

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

Sitzung vom 21. Januar 1998

**130. Privater Gestaltungsplan Alpenblick, Kloten**

Die Revision der Nutzungsplanung der Stadt Kloten wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 876/1996 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone zugeteilte Gebiet Alpenblick in Egetswil ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 30. September 1997 stimmte diesem der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten zu.

Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 9. Dezember 1997 ist dagegen auch kein Rekurs eingegangen. Der Stadtrat Kloten ersucht mit Schreiben vom 5. Januar 1998 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Alpenblick die Erstellung von Wohnraum mit hoher Wohnqualität ermöglicht werden. Da dieses Projekt von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist dies nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Alpenblick, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten mit Beschluss vom 30. September 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi

# Privater Gestaltungsplan "Alpenblick" Egetswil

Mitwirkungsauflage durchlaufen vom 29.10.1996 bis 10.2.1997  
Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 8.11.1996

E. Bänninger-Hotz  
..... E. Bänninger-Hotz .....

Vom Stadtrat verabschiedet am: 24.6.1997  
Der Präsident: Der Stadtschreiber: V.

B. Heinzelmann  
..... J. Meier B. Kastenholz .....

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 30.9.1997  
Der Präsident: Die Ratssekretärin:

H. Eberhard  
..... A. Aeberhard .....

Vom Regierungsrat am 21. Jan. 1998 mit Beschluss Nr. 130 genehmigt:

Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatsschreiber:



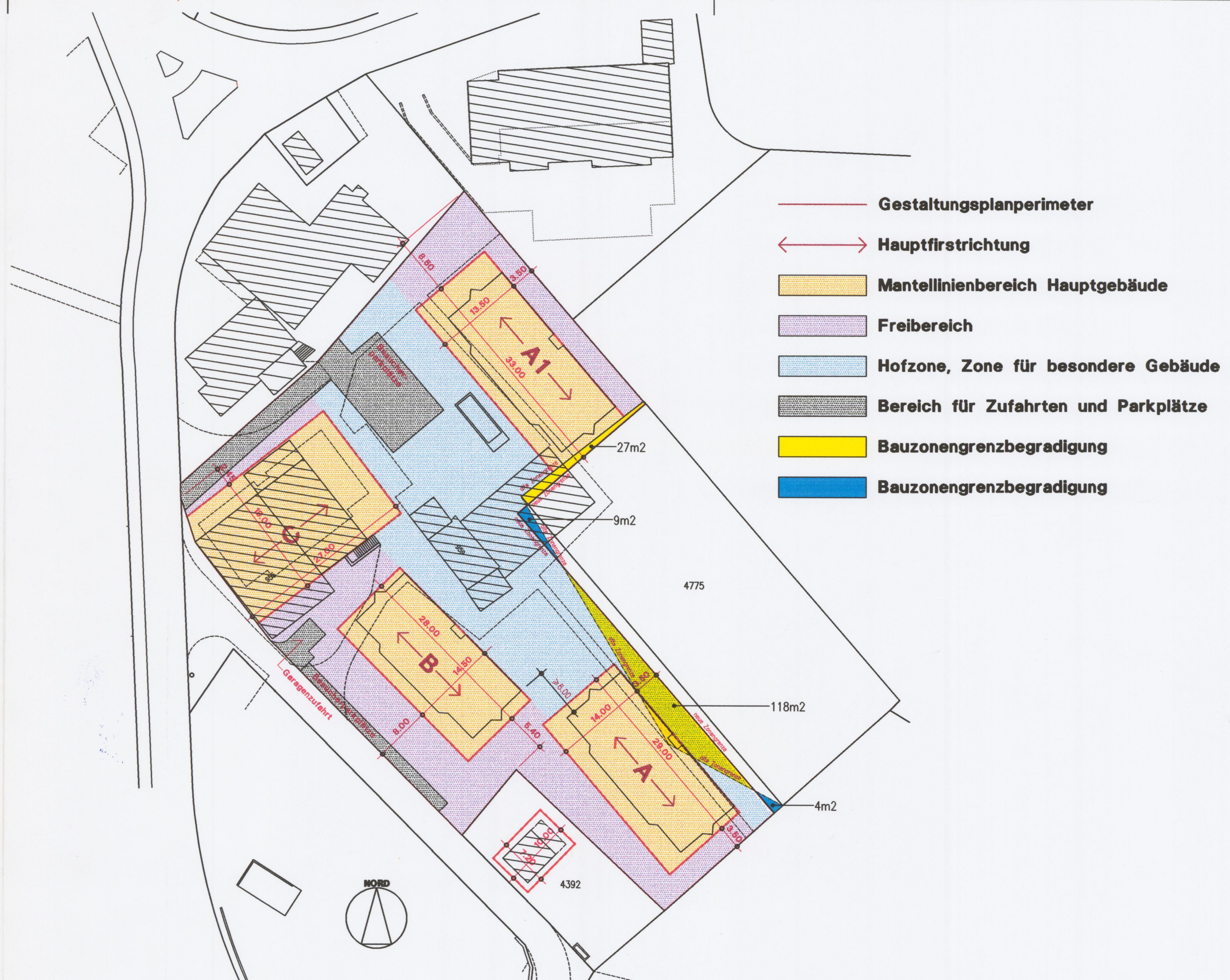
Format	Datum:	Revisionen:
30/59	Okt. 96	Juni 97

Pfister + Koller  
Architekturbüro und Verwaltungen AG

Masstab:  
**1 : 500**

Nr.:  
**522 - 100**

Waldegweg 17  
8302 Kloten  
Tel.: 01/813 20 55  
Fax.: 01/813 46 86



# Privater Gestaltungsplan "Alpenblick" Egetswil

## Bauvorschriften

Mitwirkungsaufgabe durchlaufen vom 29.10.1996 bis 10.2.1997  
Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 8.11.1996

E. Bänninger-Hotz

E. Bänninger-Hotz

Vom Stadtrat verabschiedet am:  
Der Präsident:

24.6.1997

Der Stadtschreiber: *Y.*

B. Heinzelmann

*B. Heinzelmann*

J. Meler

*B. Kaslerholz*

*J. Meler*

Vom Gemeinderat zugestimmt am:  
Der Präsident:

30.9.1997

Die Ratssekretärin:

H. Eberhard

*H. Eberhard*

A. Aeberhard

*A. Aeberhard*

21. Jan. 1998

Vom Regierungsrat am ..... mit Beschluss Nr. *130* genehmigt:

Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatsschreiber:

*[Signature]*



Format 21/30	Datum: Okt. 96	Revisionen:	Nr.: 522 - 101
Pfister + Koller Architekturbüro und Verwaltungen AG			Waldeggweg 17 8302 Kloten Tel.: 01/813 20 55 Fax.: 01/813 46 86

# Stadt Kloten Kanton Zürich

## Privater Gestaltungsplan „Alpenblick“

Ernst Bänninger, Weinbergstrasse 73, 8302 Kloten setzt, gestützt auf § 85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes(PGB), den nachstehenden privaten Gestaltungsplan „*Alpenblick*“ fest:

### Art. 1

#### Zweck

Mit der Ueberbauung „Alpenblick“ soll in der Kernzone von Egetswil als Ersatz der bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 955 und 959 Wohnraum mit hoher Lebensqualität geschaffen werden. Die bestehenden Mantellinien werden dabei aufgehoben. Die zu ersetzenden Gebäude sind nicht im Inventar der Stadt Kloten für kulturhistorische Objekte aufgeführt.

### Art. 2

#### Abbruch

Mit dem Erwasen der Rechtskraft dieses Gestaltungsplanes beziehungsweise mit der Bewilligung der Neubauten, können die Gebäude Vers.- Nr. 955 und 959 abgebrochen werden.

### Art. 3

#### Gestaltungsplangebiet

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Kernzonenplan Mst. 1:1000 gekennzeichnete Gebiet in der Kernzone von Egetswil.

### Art. 4

#### Massgebender Plan

Für die genaue Zuordnung der einzelnen Gebäude und Anlagen ist der Situationsplan 1:500 massgebend. Das vorhandene Bauprojekt des Architekturbüros Pfister + Koller vom Okt. 1996 ist Grundlage für diesen Gestaltungsplan. Das Projekt selbst ist jedoch nicht Bestandteil der Festsetzung.

#### Art. 5

#### Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten (BZO) beziehungsweise die kantonalen Vorschriften gelten immer dann, wenn diese Bauvorschriften keine anderen Angaben macht.

#### Art. 6

#### Immissionsschutz

Der Gestaltungsplanperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Es sind mässig störende Betriebe/Gewerbe zulässig.

#### Art. 7

#### Nutzweise

In den Hauptgebäuden A, A1, B und C ist neben der eigentlichen Wohnnutzung ein Gewerbeanteil von max. 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen möglich.

#### Art. 8

#### Gebäudemasse

Gebäude	Gebäuelänge (exkl. Erker)	Gebäudetiefe	Vollgeschosse
A	28.00m	12.50m	2
A1	30.00m	12.50m	2
B	26.00m	12.50m	2
C	25.00m	14.50m	2

#### Art 9

#### Anordnung und Bauweise der Hauptgebäude

Oberirdische Neu und Ersatzhauptbauten müssen innerhalb der im Plan Mst. 1:500 eingetragenen Mantellinien erstellt werden.

Balkone und Erker dürfen maximal 2 m über die Mantellinien hinausragen.

Balkone dürfen ausserhalb der Mantellinien abgestützt werden. Das Erdgeschoss kann max. 1.0 m über das mittlere gew. Terrain im Bereich der jeweiligen Hauptbaute angesetzt werden.

Dachflächenfenster können im 1. und 2. Dachgeschoss bis zu einer Grösse von ca. 0.60 m<sup>2</sup> pro Fenster angeordnet werden. Sie sind jedoch in der Anzahl zurückhaltend zu verwenden.

#### Art. 10

#### Dachgestaltung

Für die Hauptbauten sind symetrische, ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35 - 45° alter Teilung vorgesehen. Dachaufbauten (Lukarnen oder Gauben) und -einschnitte (exkl. Dachfenster) und Balkone dürfen 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Art. 11

**Behindertenwohnung**

2 Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmer sind so vorzubereiten, dass diese mit geringem Aufwand invalidengerecht ausgebaut werden können.

Art. 12

**Nutzweise  
Bereich für besondere  
Gebäude**

Flächen im Bereich für besondere Gebäude können als Wohnungszugehöriger privater und halböffentlicher Aussenraum zugeordnet werden.

Darin sind auch den einzelnen Wohnungen zugeordnete besondere Gebäude erlaubt.

Art. 13

**Erschliessung + Parkierung**

Die Erschliessung der Ueberbauung erfolgt über die Egetswilerstrasse. Für die Ueberbauung ist eine Tiefgarage vorzusehen. Die Lage der Zufahrt ist im Situationsplan 1:500 ersichtlich. An der nordwestlichen Grenze ist eine Zufahrt ins Areal vorzusehen.

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

Es sind 2 Behindertenparkplätze zu erstellen. Diese können oberirdisch neben den Besucherparkplätzen angeordnet werden.

Art. 14

**Etappierung**

Eine Etappierung der Ueberbauung ist zulässig. Bestandteil einer 1. Etappe sind:

- Schutzräume für 1. Etappe
- Pflichtparkplätze für 1. Etappe
- Anteil Behindertenwohnung

Art. 15

**Abfallentsorgung**

Die Einrichtungen für die Entsorgung von Abfällen sind möglichst im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zu platzieren. Sie müssen für die Bewohner und das Abfuhrwesengut zugänglich sein.

In den Küchen ist die Möglichkeit zur getrennten Sammlung von Abfällen zu schaffen.

Art. 16

**Spielplatz**

Für Kleinkinder ist eine ausreichende Spielfläche anzulegen. Für die Anlage ist das Informationsblatt „Spiel“ der Pro Juventute zu beachten.

Art. 17

### **Grenzbegradigung**

Im nordöstlichen Bereich soll die Bauzonengrenze gemäss Situationsplan begradigt werden. Es findet ein Flächenausgleich zwischen der Kernzone und der Landwirtschaftszone gemäss separater jedoch parallel laufender Eingabe statt.

Art. 18

### **Materialisierung**

Die neuen Bauten sollen sich sehr gut in das bestehende Ortsbild einpassen. Dies soll hauptsächlich durch Vermeidung , Kaschierung oder Abschwächung von Symmetrien und geeigneter Materialisierung erfolgen.

Art 19

### **Feuerwehruzugang**

Zwischen den Blöcken A + B ist ein Verbindungs- und Fussweg als Angriffssachse der Feuerwehr zu erstellen. Die Feuerwehruzufahrten sowie die Standorte der Hydranten sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 20

### **Festsetzung und Inkrafttreten**

Dieser Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat der Stadt Kloten festgesetzt und tritt mit der Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 8.11. 1996

Ernst Bänninger

E. Bänninger

Vom Stadtrat Kloten verabschiedet am 24.6.1997

Präsident:

B. Heinzelmann

Schreiber i.V.

J. Meier B. Kaslenholt

Vom Gemeinderat Kloten zugestimmt am 30.9.1997

Präsident:

H. Eberhard

Schreiberin

A. Aeberhard

Vom Regierungsrat genehmigt am  
und Beschluss Nr.