

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

Sitzung vom 29. Juni 1988

### **2001. Privater Gestaltungsplan Wilden Mann Nord, Kloten**

Die Stadt Kloten besitzt eine mit RRB Nr. 3204/1986 genehmigte Nutzungsplanung.

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone zugeteilte Gebiet Wilden Mann Nord ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Diesem hat der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten am 3. November 1987 zugestimmt; gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Februar 1988 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Stadtrat Kloten ersucht mit Schreiben vom 6. Mai 1988 um Genehmigung der Vorlage.

Aufgrund einer umfassenden Studie über die Gestaltung der Strassenkreuzung Wilden Mann wurde – unter anderem – auch für die vom privaten Gestaltungsplan Wilden Mann Nord erfassten Grundstücke ein Vorprojekt erarbeitet. Da dasselbe von der gültigen Bau- und Zonenordnung abweicht, veranlassten die Grundeigentümer die Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans. Die Vorlage steht mit den in der Nutzungsplanung verfolgten Zielen in Einklang, so dass der Genehmigung nichts entgegensteht.

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 private Gestaltungsplan Wilden Mann Nord, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten am 3. November 1987 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Kloten, 8302 Kloten (unter Beilage der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplare des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 29. Juni 1988

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

**Roggwiler**



# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WILDEN MANN NORD

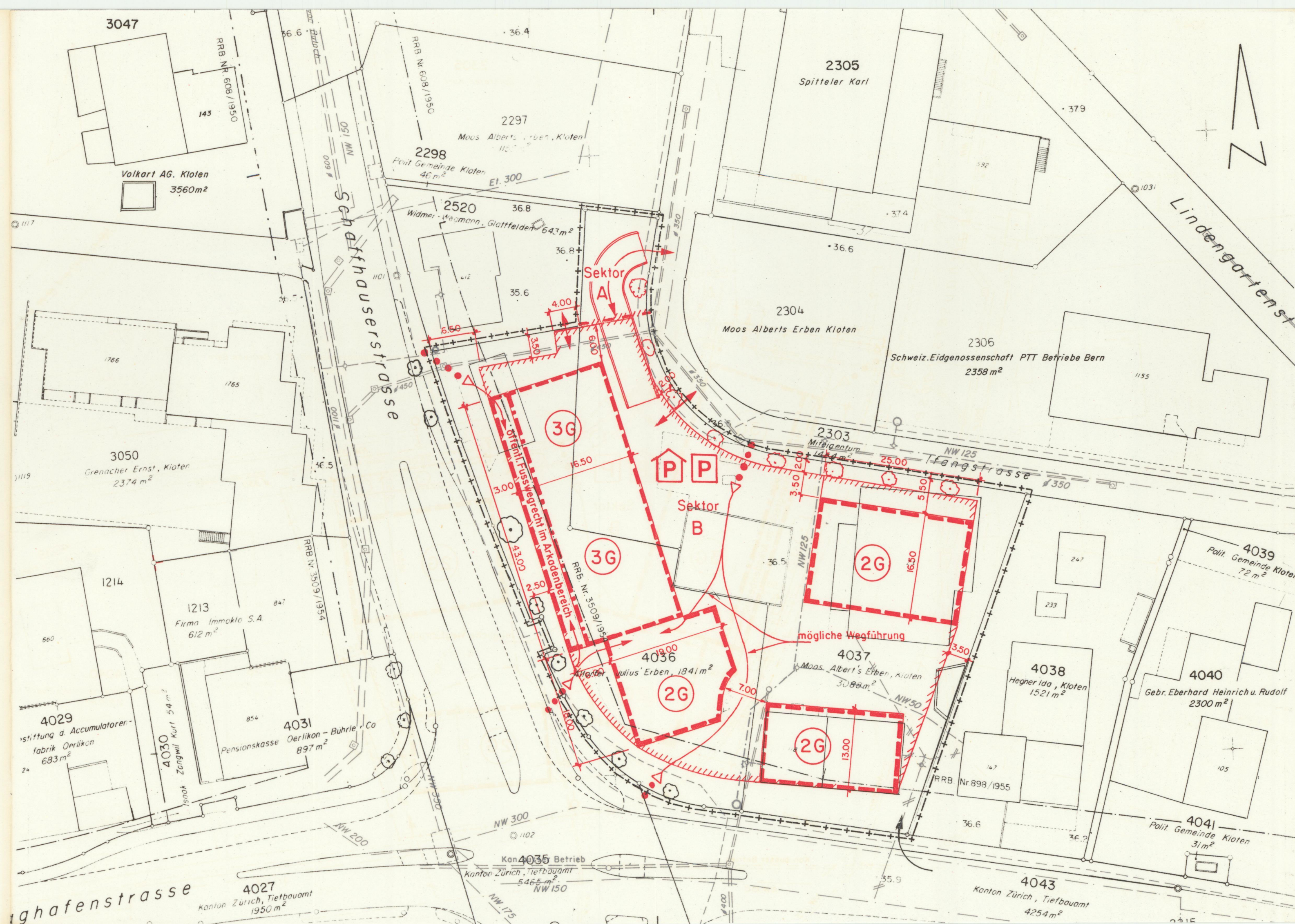
SITUATIONSPLAN 1:500

## Ueberbauung

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT  
AM 22. April 1987

VOM GROSSEN GEMEINDERAT ZUGESTIMMT AM -3. Nov. 1987  
DER PRÄSIDENT: *[Signature]* DER RATSSEKRETÄR: *[Signature]*

VOM REGIERUNGSRAT AM 29. Juni 1988  
MIT BESCHLUS NR. 2001 GENEHMIGT:  
VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER: *[Signature]*



### DIE GRUNDEIGENTÜMER:

ALTORFER JULIUS' ERBEN

*[Handwritten signatures]*

MOOS ALBERT'S ERBEN

*[Handwritten signatures]*

### Legende

- + - + - + Perimeter Gestaltungsplan
- Sektorengrenze
- ////// Baubegrenzungslinie Untergeschosse
- Baubegrenzungslinien Hochbauten
- { zusätzlich Baubegrenzungslinie Erdgeschoss  
Seite Schaffhauserstrasse (Arkade)
- (2G) zulässige Vollgeschosse
- (P) Parkierung unterirdisch
- (P) Parkierung oberirdisch
- ☼ bestehende Baumpflanzung
- ☼ { proj. Baumpflanzung im  
Strassenabstandsbereich
- ←••••• Fusswegverbindungen,  
genaue Lage mit Projekt  
bestimmen

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WILDEN MANN NORD

**SITUATIONSPLAN 1:500**

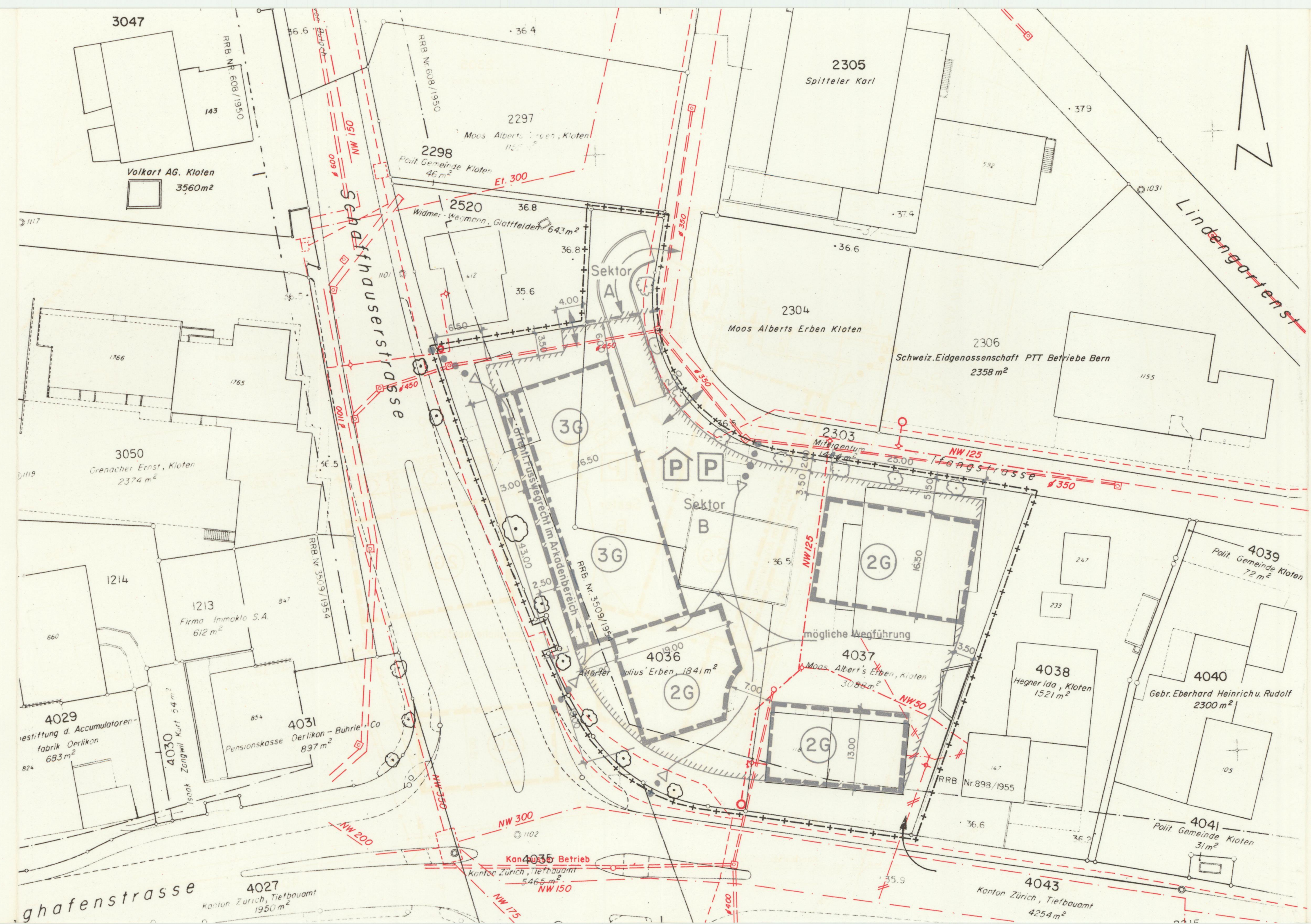
**ERSCHLIESSUNG**

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT  
AM 22. April 1987

VOM GROSSEN GEMEINDERAT ZUGESTIMMT AM -3. Nov. 1987  
DER PRÄSIDENT: *[Signature]* DER RATSSEKRETÄR: *[Signature]*

VOM REGIERUNGSRAT AM 29. Juni 1988  
MIT BESCHLUSS NR. 2001 GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER: *[Signature]*



**DIE GRUNDEIGENTÜMER:**

- ALTORFER JULIUS' ERBEN *[Signature]*
- MOOS ALBERT'S ERBEN *[Signature]*

**Legende**

- + - + - + Perimeter Gestaltungsplan
- ==== Kanalisation
- - - - Wasser
- - - - Elektrisch
- { zusätzlich Baubegrenzungslinie Erdgeschoss  
Seite Schaffhauserstrasse (Arkade)
- zulässige Vollgeschosse
- ☁ bestehende Baumpflanzung
- ☁ proj. Baumpflanzung im Strassenabstandsbereich
- Parkierung unterirdisch
- Parkierung oberirdisch
- Fusswegverbindungen, genaue Lage mit Projekt bestimmen



KANTON ZÜRICH  
STADT KLOTEN

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WILDEN MANN NORD

## BAUVORSCHRIFTEN

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT  
AM 22. April 1987

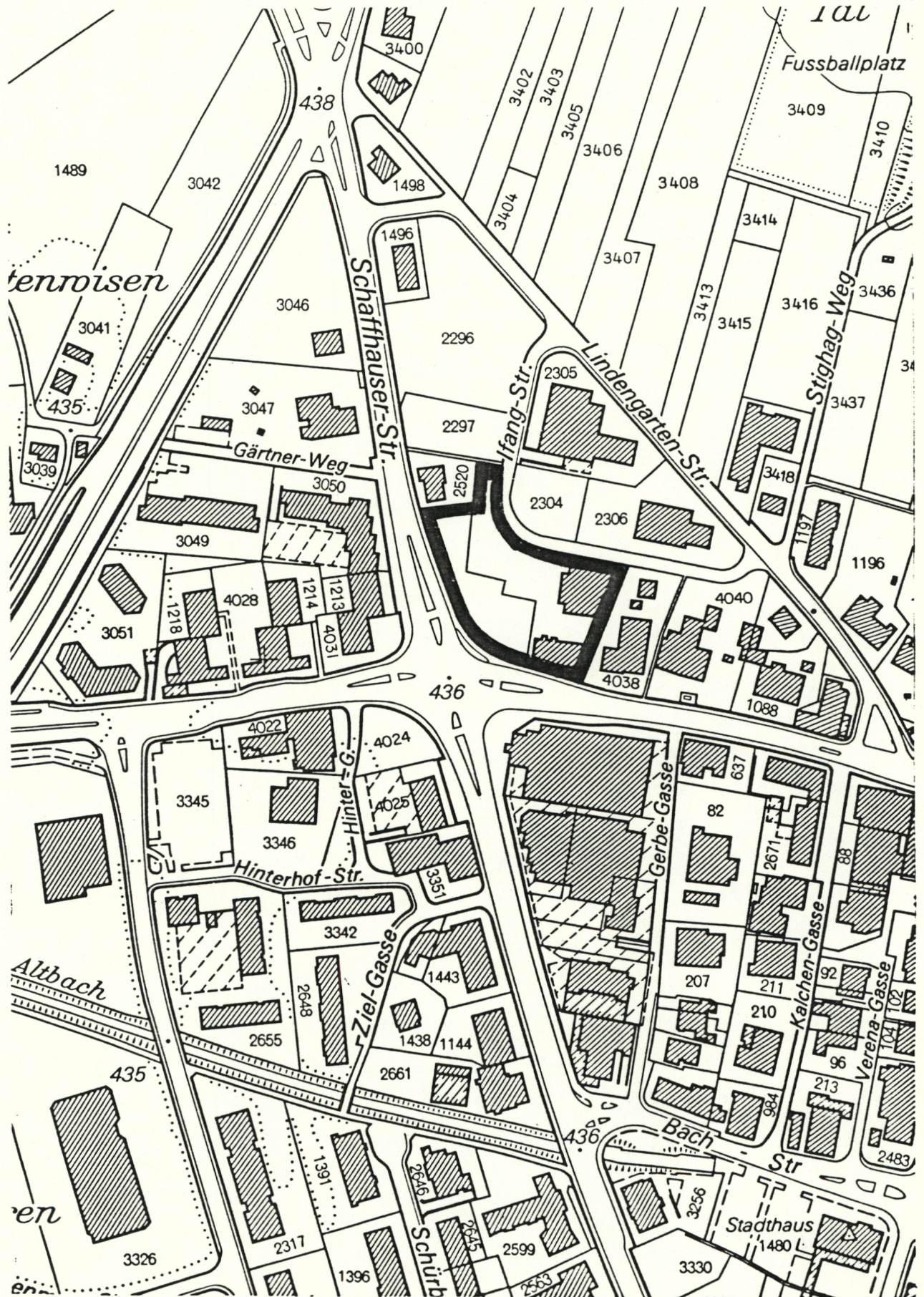
VOM GROSSEN GEMEINDERAT ZUGESTIMMT AM - 3. Nov. 1987  
DER PRÄSIDENT: *[Signature]* DER RATSSEKRETÄR: *[Signature]*



VOM REGIERUNGSRAT AM 29. Juni 1988  
MIT BESCHLUSS NR. 2001 GENEHMIGT:  
VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER *[Signature]*

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WILDEN MANN NORD

ÜBERSICHTSPLAN 1:2'500



STADT KLOTEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN KREUZUNG WILDEN MANN NORD

Die Grundeigentümer im Gebiet Wilden Mann Nord,  
nämlich:

a) Altorfer Julius Erben

Ernst Altorfer-Meyer, Römerstr. 4, 8162 Steinmaur  
Martha Altorfer, Eichweg 3, 8302 Kloten

als Eigentümer des Grundstückes

Kat.-Nr. 4036, im Ifang, Kloten ca. 1841 m<sup>2</sup>

b) Moos Alberts Erben

Olga Moos-Studer, Dorfstr. 5, 8302 Kloten  
Nelli Romann-Moos, Oberdorfstrasse 17, 8153 Rümlang  
Erika Altorfer-Moos, Schaffhauserstr. 105, 8152 Glattbrugg

als Eigentümer der Liegenschaft

Kat.-Nr. 4037, Dorfstrasse 5, im Ifang,  
Kloten ca. 3088 m<sup>2</sup>

setzen, gestützt auf die §§ 85 ff des Kantonalen Planungs-  
und Baugesetzes den nachstehenden privaten Gestaltungsplan  
"Wilden Mann Nord" fest:

Art. 1

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Uebersichtsplan 1:2500 bezeichnete Gebiet "Wilden Mann Nord".

Geltungsbereich

Art. 2

Soweit in diesen Bauvorschriften nichts abweichendes geregelt wird, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bauordnung bzw. der Bau- & Zonenordnung der Stadt. Zu beachten ist insbesondere auch der rechtskräftige Sicherheitszonenplan des Flughafens.

Bau- + Zonenordnung der Stadt Kloten, Vorbehalt

Art. 3

Für die Abgrenzung und für die Anordnungen innerhalb der Sektoren ist der Situationsplan 1:500 "Ueberbauung" massgebend.

massgebender Plan

Art. 4

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll eine städtebaulich und architektonisch gute Lösung ermöglicht werden mit

Zweck

- guter Beziehung zur Umgebung;
- Berücksichtigung der angrenzenden Bauzonen bzw. Bausubstanz;
- zweckmässige Parkierungsanlage;
- Aufwertung des Kreuzungsbereiches unter Berücksichtigung der Fussgängerbelange.

Für die Ueberbauung begleitend ist das Ergebnis des 1983 erteilten Studienauftrages und das daraus resultierende Vorprojekt vom 8. März 1985 Variante C der Architekten H. & J. Müller, Mitarbeiter B. Suter, Zürich.

Art. 5

Im Sektor A ist die gemeinsame Auffahrtsrampe vorgesehen. Zusätzliche unterirdische Bauten sind zulässig.

Nutzweise Sektor A

Art. 6

Im Sektor B ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Nutzweise Sektor B

Art. 7

Es ist folgende bauliche Nutzung der beiden beteiligten Grundstücke zulässig:

oberirdische Bruttogeschossfläche, max. 5070 m<sup>2</sup> Ausnützung  
hievon für den Altbau Vers.-Nr. 118  
reserviert max 770 m<sup>2</sup>

unterirdische Geschossfläche, welche jedoch nicht für Wohnen oder ständige Arbeitsplätze genutzt werden darf (zulässig sind Lager, Magazine, Kellerräume, Tresoranlage, Toiletten, Kühlräume, usw.). max 1340 m<sup>2</sup>

Die Unterniveaugaragen sind in dieser Fläche nicht enthalten.

Vollgeschosse gemäss Eintrag im Situationsplan 2 - 3 Bauweise

Dachgeschosse 2

An Stelle des 1. Dachgeschosses ist bei allen Bauten ein zusätzliches Vollgeschoss mit einer maximalen Kniestockhöhe von 1.50 m zulässig.

anrechenbare Untergeschosse 1

Dachform: Satteldach

Dachaufbauten & Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Fassadenlänge zulässig.

Grenzabstände, Gebäudeabstände, soweit nicht durch Baubegrenzungslinien bestimmt: gemäss Eintrag im Plan 1:500

Art. 8

Neubauten müssen innerhalb den im Situationsplan "Ueberbauung" eingetragenen Baubegrenzungslinien errichtet werden. Das Bauen auf die Baubegrenzungslinien ist nicht vorgeschrieben; die Arkaden müssen jedoch erstellt werden.

Baubegrenzungslinien

Art. 9

Die Bauten sind unter Beachtung der jeweils gültigen Lärmschutzverordnungen (Fluglärm und Strassenlärm) auszuführen. Dabei ist das steigende Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Massnahmen zu berücksichtigen.

Lärmschutz

Art. 10

Im Arkadenbereich mit Anschluss an den Gehweg Schaffhauserstrasse wird der Öffentlichkeit bei künftigem Bedarf ein Fusswegrecht eingeräumt. Bei Inanspruchnahme dieses Rechtes wird die Öffentlichkeit reinigungs- & unterhaltungspflichtig. Bei Erstellen von Läden usw. sind die dannzumaligen Eigentümer berechtigt, den Arkadenbereich für Aussenverkauf zu nutzen, wobei stets eine minimale

Wegrecht im Arkadenbereich, Aussenverkauf

Wegbreite von 2 m freizuhalten ist. Die Reinigung im Bereiche des Aussenverkaufes ist Sache der diesen Ausübenden.

Art. 11

Die Grundeigentümer verpflichten sich, bei der Projektierung ihrer Bauten eine Fusswegverbindung zwischen der Kreuzung Wilden Mann und der Ifangstrasse zu projektieren und zu realisieren. Diese soll wenn möglich ausgehend von der Bushaltestelle durch den geplanten Durchgang zur Ifangstrasse führen. Eine andere zweckmässige Wegführung ist jedoch möglich. Der Oeffentlichkeit wird auf der Wegverbindung ein Wegrecht eingeräumt. Reinigung und Unterhalt gehen zu Lasten der Oeffentlichkeit, sobald sie dieses Wegrecht beansprucht.

Fussweg Wilden  
Mann - Ifang-  
strasse

Art. 12

Die erforderliche Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze ist nach der bei Ausführung der Bauten jeweils gültigen Bau- & Zonenordnung der Stadt Kloten bereitzustellen.

Die Abstellplätze sind unter- und oberirdisch anzuordnen. Für allfällig fehlende Abstellplätze ist eine Ersatzabgabe im Sinne § 246 PBG von den einzelnen Grundeigentümern zu entrichten.

Parkierung  
Ersatzabgabe

Art. 13

Für die Erschliessung sind die Eintragungen im Situationsplan "Erschliessung" massgebend. Die Erschliessung der Neubauten (Motorfahrzeugverkehr) erfolgt rückwärts über die Ifangstrasse.

Erschliessung

Art. 14

Der vorliegende Gestaltungsplan kann nur in Rechtskraft treten, wenn zwischen den beiden Grundeigentümern ein privatrechtlicher Vertrag abgeschlossen wird.

In diesem ist die Absicht festzuhalten, dass die Parteien gewillt sind, eine Ueberbauung im Sinne des Vorprojektes vom 8.3.1985 Variante C zu realisieren. Im Vertrag sind insbesondere das Grenzbaurecht, das Anbau- & Ueberbaurecht, das Recht zur Mitbenützung der geplanten Garagezufahrt, die Durchfahrt durch die Unterniveaugarage, allfällige Durchleitungs- & Fusswegrechte, die Gemeinschaftswerke wie Heizungs- & Schutzraumanlagen, sowie die allfällige Ausnützungsumlagerung usw. zu regeln. Im weiteren ist die erforderliche Grenzbereinigung zu vereinbaren.

Vorbehalt  
Vertrags-  
abschluss

Art. 15

Werden einzelne Bauten etappiert oder nur teilweise realisiert, so muss trotzdem bereits in der 1. Etappe die Rampe im Sektor A und der entsprechende Garagenanteil ausgeführt werden.

Etappierung

Art. 16

Dieser Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung des Grossen Gemeinderates Kloten sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Er tritt mit der Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Genehmigung  
Inkrafttreten

Art. 17

Eine Aenderung oder Aufhebung dieses Gestaltungsplanes richtet sich nach § 82 PBG.

Aenderung  
Aufhebung

Festsetzung durch die beteiligten Grundeigentümer am 22. April 1987.

Die Grundeigentümer:

Altorfer Julius Erben

Ernst Altorfer-Meyer: ..... *E. Meyer* .....

Martha Altorfer: ..... *M. Altorfer* .....

Moos Altorfer Erben

Olga Moos-Studer: ..... *Olga Moos-Studer* .....

Nelli Romann-Moos: ..... *Nelly Romann-Moos* *G. Romann* .....

Erika Altorfer-Moos: ..... *Erika Altorfer-Moos* *E. Altorfer* .....