



VERFÜGUNG

vom 31. Mai 2013

Kloten. Privater Gestaltungsplan „Hamelirainstrasse“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Grosse Gemeinderat Kloten hat mit Beschluss vom 5. März 2013 dem privaten Gestaltungsplan „Hamelirainstrasse“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 18. April 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 17. Mai 2013 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Hamelirainstrasse“.

Der Gestaltungsplan betrifft die beiden südlich der Bahnlinie liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 4845 (Grundstück „Allegra“, Anschlussbereich) und 4846. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4845 steht das Hotel „Allegra“. Das Grundstück Kat.-Nr. 4846, das ehemals gewerblich genutzt wurde, ist heute ungenutzt. Nördlich schliesst das SBB-Areal an das Planungsgebiet an. Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Hamelirainstrasse. In einer Entfernung von knapp 200 m liegt der Bahnhof Kloten. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist gut.

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung mit Hotel, Wohnungen und Gewerbe geschaffen. Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient ein Richtprojekt, welches in Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten entwickelt worden ist. Als Hauptnutzung für den neuen Gebäudekomplex ist eine Erweiterung des bestehenden Hotels um 120 neue Hotelzimmer vorgesehen. Weiter soll das Gebäude Serviceappartements, Restaurant, Kongress- und Nebenräume enthalten. Das Richtprojekt umfasst 53 Wohnungen. Der Sockel soll Gewerbeflächen enthalten. Der Mindestwohnanteil beträgt 30%. Der Gewerbeanteil muss mindestens 20% betragen. Für die Überbauung liegt ein Aussenraumkonzept vor, das von einem Landschaftsarchitekten entwickelt worden ist.

Bezüglich Fluglärm ist darauf hinzuweisen, dass sich das Areal ausserhalb des Bereichs mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte befindet.

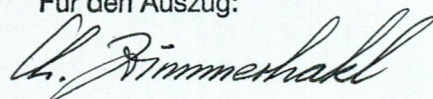
Die Unterlagen, bestehend aus dem Situationsplan, den Vorschriften und dem Erläuternden Bericht gemäss Art 47 RPV, sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans sind keine Einwendungen eingegangen. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Hamelirainstrasse“, welchem der Grosse Gemeinderat Kloten am 5. März 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (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 sechs Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die SWR Geomatik AG, Schaffhauserstrasse 170, 8302 Kloten (Nachführungsstelle), sowie an die GAHO AG, Marcel Wohlgemuth, Holbergstrasse 1, 8302 Kloten (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 31. Mai 2013
130887/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan
"Hamelrainstrasse"

Mit öffentlicher-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

1 : 500
20. November 2012

EIGENTÜMER Unterzeichnet am 3.11.14

Grundeigentümer
(Marcel Wohlgenuth, GAHO AG)

STADTRAT Beschluss am 4.12.12

Stadtratpräsident: *(René Huber)* Verwaltungsdirektor: *(Thomas Peter)*

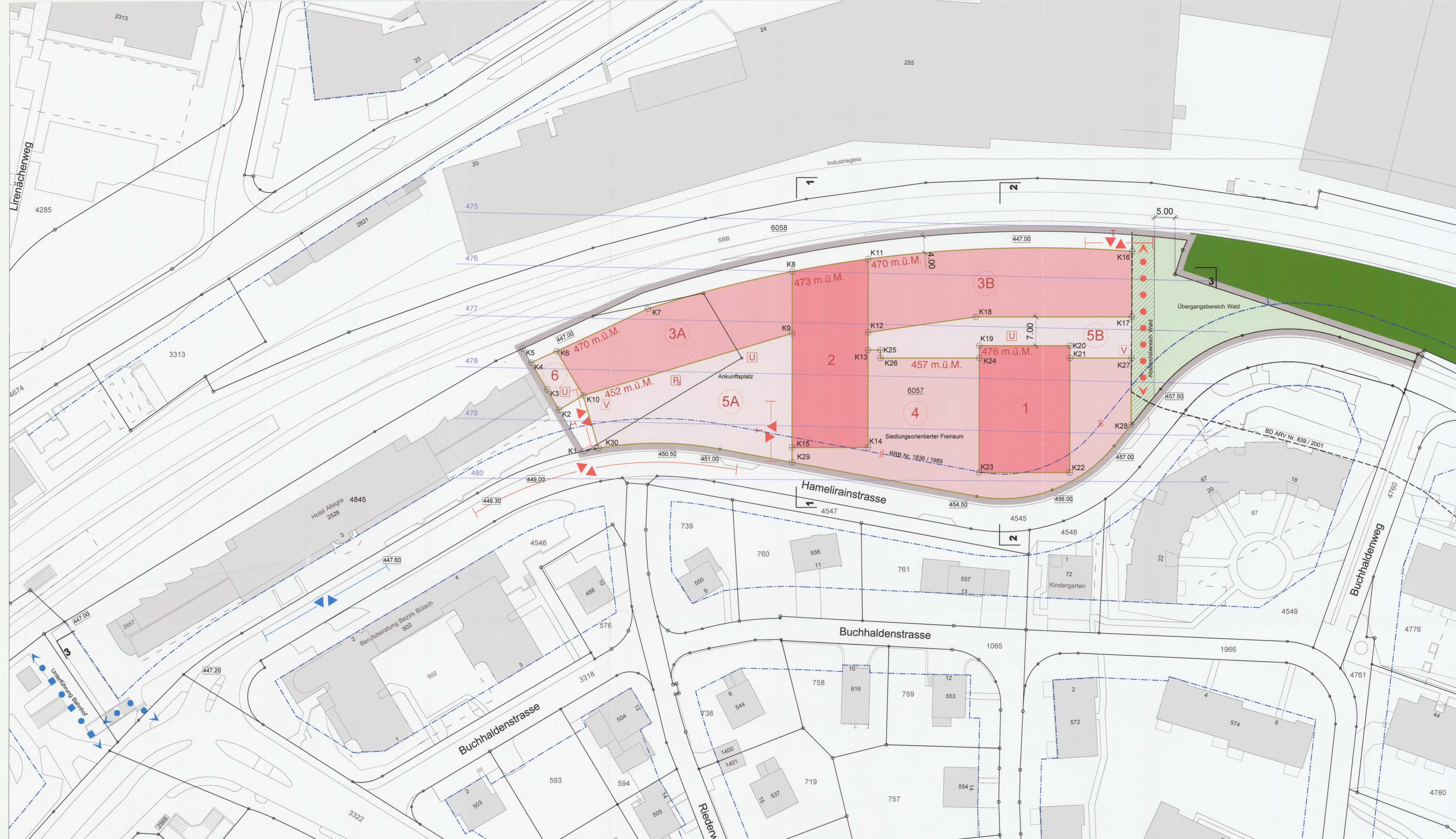
GEMEINDERAT Beschluss am 5.3.13

Gemeinderatpräsident: *(Roger Isler)* Gemeinderatssekretär: *(Petra Wicht-Zawarty)*

Von der Baudirektion genehmigt am: 31. Mai 2013

Für die Baudirektion: *(D. Zimmerhall)* BDV Nr. 731.13
Dokument: 27753_05X_121120_GP_vwx
Lageplan: 1197
Grundlage: 27753_05A_120426_AH-Daten

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH - 8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



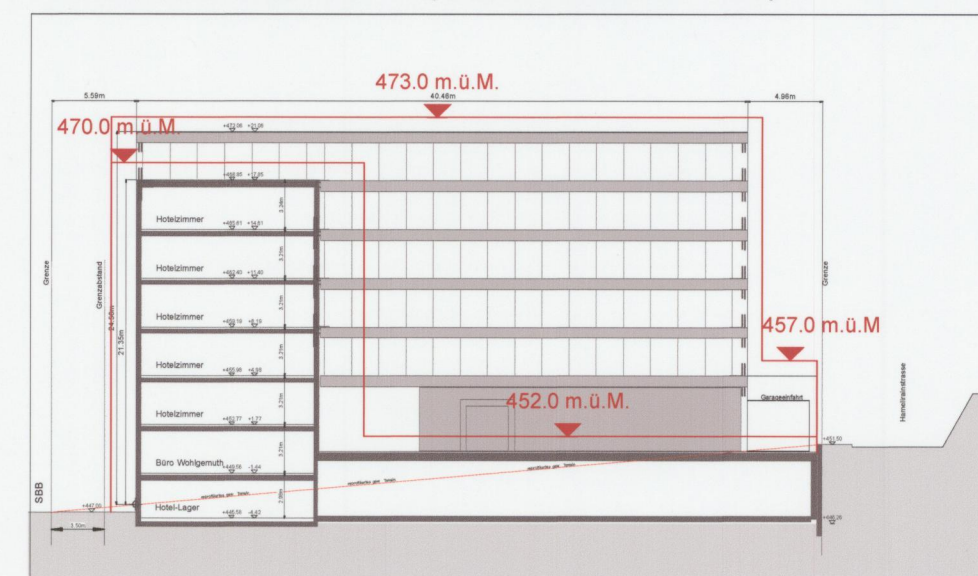
Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche
- Baubegrenzungslinie
- Übergangsbereich Wald, Art. 12 Abs. 5
- Abstandsbereich Wald, Art. 7 Abs. 8
- Bereich für Ein- und Ausfahrt, Art. 13 Abs. 1 (T: Tiefgarage)
- Fusswegverbindung, Art. 14 (Lage schematisch)
- Oberirdische Parkierung, Art. 15 Abs. 2 (Lage schematisch) (B: Besucher)
- Oberirdischer Veloabstellplatz, Art. 15 Abs. 2 (Lage schematisch) (B: Besucher)
- Warenumschlagplatz, Art. 13 Abs. 2 (Lage schematisch)
- Koordinaten-Punktnummer (siehe Verzeichnis)
- Verkehrsbaulinie suspendiert

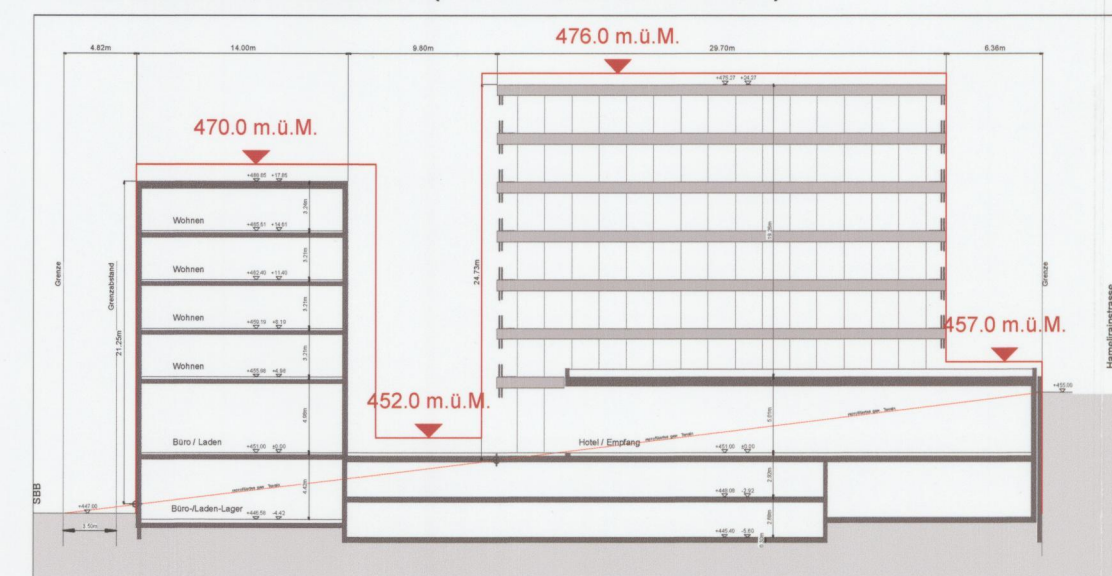
Orientierender Inhalt

- Bestehende Bauten
- Wald
- Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 1836/1989)
- Waldabstandslinie (BD ARV Nr. 839 / 2001)
- Bestehende Ein- und Ausfahrt
- Fussweg
- Fuss- und Radweg
- Flughöhenbeschränkung
- Höhenkoten Bestand
- Unterteilung GP-Areal

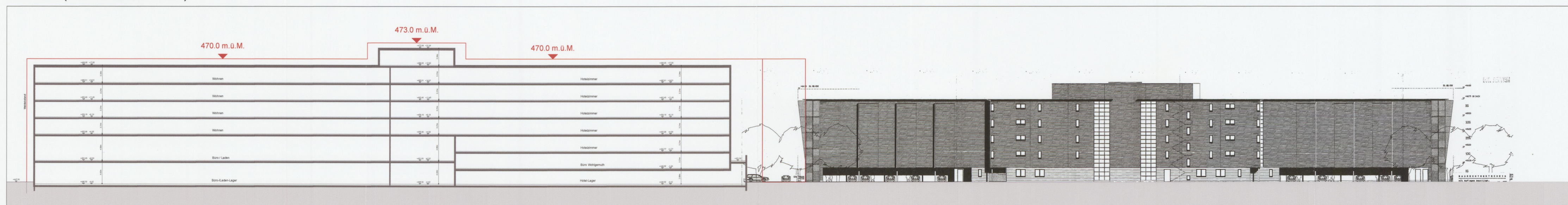
Westfassade, Schnitt 1 (orientierender Inhalt)



Westfassade, Schnitt 2 (orientierender Inhalt)



Schnitt 3 (orientierender Inhalt)



Koordinatenverzeichnis Baubereiche

Punkt Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate
1	686'506.39	255'957.66
2	686'500.48	255'967.58
3	686'497.54	255'972.51
4	686'493.66	255'979.01
5	686'491.61	255'982.47
6	686'499.87	255'981.87
7	686'522.08	255'992.10
8	686'557.12	256'001.07
9	686'557.12	255'986.12
10	686'506.31	255'971.06
11	686'575.59	256'004.09
12	686'575.59	255'986.33
13	686'575.59	255'982.07
14	686'575.59	255'958.47
15	686'557.12	255'958.47
16	686'639.66	256'005.90
17	686'639.60	255'990.07
18	686'601.67	255'990.07
19	686'602.54	255'983.07
20	686'624.59	255'983.07
21	686'624.59	255'980.07
22	686'624.59	255'952.37
23	686'602.54	255'952.37
24	686'602.54	255'980.07
25	686'578.59	255'982.07
26	686'578.59	255'980.07
27	686'639.56	255'980.07
28	686'639.49	255'963.84
29	686'557.12	255'954.87
30	686'510.08	255'958.37





Kanton Zürich



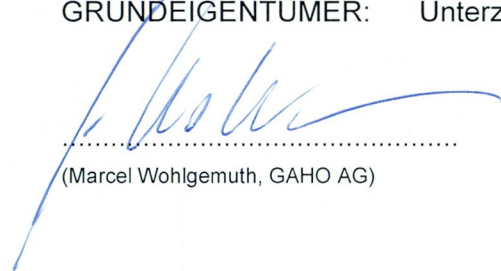
Stadt Kloten
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

Privater Gestaltungsplan «Hamelirainstrasse»

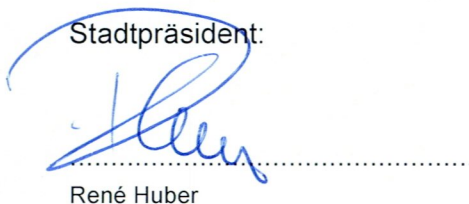
Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Vorschriften
20. November 2012

GRUNDEIGENTÜMER: Unterzeichnet am 3. 12. 12


.....
(Marcel Wohlgemuth, GAHO AG)

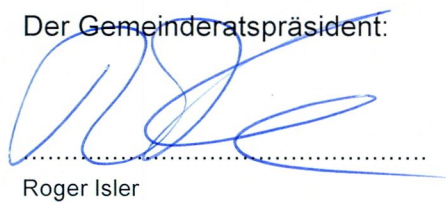
STADTRAT Beschluss vom 4. 12. 12

Stadtpräsident:

.....
René Huber

Verwaltungsdirektor

.....
Thomas Peter

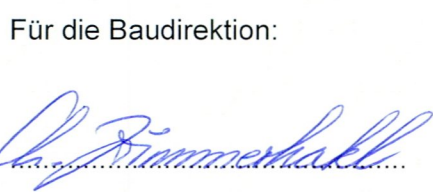
GEMEINDERAT Beschluss vom 5. 3. 13

Der Gemeinderatspräsident:

.....
Roger Isler

Die Gemeinderatssekretärin:

.....
Petra Wicht-Zawarty

Von der Baudirektion genehmigt am: 31. Mai 2013

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr. 73 / 13

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischt genutzte Bebauung (Wohnen und Arbeiten) im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes. Er sichert dabei die architektonische und städtebauliche besonders gute Gestaltung.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind die nachstehenden Vorschriften und der Plan 1:500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 4845 (teilweise) und 6057 mit einer Gesamtfläche von 7'955 m².

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 85 ff gemäss Planungs- und Baugesetz.
- 2 Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorbehalten bleiben kantonales und Bundesrecht.
- 3 Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung.
- 4 Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans sind die Baulinien im Perimeter des Gestaltungsplanes entlang der Hamelirainstrasse suspendiert.

Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

- 1 Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet.
- 2 Massgebend für die lärmschutzrechtliche Beurteilung ist der Immissionsgrenzwert gemäss eidg. Lärmschutzverordnung.

Art. 5 Nutzweise

- 1 In den gemäss Plan 1:500 bezeichneten Baubereichen 1 bis 6 sind maximal mässig störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig.
- 2 Der Baubereich 6 dient der Erstellung eines Verbindungsbauwerks sowie zu Erschliessungszwecken.



- 3 Der Ankunftsbereich über dem Baubereich 5A dient dem Aufenthalt von Personen und der Erschliessung.
- 4 Der Freiraum über dem Baubereich 4 ist als siedlungsorientierter Freiraum zu nutzen.

Art. 6 Wohn- und Gewerbeanteil

- 1 Der Anteil an zum Wohnen genutzten Flächen muss mindestens 1/3 der gesamten anrechenbaren Flächen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 (*) betragen.
- 2 Der Anteil an zum Gewerbe genutzten Flächen muss mindestens 1/5 der gesamten anrechenbaren Flächen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 (*) betragen.

Art. 7 Grundmasse

- 1 Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	1	2	3A/3B	4	5A/5B	6
Ausnützung GNF (max m ²)*	14'100					
Anrechenbare Dach- und Attikageschosse	0	0	0	0	0	0
Anrechenbare Untergeschosse	2	2	2	2	2	2
Gebäuelänge	Frei	Frei	Frei	Frei	Frei	Frei
Bautiefe	Frei	Frei	Frei	Frei	Frei	Frei
Maximale Höhenkote (m.ü.M.)	476	473	470	457	452	470

*In den Baubereichen ist der Umfang der nach § 255 Abs. 1 gemäss Planungs- und Baugesetz anrechenbaren Geschossfläche unter Einschluss der entsprechenden Flächen in Untergeschossen auf die festgelegten Masse beschränkt.

- 2 Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Baubereiche ist im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei.
- 3 Nichtanrechenbare und anrechenbare Untergeschosse sind unter dem Vorbehalt des Gewässerschutzrechts zulässig.
- 4 Die Bestimmungen gemäss Ziffer 2.4.2 BZO betreffend Mehrhöhenzuschlag und Firsthöhe kommen nicht zur Anwendung.
- 5 Die Freiflächenziffer beträgt mindestens 10% von der massgeblichen Grundfläche. Begrünte Flachdächer können zu 25% an die Freifläche angerechnet werden, sofern diese den Anforder-

rungen gemäss § 11 lit. b der Allgemeinen Bauverordnung entsprechen.

- 6 Es müssen Spiel- und Ruheflächen von 20% der dem Wohnen dienenden Flächen bereitgestellt werden. Die Bestimmungen gemäss Ziffer 4.3 BZO kommen nicht zur Anwendung.
- 7 Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.
- 8 Im „Abstandsbereich Wald“ sind unterirdische und eingeschossige oberirdische Gebäude und Gebäudeteile ohne Wohn- und Arbeitsräume zulässig, soweit diese die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen und in genügendem Mass von den vom Wald ausgehenden Gefahren geschützt sind.

Art. 8 Oberirdischer Gebäudemantel

- 1 Oberirdisch in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Plan 1:500 eingetragenen Baubereichen 1 bis 6 erstellt werden.
- 2 Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan 1:500 eingetragenen Baubereichen und der maximalen Höhenkoten gemäss Art. 7 Abs. 1.
- 3 Auf die Baubereichslinien darf gebaut werden.

Art. 9 Abweichungen vom Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel gemäss Art. 8 darf unter Einhaltung der Höhen der Flugsicherheitszone von folgenden Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden.
 - a. Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Absturzsicherungen Vordächer und dergleichen.
 - b. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energien bis zu einer maximalen Höhe von 1.5 m
- 2 Betriebsnotwendige Vor- und Anbauten der Hauptgebäude wie Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge etc. sind zulässig.
- 3 Ausserhalb der bezeichneten Baubereiche und ausserhalb des Waldabstandsbereichs, unter Vorbehalt von Art. 7 Abs. 8, dürfen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden, sofern diese gegenüber dem Perimeter des Gestaltungsplans einen Mindestabstand von 1.00 m einhalten.
- 4 Ausserhalb der bezeichneten Baubereiche dürfen Besondere Gebäude im Sinne von § 273 Planungs- und Baugesetz erstellt werden.



- 5 Balkone dürfen die Mantellinien um maximal 1.50 m überstellen. Gegenüber den Eisenbahngrundstücken sind zudem die massgebenden Abstände zu den Hochspannungsleitern und deren Tragwerken einzuhalten.

Art. 10 Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden ist aufgrund der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans vorhandenen Terrainhöhen entlang der Grundstücksgrenzen zu interpolieren.

Art. 11 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.
- 2 Der Fassadengestaltung und der Gestaltung des Verbindungsbaus im Baubereich 6 ist besondere Beachtung zu schenken.
- 3 Entlang der Bahnstrecke sind die Fassaden in geeigneter Weise zu gliedern.
- 4 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie müssen sich gut in die Dachlandschaft einordnen.

Art. 12 Freiraum

- 1 Die Fläche über dem Baubereich 5A ist als Ankunftsplatz mit öffentlichem Charakter zu gestalten.
- 2 Die Fläche über dem Baubereich 4 ist als siedlungsorientierter Freiraum zu gestalten sowie als Spiel- und Ruhefläche zweckmässig auszurüsten.
- 3 Der Gestaltung der Abgrenzung zum Bahnareal ist besondere Beachtung zu schenken.
- 4 Dem Übergang zu angrenzenden Grundstücken ist besondere Beachtung zu schenken.
- 5 Im Übergangsbereich Wald ist die Gestaltung der Topographie zwischen Siedlung und Wald soweit möglich aufeinander abzustimmen. Terrainveränderungen müssen einen Mindestabstand von 3.0 m zur Waldgrenze einhalten.

Art. 13 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zu- und Wegfahrten (z.B. Notzufahrten, Anlieferung etc.) sind gestattet.
- 2 An den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen ist Platz für den Warenumschlag bereit zu stellen.
- 3 Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage erfolgen an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen.
- 4 Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Gebäuden ist im Sinne der kantonalen „Normalien über die Anforderungen an Zugänge“ zu gewährleisten.

Art. 14 Fusswegverbindungen

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine durchgehende Fusswegverbindungen zu gewährleisten.

Art. 15 Parkierung

- 1 Autoabstellplätze für Neubauten und Gebäudeerweiterungen für Bewohner, Beschäftigte und Hotelnutzer sind unterirdisch anzuordnen.
- 2 Oberirdische Autoabstellplätze für Besucher sowie oberirdische Veloabstellplätze sind an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig.
- 3 Die Anzahl Autoabstellplätze und Veloabstellplätze bemisst sich aufgrund dem jeweils gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

Art. 16 Behindertengerechtes Bauen

Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Art. 17 Energie

Der Neubau ist im jeweils gültigen MINERGIE-Standard zu erstellen.

Art. 18 Ökologie, Dachbegrünung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.
- 2 Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen, Ein- und Ausgänge oder für Anlagen erneuerbarer Energie genutzt werden, extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

Art. 19 Etappierung

Eine Etappierung ist zulässig.

Art. 20 Bestehend Gebäude / Zwischennutzungen

Bauliche Veränderungen sind nur soweit zulässig, dass der Zweck des Gestaltungsplans nicht nachteilig beeinflusst wird.

Art. 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.