



VERFÜGUNG

vom 20. Februar 2012

Kloten. Privater Gestaltungsplan „Kirchgasse 21 und 23“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Grosse Gemeinderat von Kloten hat mit Beschluss vom 8. November 2011 dem privaten Gestaltungsplan „Kirchgasse 21 und 23“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 1. Februar 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 31. Januar 2012 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Kirchgasse 21 und 23“.

Der Planungsperimeter umfasst die drei Grundstücke Kat.-Nrn. 2483, 103 und 104 zwischen der Kirchgasse, der Bachstrasse und der Verenagasse. Die beiden bestehenden Liegenschaften sind aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten entlassen worden und sollen durch eine Neuüberbauung ersetzt werden. Das Bebauungskonzept des Gestaltungsplans stützt sich auf die „städtebaulichen Prinzipien der Zentrumsgestaltung“ der Stadt Kloten von 2010.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Prinzipien wurde für den Planungsperimeter ein Vorprojekt im Massstab 1:200 erarbeitet (ernst niklaus fausch architekten, Zürich). Das Projekt sieht eine urbane gemischte Nutzung mit hochqualitativem Wohnraum und attraktiven Dienstleistungsflächen vor. Es beinhaltet eine Pflegestation mit Spitex-Nutzungen für die Stadt Kloten. Die in der Umgebung vorhandene und im Neubau geplante Infrastruktur kann für das Angebot von altersgerechtem Wohnraum im Zentrum genutzt werden. Die neue Bebauung trägt durch ihre städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie durch die urbane Nutzungsmischung zur Stärkung des Zentrums von Kloten bei.

Nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung befindet sich das Areal in der Kernzone (BZO 1995). Mit dem Entwurf für die neue Bau- und Zonenordnung soll der Bereich der Zentrumszone Z4 zugewiesen werden.

Der Gestaltungsplan setzt die städtebauliche Erneuerung des Stadtzentrums von Kloten fort. Er übernimmt, gestützt auf die städtebaulichen Prinzipien der Stadt, die Ausrichtung und die Struktur des westlich angrenzenden bereits realisierten Gestaltungsplans „Kalchengasse“.

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Einflussbereich des Flughafens Kloten. Die Fluglärmbelastung führt zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) in der ersten Nachtstunde um 3 dB (vorläufiges Betriebsreglement, vBR). Der Gestaltungsplan legt die maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche (4'150 m²) und den maximal möglichen Wohnanteil (2'248 m²) fest. Der Wohnanteil wurde aufgrund eines Vergleichsprojekts für die Kernzone ermittelt. In Bezug auf den Fluglärm ist der Gestaltungsplan in der vorliegenden Form genehmigungsfähig.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Kirchgasse 21 und 23“, dem der Grosse Gemeinderat von Kloten am 8. November 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 704.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift 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. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

- IV. Der Stadtrat Kloten wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Kloten (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Sennhauser, Werner & Rauch AG, Kloten, Schaffhauserstrasse 170, 8302 Kloten (Nachführungsstelle), sowie an die Specogna Immobilien, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 20. Februar 2012
120218/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhake

Privater Gestaltungsplan 'Kirchgasse' Kloten
Perimeter / Baubereich

EIGENTÜMER Unterzeichnung vom 13.1.2012

Grundeigentümer

[Signature]
Specogna Immobilien

STADTRAT Beschluss vom 23.8.2011

Stadtratspräsident:

[Signature]
René Huber

Verwaltungsdirektor:

Thomas Peter

GEMEINDERAT Beschluss vom 8.11.11

Gemeinderatspräsident:

[Signature]
Patrick Steiner

Gemeinderatssekretärin:


[Signature]
Petra Wicht

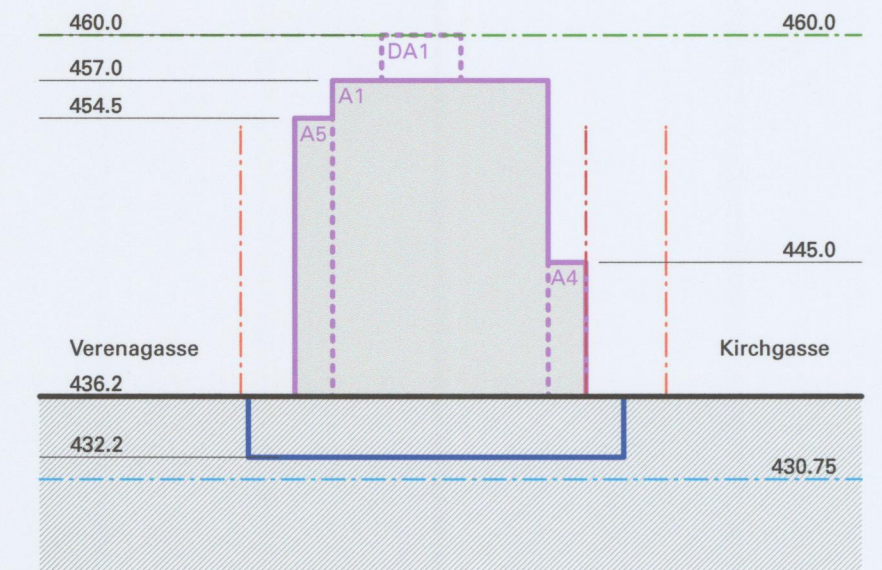
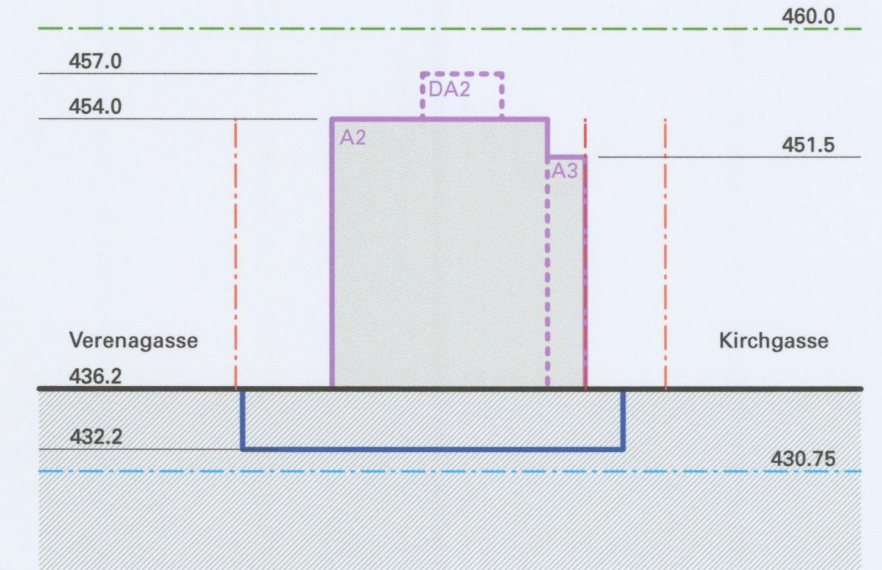
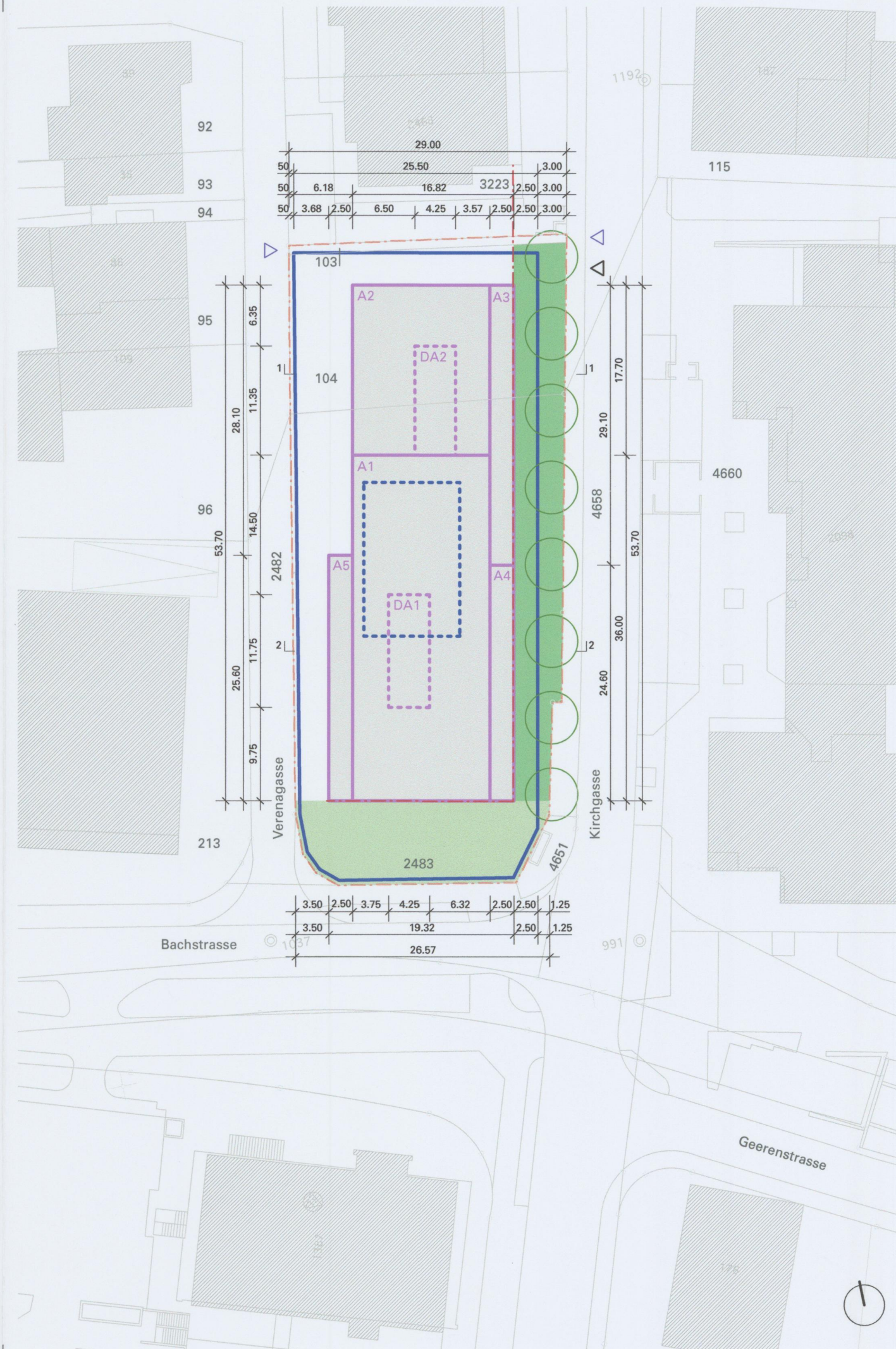
Von der Baudirektion
genehmigt am: **20. Feb. 2012**

BDV Nr. 25 / 12


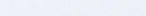



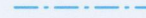






Für die Baudirektion:

[Signature]

ernst niklaus fausch architekten eth sia gmbh <small>Feldstrasse 133 CH-8954 Zürich T 0041 (0)43 500 10 40 F 0041 (0)43 500 10 49 Bahnhofstrasse 102 CH-5000 Aarau T 0041 (0)62 823 78 68 F 0041 (0)62 823 78 69 www.enf.ch info@enf.ch</small>	Wohn- und Geschäftshaus Kirchgasse, Kloten					GR: 59.4x29.7	 specognaimmobilien
	Gestaltungsplan					GEZ: mm	
REV 1: 04.08.2011	REV 2:	REV 3:	REV 4:	REV 5:	DAT: 23.02.2011		
Perimeter / Baubereich					MST: 1:500	267 20-01	



LEGENDE

-  Perimeter
-  Baulinien
-  Höhenkote gem. Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich
-  Grundwasserpegel, Mittelwasserstand
-  Baubereich oberirdisch
-  Baubereich 1. Untergeschoss
-  Baubereich 2. Untergeschoss, maximal 10% des 'Baubereich 1.Untergeschoss' entspricht max. 165m2, Anordnung frei
-  Baumreihe
-  Zufahrt Tiefgarage
-  Fusswegverbindung
-  Aussenbereich Kirchgasse
-  Aussenbereich Bachstrasse

Privater Gestaltungsplan 'Kirchgasse' Kloten
Bauvorschriften

EIGENTÜMER

Unterzeichnung vom

5.8.2011

Grundeigentümer



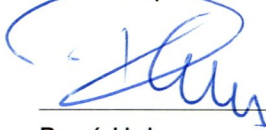
Specogna Immobilien

STADTRAT

Beschluss vom

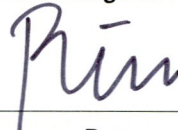
23.8.11

Stadtratspräsident:



René Huber

Verwaltungsdirektor:



Thomas Peter

GEMEINDERAT

Beschluss vom

8.11.11

Gemeinderatspräsident:



Patrick Steiner

Gemeinderatssekretärin:

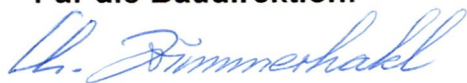


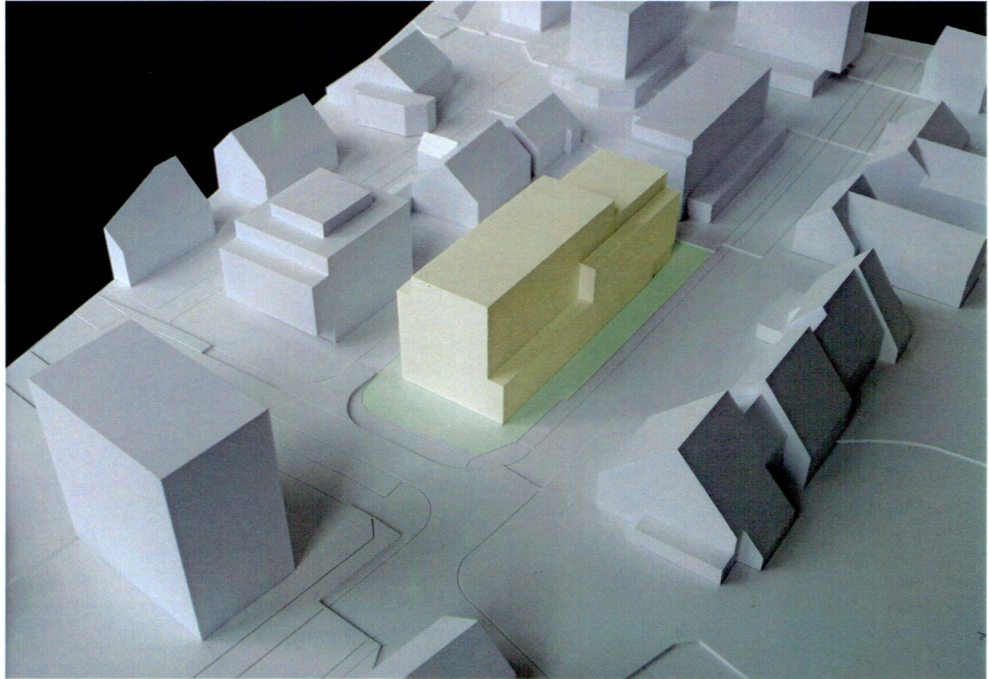
Petra Wicht

Von der Baudirektion
genehmigt am: 20. Feb. 2012

BDV Nr. 25 112

Für die Baudirektion:





Perimeter Gestaltungsplan „Kirchgasse“ im Stadtmodell

Verfasser:
ernst niklaus fausch
architekten eth/sia gmbh

Feldstrasse 133
8004 Zürich

Freihofweg 9
5000 Aarau

Gestützt auf §83ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich wird der nachstehende private Gestaltungsplan „Kirchgasse“ festgesetzt:

- Zweck** Art. 1
Mit dem Gestaltungsplan „Kirchgasse“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden für:
- eine städtebaulich attraktive Bebauung und Nutzung der Grundstücke Kat. Nr. 2483, Kat. Nr. 104, Kat. Nr. 103 an der Kreuzung Bachstrasse-Kirchgasse
 - attraktive innerstädtische Aussenräume
 - die Regelung der Erschliessung und Parkierung
- Bestandteile** Art. 2
Der Gestaltungsplan „Kirchgasse“ setzt sich zusammen aus:
- vorliegenden Bauvorschriften
 - Situationsplan mit Schemaschnitten 1:500
- Die städtische Strategie zur Zentrumsentwicklung (als Resultat des Studienauftrags „Zentrumsgestaltung“ von 2003) bildet den städtebaulichen Hintergrund dieses Gestaltungsplans.
- Geltungsbereich** Art. 3
Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten und des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich. Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzellen Kat. Nr. 2483, Kat. Nr. 104 und Kat. Nr. 103 zwischen Kirchgasse, Verenagasse und Bachstrasse.
- Gestaltung** Art. 4
Die Überbauung und ihre Aussenräume sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten. Insbesondere ist auf eine sorgfältige Materialisierung und Gliederung der Fassaden und Aussenräume zu achten.
- Baubereich** Art. 5
Hauptgebäude dürfen innerhalb des im GP 1:500 definierten Baubereichs erstellt werden. Ist eine Pflichtbaulinie festgesetzt, so muss direkt an dieser Linie gebaut werden. Im Baubereich ist nur ein Hauptgebäude erlaubt.
Auskragende und vorstehende Gebäudeteile über den Baubereich sind nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Vordächer.
Besondere Gebäude gemäss §§ 49 und 273 PBG sind auch ausserhalb des Baubereichs gestattet. Für besondere Gebäude ist der Grenzbau gegenüber Nachbargrundstücken, Strassen und Wegen mit Zustimmung des jeweiligen Nachbarn zulässig.
- Gesamthöhen** Art. 6
Die einzelnen Baubereiche dürfen nachfolgende Höhenkoten nicht übersteigen. Kamine, technisch bedingte Aufbauten und Oberlichter innerhalb des im GP 1:500 markierten Bereiches dürfen nicht fassadenbildend in Erscheinung treten und die Dachkante des jeweiligen Bereiches nicht mehr als 3m überragen.
- Bereich A1 Höhenkote 457.0 m.ü.M. max. 6 Vollgeschosse
 - Bereich A2 Höhenkote 454.0 m.ü.M. max. 5 Vollgeschosse
 - Bereich A3 Höhenkote 451.5 m ü.M. max. 4 Vollgeschosse
 - Bereich A4 Höhenkote 445.0 m ü.M. max. 2 Vollgeschosse
 - Bereich A5 Höhenkote 454.5 m ü.M. max. 5 Vollgeschosse
 - Bereich DA1 max. 3m über Dachkante A1
 - Bereich DA2 max. 3m über Dachkante A2

Ausnutzung Art. 7
Die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF gemäss PBG) beträgt 4150m². Davon beträgt der maximale Wohnanteil 2'248m² (gemäss Vergleichsprojekt Kernzone).
Wohnanteil
Nutzweise Das Gebäude dient für Wohnungen, Dienstleistungen, Praxen, Büros und für Läden. Ebenfalls ist eine Pflegestation der Stadt Kloten mit Spitex-Nutzungen vorgesehen.
Im Erdgeschoss sind keine Wohnnutzungen zugelassen und Nutzungen mit Publikumskontakt anzustreben.

Dachgestaltung Art. 8
Es sind nur Flachdächer zugelassen. Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen.

Erschliessung Art. 9
Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Kirchgasse. Die Garagenzu- und wegfahrt ist innerhalb des im Gestaltungsplan 1:500 markierten Bereichs zu erstellen.
Die Anlieferung ist über die Kirchgasse und die Verenagasse zulässig. Zwischen den im Plan festgelegten Richtungspfeilen im Norden des Perimeters ist eine Fusswegverbindung zu erstellen, die für Anwohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden dauernd zugänglich ist.

Parkierung Art. 10
Die Parkplätze sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen. Die Anzahl ergibt sich aus den Bestimmungen der gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Kloten mit den eingesetzten Reduktionsfaktoren für „Zentrumsnahes Gebiet“ und ist auf 75% der nach dem Parkplatzreglement Kloten maximal möglichen Plätze begrenzt.
Es ist eine Mehrfachnutzung der Parkplätze anzustreben. Ebenfalls können bei Bedarf die Parkplätze der Zentrumsüberbauung „Square“ in die Berechnung miteinbezogen werden, sofern es sich dabei nicht um Pflichtabstellplätze handelt.
Die Besucherparkplätze sind primär entlang der Verenagasse und punktuell an der Kirchgasse zu erstellen.
Es dürfen keine unterirdischen Parkplätze für kundenintensive Nutzungen erstellt werden. Entsprechende Abstellplätze können in der Tiefgarage ‚Square‘ gebührenpflichtig zur Verfügung gestellt werden.
Mindestens die Hälfte der gemäss Bau- und Zonenordnung erforderlichen Fahrradabstellplätze sind oberirdisch, nahe der Hauseingänge, anzuordnen und gedeckt auszugestalten.
Für Wohnungen sind an geeigneter Lage genügend Abstellflächen für Kinderwagen, Rollstühle oder ähnliches vorzusehen.

Freiräume Art. 11
Der Freiraum zwischen dem Baubereich und den umgebenden Strassenräumen Kirchgasse und Bachstrasse ist als durchgängiger Aussenraum mit öffentlichem Charakter zu gestalten. Private Nutzungen (z.B. Sitzbereich eines Cafés, o.ä.) sind zulässig. Dabei ist auf das übergeordnete Konzept der Stadt Kloten für die Gestaltung des öffentlichen Raumes Rücksicht zu nehmen.
Entlang der Kirchgasse soll eine Baumreihe gepflanzt werden.
Als Übergang zur Bachstrasse (mit zukünftiger Haltestelle der Glattalbahn) soll ein städtischer Platzraum mit Aufenthaltsqualitäten erstellt werden. Die öffentlich zugänglichen Bereiche sind hinsichtlich Konzept und Materialisierung einheitlich zu gestalten.

Umwelt Art. 12
Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt. Dem Lärmschutz wird durch den Einbau kontrollierter Wohnungslüftungen Rechnung getragen.
Das Gebäude wird mindestens im Minergie-Standard ausgeführt. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das anfallende Meteor-

wasser, falls technisch und wirtschaftlich möglich, versickern zu lassen.

Abweichungen Art. 13
Geringfügige Abweichungen zu den Gestaltungsplanvorschriften können bewilligt werden, wenn eine architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Inkrafttreten Art. 14
Der Gestaltungsplan „Kirchgasse“ tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion oder den Regierungsrat in Kraft.