

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 16. Januar 1985

### **185. Gestaltungsplan (Kloten)**

Die Stadt Kloten besitzt eine mit RRB Nr. 5227/1979 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilte Areal Lirenächer-West ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan erlassen worden. Am 3. Juli 1984 stimmte diesem auch der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten zu; das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Da gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 5. November 1984 der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs rechtskräftig entschieden ist, ersucht der Stadtrat Kloten mit Schreiben vom 6. November 1984 um die Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat.

Das Gebiet Lirenächer-West ist gemäss kommunalem Gesamtplan (RRB Nr. 3680/1981) dem Zentrumsgebiet zugeteilt, was im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu einer viergeschossigen Zentrumszone bzw. für das Stadthausareal zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen führen wird. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll eine dichte, der künftigen Zentrumszone auch in der Nutzweise entsprechende Überbauung ermöglicht werden. Der Gestaltungsplan Lirenächer-West steht daher mit den mit der kommunalen Planung verfolgten Zielen in Einklang.

Einer Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Der Beschluss des Grossen Gemeinderates der Stadt Kloten vom 3. Juli 1984 betreffend Festsetzung eines privaten Gestaltungsplans für das Gebiet Lirenächer-West wird genehmigt.

II. Der Stadtrat Kloten wird eingeladen, diesen Beschluss gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Stadtrat Kloten (unter Beilage von sechs mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Baurekurskommission I, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. Januar 1985

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**



# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN LIRENÄCHER - WEST

## SITUATIONSPLAN

### ÜBERBAUUNG

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT  
AM 10. Feb. 1984

VOM GROSSEN GEMEINDERAT ZUGESTIMMT AM - 3. Juli 1984  
DER PRÄSIDENT: *n. Frick* DER RATSEKRETÄR: *L. Gsch.*

VOM REGIERUNGSRAT AM 16. Jan. 1985

MIT BESCHLUSS NR. 185 GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRAT,  
DER STAATSSCHREIBER:

*[Signature]*





# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN LIRENÄCHER - WEST

## SITUATIONSPLAN

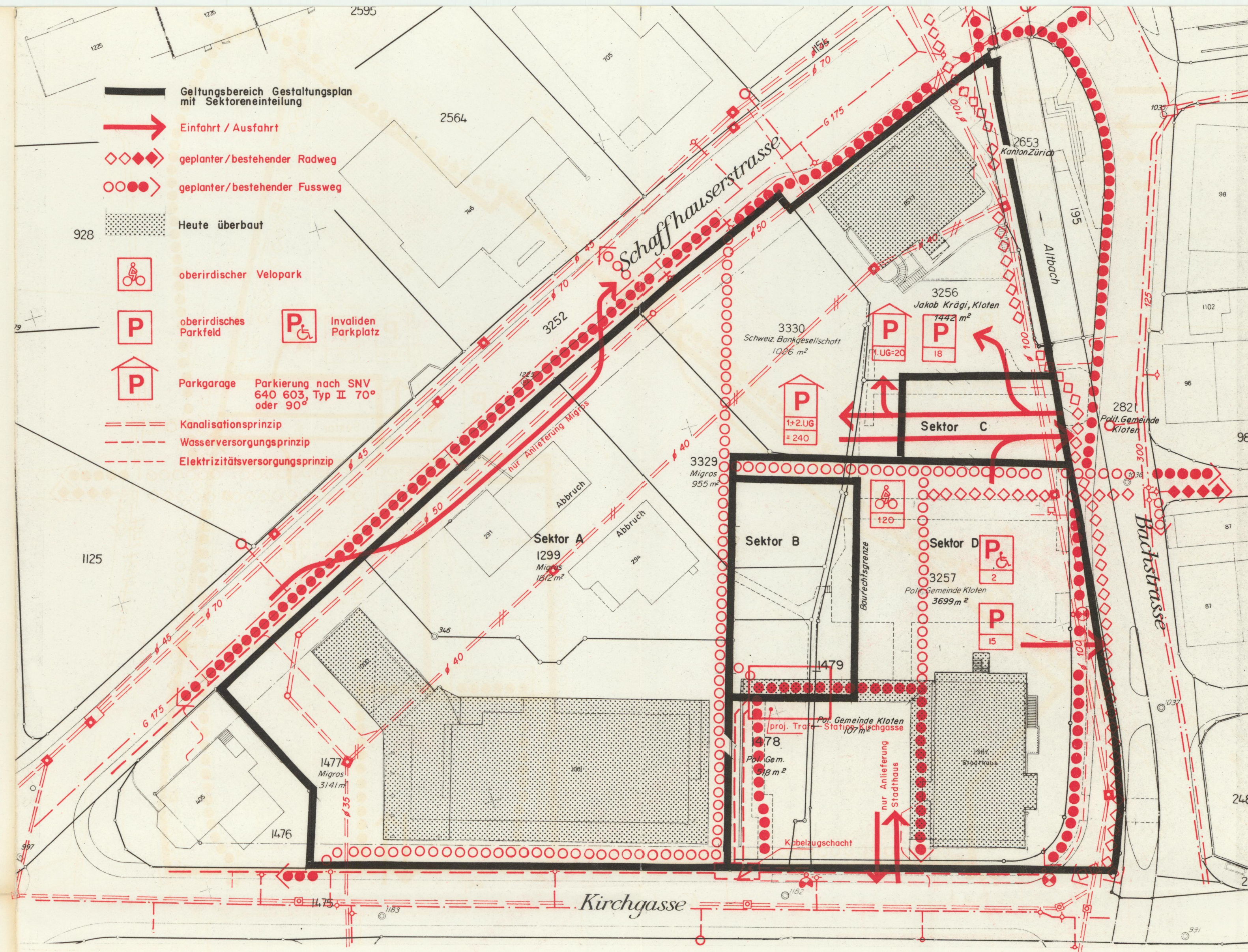
### ERSCHLIESSUNG

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT  
AM 10. Feb. 1984

VOM GROSSEN GEMEINDERAT ZUGESTIMMT AM 3. Juli 1984  
DER PRÄSIDENT: *n. Schürch* DER RATSSEKRETÄR: *U. Gähli*  
VOM REGIERUNGSRAT AM 16. Jan. 1985  
MIT BESCHLUSS NR. 185 GENEHMIGT:  
VOR DEM REGIERUNGSRATE, DER STAATSSCHREIBER: *Mag. Müller*

OKTOBER 1983

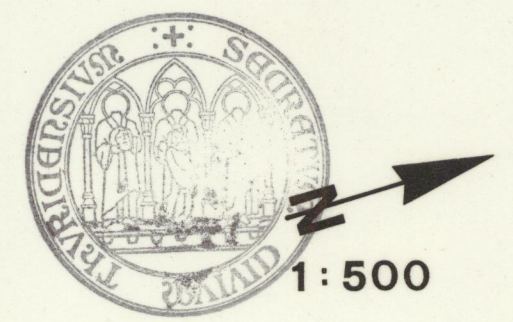
REV. FEBRUAR 1984



- Geltungsbereich Gestaltungsplan mit Sektoreneinteilung
- Einfahrt / Ausfahrt
- geplanter/bestehender Radweg
- geplanter/bestehender Fussweg
- Heute überbaut
- oberirdischer Velopark
- oberirdisches Parkfeld
- Invaliden Parkplatz
- Parkgarage
- Kanalisationsprinzip
- Wasserversorgungsprinzip
- Elektrizitätsversorgungsprinzip

### DIE GRUNDEIGENTÜMER:

- GENOSSENSCHAFT MIGROS ZÜRICH *Migros*
- POLITISCHE GEMEINDE KLOTEN  
Der Präsident: *Thy* Der Schreiber: *Karig*
- JAKOB KRÄGI KLOTEN *Krägi*
- SCHWEIZ. BANKGESELLSCHAFT ZÜRICH *Schweiz. Bankgesellschaft*
- STADTHAUSPASSAGE AG KLOTEN *Stadthauspassage*



1:500

1/4



KANTON ZÜRICH  
STADT KLOTEN

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN LIRENÄCHER - WEST

## BAUVORSCHRIFTEN

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT  
AM 10. FEBRUAR 1984

VOM GROSSEN GEMEINDERAT ZUGESTIMMT AM 3. JULI 1984  
DER PRÄSIDENT: DER RATSSEKRETÄR:

*N. Stück*

*U. G. G.*

VOM REGIERUNGSRAT AM 16. Jan. 1985

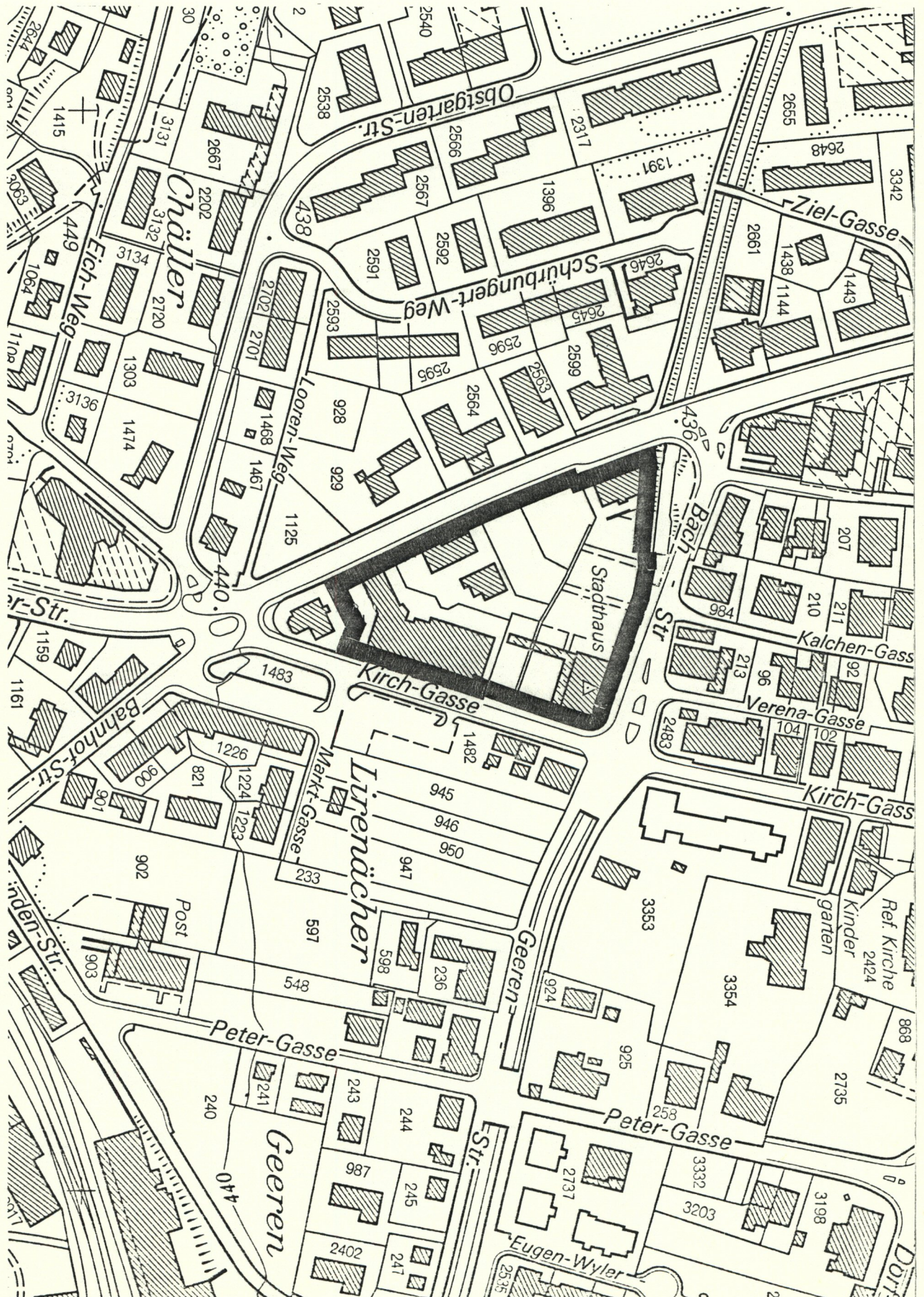
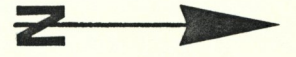
MIT BESCHLUSS NR. 185 GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER:

*Messli*



# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN LIRENÄCHER – WEST ÜBERSICHTSPLAN 1:2'500



## STADT KLOTEN

Privater Gestaltungsplan Lirenächer-West

Die Grundeigentümer und die Baurechtsberechtigte im Gebiet Lirenächer-West, nämlich:

- a) Genossenschaft Migros Zürich, Pfingstweidstrasse 101, 8005 Zürich

im folgenden "GMZ" genannt, als Eigentümerin der Liegenschaften:

Kat.-Nr. 1477, Kirchgasse 3/5	ca.	3'141 m <sup>2</sup>
Kat.-Nr. 1299, Schaffhauserstr. 120	ca.	1'812 m <sup>2</sup>
Kat.-Nr. 3329, Schaffhauserstr.	ca.	955 m <sup>2</sup>
Total	ca.	<u>5'908 m<sup>2</sup></u>

- b) Politische Gemeinde Kloten

im folgenden mit "Stadt" bezeichnet, als Eigentümerin der Liegenschaften:

Kat.-Nr. 3257, Kirchgasse 7	ca.	3'699 m <sup>2</sup>
Kat.-Nr. 1478, Kirchgasse 7	ca.	518 m <sup>2</sup>
Kat.-Nr. 1479, Kirchgasse 7 Fussweg	ca.	<u>107 m<sup>2</sup></u>
Total	ca.	<u>4'324 m<sup>2</sup></u>

- c) Jakob Krägi, geb. 1906, von Kloten, Landwirt  
Schaffhauserstrasse 130, Kloten

als Eigentümer der Liegenschaft:

Kat.-Nr. 3256, Schaffhauserstr. 130	ca.	<u>1'442 m<sup>2</sup></u>
-------------------------------------	-----	----------------------------

- d) Schweiz. Bankgesellschaft, Bahnhofstr. 45, 8021 Zürich

im folgenden mit "SBG" bezeichnet, als Eigentümerin der Liegenschaft:

Kat.-Nr. 3330, Schaffhauserstr.	ca.	<u>1'026 m<sup>2</sup></u>
---------------------------------	-----	----------------------------

- d) Stadthauspassage Aktiengesellschaft  
mit Sitz in Kloten, Obstgartenstrasse 3

im folgenden mit "AG" bezeichnet, welche gemäss Baurechtsvertrag mit der Stadt vom 19. Aug. 1981 im Baurecht auf folgenden Grundstücken ihren Neubau erstellt:

Kat.-Nr. 3257, dato Eigentum der Stadt
Kat.-Nr. 1479, dato Eigentum der Stadt
Kat.-Nr. 1478, dato Eigentum der Stadt
Kat.-Nr. 1299, dato Eigentum der GMZ
Kat.-Nr. 3329, dato Eigentum der GMZ

Die Baurechtsparzelle misst	ca.	<u>788 m<sup>2</sup></u>
-----------------------------	-----	--------------------------

setzen, gestützt auf §§ 85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes den nachstehenden privaten Gestaltungsplan "Lirenächer-West" fest:

- |        |  |                              |
|--------|--|------------------------------|
| Art. 1 | Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Uebersichtsplan 1:2500 bezeichnete Gebiet "Lirenächer-West".  | Geltungsbereich              |
| Art. 2 | Für die Abgrenzung der Sektoren und für Anordnungen innerhalb der Sektoren ist der Situationsplan 1:500 "Ueberbauung", massgebend. Für die Erschliessung gilt ein separater Plan 1:500, "Erschliessung".   | massgebende Pläne            |
| Art. 3 | Mit dem privaten Gestaltungsplan soll eine städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche sowie zweckgerechte Lösung ermöglicht werden mit <ul style="list-style-type: none"> <li>- guter Beziehung zur bestehenden Bebauung, zur Umgebung und zum Fussgängerbereich;</li> <li>- zweckmässiger Parkieranlage;</li> <li>- zweckmässiger Trennung von Fussgänger-, Radfahrer- und Fahrverkehr.</li> </ul> | Zweck                        |
| Art. 4 | In den Sektoren "A" und "B" ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Gesamthaft muss ein Drittel der anrechenbaren Geschossfläche dauernd dem Wohnen dienen. Im Erdgeschoss sind nur gewerblich genutzte Flächen zulässig.   | Nutzweise Sektoren "A" / "B" |
| Art. 5 | Im Sektor "C" ist oberirdisch die gemeinsame Ausfahrtsrampe vorgesehen. Unterirdische Bauten sind zulässig.  | Nutzweise Sektor C           |
| Art. 6 | Im Sektor "D" sind nicht störendes Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Nicht als öffentliche Nutzung gilt der Wohnungsbau.   | Nutzweise Sektor "D"         |

	Sektor A,B,C	Sektor D	
Art. 7 <u>Ausnützung</u>			Ausnützung
<u>oberirdische</u> Bruttogeschoss- fläche (max. AZ=126,5%)	A=10'595 m2 B= 1'420 m2 C= 0 m2	keine Fest- legung	
unterirdische Bruttogeschoss- fläche (Lager, Tresor- räume, jedoch ohne Schutz- räume)	1'690 m2	keine Fest- legung	
Art. 8 <u>Bauweise</u>			Bauweise
<u>Vollgeschosse</u>	gemäss Ein- trag im Si- tuationsplan "Ueberbauung"	gemäss Ein- trag im Situations- plan "Ueber- bauung"	
Untergeschosse max.	2	2	
Dachgeschosse max.	1	1	
Dachform für Hauptbauten	Flachdach	Flachdach	
Gebäuelänge	frei	frei	
Grenzabstände mind.	5 m resp. gemäss Eintrag im Situations- plan "Ueberbauung"	3,5 m resp. gemäss Eintrag im Situations- plan "Ueberbauung"	

- |         |  |                 |
|---------|--|-----------------|
| Art. 9  | Neubauten müssen im EG, 1. und 2. OG innerhalb der Mantellinie errichtet werden. Das Bauen auf die Mantellinie ist nicht vorgeschrieben. Einzelne oberirdische Vorsprünge wie Balkone, Vordächer, Erker dürfen höchstens 1.50 m über die Mantellinie hinausragen.  | Mantellinie     |
| Art. 10 | Das Bauen auf die Arkadenbaulinie im EG ist vorgeschrieben. Für Vorsprünge gilt § 100 PBG sinngemäss. Die Arkadenhöhe ist im Situationsplan "Ueberbauung" festgelegt.  | Arkadenbaulinie |
| Art. 11 | Die Material- und Farbwahl ist auf ein einheitliches Konzept und auf die vorhandene Bausubstanz abzustimmen. Die Materialien der Fussgängerbereiche sind auf die anschliessenden Gebiete abzustimmen.  | Materialien     |
| Art. 12 | Für die Umgebungsgestaltung sind die Eintragungen im Situationsplan "Ueberbauung" massgebend.  | Umgebung        |
| Art. 13 | Es sind die nach der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten erforderliche Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze bereit zu stellen.<br><br>Mindestens 85 % der Abstellplätze sind unterirdisch, in oder auf Gebäuden anzuordnen. Soweit Abstellplätze gemeinsam bewirtschaftet werden und eine kombinierte Bewirtschaftung sichergestellt ist, wird eine Reduktion von 20 % der Besucherparkplätze festgesetzt. Für allfällig fehlende Abstellplätze ist eine Ersatzabgabe im Sinne von § 246 PBG von den einzelnen Grundeigentümern zu entrichten. | Parkierung      |
| Art. 14 | Für die Erschliessung mit Energie, Wasser, Abwasseranlagen, Fusswegen und Strassen sind die Eintragungen im Situationsplan "Erschliessung" massgebend.   | Erschliessung   |

Die unterirdische Verbindung zum Gebiet "Lirenächer-Ost" ist in den Bauprojekten nachzuweisen.

Das Trasse des regionalen Radweges längs Altbach ist oberirdisch baulich freizuhalten. Die Erstellung des Radweges obliegt Kanton und Stadt.

Die Anlieferung des Grundstückes GMZ, neu Kat.-Nr. 1477 kann gemäss den Auflagen des Kantonalen Tiefbauamtes direkt von der Schaffhauserstrasse erfolgen. Die übrige Erschliessung erfolgt von der Bachstrasse. Die Anlieferung des Stadthauses kann über die Kirchgasse vorgesehen werden. Die Parkierungsflächen vor Grundstück Kat.-Nr. 1477 längs der Kirchgasse werden aufgehoben und durch die GMZ als Fussgängerbereich neu gestaltet.

Wird längs der Schaffhauserstrasse beim Grundstück Kat.-Nr. 3330 eine Bushaltestelle realisiert, so stellen die Betroffenen das benötigte Land zur Verfügung. Die Erstellung und der Unterhalt der Bushaltestelle obliegt der Stadt.

- |         |   |   |
|---------|---|---|
| Art. 15 | Dieser Gestaltungsplan fällt ersatzlos dahin, wenn nicht innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat.  | Aufhebung   |
|         | Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die Bestimmungen der dannzumaligen Bau- und Zonenordnung.  |   |
| Art. 16 | Wird der Bau der Gesamtüberbauung etappiert oder nur teilweise realisiert, so muss trotzdem bereits in der 1. Etappe die Rampe im Sektor "C" ausgeführt werden.   | Etappierung   |
| Art. 17 | Der vorliegende Gestaltungsplan erwächst nur in Rechtskraft, wenn<br>a) die Parzellierung im Sinne der Sektoreneinteilung baurechtlich bewilligt und<br>b) die Grundeigentümerverscheinbarung im Sinne von §§ 222 ff PBG genehmigt sowie die finanzielle Beteiligung der Stadt an den unterirdischen Bauteilen sichergestellt ist. Wird der Kostenanteil der Stadt nicht bewilligt und dieser | Vorbehalt<br>Parzellierung<br><br>Kostenbeteiligung |

