

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 15. April 1992

1151. Privater Gestaltungsplan Gemeindezentrum Neubrunnen (Kloten)

Die kommunale Nutzungsplanung der Stadt Kloten wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3204/1986 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Zone E2 zugeteilte Gebiet Neubrunnen ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 7. Januar 1992 stimmte diesem der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten zu.

Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. März 1992 ist dagegen auch kein Rekurs eingegangen. Der Stadtrat Kloten ersucht mit Schreiben vom 24. März 1992 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Neubrunnen die Erweiterung des Zentrums der Pflingstmission Zürich ermöglicht werden. Da dieses Projekt von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist dies nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich.

Einer Genehmigung 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 vom Grossen Gemeinderat der Stadt Kloten mit Beschluss vom 7. Januar 1992 verabschiedete private Gestaltungsplan Gemeindezentrum Neubrunnen wird genehmigt.

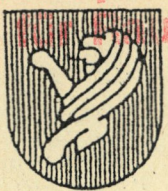
II. Mitteilung an den Stadtrat Kloten, 8302 Kloten (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 15. April 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller



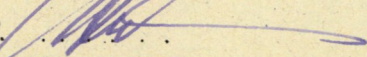
KANTON ZÜRICH STADT KLOTEN

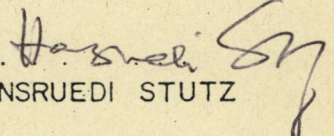
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN GEMEINDEZENTRUM NEUBRUNNEN

BAUVORSCHRIFTEN

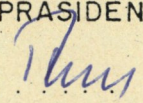
VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT
AM 12. Sep. 1991

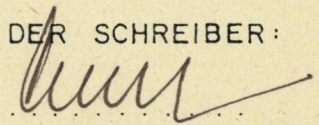
VEREIN PFINGSTMISSION ZÜRICH

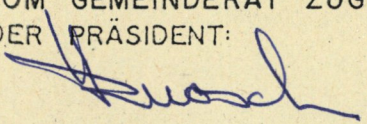
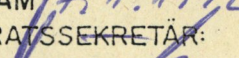
i.V. 
ULRICH HUBER

i.V. 
HANSRUEDI STUTZ

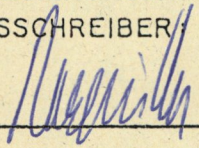
STADTRAT KLOTEN

DER PRÄSIDENT:

HANS BENZ

DER SCHREIBER:

GEORG MEIER

VOM GEMEINDERAT ZUGESTIMMT AM 7. 1. 1992
DER PRÄSIDENT:  DER RATSSEKRETÄR: 

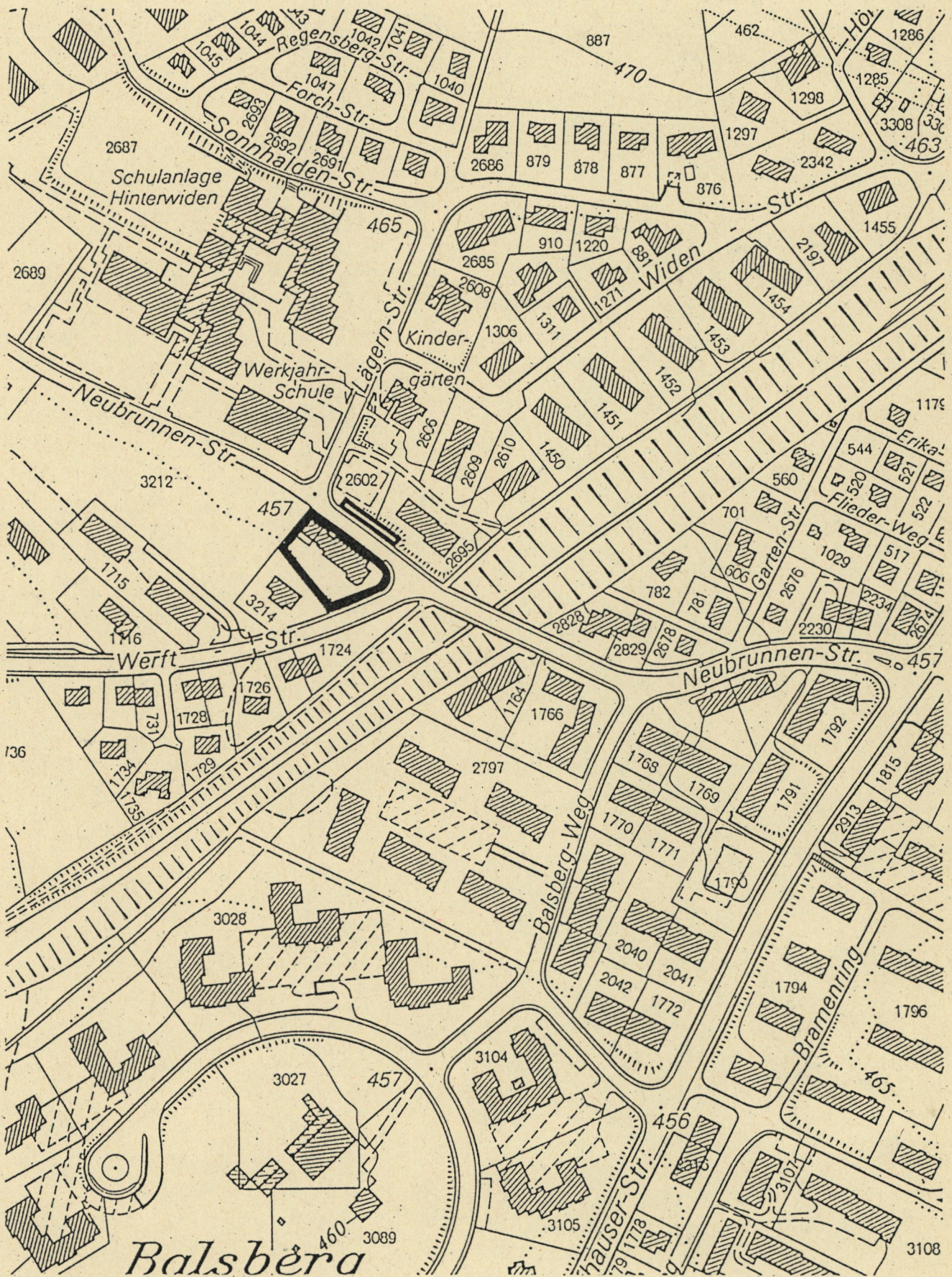
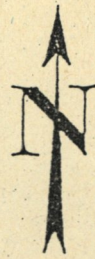
15. April 1992

VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. 1151 GENEHMIGT:
VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER: 



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN GEMEINDEZENTRUM NEUBRUNNEN

ÜBERSICHTSPLAN 1:2'500



Privater Gestaltungsplan "Gemeindezentrum Neubrunnen"

Der Verein Pfingstmission Zürich, Hofwiesenstrasse 143, 8057 Zürich, vertreten durch Pfingstgemeinde Kloten, Neubrunnenstrasse 21, 8302 Kloten, und die Politische Gemeinde Kloten, als Eigentümer folgender Parzellen:

Verein Pfingstmission Zürich

=====

Kat.-Nr. 3213, im Rietgässli, Wohnhaus mit Versammlungs
lokal Vers.-Nr. 1138, Neubrunnenstrasse 21, / Fläche 1198 m²

Kat.-Nr. 2600, Parkplatz am Holberg / Fläche 169 m²

Politische Gemeinde Kloten

=====

Kat.-Nr. 1712, im Rietgässli, Transformatorstation
Vers.-Nr. 252, Neubrunnenstrasse 23 / Fläche 153 m²

setzen, gestützt auf die §§ 85 und folgende des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den nachstehenden privaten Gestaltungsplan "Gemeindezentrum Neubrunnen" fest:

Art. 1 Zweck

1. Mit dem privaten Gestaltungsplan soll ein sinnvoller Um- und Erweiterungsbau der bestehenden Liegenschaft mit Räumen für kirchliche und soziale Aktivitäten ermöglicht werden.
2. Das Transformatorengebäude der Politischen Gemeinde Kloten auf der Parzelle Kat.-Nr. 1112 wird aus gestalterischen Gründen in den Gestaltungsplan miteinbezogen. Eine Nutzung des geplanten Dachgeschosses soll ermöglicht werden.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1 : 500 bezeichnet; für dieses Gebiet gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung übergeordnetes Recht

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besondere Regelung enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung, bzw. des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan 1 : 500 mit Schemaschnitten und den nachfolgenden Bestimmungen. Das bereits vorliegende Bauprojekt vom 23.7.90 bestehend aus fünf Plänen P1 bis P5, Mst 1 : 100 dient der Erläuterung der Bauabsicht; es ist jedoch nicht Bestandteil der Gestaltungsplanfestsetzung.

Art. 5 Nutzweise

Zulässig sind alle Nutzungen, die dem Zweck der Pfingstgemeinde im Sinne der Statuten vom 25. März 1986 dienen, also Saal und Gemeinschaftsräume, Gruppenräume (für Sonntagsschule, Jugendraum, Schulung, Unterricht), Werkstatt/Bastelraum, Büro, Wohnnutzungen, Betreuung usw.

Art. 6 Lärmempfindlichkeit

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung.

Art. 7 Baubereiche, Gebäudevorsprünge, unterirdische Bauten, Velounterstände

1. Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche anzuordnen.
2. Ueber die Baubereiche dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG um max. 1,5 m herausragen. Im Baulinienbereich gilt § 100 PBG.
3. Unterirdische Bauten und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
4. Velounterstände sind ausserhalb der Baubereiche (auch im Baulinienbereich) zulässig.

Art. 8 Grundmasse

1. Die zulässigen Grundmasse, (Geschosszahl), Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Abstände) ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen und den zugehörigen Gebäudehöhen. Die Grundmasse der Bauordnung (Zone E 2) sind nicht anzuwenden.
2. Die max. zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossflächen der einzelnen Grundstücke (bisherige Berechnungsweise vor der PBG-Revision) betragen:

Kat.-Nr. 3213, Verein Pfingstmission Zürich
Vers.-Nr. 1138 1160 m² BGF

Kat.-Nr. 2600, Verein Pfingstmission Zürich
Parkplatz 0 m² BGF

Kat.-Nr. 1712, Polit. Gemeinde Kloten
Vers.-Nr. 252 55 m² BGF

Art. 9 Architektonische Gestaltung, Ausstattung und Ausrüstung

1. Es gelten die gleichhohen Anforderungen wie sie bei einer Arealüberbauung nach § 71 PBG gestellt werden.
2. Der max. Heizenergiebedarf ist nach SIA 380/1 "Zielwert Verwaltungsbauten = 220 MJ/m²a" für das gesamte Gebäude einzuhalten.
3. Die Erdgeschossräume und die neuen Untergeschossräume sind behindertengerecht auszuführen und die Geschossverbindung entsprechend mit einer Aufzugsanlage, Treppenlift oder ähnlichem sicherzustellen.
4. Es sind mind. 10 witterungsgeschützte Veloabstellplätze vorzusehen.
5. Es ist ein Schutzraum mit 50 Plätzen zu erstellen.
6. Für die Abfallbewirtschaftung ist ein zweckmässiger Kompostplatz einzurichten und dessen Betreuung sicher zu stellen. Für die übrigen Abfälle ist ein sichtgeschützter Containerplatz zu erstellen, welcher auch ausserhalb der Baubereiche, eventuell im Baulinienbereich plaziert werden kann.

Art. 10 Grünbereiche, Fassaden mit Kletterpflanzen

1. Die im Situationsplan bezeichneten Grünbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und mit ortsüblichen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Böschungen sind naturnah zu gestalten.

2. Die im Situationsplan bezeichneten Fassaden sind künstlerisch zu gestalten oder mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Ebenso sind die projektbedingt notwendigen Stützmauern zu begrünen.

Art. 11 Zugangsbereiche

Die im Situationsplan bezeichneten Zugangsbereiche sind nur schematisch und für die genaue Lage nicht verbindlich. Der Zugang zum Untergeschoss mit Anlieferungsmöglichkeit ist möglichst klein zu halten und gut in die Grünbereiche zu integrieren.

Art. 12 Parkierung, Anmerkung im Grundbuch, Gestaltung der Abstellplätze

1. Die 13 vorhandenen Abstellplätze auf der Parzelle Kat.-Nr. 2600 und die bestehende Einzelgarage auf der Parzelle Kat.-Nr. 3213 können bei der vorgesehenen Nutzung den Parkplatzbedarf decken.
2. Im Grundbuch ist anzumerken, dass die Parkplätze auf der Parzelle Kat.-Nr. 2600 nicht zweckentfremdet werden dürfen. Sie sind subjektiv-dringlich mit dem Eigentum Kat.-Nr. 3213 zu verbinden.
3. Die Abstellplätze auf der Parzelle Kat.-Nr. 2600 sind bei einer späteren Erneuerung des Belages mit Rasengittersteinen auszuführen.
4. Mit der Schule Kloten ist eine Vereinbarung über die Mitbenutzung der Velo- & Mofaabstellplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2602 abzuschliessen.

Art. 13 Vereinbarung mit der Stadt Kloten

Der geplante Lageraufbau über der Transformatorenstation der Stadt Kloten, Vers.-Nr. 252 auf Kat.-Nr. 1472 samt den erforderlichen Anpassungsarbeiten wird durch den Verein Pfingstmission Zürich und auf deren Kosten ausgeführt. Hierüber ist am 10. April 1991 eine separate Vereinbarung mit der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Kloten abgeschlossen worden.

Art. 14 Genehmigung, Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung des Gemeinderates Kloten sowie der Genehmigung des Regierungsrates. Er tritt mit der Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

**Art. 15 Aenderung
Aufhebung**

1. Der Stadtrat ist ermächtigt, Aenderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.
2. Solche Beschlüsse sind in den amtlichen Publikationsorganen der Stadt Kloten öffentlich bekannt zu machen.
3. Im Uebrigen richtet sich eine Aenderung oder Aufhebung dieses Gestaltungsplanes nach § 82 PBG.

Festsetzung durch die beteiligten
Grundeigentümer am 12.9. 1991

Die Grundeigentümer:

Verein Pfingstmission Zürich

vertreten durch Pfingstgemeinde Kloten

Hansruedi Stutz

Ulrich Huber

Hansruedi Stutz
.....
Ulrich Huber
.....

Politische Gemeinde Kloten

vertreten durch den Stadtrat

der Präsident, H. Benz

der Schreiber, G. Meier

H. Benz
.....
G. Meier
.....