



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 15-0618

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Nr. 0618/15

vom 11. Mai 2015

Privater Gestaltungsplan «Weinbergstrasse» – Genehmigung

Stadt Kloten

Lage Weinbergstrasse, Kat.-Nr. 2124

- Massgebende - Plan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 2. September 2014
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 2. September 2014

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Kloten stimmte mit Beschluss vom 3. Februar 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Weinbergstrasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 31. März 2015, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. März 2015 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Grundstück Kat.-Nr. 2124 ist heute mit Gebäuden aus den späten sechziger Jahren bebaut. Diese weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf und sollen deswegen Ersatzbauten weichen. Ziel ist, dass diese Ersatzbauten architektonisch und städtebaulich eine hohe Qualität sowie grosszügige Aussenräume aufweisen. Es wird eine besonders gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung angestrebt. Der private Gestaltungsplan «Weinbergstrasse» soll die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Vorgesehen ist, sieben Wohngebäude zu erstellen und sechs davon in zwei zueinander versetzten Reihen parallel zur nordöstlich angrenzenden Weinbergstrasse anzuordnen. Zwischen diesen beiden Reihen kommt ein Freiraum zu liegen, welcher den Bewohnern als Spiel- und Begegnungsfläche sowie als arealinterne Erschliessung dient. Aufgrund der Hanglage tritt die nördliche Häuserreihe, von der Weinbergstrasse aus gesehen, fast nur eingeschossig in Erscheinung, wohingegen die südliche Reihe ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse aufweist.

Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage, welche von der Weinbergstrasse her erschlossen wird. Weitere, oberirdische Parkplätze befinden sich entlang der Weinbergstrasse.

Die Überbauung soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Es sind aber auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Der Anteil gewerblich genutzter Flächen darf gemäss Vorschriften höchstens 1/3 der gesamten anrechenbaren Flächen betragen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Der Gestaltungsplan regelt im Gegensatz zur Bau- und Zonenordnung (BZO) die Höhe der Gebäude durch eine maximale Höhenkote, um die Aussicht der benachbarten Grundstücke möglichst wenig zu beeinträchtigen. Aufgrund der Hanglage ist die Höhe der oberen Gebäudereihe tiefer als die der unteren Reihe. Weitere Abweichungen von der BZO betreffen die Abstände bzw. Mehrlängenzuschläge, die Zahl der Vollgeschosse sowie die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung. Daneben wird das Ausnützungsmass als Gesamtgrundfläche und nicht als Ausnützungsziffer definiert.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 12. Februar 2014 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Weinbergstrasse», welchem der Gemeinderat Kloten mit Beschluss vom 3. Februar 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 580.00 (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 Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Kloten wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen



- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Kloten (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- SWR Geomatik AG (Kloten), Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten (Nachführungsstelle)
- IBC Innova Baumanagement & Consulting AG, Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan
"Weinbergstrasse"

Mit öffentlicher-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Situationsplan 1 : 500
2. September 2014

EIGENTÜMER Unterzeichnet am 23. 9. 14

Grundeigentümer
[Signature]
(Lark Hill AG)

STADTRAT Beschluss am 16. Sep. 2014

Stadtratpräsident: *[Signature]*
René Huber
Verwaltungsdirektor: *[Signature]*
Thomas Peter

GEMEINDERAT Beschluss am 03. Feb. 2015

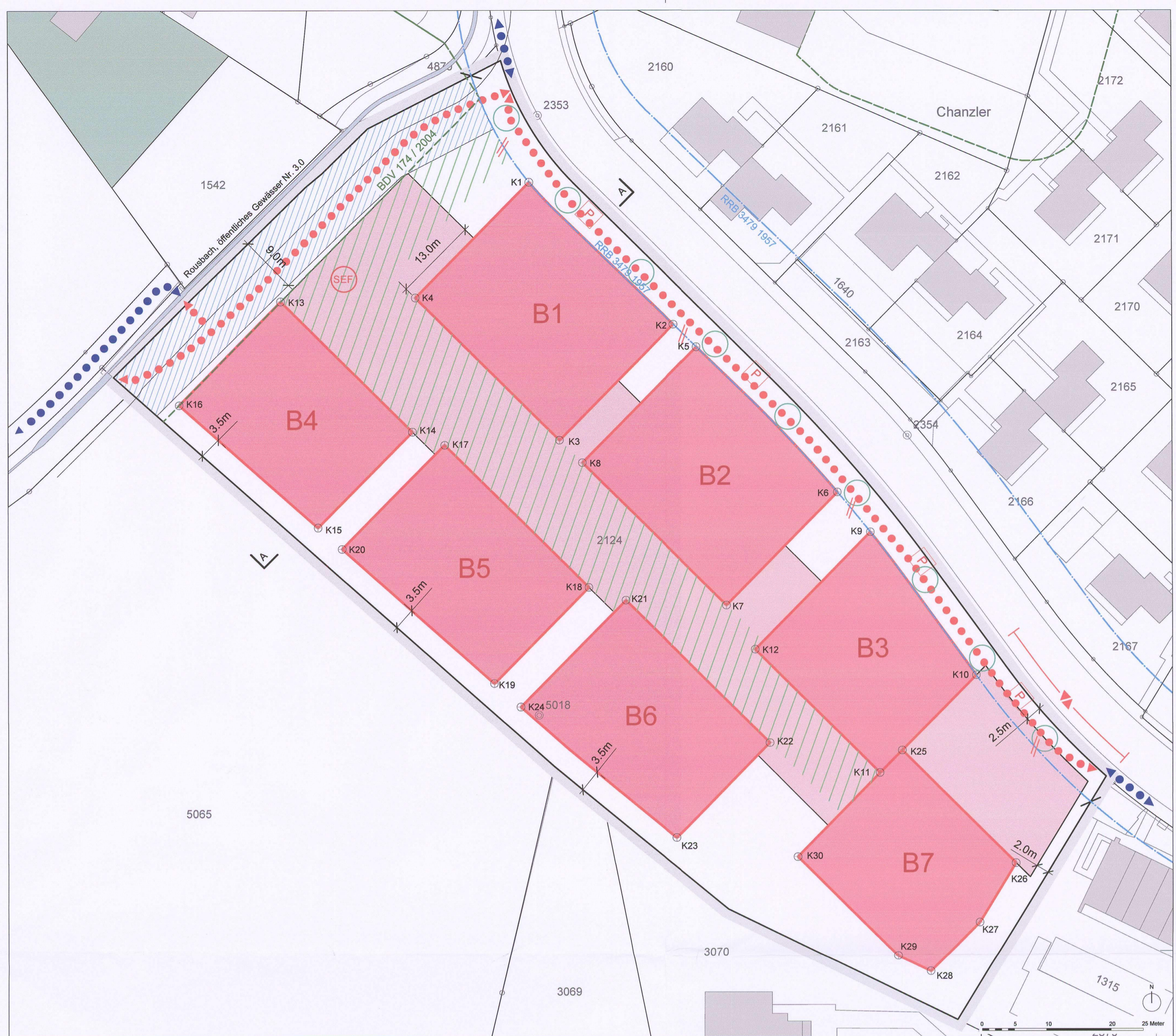
Gemeinderatpräsident: *[Signature]*
Gemeinderatssekretär: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: 11. Mai 2015

Für die Baudirektion: *[Signature]*
BDV Nr. 06181/15

Dokument: 27754_05A_140902_GP.vwx
Layoutebene: 00 (Gestaltungsplan)
Grundlage: 27753_28A_120428_AV-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



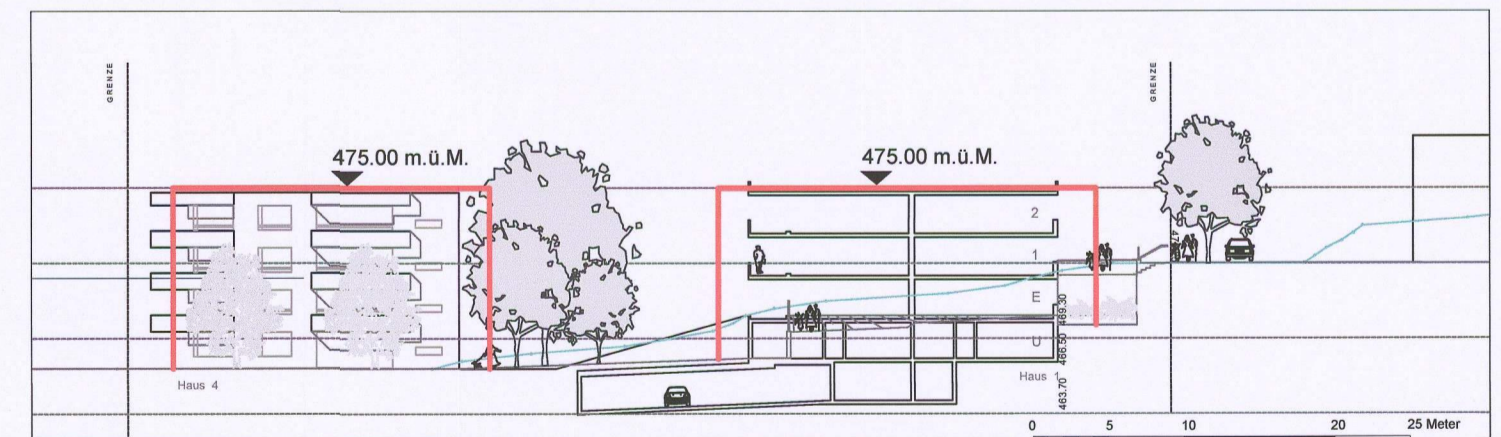
Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan, Art. 2 Abs. 2
- Baubereiche B1 bis B7 mit Baubereichslinien, Art. 8
- Unterirdischer Baubereich, Art. 9 Abs. 3
- Freiraumbereich, Art. 12 Abs. Abs. 1 (Lage schematisch)
- Abstandsbereich Wald und Gewässer, Art. 5 Abs.3
- Baumallee, Art. 12 Abs. 3 (Lage schematisch)
- Spiel- und Erholungsfläche, Art. 12 Abs. 1, (Lage schematisch)
- Bereich für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Art. 13 Abs. 1 (Lage schematisch)
- Oberirdische Parkierung, Art. 15 Abs. 2 (Lage schematisch)
- öffentliche zugängliche Fusswege, Art. 14 (Lage schematisch)
- Verkehrsbaulinie suspendiert, Art. 3 Abs. 4
- Koordinatenpunkt (Nummer siehe Verzeichnis)

Orientierender Inhalt

- Wald
- Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 3479 / 1957)
- Waldabstandslinie (BDV Nr. 174 / 2004)
- bestehende Bauten ausserhalb Perimeter
- Rousbach, öffentliches Gewässer Nr. 3
- bestehende öffentliche Fusswegverbindung

Schnitt A - A (orientierender Inhalt)



Koordinatenpunkte			Koordinatenpunkte		
Punkt Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate	Punkt Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate
1	686'009.07	257'929.61	16	685'954.55	257'895.00
2	686'031.51	257'907.50	17	685'995.87	257'888.77
3	686'013.76	257'889.52	18	686'018.28	257'866.64
4	685'991.34	257'911.66	19	686'003.55	257'851.72
5	686'035.10	257'904.03	20	685'979.91	257'872.61
6	686'057.01	257'881.40	21	686'024.03	257'864.64
7	686'039.72	257'863.88	22	686'046.45	257'842.50
8	686'017.31	257'886.02	23	686'031.93	257'827.80
9	686'062.13	257'875.19	24	686'007.68	257'848.07
10	686'078.55	257'852.99	25	686'067.02	257'841.32
11	686'063.59	257'837.84	26	686'084.68	257'823.88
12	686'044.18	257'857.01	27	686'079.05	257'814.67
13	685'970.38	257'911.06	28	686'071.45	257'806.97
14	685'990.87	257'890.82	29	686'066.39	257'809.43
15	685'976.15	257'875.92	30	686'050.77	257'824.86



Kanton Zürich



Stadt Kloten
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

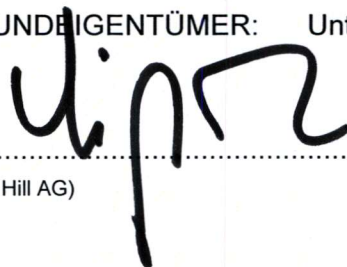
Privater Gestaltungsplan «Weinbergstrasse»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Vorschriften

2. September 2014

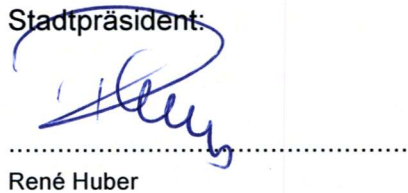
GRUNDEIGENTÜMER: Unterzeichnet am 23. 9. 14


.....
(Lark Hill AG)

STADTRAT

Beschluss vom 16. Sep. 2014

Stadtpräsident:


.....
René Huber

Verwaltungsdirektor


.....
Thomas Peter

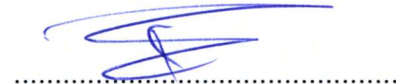
GEMEINDERAT

Beschluss vom 03. Feb. 2015

Der Gemeinderatspräsident:


.....

Die Gemeinderatssekretärin:


.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

11. Mai 2015

Für die Baudirektion:


.....

BDV Nr. 0618 / 15

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebauliche besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind die nachstehenden Vorschriften und der Situationsplan 1:500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzelle Kat. Nr. 2124 mit einer Gesamtfläche von 10'087 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 ist die Baulinie entlang der Weinbergstrasse suspendiert.

Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

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

Art. 5 Nutzweise

- 1 In den gemäss Situationsplan bezeichneten Baubereichen B1 bis B7 sind nicht störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig.
- 2 Der im Situationsplan bezeichnete Freiraumbereich dient der Anordnung der erforderlichen Spiel- und Erholungsflächen und der Gebäudeerschliessung. Die Nutzung von Teilflächen als Privatgarten ist zulässig. Zudem darf der siedlungsorientierte Freiraum für arealinterne Zugänge für Fussgänger und im Sinne von Notzufahrten genutzt werden.

- 3 Der Abstandsbereich Wald und Gewässer dient als Freifläche im Übergang zum öffentlichen Gewässer Nr. 3.0 „Rousbach“. Die Nutzung zur Realisierung eines öffentlichen Fusswegs ist unter Berücksichtigung der Gewässerschutz-Gesetzgebung zulässig.

Art. 6 Wohn- und Gewerbeanteil

Der Anteil gewerblich genutzten Flächen darf höchstens 1/3 der gesamten anrechenbaren Flächen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 betragen.

Art. 7 Grundmasse

- 1 In den Baubereichen darf gesamthaft eine Gesamtnutzfläche, GNF von maximal 9'100 m² erstellt werden. Als Gesamtnutzfläche gilt die für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Flächen nach § 255 Abs. 1 gemäss Planungs- und Baugesetz unter Einschluss der entsprechenden Flächen in Unter- und Dachgeschossen.
- 2 Gebäude und Gebäudeteile dürfen vorbehältlich Art. 9 eine Höhenkote von 475.00 m.ü.M. (inkl. Schichten Dachbegrünung) nicht überschreiten.
- 3 Die Zahl der Vollgeschosse und anrechenbaren Dach- und Untergeschosse innerhalb der Baubereiche ist im Rahmen des PBG frei.
- 4 Nichtanrechenbare und anrechenbare Untergeschosse sind unter dem Vorbehalt des Gewässerschutzrechts zulässig.
- 5 Zwischen einzelnen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von mindestens 7.00 m einzuhalten. Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gilt kein Gebäudeabstand.
- 6 Im „Abstandsbereich Wald und Gewässer“ sind keine unter- und oberirdische Gebäude und Gebäudeteile zulässig.
- 7 Die Festlegungen bzgl. Gebäude- und Firsthöhe, Grundgrenzabstand, Mehrlängenzuschlag und Zuschlag zum Grenzabstand gemäss Art. 19 und Art. 42 BZO, § 260 und § 270 Abs. 1+2 PBG finden keine Anwendung.

Art. 8 Oberirdischer Gebäudemantel

- 1 Oberirdisch in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Situationsplan eingetragenen Baubereichen B1 bis B7 erstellt werden.
- 2 Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen und der maximalen Höhenkote gemäss Art. 7 Abs. 2.
- 3 Auf die Baubereichslinien darf gebaut werden.
- 4 In den Baubereichen B1 bis B7 dürfen für den dauernden Aufenthalt von Personen höchstens je ein Gebäude erstellt werden.

Art. 9 Abweichungen vom Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel gemäss Art. 8 und damit auch die Höhe gemäss Art. 7 Abs. 2 darf von folgenden Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden: Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Absturzsicherungen, Konstruktion der Dachrandabschlüsse (Aufbordungen) und dergleichen. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.
- 2 Betriebsnotwendige Vor- und Anbauten der Hauptgebäude wie Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge etc. sind zulässig.
- 3 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind im gemäss Situationsplan bestimmten unterirdischen Baubereich sowie in den Baubereichen 1 bis 7 zulässig.
- 4 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 Planungs- und Baugesetz sind ausserhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.
- 5 Nicht abgestützte Balkone und Vordächer dürfen den Gebäudemantel um maximal 1.50 m überstellen.

Art. 10 Abgrabungen

Abgrabungen sind unter der Voraussetzung der guten Einordnung zulässig.

Art. 11 Gestaltung

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 gilt auch in Bezug auf die Dachfläche und ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.

Art. 12 Freiraum

- 1 In der im Situationsplan als Freiraumbereich bezeichneten Fläche sind die Spiel- und Ruhefläche anzuordnen. Diese sind zweckmässig auszurüsten.
- 2 Der Gestaltung des Übergangs zum Landwirtschaftsgebiet und dem Rousbach sowie zur Weinbergstrasse ist besondere Beachtung zu schenken.
- 3 Entlang der Weinbergstrasse ist im Sinne einer Strassenraumgestaltung eine Baumreihe zu pflanzen.

Art. 13 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Tiefgarageneinfahrt ist im entsprechenden Bereich gemäss Situationsplan anzuordnen.
- 2 Besucherparkplätze dürfen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit von der Weinbergstrasse her erschlossen werden. Zu- und Wegfahrten (z.B. Notzufahrten) sind gestattet.
- 3 Ein- und Ausfahrten in die Weinbergstrasse sind gemäss dem Typ B der Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV) auszubilden.
- 4 Weitere Untergeordnete Zu- und Wegfahrten (z.B. Notzufahrten) sind gestattet.
- 5 Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Gebäuden ist im Sinne der kantonalen „Normalien über die Anforderungen an Zugänge“ zu gewährleisten.
- 6 Zufahrten zu Parkieranlagen sind gemäss Art. 7 Lärm-schutzverordnung, LSV zu optimieren.

Art. 14 Fusswegverbindung

Die öffentlichen Fusswegverbindungen gemäss Eintrag im Situationsplan sind zu gewährleisten.

Art. 15 Parkierung

- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Bewohnern und Beschäftigten sind unterirdisch anzuordnen.
- 2 Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Besucher und Kunden sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

- 3 Die Anzahl Autoabstellplätze und Veloabstellplätze bemisst sich aufgrund des jeweils gültigen Parkplatzreglements der Stadt Kloten.

Art. 16 Energie

Die Neubauten haben zumindest den Energiewerten des jeweils gültigen MINERGIE-Standards zu entsprechen.

Art. 17 Hochwasserschutz

- 1 Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind allfällig erforderliche Schutzmassnahmen aufzuzeigen, mit denen sich Risiken minimieren lassen.

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 oder als Ein- und Ausgänge 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

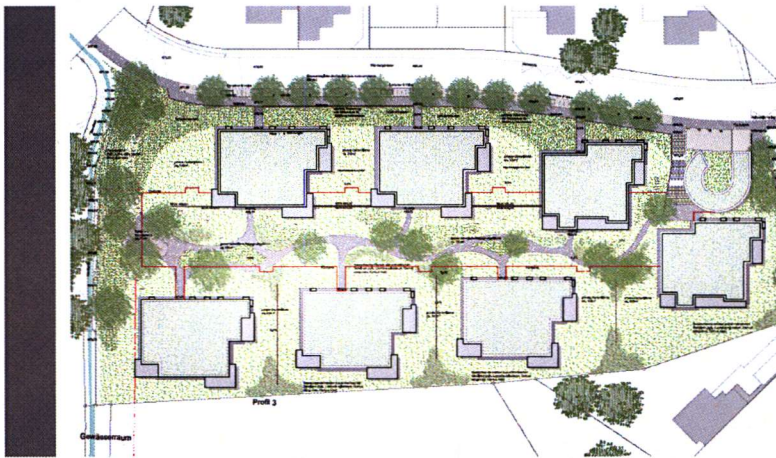
Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Stadt Kloten Privater Gestaltungsplan „Weinbergstrasse“

mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, 2. September 2014





IMPRESSUM

Auftraggeberin

IBC Innova Baumanagement & Consulting AG
Im Lerchenfeld 2
9535 Wilen bei Wil

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
- Rolf Keller, Dipl. Ing. Raumplaner HTL
- Andri Zeiter, Zeichner EFZ in Ausbildung

Titelbild

27754_05A_130920_Titel1 / Titel2

Ablage Bilder

27754_05A_130000_BilderBericht

INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass / Zielsetzung	4
1.2	Perimeter	4
1.3	Grunddienstbarkeiten	5
1.4	Übergeordnete Grundlagen	5
1.5	Kommunale Grundlagen	5
1.6	Wasser	8
1.7	Boden	10
2	Richtprojekte Architektur und Umgebung	11
2.1	Richtprojekt Architektur	11
2.2	Richtprojekt Umgebung	13
3	Planungs- und Baubestimmungen	15
3.1	Ausnützung	15
3.2	Höhen	15
3.3	Oberirdischer Gebäudemantel	16
3.4	Abweichungen vom Gebäudemantel	16
3.5	Gestaltung	17
3.6	Freiraum	17
3.7	Verkehr	18
3.8	Parkierung	19
3.9	Umwelt	20
4	Weitere Anforderungen	22
5	Gestaltungsplanverfahren	23
5.1	Verfahrensablauf	23
5.2	Kantonale Vorprüfung	23
5.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	24
6	Anhang	25
A1	Richtprojekt Architektur (Verkleinerung)	
A2	Richtprojekt Umgebung	
A3	Überlagerung Gestaltungsplan / Richtprojekt	
A4	Massnahmen Hochwasser Kurzgutachten	
A5	Bestehende Werkleitungen	

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass / Zielsetzung



Abb. Nr. 1 Heutige Bebauung

Anlass Das Grundstück Kat. Nr. 2124 liegt in einer südexponierten Hanglage am Bauzontrand und ist heute mit zwei und dreigeschossigen Gebäuden aus den späten Sechzigerjahren bebaut. Diese weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Eigentümerschaft beabsichtigt an diesem Standort eine architektonisch und städtebaulich attraktive Neubebauung mit grosszügigen Aussenräumen und hoher Wohnqualität zu entwickeln. Die neuen Wohnbauten sollen sich dabei besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen und einen Übergang zum Landwirtschaftsgebiet sowie zum nahegelegenen Rousbach schaffen. Zudem sollen Massnahmen gegen die festgestellte Hochwassergefährdung entwickelt werden.

1.2 Perimeter

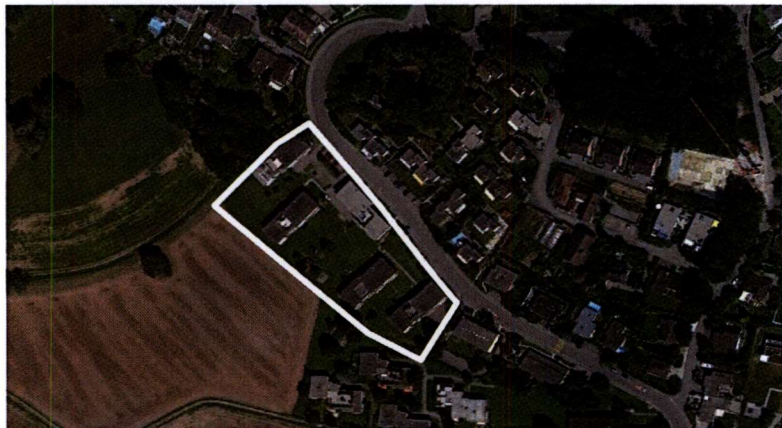


Abb. Nr. 2 GP-Perimeter (Quelle: Google Earth)

Perimeter Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst das Grundstück Kat. Nr. 2124 an der Weinbergstrasse in Kloten. Im Süden stösst das Grundstück an die Landwirtschaftszone. Nordwestlich des Perimeters verläuft der Rousbach (öffentliches Gewässer Nr. 3.0).

1.3 Grunddienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten Gemäss den aktuellen Grundbuchauszügen sind auf dem Gestaltungsplangrundstück verschiedene Grunddienstbarkeiten eingetragen. Die Einträge sind weitgehend mit den Zielen des Gestaltungsplans und dem Richtprojekt vereinbar. Einzelne Grunddienstbarkeiten werden auf privatrechtlicher Basis spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bereinigt respektive angepasst.

1.4 Übergeordnete Grundlagen

Kantonale und Regionale
Richtplanung



Abb. Nr. 3 Ausschnitt kantonaler Richtplan (Karte Siedlung und Landschaft, nachgeführt bis 23. August 2004)

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die gestellten Anforderungen gemäss den kantonalen und regionalen Richtplänen.

1.5 Kommunale Grundlagen

Kommunale Richtplanung

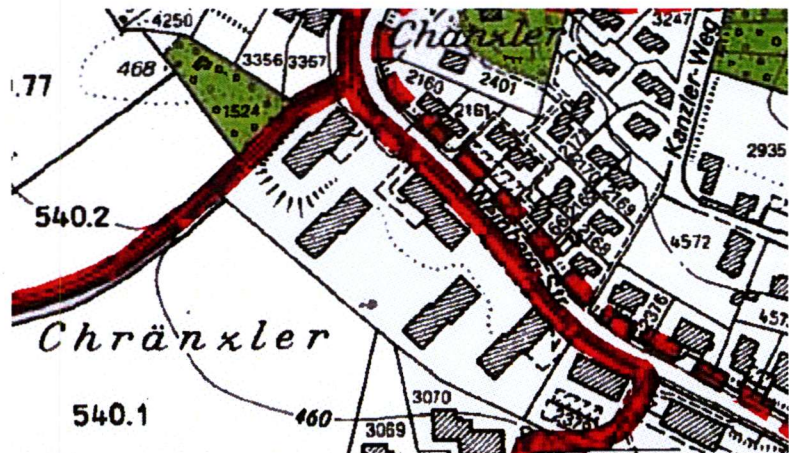


Abb. Nr. 4 Ausschnitt kommunaler Richtplan

Gemäss dem kommunalen Richtplan sind entlang der Weinbergstrasse und dem Rousbach der bestehende Weg als "kommunaler Fussweg, Spazierweg, Wanderweg" eingetragen. Der Fussweg soll beidseits der Weinbergstrasse ausgeführt werden. Im Bereich des Gestaltungsplans ist die Weinbergstrasse mit einem beidseitigen Trottoir ausgebaut.

Die gemäss kommunalem Richtplan eingetragenen Fusswegverbindungen sollen aufrechterhalten werden.

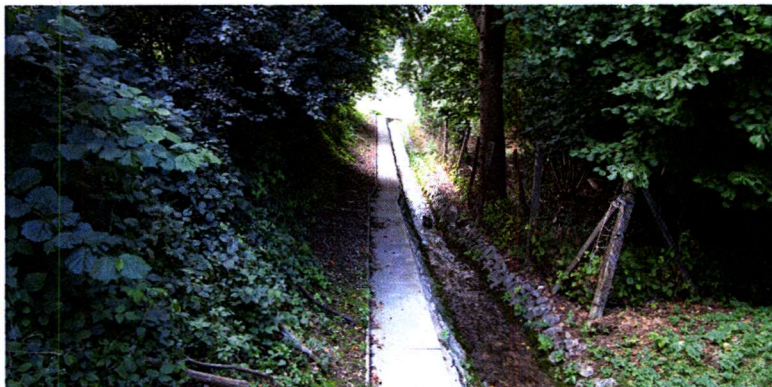


Abb. Nr. 5 Rousbach und Fussweg je auf separaten Grundstückparzellen, Fussweg gemäss kommunalem Richtplan (Foto September 2013)



Abb. Nr. 6 Weinbergstrasse mit beidseitigem Trottoir

Bau- und Zonenordnung



Abb. Nr. 7 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan 15. Juni 2013

Gemäss dem geltenden Zonenplan der Stadt Kloten vom 15. Juni 2013 liegt das vom Gestaltungsplan betroffene Grundstück in der Wohnzone W2c. Die geltenden BZO lässt bei Arealflächen von mindestens 3'000 m² die Arealüberbauung zu, womit diese auf dem GP-Grundstück erlaubt ist.

Verkehrsbaulinien

Entlang der Weinbergstrasse (Erschliessungsstrasse) gilt die Verkehrsbaulinie RRB 3479 1957. Diese wird aufgrund der geplanten Anlagen im Baulinienbereich (Parkplätze, Stützmauern, Garagenrampe) für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Bei der Projektierung wird die Lage der bestehenden Leitungen im Bereich des Trottoirs berücksichtigt und allfällige Anpassungen mit der Stadt Kloten koordiniert.

Waldabstands-
Gewässerabstandslinie

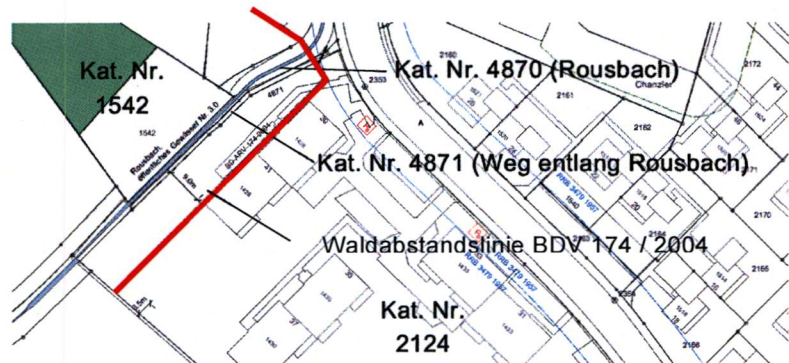


Abb. Nr. 8 Ausschnitt AV Daten mit Waldabstandslinie

Ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 1542 ist Wald. Aufgrund des Waldes und der Nähe zum öffentlichen Gewässer Rousbach gilt die Waldabstandslinie BDV 174/2004.

Die Waldabstandslinie wird von den Baubereichen respektiert. Frei-tragende Balkone und Vordächer dürfen über die rechtsgültige Waldabstandslinie hinausragen.

kommunale Energieplanung



Abb. Nr. 9 Ausschnitt kommunaler Energieplan vom 15. April 2008

Die kommunale Energieplanung der Stadt Kloten vom 15. April 2008 ist behördenverbindlich und damit bei einer Anpassung bei Teilen der Nutzungsplanung (z.B. Gestaltungsplan) zu berücksichtigen. Das Gestaltungsplangebiet ist im Energieplan mit „prioritäre Energieversorgungsgebiete, Umweltwärme (insbesondere Erdsonden)“ bezeichnet. Die Festlegung der kommunalen Energieplanung ist bei der Wahl des Energieträgers zu berücksichtigen. Abweichungen sind möglich, jedoch zu begründen.

Denkmalpflege / Archäologie

Im GP-Perimeter befinden sich keine Bauten oder Landschaftselemente, welche inventarisiert oder geschützt sind.

Flughöhenbegrenzung Die geplanten Maximalen Höhen an den Gebäuden und allfälliger Baukrane tangieren die Flughöhenbegrenzung des Flughafens Kloten nicht.

1.6 Wasser

Öffentliches Gewässer

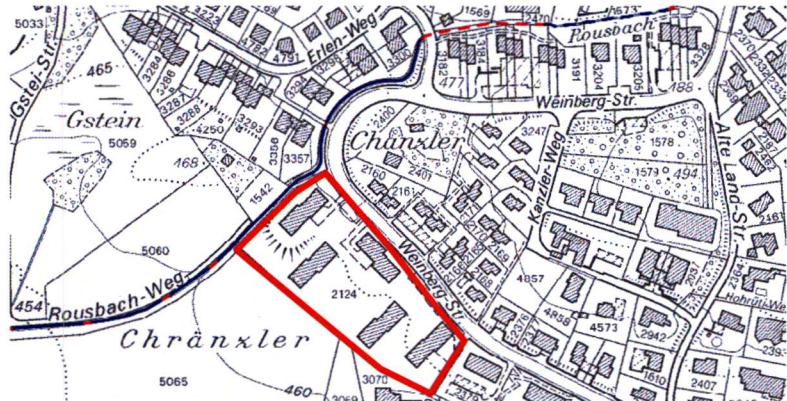


Abb. Nr. 10 Lage Rousbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0

Auf dem nordwestlichen Nachbargrundstück Kat. Nr. 4870 fliesst der offene Rousbach (öffentliches Gewässer Nr. 3.0).



Abb. Nr. 11 Rousbach (Eigentümer Kanton Zürich), Weg (Eigentümer politische Gemeinde Kloten) September 2013

Grundwasser / Gewässerschutz Gemäss den Einträgen im GIS-Browser des Kantons Zürich sind im GP Perimeter keine Grundwasservorkommen oder Gewässerschutzbereiche vorhanden. Der Baugrund wird im Rahmen der Weiterentwicklung des Richtprojektes durch einen Geologen untersucht. Dies insbesondere aufgrund der grossflächigen Tiefgarage und der geplanten Stützmauern im Bereich der Weinbergstrasse.

- Umsetzung** Um auf ein mögliches Hochwasser zu reagieren, entstehen durch gezielte, der bestehenden Topographie entsprechende, Geländemodellierung unter Einbezug der Gehweggestaltung entlang der Strasse Abflusskorridore durch beide Gebäudereihen nach Süden, die für ein Abfließen der überschüssigen Wassermassen sorgen ohne Architektur oder Freiraum zu beeinträchtigen. Dabei hängt die Anzahl der vorgesehenen Korridore (min. 1, max. 4) von der Dimensionierung der einzelnen ab. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist diese abschliessend zu definieren.
- Gewässerraum /
Abstandsbereich Wald Gewässer** Der Gewässerraum des Rousbachs ist noch nicht ausgeschieden. Eine Ausscheidung des Gewässerraums im Rahmen des Gestaltungsplans wird aufgrund der kurzen Abschnittslänge als unzumutbar beurteilt¹. Die Bebauung respektiert die bestehende Wald- und Gewässerabstandslinie BDV 174/2004. Es wird der „Abstandsbereich Wald und Gewässer“ von 9.00 m zur Grundstücksgrenze Kat. Nr. 4871 und damit zum Rousbach von Bauten und Anlagen freigehalten. In diesem Bereich ist eine naturnahe Gestaltung des Gewässers beabsichtigt.
- Nutzung /
Abstandsbereich Wald Gewässer** Zwischen dem Rousbach und der Bebauung ist nach wie vor der kommunale Fuss-/Spazier-/Wanderweg angeordnet. Ebenfalls ist in diesem Bereich ein Teil der Spiel- und Ruheflächen geplant. Die genaue Lage und Ausdehnung der Anlagen wird mit der Detailprojektierung im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern sowie hinsichtlich der funktionellen Anforderungen mit der Stadt Kloten und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) festgelegt. Darnach wird auch die Gestaltung des „Gewässerraums“ bestimmt.
- Mutation** Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Grundstücksstruktur und die Eigentumsverhältnisse beim Umgestaltung des Bachraums und des Wegs eine Mutation erforderlich sein wird (Situation siehe Abb. Nr. 8), welche nicht Bestandteil des Gestaltungsplanverfahrens ist.

1.7 Boden

- Belastete Standorte / Altlasten** Im Gestaltungsplanperimeter sind weder Hinweise auf einen „belasteten Standort“ noch auf Altlasten bekannt.

¹ Protokoll Sitzung AWEL vom 26. Juni 2013

2 RICHTPROJEKTE ARCHITEKTUR UND UMGEBUNG

2.1 Richtprojekt Architektur

Vorgeschichte Auf dem Grundstück Kat. Nr. 2124 wurde basierend auf dem Entwurf der Bau- und Zonenordnung, welche gemäss von § 7 PBG aufgelegt wurde, bereits ein erstes Vorprojekt entworfen. Dieses führte zu einer Reihe von Einwendungen im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung. Kritisiert wurde insbesondere die Höhenentwicklung der Neubauten. Der öffentlich aufgelegte Zonenplan hat an dieser Lage dannzumal eine höhere Bebauung zulassen sollen. Basierend auf den Ergebnissen aus dem Einwendungsverfahren wurde das Grundstück neu der Wohnzone W2c zugeteilt, was heute Rechtsgültigkeit hat. Im Rahmen des Einwendungsverfahrens wurde zwischen den betroffenen Eigentümern vereinbart, dass die Vorgaben für eine künftige Bebauung mittels Gestaltungsplan geregelt werden sollen.

Bestehende Bebauung Heute ist das Grundstück mit 2 bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Je nach Lage im Hang wird das unterste Geschoss für die Garagierung genutzt. Die Gebäude orientieren sich mehrheitlich nach Südwest. Aufgrund einer groben Berechnung der heutigen Ausnützung ist das Areal um rund einen Drittel unternutzt. Der aktuelle energetische und bauliche Zustand und die innere Struktur der Gebäude lässt auch aus wirtschaftlicher Betrachtung eine Sanierung nicht mehr zu.



Abb. Nr. 14 heutige Bebauung mit Zugang und Garagen

Projektentwicklung Mit der Ausarbeitung des Richtprojekts wurde die städtebauliche Setzung, Volumetrie, Aussenraum und Erschliessung der Baukörper untersucht. Die entsprechenden Qualitäten werden mit dem Gestaltungsplan gesichert. Einzelne Zwischenstände wurden Vertretern der Stadt Kloten präsentiert und aufgrund der gewonnen Erkenntnisse weiterentwickelt. Die architektonische Gestaltung ist dem Verfahrensstand entsprechend ausformuliert.

Das Richtprojekt wird bis zur Baueingabe weiterentwickelt und detaillierter ausgeführt. Es muss eine besonders gute Gestaltung erreicht werden.

Eingliederung Umgebung

Die Ersatzneubauten bilden weiterhin einen Teil des südlichen Abschlusses des Siedlungsteils "Chänzler". Sie liegen etwas unterhalb einer lockeren Einfamilienhausbebauung, welches die typische Bebauungsstruktur nördlich der Weinbergstrasse ist. Südöstlich der Weinbergstrasse reihen sich verschiedene Mehrfamilienhaus-Ensembles, welche in der heutigen Bebauung und somit auch mit der Ersatzneubauung ihren Abschluss finden.



Abb. Nr. 15 Ansicht aus südlicher Richtung (September 2013)

Bebauungskonzept

Die punktförmigen Bauten des Richtprojekts fügen sich gut in die umgebende, lockere Bebauung ein. Durch die Ausbildung eines Flachdaches und in Verbindung mit der Höhenbeschränkung werden die höher liegenden Wohnbauten mit ihrem Blick auf die freie Landschaft und das Flughafenareal (siehe Anhang A1) kaum eingeschränkt.

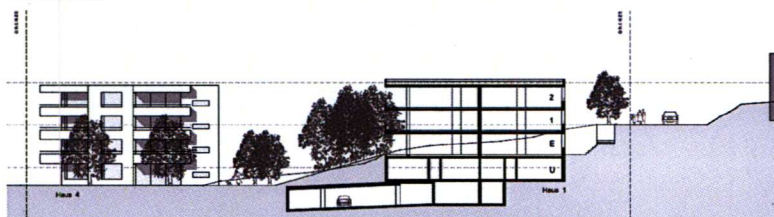


Abb. Nr. 16 Schnittdarstellung mit maximaler Höhenkote (Richtprojekt September 2013)



Abb. Nr. 17 heutige Situation Durchsicht auf Landschaft und Flughafenareal (September 2013)

- Gebäudesetzung** Die geplanten Bauten fügen sich terrassenartig in das Terrain ein. Durch den Höhenversatz entsteht eine gewollte Zäsur zwischen Strassenraum und Arealinnerem. Der Freiraum kann damit klar strukturiert und vom Fahrverkehr freigehalten werden. Im Areal werden die Bauten zudem so gesetzt, dass ein optimaler Durchblick gewährleistet bleibt. Diese Setzung bewirkt auch, dass alle Wohnungen von der Lagegunst (Aussicht) profitieren. Zu stehen kommen die Einzelbauten in eine parkähnliche Umgebung.
- Wohnungsspiegel** Die Einzelbauten sind als Dreispänner organisiert, was ermöglicht, dass jede Wohnung mindestens auf zwei Seiten ausgerichtet werden kann. Vorgesehen ist, rund 75 Wohnungen (3,5 Zi mit 90 bis 105 m² und 4,5 Zimmer mit 118 bis 125 m²) zu realisieren. Aufgrund der vorgesehenen Grösse und der Nähe zu Kindergarten und Schule eignen sich diese auch für Familien.

2.2 Richtprojekt Umgebung

Umgebungskonzept

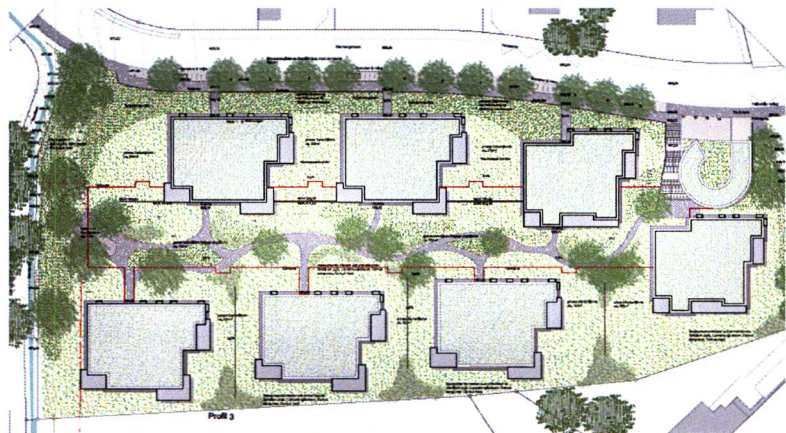


Abb. Nr. 18 Freiraumkonzept Stand September 2013

- Gestaltungsansatz** Das Augenmerk der Gestaltung liegt, neben der Schaffung eines ästhetischen und angenehmen Wohnumfeldes, auch beim Sicherstellen einer langfristig funktionierenden Ableitung von Hochwasser. Das Umgebungskonzept sieht sowohl private als auch gemeinschaftlich genutzte Freiräume vor. Jede Erdgeschosswohnung erhält seitlich einen privaten, ebenen Gartenraum, der nach eigenem Ermessen gestaltet werden kann.

- Gemeinschaftlich genutzter Freiraum
- Der gemeinschaftlich genutzte Freiraum gliedert sich in drei Bereiche:
- Eine gleichmässige Baumreihe entlang der Weinbergstrasse unterstützt durch Stauden- oder Blumenwiesenflächen im oberen Bereich des Areals zur Abgrenzung zu Strassenraum und angrenzenden Wohnarealen. Velostellplätze und Container werden entlang der Weinbergstrasse in den Streifen mit Baumreihe integriert.
 - Im mittleren Bereich des Areals entsteht eine gemeinschaftliche Begegnungsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Gestaltung mit Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen entlang der zentralen Erschliessung zwischen den neuen Wohnbauten verfolgt einen parkähnlichen Ansatz. Vorgesehen ist auch eine naturnahe Gewässerraumgestaltung entlang des Rousbach, deren Umsetzung in enger Koordination mit der Stadt Kloten und dem AWEL definiert wird. Dem angegliedert (im Nordwesten des Gestaltungsplanareals) entsteht ein Spiel- und Ruhe Bereich. Die Lage wird im Situationsplan 1:500 schematisch dargestellt.
 - Die eher niedrige Gestaltung durch freiwachsende Heckenkörper aus einheimischen Arten im unteren Teil des Areals gewährleistet den Erhalt der Blickbeziehungen zur angrenzenden Landschaft. Durch Versetzen der Häuserreihen zueinander entstehen mehrere Sichtkorridore, die unterstützt durch Topographie (Hanglage) und Bepflanzung einen weiten Blick über die angrenzende Landschaft ermöglichen.
- Interne Zugänge
- Erreicht werden können alle Wohnbauten barrierefrei über die zentrale Erschliessung. Zusätzlich erhalten die Häuser 1, 2, 3 und 7 direkte Zugänge über die Weinbergstrasse wobei der Zugang an Haus 7 als Haupteingang ins Areal fungiert. Hier befindet sich ebenfalls die Tiefgaragenzufahrt.

3 PLANUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN

3.1 Ausnützung

- Nutzweise** Das Richtprojekt beinhaltet ausschliesslich Wohnnutzung. Gemäss Gestaltungsplan und Regelbauweise ist auch nicht störende Gewerbenutzung zulässig. Der Anteil an Gewerbenutzung darf höchstens ein Drittel der maximal zulässigen Gesamtnutzfläche (9'100 m²) betragen. Damit entspricht der Gestaltungsplan den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung.
- Gesamtnutzfläche** Das Nutzungsmass im Gestaltungsplan wird mittels einer maximalen Gesamtnutzfläche, GNF (Nutzflächen gemäss § 255 PBG + aUG + aDG) bestimmt. Darin werden alle Nutzflächen unabhängig der Geschosszuteilung eingerechnet.
- Maximum gemäss Regelbauweise** Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt 10'087 m². Gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung ist eine Ausnützungsziffer von 50% (Grundziffer) zulässig. Zudem dürfen für Familienwohnungen 10% der Grundziffer (5%) und für erhöhte Anforderungen an die Bebauung (Arealbonus) 10% der Grundziffer (5%) eine erhöhte Ausnützung in Anspruch genommen werden.

Ausnützungsziffer / Bonus		GNF (m ²)
Grundziffer Art. BZO	50%	5043.5
Familienbonus Art. 23 BZO	5%	504.4
Arealbonus Art. 40 BZO	5%	504.4
Untergeschosse (50% Gesamtnutzung)		3026.1
Total GNF (m ²)		9078.4

- Maximum gemäss Gestaltungsplan** Für die Bestimmung der zulässigen GNF wird das Mass der Regelbauweise (9'078.4 m²) herangezogen und aufgerundet. Der Gestaltungsplan lässt eine maximale Gesamtnutzfläche von 9'100 m² zu.

3.2 Höhen

- Höhenkoten** Die maximal zulässige Höhe für die Dachflächen (inkl. Schichten für Dachbegrünung) wird mittels einer Kote in m.ü.M. geregelt. Die Konstruktion des Dachrandabschlusses (Aufbordung) etc. (siehe 3.4) dürfen diese Höhe überschreiten. Alle Gebäude sollen dieselbe maximale Höhenkote von 475 m.ü.M. aufweisen dürfen. Aus der Sicht der höher gelegenen Quartiere wird die Aussicht damit nicht beeinträchtigt.

Die gemäss Art. 19 BZO zulässige Gebäudehöhe (§ 280 PBG, Höhe zwischen Dachfläche und gewachsenem Terrain) von 8.10 m kann insbesondere im südlichen, tieferliegenden Bereich innerhalb der Mantellinien überschritten werden (ca. 12.75 m). Gegenüber der Weinbergstrasse sind am Richtprojekt Höhen zwischen 5.0 m und 7.0 m vorhanden (zwischen Dachfläche und gewachsenem Terrain gemessen).

Geschossigkeit Die Geschossigkeit innerhalb des Gestaltungsplans ist frei. Die Regelungen über die Dachaufbauten gemäss Art. 20 BZO und § 292 PBG sowie die Bestimmungen über die Geschossigkeit gemäss Art. 19 und Art. 58 BZO kommen damit nicht zur Anwendung.
In den Baubereichen B1 bis B3 sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen und 1 anrechenbarem Untergeschoss vorgesehen. In den Baubereichen B4 bis B7 sind 3 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Untergeschoss geplant.

3.3 Oberirdischer Gebäudemantel

Baubereiche Die Lage von Hauptgebäuden wird durch die Baubereiche bestimmt. Durch die Beanspruchung der Baubereiche können die Grenzabstände zu den anstossenden südwestlichen und südöstlichen Grundstücken unterschritten werden.

Projektierungsspielräume Die Baubereiche beinhalten für die detailliertere Ausführung einen Projektierungsspielraum. Dieser ist auch für die Durchleitung eines Hochwasserereignisses erforderlich.

Gebäudeabstand Zur Sicherung einer auf den Ort abgestimmten offenen Bebauung ist zwischen den Hauptgebäuden ein minimaler Abstand von 7.00 m einzuhalten. Dies kommt insbesondere bei den aneinanderstossenden Baubereichen B3/B7 zum tragen.

3.4 Abweichungen vom Gebäudemantel

Auf-, Vor- und Anbauten Dachrandabschlüsse von Flachdächern (Aufbordungen), Kamine, Absturzsicherungen sowie technisch bedingte Aufbauten dürfen die Kote von 475.00 m.ü.M. übersteigen.

Betriebsbedingte Vor- und Anbauten an Hauptgebäude wie Lichtschächte oder Aussentreppen sind ebenfalls ausserhalb der Mantellinien zulässig.

Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile Die unterirdischen Gebäude- und Gebäudeteile sind in dem im Situationsplan dargestellten Bereich anzuordnen. Gebäudeteile und Anlagen wie Lichtschächte, Sicherheitsausstiege aus Schutzräumen sowie

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und dergleichen dürfen auch ausserhalb des „Bereichs für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile“ sowie der Baubereiche erstellt werden.

- Besondere Gebäude** Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, Voraussetzung ist die besonders gute Gestaltung.
- Balkone und Vordächer** Nicht abgestützte Balkon und Vordächer dürfen die Baubereichslinien um maximal 1.5 m überragen. Dies gilt auch gegenüber der Landwirtschaftszone sowie den Abstandsbereich Wald und Gewässer.

3.5 Gestaltung

- Allgemein** Die Erscheinung der Neubauten muss für sich und in Zusammenhang mit dem Quartier besonderes gut gestaltet werden. Aufgrund der Einsicht aus nördlicher Richtung ist nebst der Einordnung in die bauliche sowie Landschaftliche Umgebung, sowie die Anforderungen an die Übergangsbereiche auch die Gestaltung der Dachflächen wesentlich.

3.6 Freiraum

- Terrainveränderungen** Für die heute vorhandene Bebauung wurde das gewachsene Terrain teilweise stark angepasst.



Abb. Nr. 19 links bestehende Aufschüttung, rechts Abgrabung für Hauseingang (Fotos September 2013)

Für das Richtprojekt sind insbesondere im Bereich zwischen den Gebäuden und dem Strassenraum grössere Terrainveränderungen vorgesehen. Im Sinne einer guten Wohn- und Siedlungsqualität wird der Gestaltung dieses Bereichs eine besondere Bedeutung beigegeben. Die Hauptzugänge zu den Gebäuden in B1, B2 und B3 finden gemäss dem Richtprojekt über Brücken statt, die direkt ab dem Trottoir der Weinbergstrasse angeschlossen werden.

- Spiel- und Ruheflächen Die gemäss Art. 24 BZO geforderten Spiel- und Ruheflächen werden im Rahmen des Richtprojektes bereitgestellt. Die Machbarkeit und Anordnung wurde im Rahmen des Richtprojekts Umgebung (Anhang A2) geprüft.
- Übergangsbereiche Der Gestaltung und Nutzungen der Übergangsbereiche zur Landwirtschaftszone und zum Rousbach sowie zur Weinbergstrasse sind bei der Ausarbeitung der detaillierten Freiraumgestaltung besondere Beachtung zu schenken. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3.7 Verkehr

- Zufahrten Tiefgarage Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an einer Stelle, welche im Gestaltungsplan bezeichnet ist. Weitere Zufahrten ins Areal sind nicht erforderlich.
- Fusswegverbindungen Mit dem Gestaltungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Anordnung des Trottoirs und der Parkplätze entlang der Weinbergstrasse abzutauschen (siehe Richtprojekt Umgebung A2). Damit kann der Konflikt zwischen Parkierenden und Schulkindern resp. den Fussgängern entschärft werden. Soweit erforderlich werden die öffentlich zugänglichen Fusswegverbindungen mittels Eintrag im Grundbuch gesichert.



Abb. Nr. 20 Lage Bushaltestelle Weinbergstrasse

- Öffentlicher Verkehr Auf der Weinbergstrasse ist im Bereich des GP Areals die Bushaltestelle „Weinbergstrasse“ auf der Strasse markiert. Eine Verschiebung dieser Haltestelle wird im Rahmen der Neugestaltung des Strassenraums angestrebt. Eine entsprechende Verkehrsorganisation muss jedoch hinsichtlich der vorhandenen Bushaltestelle (Linien 732 und 734) und der rechtlichen Aspekte geprüft und mit der Stadt Kloten sowie dem Zürcher Verkehrsverbund, ZVV und allfälligen betroffenen privaten Eigentümern koordiniert werden. Mit dem Gestaltungsplan wird die Gestaltung in diesem Bereich lediglich angeregt.

3.8 Parkierung

Berechnung Die Berechnungsgrundlage für die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze ist die kommunale Parkplatzverordnung. Mit dem Gestaltungsplan werden maximal 9'100 m² Wohnfläche ermöglicht. Das Richtprojekt sieht 75 Wohneinheiten vor. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gebiet II: Randgebiet und Industriegebiet gemäss kommunalem Parkplatzreglement. Demnach sind für das Richtprojekt folgende Anzahlen Fahrzeugabstellplätze erforderlich:

	Bewohner		Besucher	
	min. (0.7)	max. (1.5)	min. (0.7)	max. (1.5)
9'100 m ² Wohnfläche	80	171	13	29
75 Wohnungen	53	113	13	29

Gemäss dem kommunalen Parkplatzreglement dürfen für die max. 9'100 m² GNF resp. 75 Wohnungen mindestens 53 und maximal 171 Parkplätze für Bewohner erstellt werden. Für Besucher sind zwischen 13 und 29 Parkplätze erforderlich. Diese Anzahl kann mit dem Richtprojekt ausgewiesen werden.

Mit der Baueingabe wird ein, auf das effektive Bauprojekt abgestimmter Parkplatznachweis, erbracht.

Anordnung im Gestaltungsplan Die Parkplätze für Bewohner sind unterirdisch anzuordnen. Für Besucher dürfen diese auch oberirdisch angeordnet werden.

Fahrräder Der Normbedarf von Fahrradabstellplätzen richtet sich nach dem kommunalen Parkplatzreglement.

3.9 Umwelt

Lärm Gemäss Abklärungen bei der Fachstelle Lärmschutz (Juni 2013) beträgt die Lärmbelastung auf dem Grundstück Kat. 2124 ca. 58dB. Der Immissionsgrenzwert ist damit eingehalten, der Planungsgrenzwert ist teilweise überschritten.



Abb. Nr. 21 gelb = IGW Bereich

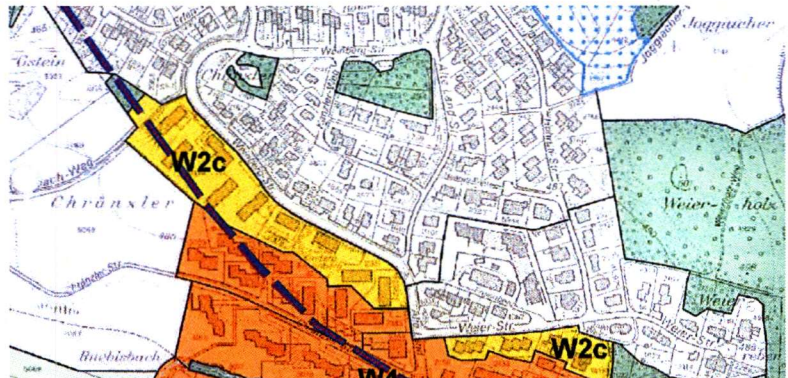


Abb. Nr. 22 blaue Linie Planungswert

Die Bauten müssen keine erhöhten lärmschutztechnischen Anforderungen erfüllen. Es ist keine Ausnahmegewilligung erforderlich und die Wohnungen müssen nicht mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet werden. Hinsichtlich Lärmschutz muss der Gestaltungsplan keine speziellen Anforderungen erfüllen. Die Bewilligung erfolgt mittels Lärnmachweis im Baubewilligungsverfahren.

Der Lärm der von der Weinbergstrasse ausgeht, ist nicht bekannt. Gestützt auf den Vorprüfbericht vom 14. Februar 2014 ist im Baubewilligungsverfahren eine Lärmbeurteilung bezüglich der Weinbergstrasse vorzunehmen.

- Energie Die Bauten werden entsprechend den Energiewerte des MINERGIE Standards erstellt. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.
- Nichtionisierende Strahlung Im Gestaltungsplanperimeter sind keine Anlagen vorhanden oder geplant, welche eine für das Gestaltungsplanverfahren relevante nichtionisierende Strahlung auslösen.
- Störfallvorsorge Das betreffende Areal liegt nicht im Einflussbereich von störfallrelevanten Anlagen.

4 WEITERE ANFORDERUNGEN

Hindernisfreies Bauen Die Bestimmungen gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungsvorschriften sind umzusetzen und werden im Baubewilligungsverfahren geprüft.

Die Bauten in B1, B2, B3 gemäss Richtprojekt werden über Brücken direkt vom Trottoir der Weinbergstrasse zugänglich gemacht. Der hindernisfreie Zugang über Rampen (max. Neigung 6%) zu den tieferliegenden Bauten in den Baubereichen B4 bis B7 ist aus topografischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässigen Mitteln möglich. Das Nachrüsten der Treppen, welche auf den zentralen Freiraum führen, mit einem Treppenlift ist jedoch möglich. Die Zufahrt mit einem Fahrzeug über die Tiefgarage ist sichergestellt.

Entsorgung Für die Entsorgung werden nach Rücksprache mit der Stadt Kloten an geeigneten Standorten Sammelstellen bereitgestellt. Es ist vorgesehen, dass entlang der Weinbergstrasse Möglichkeiten für das Abstellen von Containern geschaffen werden.

Entwässerung Das Gestaltungsplangebiet ist gestützt auf den Generellen Entwässerungsplan (GEP) vom 18. Oktober 2010 im Trennsystem zu entwässern.

Das anfallende Regenwasser wird wo möglich versickert oder allenfalls unter Rücksprache mit dem Amt für Abfall, Wasser und Luft, AWEL in den Rousbach eingeleitet. Für die Einleitung in ein öffentliches Gewässer mit einem Durchmesser von über 200 mm ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des AWEL erforderlich. Notwendige Retentionsmassnahmen sind basierend auf den massgebenden Normen und Richtlinien festzulegen. Die Entwässerungsanlagen werden im Rahmen der Baueingabe bestimmt und im Baubewilligungsverfahren geprüft.

Technische Erschliessung Die technische Erschliessung des Grundstücks ist vorhanden (siehe Plan bestehende Werkleitungen, Anhang A5). Arealintern werden weitgehend neue auf das Richtprojekt abgestimmte Erschliessungsanlagen erforderlich. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Brandschutz Das Konzept wurde mit dem Feuerwehrkommandanten der Stadt Kloten vorbesprochen. Die Erreichbarkeit im Sinne der Zugangsnormen kann über die im Aussenraumkonzept vorgesehenen Wege sichergestellt werden. Desweiteren wird das Bauprojekt für die Baueingabe detaillierter ausgearbeitet und im Baubewilligungsverfahren geprüft. Insbesondere ist dabei die Fluchtsituation aus der Tiefgarage zu beachten.

5 GESTALTUNGSPLANVERFAHREN

5.1 Verfahrensablauf

1	Verabschiedung Bau- und Planungskommission zu Händen öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung	21. Oktober 2013
2	Öffentliche Auflage (60 Tage), Anhörung, Kantonale Vorprüfung	24. Oktober bis 23. Dezember 2013
3	Beschluss Gemeinderat	
4	Genehmigung durch Baudirektion	
5	Inkraftsetzung	

5.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung	Die Unterlagen des Gestaltungsplans sind am 24. Oktober 2013 beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht worden. Die Anträge und Einwendungen des ARE zu den Vorschriften werden wie folgt berücksichtigt:
Antrag Energie	Der Bericht nach Art. 47 wurde dahingehend ergänzt, dass die Festlegungen der kommunalen Energieplanungen bei der Wahl des Energieträgers zu berücksichtigen sind.
weitere Empfehlungen	Folgende Empfehlungen werden zusätzlich in den Gestaltungsplan aufgenommen: <ul style="list-style-type: none"> • Übernahme des Spiel- und Erholungsflächen gem. Art. 12 Abs. 1 GPV in den Plan 1:500 (Lage schematisch) • Übernahme der Baumreihe entlang der Weinbergstrasse gem. Art. 12 Abs. 3 GPV in den Plan 1:500 (Lage schematisch)

5.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

- Mitwirkung / öffentliche Auflage Das Mitwirkungsverfahren für die Bevölkerung und die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgen während 60 Tagen vom 24. Oktober 2013 bis zum 23. Dezember 2013.
- Einwendungen Während dieser Frist ist ein Einwendungsschreiben eingegangen, welches ein privates Quellenrecht betrifft. Der Sachverhalt konnte auf privatrechtlicher Basis geklärt werden. Die Einwendung wurde zurückgezogen.
- Anhörung Während dieser Frist sind bei der Stadtverwaltung Kloten acht Schreiben von nebengeordneten Planungsträgern eingegangen. Diese erhielten keine Einwendungen.

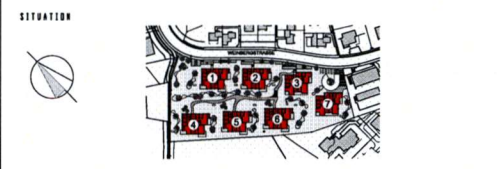
6 ANHANG

- A1 Richtprojekt Architektur (Verkleinerung)
- A2 Richtprojekt Umgebung
- A3 Überlagerung Gestaltungsplan / Richtprojekt
- A4 Massnahmen Hochwasser Kurzgutachten
- A5 Bestehende Werkleitungen

A1 Richtprojekt Architektur (Verkleinerung)

LARK HILL AG		18 LÖCHENFELD 2 5535 WILKEL BEI WIL	
B NEURFAMILIENHAUSER		WEINBERGSTRASSE ELSTER	
PROJEKT		Massestab	
GRUNDRISS EBENE 1		1:200	
Format	Datum	Verfasser	Plan-Nr.
A3	2013	STUBER/STUBER/STUBER	101-01
Planer	Führer	Wahlgruppen	Komplex
Architekturbüro und Verordnungen AG		14	044813 00 00
		15	044813 00 00

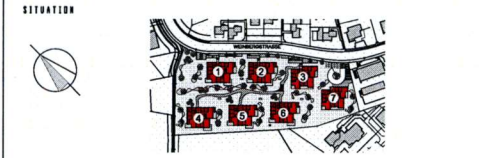
KOTIERUNG: ERDGESCHOSS N1/2/3 46.00 (+46.30 n.N.B.)
ERDGESCHOSS N1/3/4/7 46.10 (+46.30 n.N.B.)



LARK HELL AG		IN LERNBENFELD 2 9535 WILLEN REU WIL	
H WEHRFAMILIENHÄUSER		WEINBERGSTRASSE ELSTER	
PROJEKT GRUNDRISS EBENE 2		Massestab 1:200	
Formel	Datum	Plan-Nr.	
01/05	25.03.2013	014-002	
Planer + Kollab	Planbauer	STAB/ST/ST/ST/ST/ST/ST	
Architekturbüro und Vorleistungen AG		Wahlprüfung	17
		BAU	04.01.10 08.00
		TEL	044310 28 49
		FAX	044310 28 49

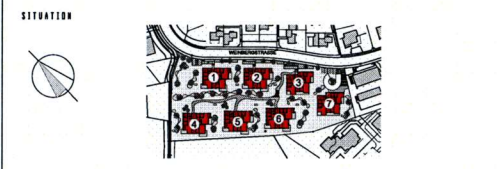
NOTIZEN

ERDGESCHOSS 01/2/3 10.00 (+463.50 H.N.R.)
 ERDGESCHOSS 04/5/6/7/10.00 (+463.00 H.N.R.)



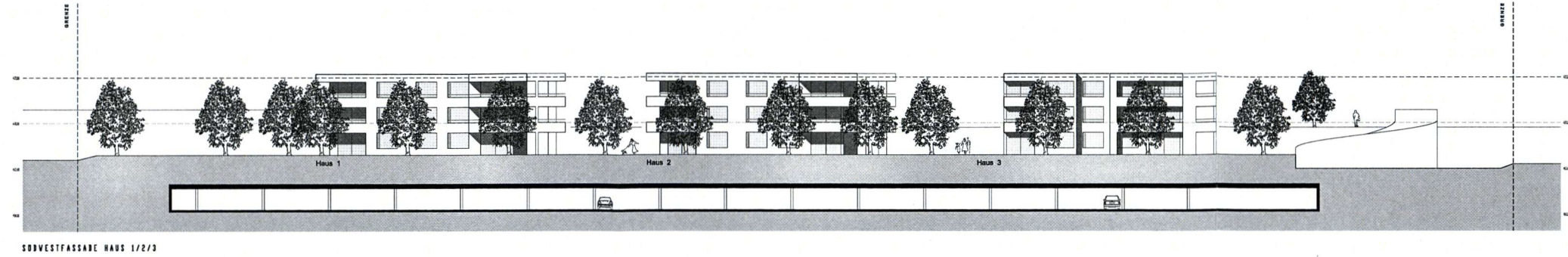
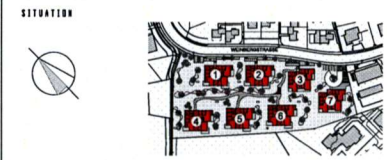
LARK HILL AG		10 LORCHENFELD 5525 WILKILDEL VIL	
0 WEHRFAMILIENHAUSER		WEINBERGSTRASSE, ELUTER	
PROJEKT		Massestab	
GRUNDRISS EBENE 3		1:200	
Formel	Datum	Revisions	Plan-Nr.
04/05	24.03.03	01/24/03(1)K,02/03/03(2)	001-03
Planer	Koordinator	Werkstatt	17
		0300	04/01/03 00 00
Architekturbüro und Verwaltungen AG		Tel. 044813 00 00 Fax. 044813 00 00	

KOTIERUNG
 ERDEGESCHOSS N1/0/0 10.00 (+465.50 m.ü.N.)
 ERDEGESCHOSS N1/5/4/7 10.00 (+463.00 m.ü.N.)

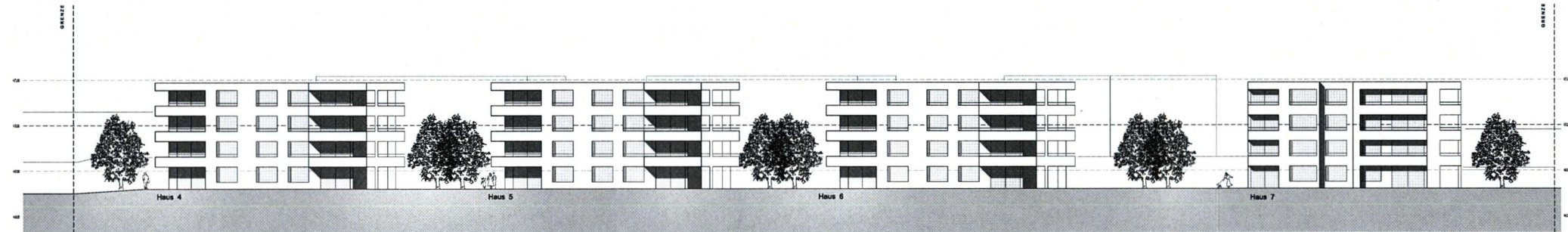


LARK HILL AG		IN LERCHENFELD 8 8033 WILCH AU WIL	
B. MIEHNFAMILIENHÄUSER		GEWESSENEN KLEINER	
PROJEKT FASSADEN / SCHNITTE		Maßstab 1:200	
Formel	Datum	Plan-Nr.	
8/05	23.03.2023	304-05	
Plan + Keller		Wohnungsmenge	
Architekturbüro und Verwaltung AG		17	
		Köln	
		Tel. 04430 88 88	
		Fax. 04430 88 49	

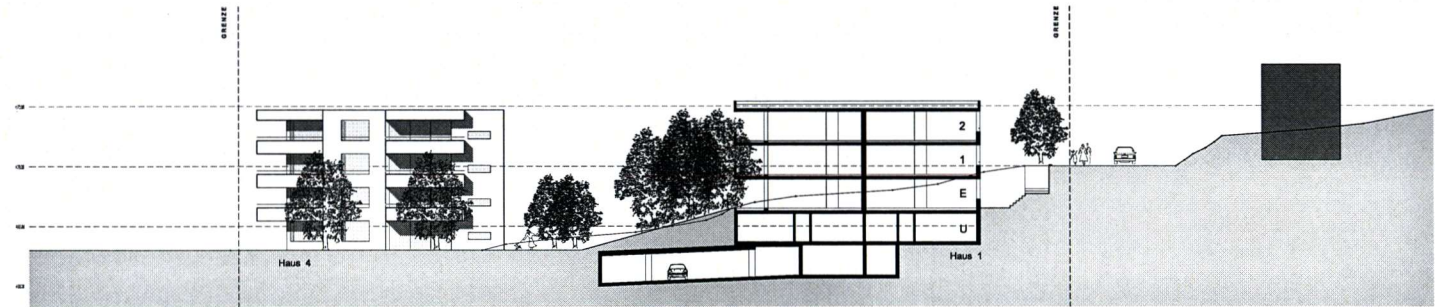
NOTIZUNG
ERDGESCHOSS 81/2/3
ERDGESCHOSS 84/5/6/7



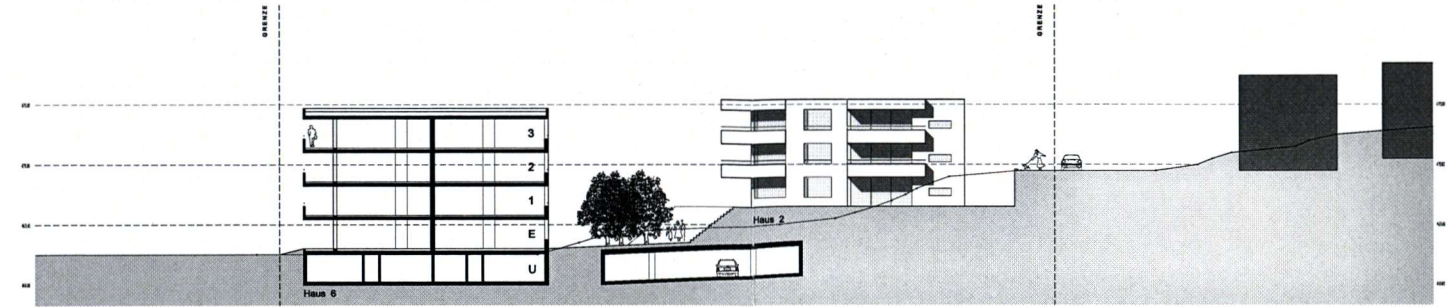
SÜDVESTFASSADE HAUS 1/2/3



SÜDVESTFASSADE HAUS 4/5/6/7

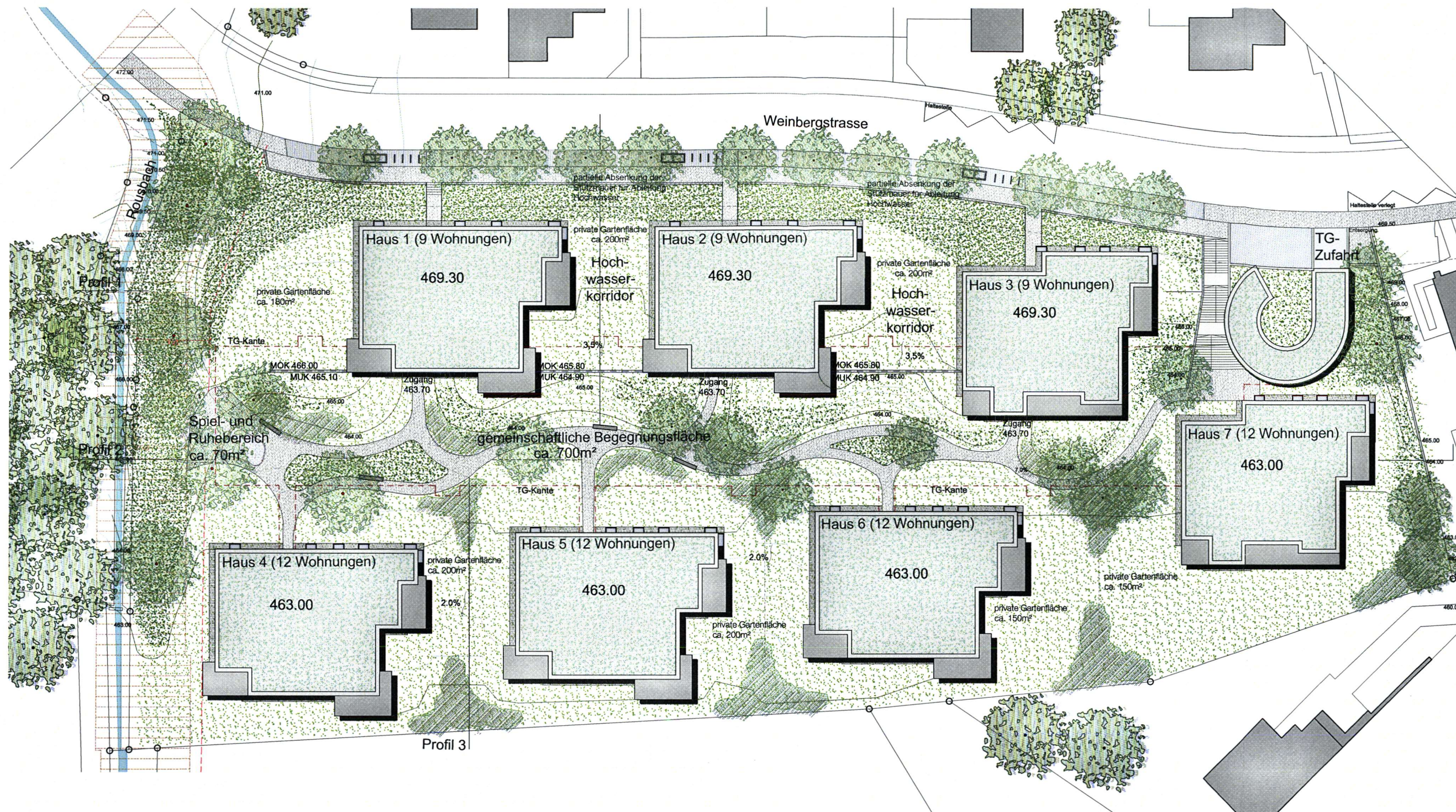


SÜDOSTFASSADE HAUS 4 / QUERSCHNITT HAUS 1



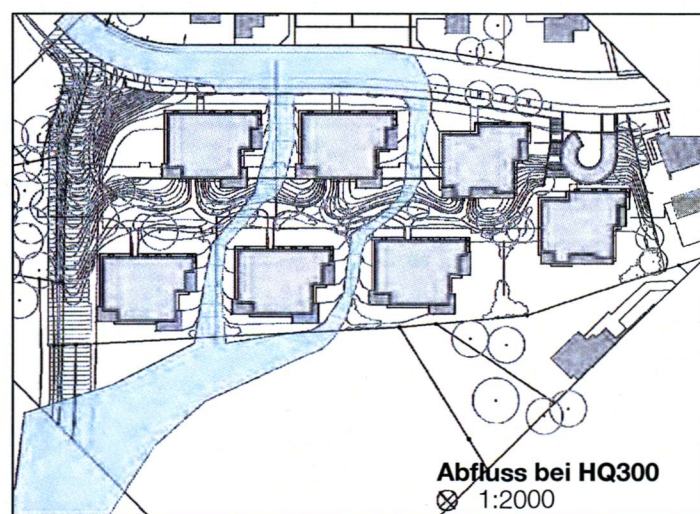
SÜDOSTFASSADE HAUS 2 / QUERSCHNITT HAUS 6

A2 Richtprojekt Umgebung



planikum GmbH
 Landschaftsarchitektur
 und Umweltplanung
 SIA BSLA SVU IAKS

Höggerstrasse 6
 CH-8037 Zürich
 Telefon +41 43 535 71 88
 Fax +41 43 818 25 55
 info@planikum.ch
 www.planikum.ch



PROJEKT

Umgebung
 MFH Weinbergstrasse

ADRESSE
 AUFTRAGGEBER

Weinbergstrasse, Kloten
 Pfister + Koller Architekten, Kloten
 Waldeggweg 17, 8302 Kloten

PLANTITEL

Situation 1:500
 Richtprojekt Umgebung

PROJEKTPHASE

PLANNUMMER

DATUM / GEZEICHNET

DATEINAME

0511-0-001
 24.09.2013 / dhi
 0511-2013_10_2_2 MFH Kloten.dwg











A3 Überlagerung Gestaltungsplan / Richtprojekt

Privater Gestaltungsplan "Weinbergstrasse"

Mit öffentlicher-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Überlagerung Situationsplan / Richtprojekt (verkleinert)
30. September 2013

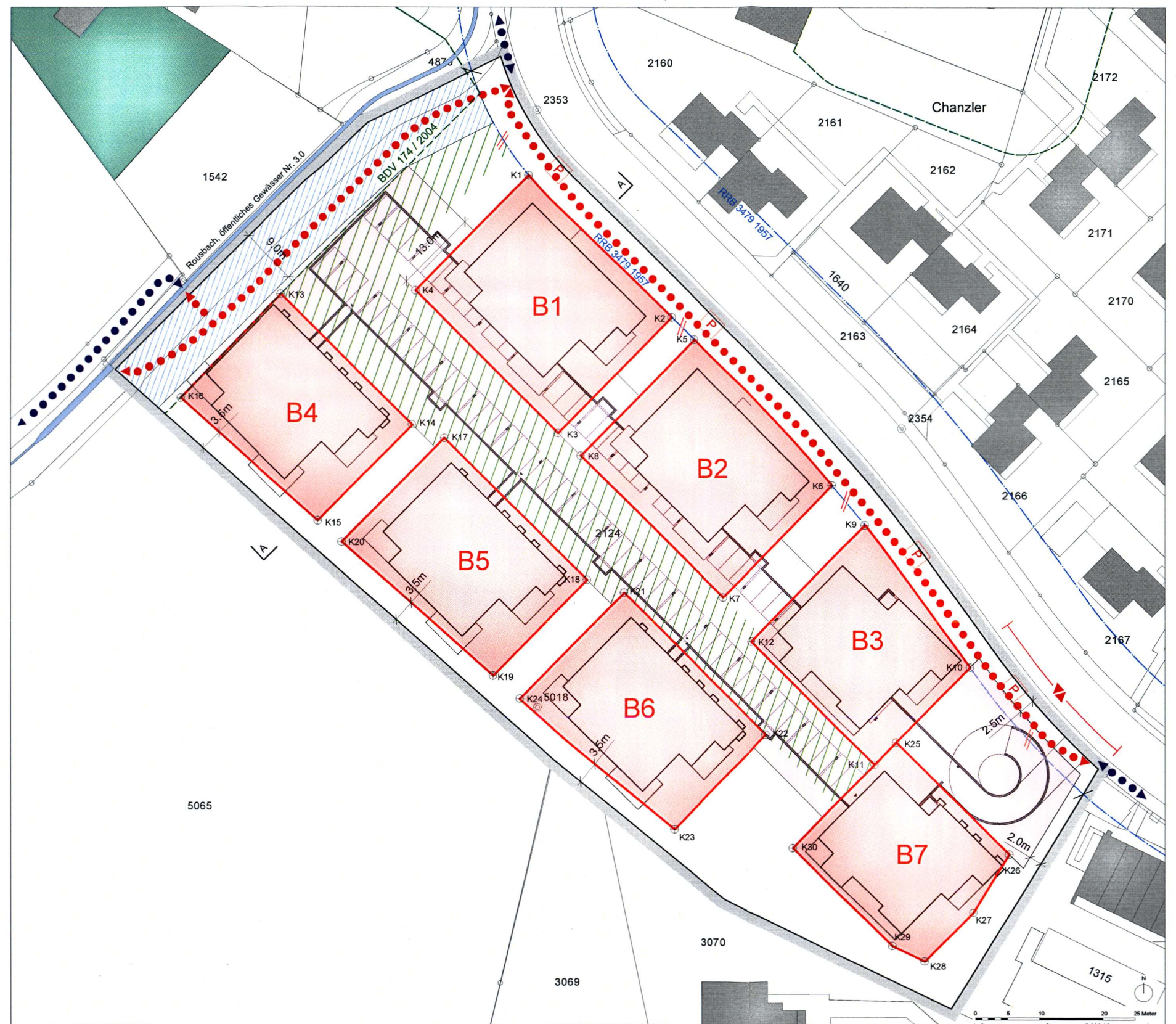
Festlegungen

-  Perimeter Gestaltungsplan, Art. 2 Abs. 2
-  Baubereiche B1 bis B7 mit Baubereichslinien, Art. 8
-  Unterirdischer Baubereich, Art. 9 Abs. 3
-  Freiraumbereich, Art. 12 Abs. Abs. 1 (Lage schematisch)
-  Abstandsbereich Wald und Gewässer, Art. 5 Abs.3
-  Bereich für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Art. 13 Abs. 1 (Lage schematisch)
-  Oberirdische Parkierung, Art. 15 Abs. 2 (Lage schematisch)
-  öffentliche zugängliche Fusswege, Art. 14 (Lage schematisch)
-  Verkehrsbaulinie suspendiert, Art. 3 Abs. 4
-  Koordinatenpunkt

Orientierender Inhalt

-  Wald
-  Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 3479 / 1957)
-  Waldabstandslinie (BDV Nr. 174 / 2004)
-  bestehende Bauten ausserhalb Perimeter
-  Rousbach, öffentliches Gewässer Nr. 3
-  bestehende öffentliche Fusswegverbindung

Dokument: 27754_05A_130930_GP.vwx
Layoutebene: 03 [Überlagerung]
Grundlage: 27753_29A_120426_AV-Daten



A4 Massnahmen Hochwasser Kurzgutachten

IBC Innova Baumanagement
& Consulting AG
Im Lerchenfeld 2
9535 Wilenb. Wil

Aarau, 20. Sep. 2013/ an

Kloten GP Weinbergstrasse - Massnahmen Hochwasser Kurzgutachten

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für Ihren Auftrag, im Rahmen der Erstellung des Gestaltungsplans „MFH Weinbergstrasse“ in Kloten verschiedene Möglichkeiten des Hochwasserschutzes auf Stufe Konzept darzustellen und die jeweilige Machbarkeit zu bewerten. Wir empfehlen, die detaillierte Ausarbeitung des Objektschutzes möglichst frühzeitig und parallel zur eigentlichen Projektierung der Überbauung zu veranlassen.

Im Kanton Zürich wird für Neubauten in der Regel ein Schutz bis einschliesslich einem dreihundert-jährlichen Hochwasser (HQ₃₀₀) gefordert. Aus diesem Grund konzentrieren wir uns bei unseren Angaben auf dieses Ereignis.

Gefährdungsbild

Ein Ausschnitt der Gefahrenkarte ist in Abb. 1 und ein Ausschnitt der Fliesstiefenkarte (HQ₃₀₀) in Abb. 2 dargestellt.

Für den Gestaltungsplan sind bei einem HQ₃₀₀ zwei Wasseraustritte relevant (vgl. Abb. 2):

- a) Am Beginn der Eindolung treten 3.4 m³/s auf die in Fließrichtung linke Seite aus. Ein Grossteil dieses Austritts fliesst in der Kurve der Weinbergstrasse wieder zurück ins Gewässer.
- b) An dem Steg im Kurvenscheitel treten in der Summe 2.2 m³/s links und rechtsseitig aus.

Bei einem HQ₃₀₀ werden max. 1.5 m³/s am Kurvenausgang auf der Weinbergstrasse abfliessen. Die Fliesstiefe auf der Weinbergstrasse liegt dabei zwischen 15 cm (Kurve) und 20 cm (Flachstück bei der oberen Gebäudereihe). Die Fließgeschwindigkeit beträgt zwischen 0.8 und 1 m/s.

Von der Weinbergstrasse fließt das Wasser über die betrachtete Parzelle hangabwärts und wieder in den Rousbach zurück.

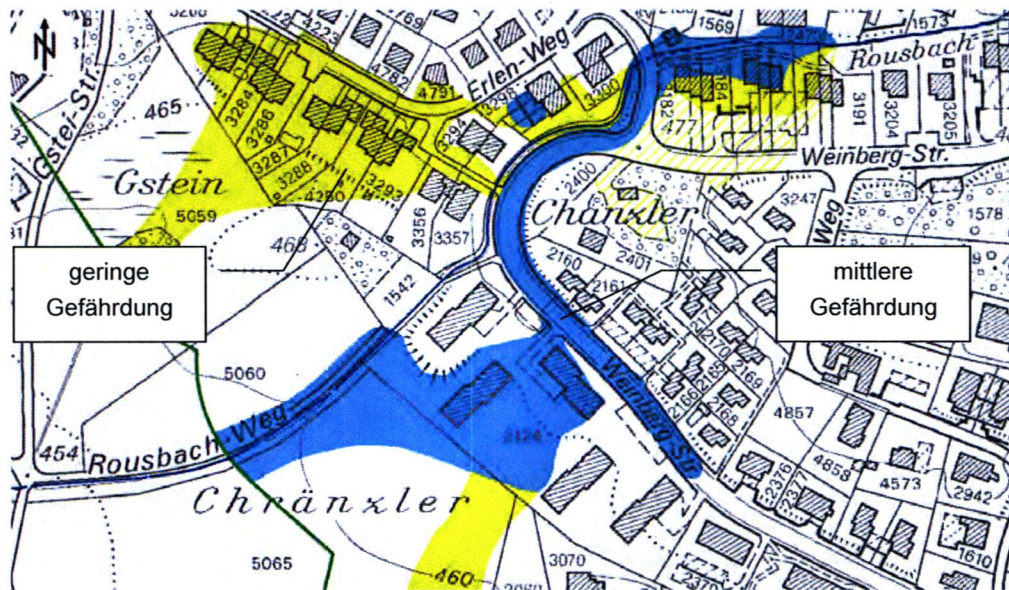


Abb. 1: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte

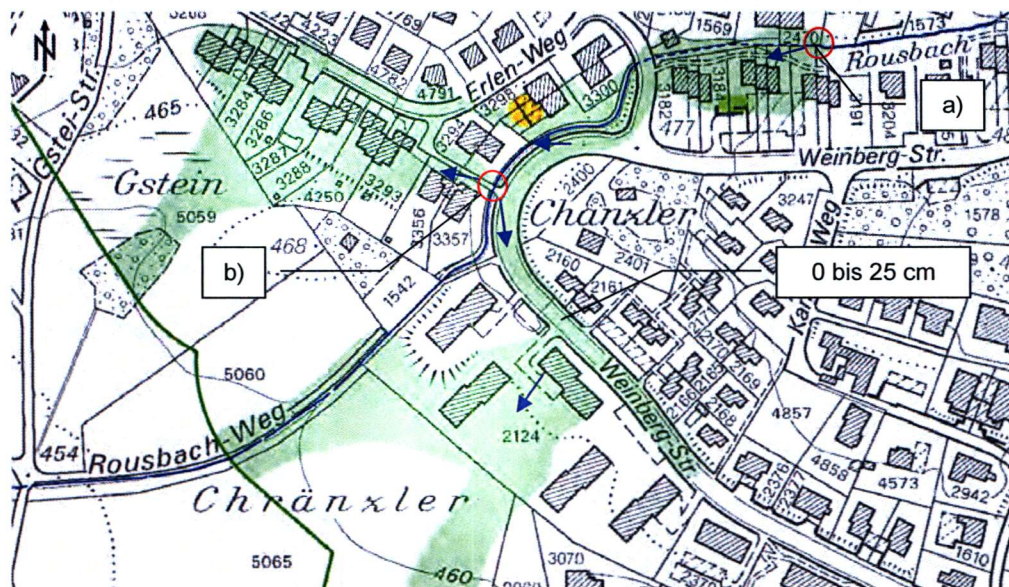


Abb. 2: Ausschnitt aus der Fliesstiefenkarte HQ₃₀₀ mit der Lage der Austritte a und b (rot) und den Fließrichtungen (blau)

Konzept

Mit den beteiligten Planern wurden folgende beiden Varianten zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes diskutiert:

- [1] *Am Kurvenausgang der Weinbergstrasse (dort ist neben dem starken Längsgefälle auch ein deutliches Quergefälle zum Kurveninneren vorhanden) wird über einen Schacht das oberflächlich abfliessende Wasser gefasst und mit einer Rohrleitung unter der Strasse zum Rousbach geführt.*

Aufgrund der relativ grossen Abflussmenge und der Strassenlängsneigung müsste das System über einen grossen Rost (mehrere Quadratmeter Fläche), einen entsprechend grosszügigen Einlaufschacht und eine Rohrleitung mit mind. 80 cm Durchmesser verfügen. Die technische Massnahme ist relativ aufwändig, unterhaltsintensiv und stellt einen gewissen Eingriff in den Strassenverkehr dar. Wir gehen davon aus, dass ein Restrisiko verbleibt, da wahrscheinlich nicht alles Wasser gefasst werden kann. Die rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Gewässerschutzes (was passiert z.B. bei einem Ölunfall?) und des Strassenverkehrs (Sicherheit und Fahrgeräusche beim Überfahren des Rostes) wurden nicht abgeklärt.

- [2] *Das Wasser wird entlang vorgegebener Abflusskorridore kontrolliert über die Parzelle geleitet.*

Von der Weinbergstrasse wird das Wasser zwischen den Lücken der obersten Gebäudereihe (blaue Korridore) zunächst nach Süden auf den Querweg und von dort in westlicher Richtung (grüner Korridor) zum Bach geführt. Alternativ könnte das Wasser auch durch beide Gebäudereihen nach Süden geleitet werden. Die Parkplätze und Treppenzugänge an der Weinbergstrasse müssten mit einem Höhenversatz von 30 cm über dem jeweils mittleren Strassen-niveau ausgeführt werden. Entlang der dargestellten Fliessrichtungen sollte ein Gefälle von wenigen Promille eingehalten werden.

Die Anzahl und Lage der Abflusskorridore sowie die jeweils benötigte Breite resp. Tiefe kann im Rahmen der weiteren Planung festgelegt werden. Sollte, so wie in Abb. 3 dargestellt, jede Gebäudelücke genutzt werden, so wären je Gebäudelücke (blauer Korridor) mind. 8 m Breite erforderlich (dort ergibt sich dann eine Fliesstiefe von 15 cm) resp. 10 m beim Querweg (grüner Korridor, Fliesstiefe 20 cm). Die Schutzkoten der Gebäudeeingänge, -öffnungen und TG-Belüftung sollten inkl. Freibord um 25 cm (blauer Korridor) resp. um 30 cm (grüner Korridor) über dem Niveau des Abflusskorridors liegen.

Die Einstellhallenzufahrt und der dortige Treppenabgang an der Weinbergstrasse sollten sicherheitshalber mit einer Erhöhung von 15 cm über dem mittleren Strassenniveau ausgeführt werden. Einzelne Gebäudezugänge können auch mit (permanent) wasserdichten Türen geschützt schützen – dies sollte aber nur als Notlösung betrachtet werden.

Wir hoffen, dass die Fragen zur Hochwassersicherheit mit diesen Angaben beantwortet sind und stehen für ergänzende Auskünfte gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hunziker, Zarn & Partner AG
Ingenieurbüro für Fluss- und Wasserbau



Dr. Andreas Niedermayr

A5 Bestehende Werkleitungen

Werkplan Weinbergstrasse



Mst: 1:250

Erstellt		Geprüft		Freigegeben	
Datum	Von	Datum	Von	Datum	Von
18.06.2013	LH	01.04.2013	LH	18.06.2013	LH

Format: 126/60

Industrielle Betriebe Kloten AG
Flughafenstrasse 25, 8302 Kloten
Telefon 044 815 15 15
E-Mail info@bikloten.ch

Dieser Plan ist geistiges Eigentum der Industrielle Betriebe Kloten AG
und darf weder kopiert noch an Dritte abgegeben werden.

Legende

-  Schmutzabwasser
-  Mischabwasser
-  Regenabwasser
-  Elektrizität
-  Gas
-  Wasser
-  Ausser Betrieb

