzen, sowie die für die nicht zu erstellenden Abstellplätze notwendige Ersatzabgabe festgelegt.

² Vor Baubeginn muss die Ersatzabgabe der Stadt Kloten einbezahlt werden (Konto Parkraumfonds, 2281.003).

³ Bestreitet ein Schuldner die Rechtmässigkeit oder Angemessenheit der Ersatzabgabe, so werden diese nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden.

⁴ Bei Streitigkeiten über die Höhe der Ersatzabgabe kann mit dem Bau begonnen werden, sofern der in der Bewilligung festgesetzte Betrag als Depot oder Bankgarantie bei der Finanzabteilung hinterlegt wird. Die Abrechnung erfolgt innert 30 Tagen nach rechtskräftigem Entscheid.

Art. 27 Rückforderungen

¹ Kann ein Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer nach Zahlung der Ersatzabgabe die erforderliche Anzahl Abstellplätze ganz oder teilweise andernorts beschaffen (gem. Artikel 6), so kann er die geleisteten Ersatzabgaben nach Massgabe der neu vorhandenen Abstellplätze zinslos zurückfordern:

a.	bis 3 Jahre nach Rechnungsstellung:	100%
b.	bis 6 Jahre nach Rechnungsstellung:	50%
c.	bis 10 Jahre nach Rechnungsstellung:	20%
d.	nach mehr als 10 Jahren:	0%

² Nach zehn Jahren oder sobald der Bau einer Gemeinschaftsanlage in die Wege geleitet wurde, erfolgt keine Rückvergütung mehr.

Art. 28 Verwaltung des Erschliessungsfonds (Parkraum und ÖV)

¹ Die Verwaltung des Fonds erfolgt durch die Finanzverwaltung der Stadt Kloten.

Art. 29 Ersatzabgabenverzeichnis

¹ Die Baubewilligungsbehörde führt im Rahmen der Parkraumplanung ein Verzeichnis über die nicht erstellten Parkplätze mit Ersatzabgabenpflicht.

² Die Parkraumplanung ist Bestandteil der Nutzungsplanung Kloten.

5 Inkraftsetzung

Art. 30 Rechtswirkung

¹ Dieses Reglement entfaltet Rechtswirkung auf alle zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung noch nicht erledigten Neu-, Umbau- und Umnutzungsgesuche.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
02.10.2007	01.10.2010	Erlass	Erstfassung	-
01.11.2022	13.10.2023	Art. 10 Abs. 7	geändert	2767-PR
01.11.2022	13.10.2023	Art. 10 Abs. 7, Bild	geändert	2767-PR

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	02.10.2007	01.10.2010	Erstfassung	-
Art. 10 Abs. 7	01.11.2022	13.10.2023	geändert	2767-PR
Art. 10 Abs. 7, Bild	01.11.2022	13.10.2023	geändert	2767-PR

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 12.10.2023
Öffentlich einsehbar bis: 12.10.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002031

Publizierende Stelle
Stadt Kloten, Kirchgasse 7, 8302 Kloten

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Quartier Hohrainli, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8302 Kloten

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Quartier Hohrainli wurde vom Gemeinderat am 1. November 2022 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 17. April 2023 genehmigt. Diese Beschlüsse wurden am 25. August 2023 publiziert. Es sind gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 2. Oktober 2023 keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die vorgenannte Teilrevision tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: Baudirektion ZH Verfügung 1313/22

Beschluss-/Verfügungsdatum: 17.04.2023

Kontaktstelle:

Stadt Kloten
Kirchgasse 7
8302 Kloten