



## **VERFÜGUNG**

**vom 9. Oktober 2012**

### **Kloten. Öffentlicher Gestaltungsplan „Wilder Mann“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Grosse Gemeinderat Kloten hat mit Beschluss vom 3. Juli 2012 den öffentlichen Gestaltungsplan „Wilder Mann“ festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigungen des Baurekursgerichts vom 27. August 2012 und des Bezirksrats Bülach vom 7. August 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 10. September 2012 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans „Wilder Mann“.

Der Planungssperimeter, der durch die Flughafenstrasse, die Schaffhauserstrasse, die Obstgartenstrasse und die Hinterhofstrasse begrenzt ist, befindet sich nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung in der Zone WG 4 mit einer Ausnützungsziffer von 0,7. Nach dem kantonalen Richtplan liegt das Areal in einem kantonalen Zentrumsgebiet. Die Gebietsplanung Flughafen / Kloten hat ergeben, dass die Beziehungen zwischen den drei Polen Flughafenkopf, Stadtzentrum Kloten und Balsberg zu stärken sind. Im Rahmen des städtischen Stadtentwicklungskonzeptes ist das Areal als Gebiet für verdichtete Mischung bezeichnet worden. Südlich angrenzend an das Areal ist das Trasse für die künftige Verlängerung der Glattalbahn vorgesehen.

Die vier Eigentümer im Planungsgebiet und die Stadt Kloten, welche sowohl als Grundeigentümerin als auch als Planungsbehörde beteiligt ist, beabsichtigen, die heute unbefriedigende städtebauliche Situation erheblich zu verbessern und eine gut in das Stadtgefüge integrierte Überbauung mit entsprechend hoher Qualität zu realisieren. Zu diesem Zweck wurde im Frühling 2011 unter drei eingeladenen Architekturbüros ein Studienauftrag durchgeführt. Das Büro ADP wurde mit der Weiterentwicklung seines Konzeptes beauftragt. Der städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Der Gestaltungsplan stellt eine gute planungsrechtliche Grundlage dar für die Verwirklichung des städtebaulichen Ziels einer qualitativ hochstehenden Aufwertung des Pla-

nungsgebiets. Er entspricht in hohem Mass den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Das Überbauungskonzept mit einer dichten gemischten Nutzung verspricht eine Aufwertung des Stadtzentrums von Kloten. Die Zugangsachse vom Flughafen her in die Stadt erhält ein prägendes Gesicht. Der Mehrwert, der den Grundeigentümern durch die Verdichtung dieses Gevierts entsteht, ist für die Öffentlichkeit gerechtfertigt durch den städtebaulichen Gewinn.

Bezüglich Fluglärm ist darauf hinzuweisen, dass sich das Areal im Bereich mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (bis + 6 dB) befindet. Entsprechend dem Grundsatz, dass im Bereich mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte die Ausnützung für Wohnen gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung nicht erhöht werden darf, wurden die entsprechenden Zahlen im Erläuterungsbericht dargelegt. Gemäss Ziffer 4.2 der Vorschriften zum Gestaltungsplan beträgt die maximal mögliche Nutzfläche für Wohnen 10'250 m<sup>2</sup>.

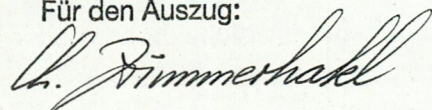
Die Unterlagen, bestehend aus dem Situationsplan, den Vorschriften und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans sind keine Einwendungen eingegangen. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan „Wilder Mann“, den der Grosse Gemeinderat Kloten am 3. Juli 2012 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. 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.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Kloten (unter Beilage von elf Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Sennhauser Werner & Rauch AG, Schaffhauserstrasse 170, 8302 Kloten (Nachführungsstelle).

Zürich, den 9. Oktober 2012  
121618/BLI/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



Öffentlicher Gestaltungsplan Wilder Mann

Situation

1:500

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am - 3. Juli 2012

Namens des Grossen Gemeinderats:

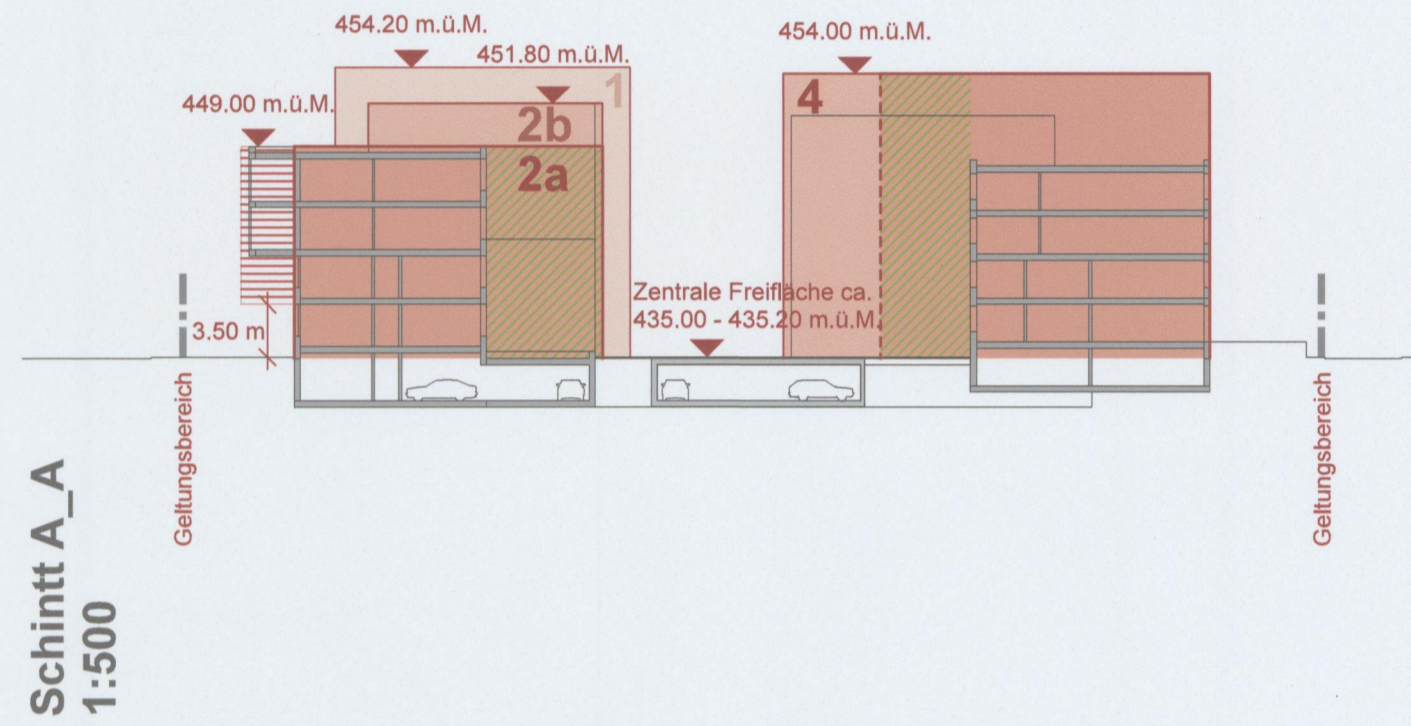
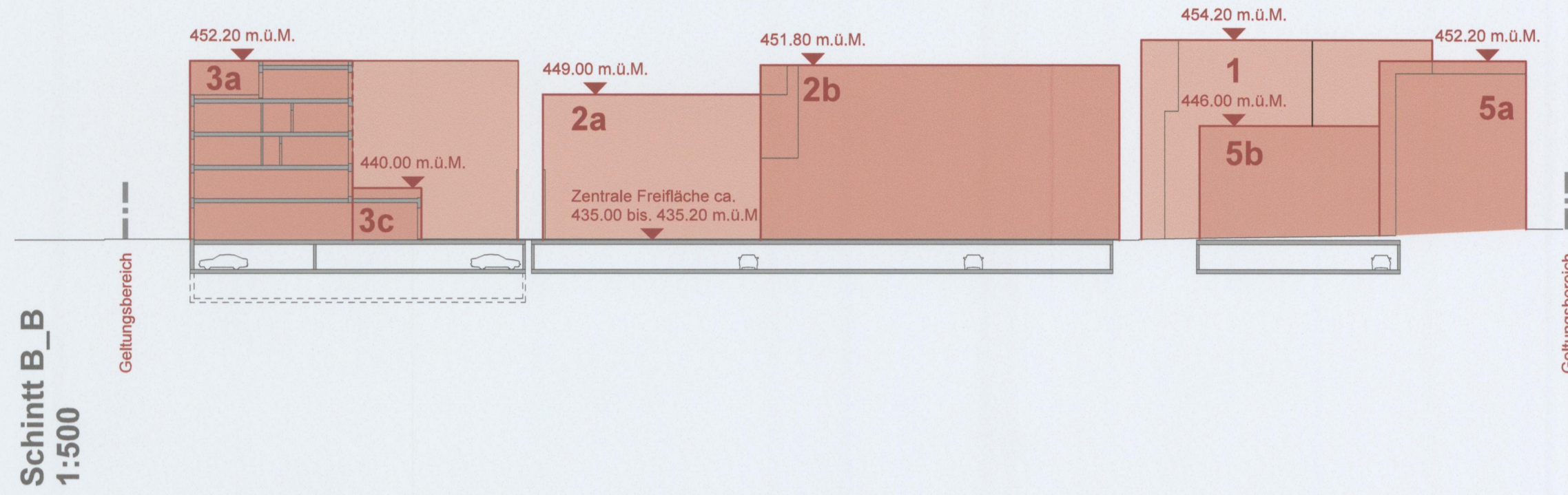
Der Präsident: *[Signature]* Die Ratssekretärin: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am - 9. OKT. 2012

Für die Baudirektion: *[Signature]* BDV-Nr. 140112

Suter • von Känel • Wild • AG

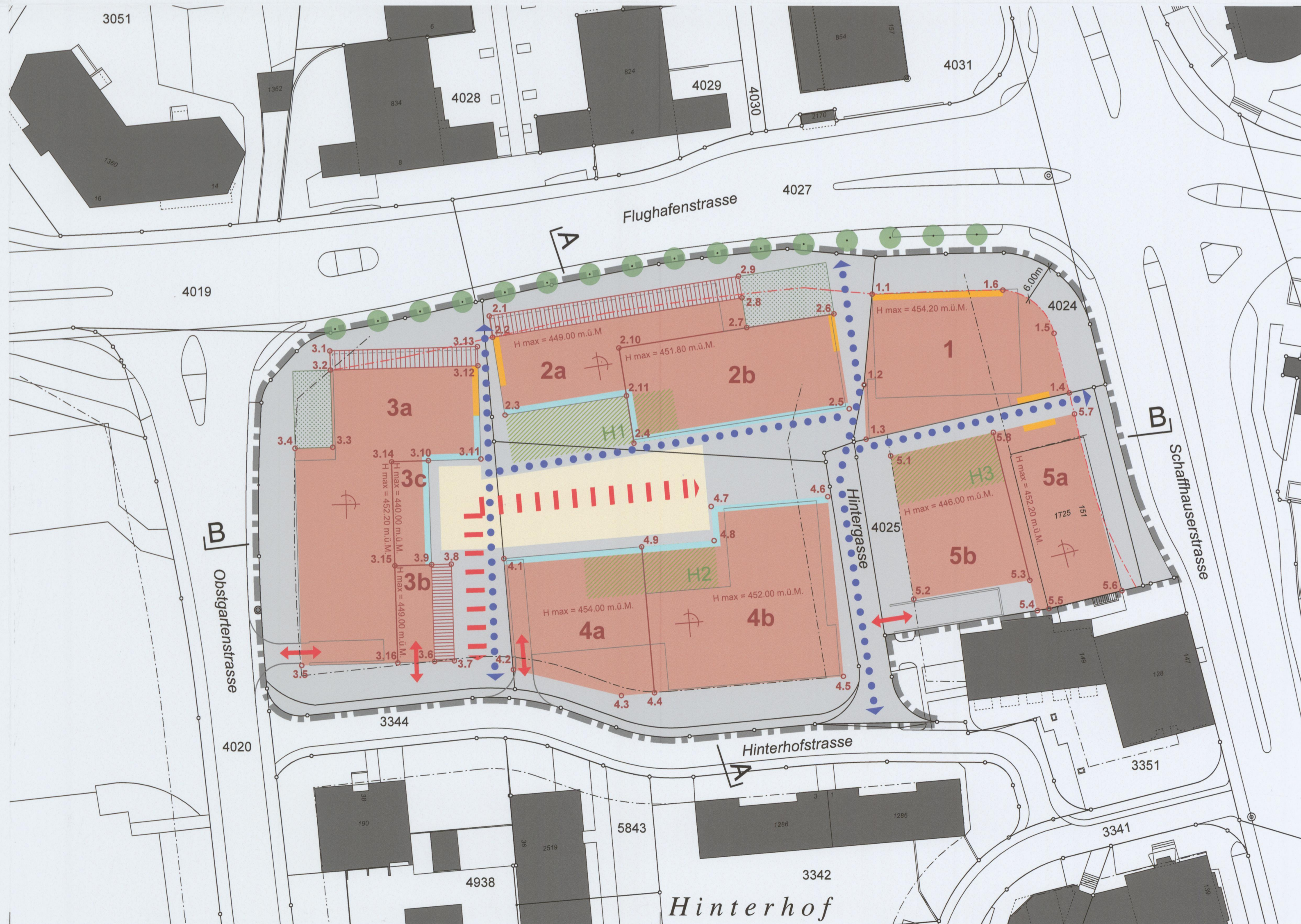
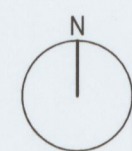
Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32478 - 02.02.2012



Nr.	y-Koordinate	x-Koordinate
1.1	686044,416	256469,135
1.2	686043,102	256454,498
1.3	686043,426	256445,792
1.4	686076,238	256453,243
1.5	686073,797	256462,843
1.6	686065,526	256469,833
2.1	685982,524	256465,606
2.2	685983,069	256462,149
2.3	685985,061	256449,606
2.4	686005,873	256445,115
2.5	686040,687	256450,644
2.6	686039,256	256465,952
2.7	686024,157	256463,713
2.8	686023,389	256468,552
2.9	686022,840	256472,009
2.10	686003,442	256460,423
2.11	686004,665	256452,719
3.1	685956,821	256459,922
3.2	685956,914	256456,823
3.3	685957,287	256444,429
3.4	685951,209	256444,246
3.5	685952,260	256409,303
3.6	685973,671	256409,947
3.7	685976,874	256410,043
3.8	685976,404	256425,634
3.9	685973,202	256425,538
3.10	685972,698	256442,291
3.11	685981,163	256442,546
3.12	685980,711	256457,539
3.13	685980,618	256460,638
3.14	685966,769	256442,113
3.15	685967,273	256425,359
3.16	685967,744	256409,727
4.1	685984,861	256426,508
4.2	685986,363	256408,629
4.3	686003,803	256404,460
4.4	686009,137	256404,921
4.5	686039,722	256407,570
4.6	686037,212	256436,561
4.7	686018,382	256434,931
4.8	686018,847	256429,450
4.9	686007,101	256428,433
5.1	686047,374	256443,099
5.2	686051,091	256420,026
5.3	686069,872	256423,097
5.4	686071,082	256418,229
5.5	686072,948	256418,534
5.6	686084,719	256421,391
5.7	686077,083	256449,846
5.8	686063,967	256446,867

Verbindliche Inhalte		
	Geltungsbereich	Ziff. 3.2
	Baubereich	Ziff. 4.1
	Baubereich für auskragende Bauten	Ziff. 4.12
	Orthogonale Bauweise	Ziff. 4.19
	Anschlusskote (435.20 m.ü.M.)	Ziff. 4.20
	Vorzonen	Ziff. 5.2
	Zentrale Freifläche	Ziff. 5.3
	Hofbereiche	Ziff. 5.4 / 5.5
	Erschliessungsfläche	Ziff. 5.6
	Zu-/Wegfahrten Tiefgaragen	Ziff. 6.2
	Fuss-/Radwegverbindung	Ziff. 6.3
	Anlieferungsverbot	Ziff. 6.4
	Pflichtbaulinie	Ziff. 9.2

Informative Inhalte		
	Richtprojekt - ADP Architekten	
	Kantonale Baulinie projektiert	
	Kommunale Baulinie rechtsgültig	
	Geplante Baumreihe	



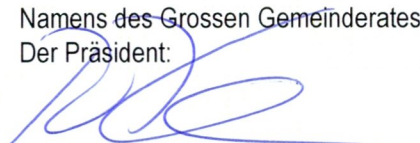
## Öffentlicher Gestaltungsplan Wilder Mann

# Bestimmungen

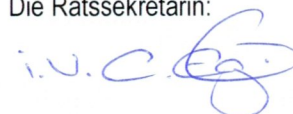
Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am - 3. Juli 2012

Namens des Grossen Gemeinderates:

Der Präsident:

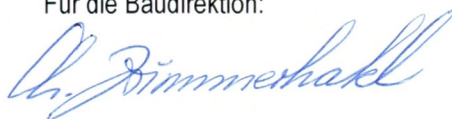


Die Ratssekretärin:



Von der Baudirektion genehmigt am - 9. OKT. 2012

Für die Baudirektion:





## 1. Zweck

### Städtische Bebauung

Der öffentliche Gestaltungsplan Wilder Mann bezweckt namentlich

- die Sicherstellung einer sich gut ins Ortsbild einfügenden Überbauung mit sehr guter städtebaulicher und architektonischer Qualität,
- die Gewährleistung der an diesem Standort erwünschten Nutzungsdurchmischung,
- die Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Flughafen-, Schaffhauser- und Obstgartenstrasse,
- die Realisierung eines angemessenen Wohnanteils trotz lärmvorbelasteter Situation und die zweckmässige Anordnung derselben,
- die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte,
- die Sicherstellung einer hochwertigen, den Bedürfnissen der Öffentlichkeit, aber auch der Bewohner und Beschäftigten entsprechenden Aussenraumgestaltung,
- die zweckmässige Erschliessung des Gestaltungsplangebietes sowie die rationelle Organisation der Parkierung,
- die Umsetzung der energiepolitischen und ökologischen Ziele der Stadt Kloten.

## 2. Gestaltungsanforderungen

### Besonders gute Gesamtwirkung

Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und aussenräumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung sowie für die Materialien und Farben.

### 3. Allgemeines

- Plan und Bestimmungen 1 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation, Schnitte) und den Bestimmungen.
- Geltungsbereich 2 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.
- Ergänzendes Recht 3 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten sowie des übergeordneten Rechts.
- Richtprojekt 4 Das aus einem Studienauftrag hervorgegangene, überarbeitete Richtprojekt von ADP Architekten AG, Zürich, vom 8.7.2011 gilt für die Realisierung der Bauten und Anlagen als begleitend.
- Aussenraumkonzept 5 Das Aussenraumkonzept von Rotzler Krebs Landschaftsarchitekten, Winterthur, Stand 02.02.2012, gilt für die Realisierung der Aussenräume als begleitend.

### 4. Zahl, Lage, äussere Abmessungen und Nutzung der Bauten

- Baubereiche und Anzahl Gebäude 1 Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche 1-5 zulässig. Pro Baubereich ist nur ein Hauptgebäude zulässig.
- Nutzfläche für Wohnen 2 Im Gestaltungsplanperimeter sind gesamthaft 10'250 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Wohnen zulässig.

Nutzungen und Grund-  
masse pro Baubereich

3 Innerhalb der Baubereiche sind folgende Nutzweisen und maximalen Grundmasse zulässig:

Bau- bereich	Zulässige Nutzung	Anrechenbare Geschossfläche max. [ m <sup>2</sup> ]	Höhenkote * max. [ m ü.M. ]
1	mässig störende Betriebe	2'000	454.20
2a	Wohnen, mässig störende Betriebe	3'500	449.00
2b	Wohnen, mässig störende Betriebe		451.80
3a	mässig störende Betriebe	4'800	452.20
3b	mässig störende Betriebe		449.00
3c	mässig störende Betriebe		440.00
4a	Wohnen, nicht störende Betriebe	4'000	454.00
4b	nicht störende Betriebe		452.00
5a	Wohnen, mässig störende Betriebe	1'800	452.20
5b	mässig störende Betriebe		446.00

\* Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Technik etc. dürfen die maximalen Höhenkoten überschreiten, sofern die Vorgaben des Plans «Hindernisbegrenzungsflächen SIL» eingehalten werden.

Anrechenbare Geschoss-  
flächen

4 Die anrechenbaren Geschossflächen umfassen sämtliche dem Arbeiten, Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in allen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden.

Geschossflächentransfer

5 Es sind keine Geschossflächentransfers zwischen den Baubereichen zulässig.

Gewerbe-, Arealüberbau-  
ungs- und Familienwoh-  
nungsbonus

6 Der Gewerbebonus, der Arealüberbauungsbonus und der Bonus für Familienwohnungen können nicht geltend gemacht werden.

Nutzungen im Erdgeschoss

7 In den Erdgeschossen der Baubereiche 2a/2b und 5a/5b sind keine Wohnnutzungen zulässig.

Gebäudelänge und Mehr-  
längenzuschlag

8 Innerhalb der Baubereiche 1-5 und der darin zulässigen Höhenbegrenzungen sind die äusseren Abmessungen unter Berücksichtigung der Pflichtbaulinien nicht beschränkt. Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.

Anzahl Vollgeschosse

9 In sämtlichen Baubereichen ist die Anzahl Vollgeschosse unter Berücksichtigung der maximalen Höhenkote frei.

Dachgeschosse	10 Dachgeschosse gemäss § 275 PBG sind nicht zulässig.
Dachform	11 In sämtlichen Baubereichen besteht eine Flachdachpflicht. Die Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden und extensiv zu begrünen.
Baubereich für auskragende Bauten	12 In dem im Plan als Baubereich für auskragende Bauten bezeichneten Bereich ist im Erdgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 3.50 m freizuhalten. Darüber müssen die Obergeschosse über eine Höhe von mindestens 6.60 m den gesamten Baubereich für auskragende Bauten überstellen. Die im Plan vermerkten maximal zulässigen Höhenkoten gelten auch für die jeweils angrenzenden Baubereiche für auskragende Bauten.
Gebäudevorsprünge	13 Private Aussenräume wie Loggien, Balkone usw. sind gestalterisch in die Baukörper zu integrieren. 14 Balkone dürfen die Baubereiche in den Obergeschossen um maximal 1.50 m überschreiten. Eine Überschreitung der Baubereiche für auskragende Bauten sowie Abstützungen im Erdgeschoss sind nicht zulässig. 15 Einzelne Vordächer sind zulässig, sofern sie gut gestaltet sind und nicht störend in Erscheinung treten. Die Vordächer dürfen die Baubereiche um maximal 2.50 m überschreiten. Die Länge der Vordächer ist frei. Abstützungen sind nicht zulässig. Entlang der Baubereiche für auskragende Bauten dürfen keine Vordächer erstellt werden. 16 Erker sind nicht zulässig.
Abstände	17 Die einzuhaltenden Grenzabstände sowie die minimalen grundstücksinternen Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche abschliessend festgelegt. 18 Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend.
Orthogonale Bauweise	19 Die Fassaden innerhalb eines Baubereiches müssen gemäss den Symbolen im Situationsplan orthogonal zueinander stehen. Abgeschrägte Fassaden sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Fassaden im Baubereich 1, welche nicht orthogonal zueinander stehen müssen.
Anschlusskoten	20 Die der zentralen Freifläche zugewandten und im Plan bezeichneten Fassadenseiten haben eine einheitliche Anschlusskote im Erdgeschoss von 435.20 m ü.M. einzuhalten.

## 5. Umgebung

- Freiraumkonzept 1 Die Aussenräume müssen eine besonders gute gestalterische Qualität aufweisen, den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht und konzeptionell einheitlich ausgestattet werden.
- Vorzonen 2 In den Vorzonen sind hochstämmige Bäume zu pflanzen oder gleichwertige Elemente zur Aussenraumgestaltung vorzusehen. In den Vorzonen dürfen mit Ausnahme von kleineren Vordächern keine Bauten erstellt werden.
- Zentrale Freifläche 3 Die zentrale Freifläche dient allen Bewohnern und Beschäftigten im Gestaltungsplangebiet. Innerhalb dieser Freifläche dürfen Spiel- und Ruheplätze, Restaurationsflächen für angrenzende Gastronomiebetriebe u. dgl. angeordnet werden. Die zentrale Freifläche ist dauernd zugänglich zu halten. Es dürfen keine Parkplätze und keine geschlossenen Einfriedungen innerhalb dieser Fläche erstellt werden.
- Hofbereiche 4 Die Hofbereiche H1, H2 und H3 dienen als Übergang zu den jeweiligen Baubereichen. Die Fläche des Hofbereichs H1 muss mindestens 140 m<sup>2</sup> betragen, die Fläche des Hofbereichs H2 muss mindestens 100 m<sup>2</sup> betragen, die Fläche des Hofbereichs H3 muss mindestens 100 m<sup>2</sup> betragen. Die genaue Lage der Hofbereiche ist innerhalb der schraffierten Fläche frei. Die Hofbereiche müssen gegen oben offen sein.
- 5 Die Hofbereiche müssen von der zentralen Freifläche her einsehbar sein und mit dieser in einer räumlichen Beziehung stehen. Sie dürfen jedoch zur Sicherung der Zugangskontrolle abschliessbar sein. In den Innenhöfen dürfen gedeckte Veloabstellplätze u. dgl. erstellt werden.
- Erschliessungsflächen 6 Die Erschliessungsflächen sind als Geh- und Fahrflächen mit einem stufenfreien Hartbelag, der bis an die Fassaden heran geführt wird, auszuführen. Sie sind einheitlich zu gestalten und dauerhaft freizuhalten. Auch die Grundausstattung wie Sitzgelegenheiten u. dgl. muss einheitlich sein. Private Nutzungen wie z.B. Sitzbereiche eines Cafés o.ä. sind zulässig. Die Erschliessungsflächen dienen als Notzufahrten.
- Abmessungen 7 Die genauen Abmessungen der Baumfelder und Erschliessungsflächen sowie der zentralen und peripheren Freifläche sind im Detailprojekt festzulegen.

Bepflanzung

8 Auf den Parzellen mit den Baubereichen 2a/2b, 3a/3b/3c und 4a/4b muss jeweils eine Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> intensiv bepflanzt werden.

9 Es dürfen nur ortstypische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Neophyten sind nicht erlaubt.

## 6. Erschliessung

Erschliessung GP-Gebiet für MIV

1 Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes ist für den motorisierten Individualverkehr nur über die Obstgarten- und die Hinterhofstrasse möglich.

Zu-/Wegfahrt Tiefgaragen

2 Die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Für die Baubereiche 1 und 2a/2b, welche über keine eigene Zu- und Wegfahrt verfügen, ist die Erschliessung wahlweise über die Baubereiche 3a/3b/3c, 4a/4b oder 5a/5b zu organisieren. Die notwendigen Wegrechte sind mit privatrechtlichen Verträgen zu sichern.

Fuss-/Radwegverbindung

3 Die öffentlich zugänglichen Fuss- und Radwegverbindungen sind gemäss den schematischen Angaben im Plan anzulegen. Ihre Breite hat mindestens 2.00 m zu betragen. Die Fuss- und Radwegverbindungen müssen dauernd zugänglich sein.

Anlieferung

4 Mit Ausnahme des im Plan bezeichneten Bereiches mit Anlieferungsverbot ist die Anlieferung grundsätzlich überall zulässig, sofern sie rückwärtig erfolgt und die Bestimmungen der Verkehrssicherungsverordnung eingehalten werden.

Erschliessungsanlagen

5 Die noch fehlenden Erschliessungsanlagen und deren Finanzierung sowie die geplante Landumlegung sind in einem privaten Erschliessungsvertrag zu regeln.

## 7. Parkierung

Pflichtparkplätze MIV/NMIV

1 Für die Bemessung des Bedarfs an Pflichtparkplätzen für Motorfahrzeuge und an Abstellplätzen für Zweiräder gelten die Bestimmungen des jeweils gültigen Parkplatzreglements der Stadt Kloten.

Parkierung MIV

2 Die Parkplätze für Beschäftigte, Bewohner und Hotelgäste sind unterirdisch anzuordnen. Ausgenommen davon sind die Parkplätze für Beschäftigte der Baubereiche 1 und 5a/5b, welche auch oberirdisch angeordnet werden dürfen.

3 Die Parkplätze für Besucher und Kunden können ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

Parkierung NMIV

4 Die Abstellplätze für Zweiräder sind an gut zugänglichen Lagen ober- oder unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch angeordnete Abstellplätze sind mit einem Witterungsschutz zu versehen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Wärme

1 Als Wärmeträger sind in erster Linie alternative Energieträger, wie z.B. Abwasser der bestehenden Schmutzwasserleitung, Grundwasser usw., zu verwenden oder alternative Energiesysteme wie Flächen-Tabs usw. einzusetzen.

2 Für die Erzeugung von Warmwasser sind auch Sonnenkollektoren auf den Dächern zulässig. Diese sind zurückhaltend in die Bebauung zu integrieren.

3 Alle Neubauten müssen mindestens den Standard von Minergie erfüllen.

Haus- und Betriebskehricht

4 Die Containerabstellplätze für die Entsorgung von Haus- und Betriebskehricht sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

## 9. Lärmschutz

ES III

1 Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III.

Pflichtbaulinien

2 Wo Pflichtbaulinien bestehen, müssen mindestens die Fassaden des Erd- und 1. Obergeschosses auf diese gestellt werden.

Lüftungsfenster

3 Gegen die Schaffhauser- und die Flughafenstrasse dürfen keine Lüftungsfenster angeordnet werden.

Zu-/Wegfahrt Tiefgaragen

4 Die neu zu erstellenden Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen sind zu überdecken und wenn möglich in die Gebäude zu integrieren und mit schalldämmenden Materialien auszugestalten.

Ausnahmeregelung

Geringfügige Abweichungen zu den Gestaltungsplanvorschriften können bewilligt werden, wenn eine architektonisch bessere Lösung diese erfordern und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.

## 10. Abweichungen

## 11. Rechtswirkungen

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Wilder Mann tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.