

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

Sitzung vom 22. April 1992

### **1219. Privater Gestaltungsplan Geisschropf (Kloten)**

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

Für das gemäss Zonenplan der Zone E2 zugeteilte Gebiet Geisschropf 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 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 Geisschropf eine Mehrfamilienhausüberbauung ermöglicht werden. Da diese von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist dies nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich.

Der 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 Geisschropf wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Kloten, 8302 Kloten (unter Beilage eines mit dem 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 22. April 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**



# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN GEISSCHROPF

SITUATIONSPLAN 1:500

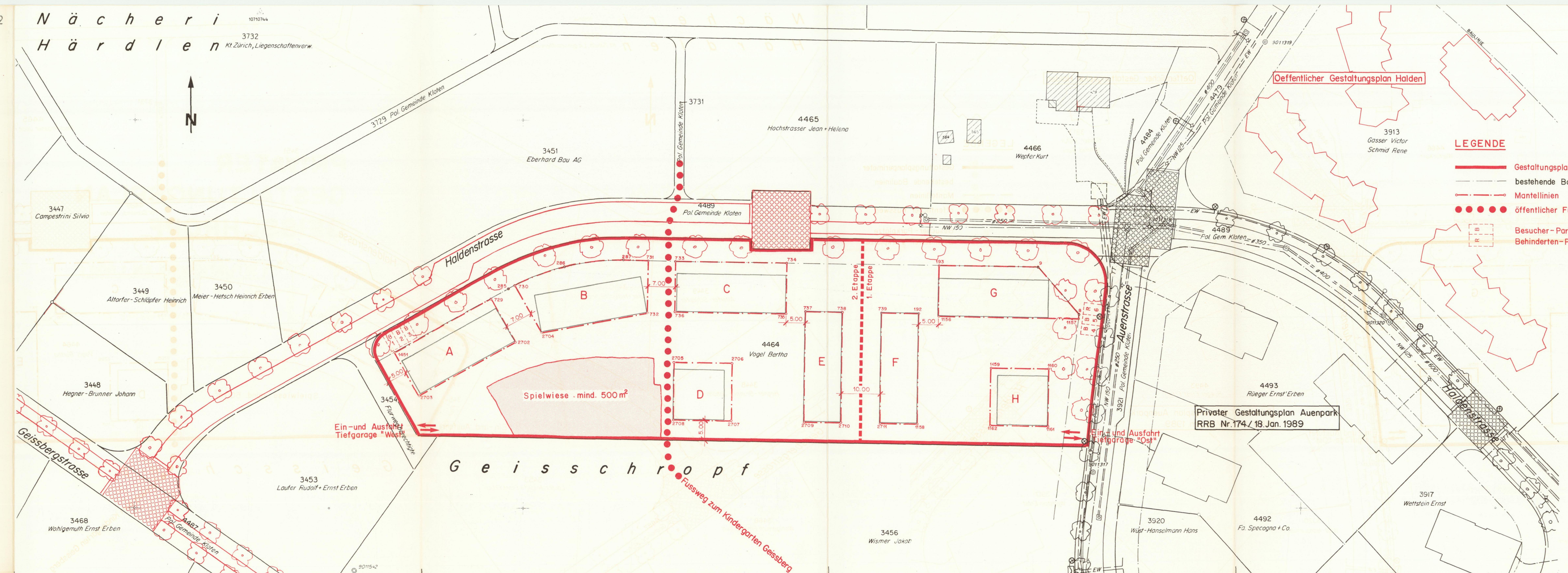
VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT  
AM: 27. Sep. 1991

OTTO VOGEL-HOWALD, RHEINFELDEN  
BERTHA MEYER-SIMON, FRANKFURT a/M  
MARTHA VOGEL-KÖLLIKEN  
NELLY WETTSTEIN, KLOTEN

ALLE VERTRETEN DURCH  
OTTO VOGEL-HCWALD:

VOM GEMEINDERAT ZUGESTIMMT AM: 7.11.1992  
DER PRÄSIDENT: DER RATSSEKRETÄR:

VOM REGIERUNGSRAT AM: 22. April 1992  
MIT BESCHLUSS NR. 1219  
VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER



**LEGENDE**

- Gestaltungsplanperimeter
- bestehende Baulinien
- Mantellinien
- öffentlicher Fussweg
- Besucher-Parkplätze
- Behinderten-Parkplätze

KOORDINATENVERZEICHNIS  
KLASSEN: ALLE  
VERSICHT: ALLE  
NIVELLIERTE HOEHEN SIND MIT \* MARKIERT

PUNKTNUMMER	CD	Y	X
8639	1451	145	86866.357 56789.964
8639	2702	286	86897.706 56792.675
8639	2703	286	86872.640 56778.697
8639	2704	286	86904.369 56795.099
8639	2705	286	86938.523 56787.537
8639	2706	286	86953.521 56787.294
8639	2707	286	86953.278 56772.296
8639	2708	286	86938.280 56772.539
8639	2709	286	86971.975 56771.994
8639	2710	286	86981.674 56771.837
8639	2711	286	86991.673 56771.675
8649	285	145	86895.931 56806.456
8649	286	145	86910.281 56812.148
8649	287	145	86925.620 56813.920
8649	729	286	86891.423 56803.942
8649	730	286	86897.550 56807.327
8649	731	286	86931.948 56813.817
8649	732	286	86931.727 56800.219
8649	733	286	86938.947 56813.704
8649	734	286	86967.643 56813.239
8649	735	286	86967.429 56800.041
8649	736	286	86938.733 56800.506
8649	737	286	86972.440 56800.690
8649	738	286	86982.139 56800.533
8649	739	286	86992.138 56800.371
8739	1156	286	87006.824 56799.403
8739	1157	286	87042.957 56798.818
8739	1158	286	87001.371 56771.518
8739	1159	286	87020.312 56786.213
8739	1160	286	87035.310 56785.970
8739	1161	286	87035.067 56770.972
8739	1162	286	87020.069 56771.215
8749	8	145	87043.114 56800.084
8749	9	145	87032.590 56812.187
8749	192	286	87001.836 56800.214
8749	193	286	87007.038 56812.601



KANTON ZÜRICH  
STADT KLOTEN

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN GEISSCHROPF

SITUATIONSPLAN 1:500

## ERSCHLIESSUNG

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT  
AM: 27. Sep. 1991

OTTO VOGEL-HOWALD, RHEINFELDEN  
BERTHA MEYER-SIMON, FRANKFURT a/M  
MARTHA VOGEL, KÖLLIKEN  
NELLY WETTSTEIN, KLOTEN

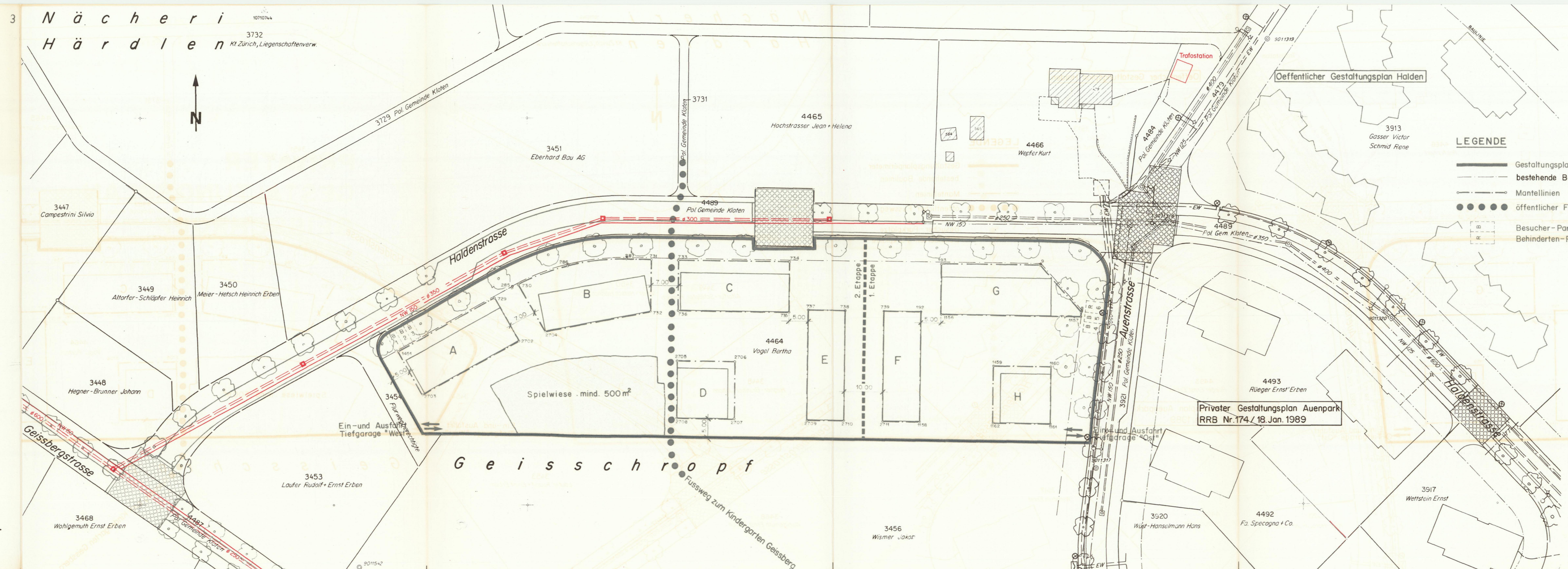
ALLE VERTRETEN DURCH  
OTTO VOGEL-HOWALD:

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

VOM REGIERUNGSRAT AM: 22. April 1992  
MIT BESCHLUSS NR. 12.19 GENEHMIGT:  
VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER:

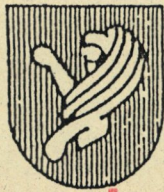


PLAN NR. 4.6.3.9/1/2/3<sup>4</sup> VERFASSER: STEPHAN + KUNZ + PARTNER AG  
ARCHIV NR. M 33 ING. UND PLANUNGSBURO SIA/BSP  
AUFTRAG: VOGEL GP GEI 1.9160.000 8302 KLOTEN 01-815 16 00



KOORDINATENVERZEICHNIS KLASSEN: ALLE  
VERSICHT: ALLE  
NIVELLIERTE HOEHEN SIND MIT \* MARKIERT

PUNKTNUMMER	CD	Y	X	
8639	1451	145	86866.357	56789.964
8639	2702	286	86897.706	56792.675
8639	2703	286	86872.640	56778.697
8639	2704	286	86904.369	56795.099
8639	2705	286	86938.523	56787.537
8639	2706	286	86953.521	56787.294
8639	2707	286	86953.278	56772.296
8639	2708	286	86938.280	56772.539
8639	2709	286	86971.975	56771.994
8639	2710	286	86981.674	56771.837
8639	2711	286	86991.673	56771.675
8649	285	145	86895.931	56806.456
8649	286	145	86910.281	56812.148
8649	287	145	86925.620	56813.920
8649	729	286	86891.423	56803.942
8649	730	286	86897.550	56807.327
8649	731	286	86931.948	56813.817
8649	732	286	86931.727	56800.219
8649	733	286	86938.947	56813.704
8649	734	286	86967.643	56813.239
8649	735	286	86967.429	56800.041
8649	736	286	86938.733	56800.506
8649	737	286	86972.440	56800.690
8649	738	286	86982.139	56800.533
8649	739	286	86992.138	56800.371
8739	1156	286	87006.824	56799.403
8739	1157	286	87042.957	56798.818
8739	1158	286	87001.371	56771.518
8739	1159	286	87020.312	56786.213
8739	1160	286	87035.310	56785.970
8739	1161	284	87035.067	56770.972
8739	1162	286	87020.069	56771.215
8749	8	145	87043.114	56800.084
8749	9	145	87032.590	56812.187
8749	192	286	87001.836	56800.214
8749	193	286	87007.038	56812.601



KANTON ZÜRICH  
STADT KLOTEN

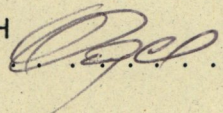
Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

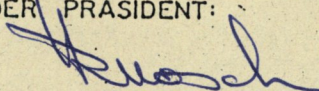
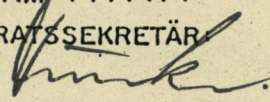
# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN GEISSCHROPF

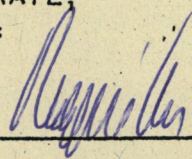
## BAUVORSCHRIFTEN

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT  
AM: 27. Sep. 1991.

OTTO VOGEL-HOWALD, RHEINFELDEN  
BERTHA MEYER-SIMON, FRANKFURT a/M  
MARTHA VOGEL, KÖLLIKEN  
NELLY WETTSTEIN, KLOTEN

ALLE VERTRETEN DURCH  
OTTO VOGEL-HOWALD: 

VOM GEMEINDERAT ZUGESTIMMT AM: 7.1.1992  
DER PRÄSIDENT:  DER RATSSEKRETÄR: 

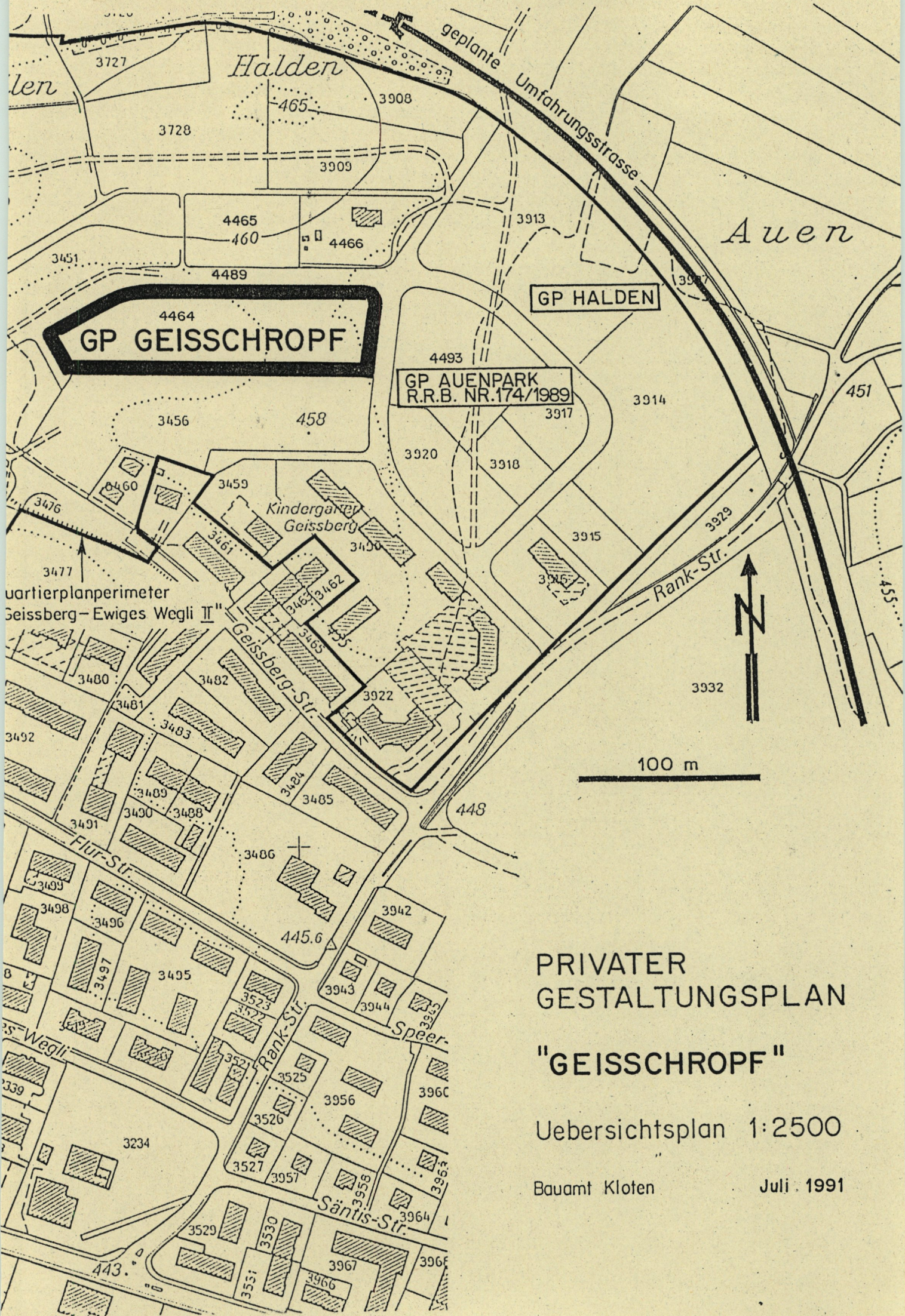
VOM REGIERUNGSRAT AM: 22. April 1992  
MIT BESCHLUSS NR. 12.19 GENEHMIGT:  
VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER: 



VERFASSER:

STEPHAN + KUNZ + PARTNER AG  
ING. UND PLANUNGSBÜRO SIA/BSP  
8302 KLOTEN 01-815 16 00

AUFTRAG: VOGEL GP GEI 1.9160.000

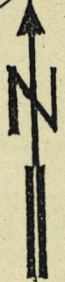


**GP GEISSCHROPF**

**GP HALDEN**

**GP AUENPARK  
R.R.B. NR.174/1989**

quartierplanperimeter  
Geissberg-Ewiges Wegli II



100 m

**PRIVATER  
GESTALTUNGSPLAN  
"GEISSCHROPF"**

Uebersichtsplan 1:2500

Bauamt Kloten

Juli 1991

STADT KLOTEN

**Privater Gestaltungsplan Geisschropf**

Die Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 4464 (ca. 8948 m<sup>2</sup>) in Kloten, nämlich:

- a) Otto Vogel-Howald, Maienweg 2, 4310 Rheinfeldten;
- b) Bertha Meyer-Simon-Vogel, Bertha von Suttner-Ring 3A, D-6 Frankfurt am Main 70, BRD;
- c) Martha Vogel, Kirchgasse 5, 5742 Kölliken;
- d) Nelly Wettstein-Vogel, Dorfstrasse 34, 8302 Kloten;

alle vertreten durch:

Otto Vogel-Howald, Maienweg 2, 4310 Rheinfeldten;

setzen, gestützt auf § 85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) den nachstehenden privaten Gestaltungsplan "Geisschropf" fest:

**Art. 1**

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Uebersichtsplan 1:2500 auf Seite 1 bezeichnete Gebiet "Geisschropf".

Gestaltungsplanbereich

**Art. 2**

Die geltende Bau- und Zonenordnung hat überall da Gültigkeit, wo diese Bauvorschriften keine anderen Angaben machen.

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Zu beachten sind insbesondere auch der Sicherheitszonenplan und die Fluglärmvorschriften des Flughafens.

Sicherheits- und Lärmzonenplan des Flughafens

**Art. 3**

Für die Abgrenzung und für die flächenmässigen Festlegungen ist der Situationsplan 1:500 massgebend.

Massgebender Plan

## Art. 4

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll eine einheitliche Ueberbauung für acht Mehrfamilienhäuser mit zwei Tiefgaragen und grosser Spielwiese in der Einfamilienhauszone E 2 ermöglicht werden.

Zweck

## Art. 5

Es sind Mehrfamilienhäuser zugelassen, wobei mind. 40 % der Wohnungen einfamilienhausähnlich zu gestalten sind. Nicht störendes Gewerbe ist bis zu einem Drittel der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zulässig.

Nutzweise

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

## Art. 6

Die Ausnützungsziffer beträgt 0,44. Es kann kein zusätzlicher Arealbonus mehr geltend gemacht werden.

Ausnützung

## Art. 7

Es ist mind. eine Wohnung invalidengerecht auszubauen. Die Hauszugänge sind rollstuhlgängig zu gestalten.

Behinderten-  
wohnungen

## Art. 8

Im Erdgeschoss von Block H ist ein für sämtliche Bewohner des Gestaltungsplangebietes zugänglicher Gemeinschaftsraum mit mind. 80 m<sup>2</sup> Bodenfläche auszuweisen.

Gemeinschaftsraum

## Art. 9

Für die Entsorgung sind gemeinsame Einrichtungen an gut zugänglicher Lage vorzusehen und ansprechend zu gestalten.

Entsorgung /  
Kompostierung

Für die Kompostierung sind ein oder zwei Plätze von total mind. 25 m<sup>2</sup> zu reservieren.

In den Wohnungen (Küchen) sind Einrichtungen zur getrennten Sammlung von Abfällen vorzusehen.

## Art. 10

Für grössere Kinder und Jugendliche ist eine Spielwiese mit einer Fläche von mind. 500 m<sup>2</sup> als Gemeinschaftswerk der gesamten Ueberbauung zu erstellen.

Kinderspiel-  
flächen

Für Kleinkindern sind zusätzlich Spielplätze mit einer Fläche von mind. 10 % der Bruttogeschossflächen auszuweisen und möglichst gleichmässig im Bereich der verschiedenen Mehrfamilienhäuser zu verteilen.

Die Gestaltung der Kinderspielflächen hat gemäss Art. 4.4.1 BZO und nach den Richtlinien der Pro Juventute zu erfolgen.

## Art. 11

Die Bauten müssen innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubegrenzungslinien errichtet werden. Balkone und Erker dürfen um höchstens 1.50 m darüber hinausragen. Die Balkone dürfen auch ausserhalb der Mantellinien abgestützt werden.

Baubegrenzungs-  
linien

Besondere Gebäude gemäss PBG sind auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig.

Die arealinternen Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestabstände herabgesetzt werden.

## Art. 12

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss mit einem Kniestock ausgebildet werden muss, welcher höchstens 1.50 m hoch sein darf. Anstelle des dritten Vollgeschosses können Dachgeschosse im Sinne des PBG erstellt werden.

Bauweise

Bei länglichen Baukörpern sind nur Satteldächer zugelassen. Bei quadratischen Baukörpern sind Zeltdächer gestattet.

Fassadenbündige Dachaufbauten ohne durchlaufende Traufen sind nur im 3. Vollgeschoss erlaubt.

Für die einfamilienhausähnlichen Wohnungen sind individuelle Eingänge vorzusehen.

## Art. 13

Sämtliche Abstellplätze, ausgenommen die Pflicht-Besucherparkplätze und die Parkplätze für Behinderte, müssen unterirdisch angeordnet werden.

Parkierung

Die Lage der Besucher- und Behindertenparkplätze sowie der Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen ist im Situationsplan 1:500 eingezeichnet.

## Art. 14

Für jedes Mehrfamilienhaus sind Velo-/Mofa-Einstellräume mit je einem Standplatz pro Zimmer auszuweisen.

Einstellräume für Velos und Kinderwagen

Die Einstellräume für Velos/Mofas und für Kinderwagen sind möglichst im Bereich der Hauszugänge vorzusehen und sollen möglichst stufenlos erreichbar sein.

## Art. 15

Es darf maximal eine mit nicht erneuerbarer Energie betriebene Heizung vorgesehen werden. Eine zentrale oder nicht zentrale Beheizung mit erneuerbarer Energie ist gestattet.

Heizung

## Art. 16

Die Erschliessung ist im Quartierplan Nr. 13 Geissberg-Ewiges Wegli II geregelt.

Erschliessung

## Art. 17

Der im Situationsplan 1:500 eingezeichnete öffentliche Fussweg muss treppenfrei ausgeführt werden.

Oeffentlicher Fussweg

## Art. 18

Alleebäume längs den öffentlichen Strassen dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, höchstens jedoch 2.0 m an den Strassen- bzw. Trottoirrand gepflanzt werden.

Bepflanzung

Es sind mindestens 19 Alleebäume zu pflanzen (1. Etappe 8 Stück, 2. Etappe 11 Stück).

## Art. 19

Bei einer eventuellen späteren Parzellierung ist in der Gemeinschaftsvereinbarung festzuhalten, wie weit bestehende oder zu pflanzende Bäume nicht den Grenzabständen gemäss EG zu ZGB unterliegen. Diese werden dannzumal in einem Bepflanzungsplan festgehalten.

Gemeinschaftsvereinbarung

## Art. 20

Die Ueberbauung kann in den beiden im Situationsplan bezeichneten Etappen durchgeführt werden. Die zweite Etappe darf weiter in eine zweite und dritte Etappe unterteilt werden.

Etappierung

Nach Abschluss jeder Etappe müssen die zugehörigen Pflichtparkplätze in den definitiven Parkierungsanlagen sowie die anteiligen Gemeinschaftsanlagen bereitstehen.

Der Gemeinschaftsraum ist zusammen mit der ersten Etappe, die Spielwiese zusammen mit der zweiten Etappe zu erstellen. Ebenfalls zusammen mit der zweiten Etappe und auf Kosten der Grundeigentümer ist der öffentliche Fussweg zu erstellen.

## Art. 21

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

Genemigung /  
Inkrafttreten

Festsetzung durch die beteiligten Grundeigentümer am:

27. September 1991

Die Grundeigentümer:

Erben der Bertha Vogel-Altorfer

Otto Vogel-Howald,

Bertha Meyer-Simon-Vogel,

Martha Vogel,

Nelly Wettstein-Vogel,

alle vertreten durch:

Otto Vogel-Howald .....  .....