

VERFÜGUNG

vom 17. Okt. 2002

Kloten. Revision Privater Gestaltungsplan „Hofwisen, Egetswil“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 2854/1996 wurde der private Gestaltungsplan „Hofwisen, Egetswil“ durch den Regierungsrat genehmigt. Am 6. November 2001 stimmte der Gemeinderat der Stadt Kloten einer Revision des privaten Gestaltungsplans „Hofwisen, Egetswil“ zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht erhoben. Der einzige gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs wurde mit Entscheid der Baurekurskommission IV Nr. Nr. 0048/2002 rechtskräftig abgewiesen. Mit Schreiben vom 13. September 2002 ersucht der Stadtrat Kloten um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Revision wird bezweckt, dass das nach rechtskräftigem Gestaltungsplan nicht für Wohnzwecke bestimmte Spychergebäude neu auch für Wohnzwecke verwendet werden darf.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans „Hofwisen, Egetswil“, dem der Gemeinderat der Stadt Kloten am 6. November 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Stephan+Kunz+Partner AG, Schaffhauserstrasse 126, 8302 Kloten)

Staatsgebühr Fr. 336.00

Ausfertigungsgebühr Fr. 40.00

Total Fr. 376.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Kloten wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Kloten (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 17. Okt. 2002
021879/Ove/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung



I. A. der Baudirektion
ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung



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

Sitzung vom 25. September 1996

2854. Privater Gestaltungsplan Hofwisen, 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 Hofwisen in Egetswil ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 2. Juli 1996 stimmte diesem der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten zu.

Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. September 1996 ist dagegen auch kein Rekurs eingegangen. Der Stadtrat Kloten ersucht mit Schreiben vom 6. September 1996 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Hofwisen die Erstellung von Wohnraum mit hoher Lebensqualität 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 Hofwisen, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten mit Beschluss vom 2. Juli 1996 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

"HOFWISEN", EGETSWIL

Mitwirkungsauflage durchlaufen vom 18. Januar bis 18. März 1996

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am: 2. April 1996

H. Kohler - Bänninger

Vom Stadtrat verabschiedet am: 16. April 1996

Der Präsident

Der Stadtschreiber

B. Heinzelmann

J. Meier

Vom Gemeinderat zugestimmt am 2. Juli 1996

Der Präsident

Die Ratssekretärin

A. Crippa

A. Aeberhard

25. Sep. 1996

Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. 2.854. genehmigt:

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber

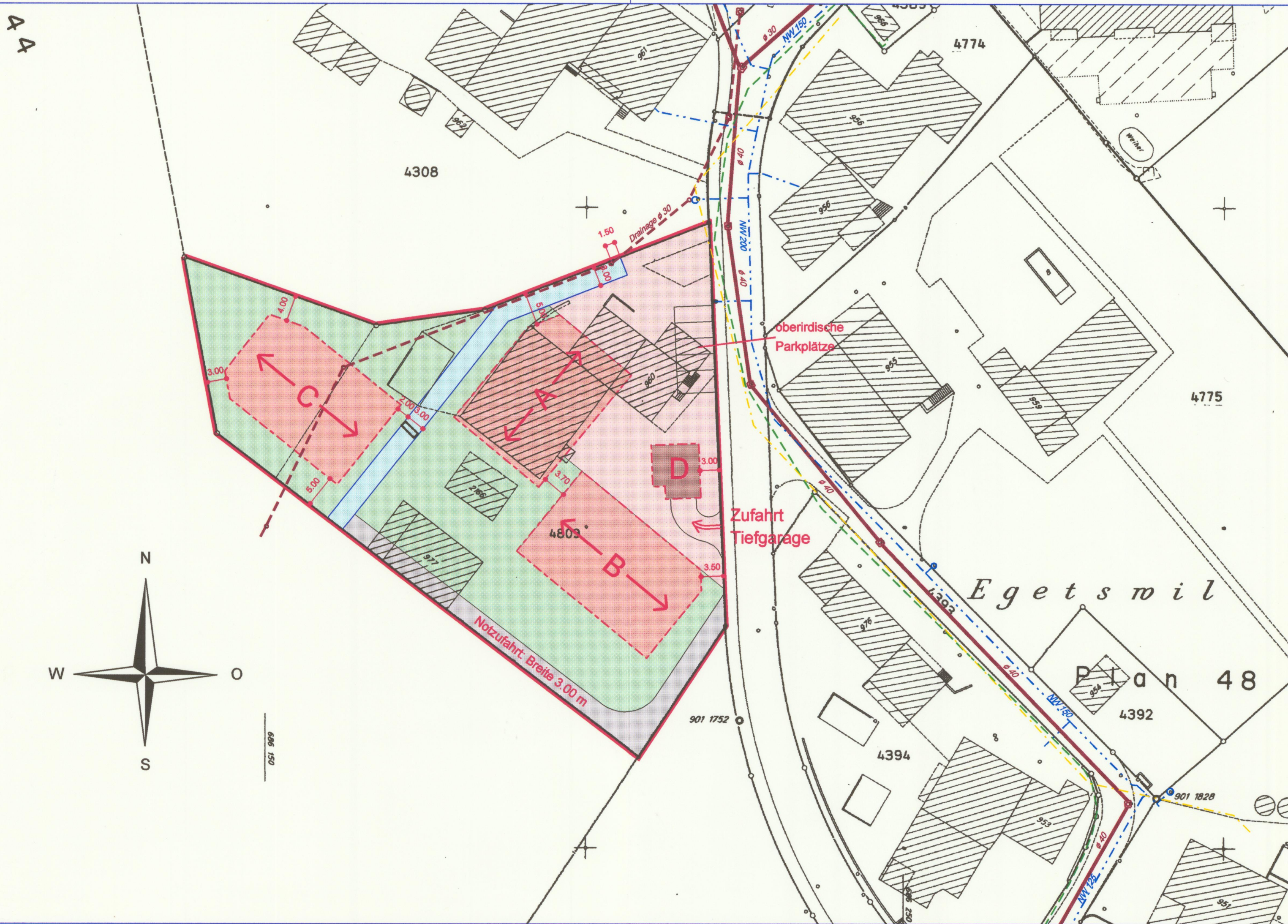


Massstab: 1:500

Entwurf: Sf	Zeichnung: Jo	Datum: 05.01.96	Format: 30/84
Änderungen: 22.03.96 / 28.03.96		Auftrag Nr.: HOFWISENGP / 1.4795.300	
Dateibez.: hofwisen.tit/dgn/hofwap.dgn		Plan. Nr.: 4.6.3.15/1	

Stephan+Kunz+Partner AG
Ingenieur- und Planungsbüro SIA/BSP

Kirchgasse 7, 8302 Kloten



Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Mantellinie Hauptbauten A, B, C
- Mantellinie Nebenbaute D
- Firstrichtung
- Vorgartengebiet
- Bereich für besondere Gebäude
- Bereich für offene Gewässer
- Bereich für Notzufahrt
- Kanalisation
- Drainage
- Wasser
- Elektrisch
- TT-Kabeltrasse



Stadt Kloten
Kanton Zürich


REVISION PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN
"HOFWISSEN, EGETSWIL"
Bauvorschriften

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am 2. April 1996, Revidiert
am 18. Mai 2001

Hedwig Kohler-Bänninger

Vom Stadtrat verabschiedet am 19. Juni 2001

Der Präsident


B. Heinzelmann

Die Substitutin


P. Zawarty

Vom Gemeinderat zugestimmt am 06. November 2001

Der Präsident

M. Christen

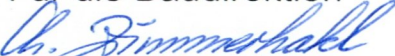


Die Sekretärin


A. Aeberhard

Von der Baudirektion am **17. Okt. 2002** mit Verfügung
Nr. 1135 genehmigt.

Für die Baudirektion


Fassung: Genehmigung

Verfasser: Stephan+Kunz+Partner AG
Ing.- und Planungsbüro SIA / BSP
8302 Kloten (Stadttingenieurbüro Kloten)

Der Artikel 6 Absatz 2 des Privaten Gestaltungsplans „Hofwiesen Egetswil“, wird wie folgt geändert:

Art. 6

Nutzweise

Absatz 1 unverändert

Gebäude D dient der Kaschierung der Garagenrampe. Es kann der Überbauung dienende Nutzungen wie Mehrzweck-, Velo- oder Bastelräume beherbergen. Aber auch Kleingewerbe und Wohnen ist darin zugelassen.

28. März 1996/20. Dezember 2000



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "HOFWISEN", EGETSWIL

Bauvorschriften

Mitwirkungsaufgabe durchlaufen vom 18. Januar bis 18. März 1996

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am: 2. April 1996

H. Kohler - Bänninger

Vom Stadtrat verabschiedet am: 16. April 1996

Der Präsident

Der Stadtschreiber

B. Heinzelmann

J. Meier

Vom Gemeinderat zugestimmt am 2. Juli 1996

Der Präsident

Die Ratssekretärin

A. Crippa

A. Aeberhard

25. Sep. 1996

Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. 2854 genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber



Datum : März 1996

Auftrag Nr. HOFWISENGP / 1.4795.300

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "WOHNÜBERBAUUNG HOFWISSEN"

Hedwig Kohler-Bänniger, Weinbergstrasse 73, 8302 Kloten setzt, gestützt auf § 85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den nachstehenden privaten Gestaltungsplan "*Wohnüberbauung Hofwisen*" fest:

Art. 1

Zweck

Mit der "*Wohnüberbauung Hofwisen*" soll in der Kernzone Egetswil Wohnraum mit hoher Lebensqualität geschaffen werden, ohne an die vorgegebenen Mantellinien der Kernzone gebunden zu sein. Dies als Ersatz des ehemaligen Bauernhauses Gebäude Vers.-Nr. 960, sowie der Oekonomiegebäude Vers.-Nrn. 977 und 2166. Die genannten Gebäude sind nicht im Inventar der kulturhistorischen Objekte der Stadt Kloten enthalten.

Art. 2

Abbruch

Nach Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes können die Gebäude Vers.-Nrn. 960, 977 und 2166 abgebrochen werden.

Wird mit den Neubauten nicht binnen 2 Jahren begonnen, so ist das Baugelände in einen ordentlichen Zustand zu bringen.

Art. 3

Gestaltungsplangebiet

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Übersichtsplan 1:2'500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet "*Wohnüberbauung Hofwisen*". Dieses befindet sich in der Kernzone Egetswil.

Art. 4

Für die genaue Zuordnung der einzelnen Gebäude und Anlagen ist der Situationsplan 1:500 massgebend.

Das bereits existierende Bauprojekt des Architekten T. Palmy vom 12.10.1995 dient nur als Grundlage für den Gestaltungsplan, ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.

Massgebender Plan

Art. 5

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

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Art. 6

Die Gebäude A, B und C können neben der eigentlichen Wohnnutzung einen Gewerbeanteil von maximal 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten gewidmeten Flächen enthalten.

Gebäude D dient der Kaschierung der Garagenrampe und kann der Ueberbauung dienende Räume wie Mehrzweck-, Velo-, Bastelräume oder Kleingewerbe beinhalten. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Nutzweise

Art. 7

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

Immissionsschutz

Art. 8

Im Bereich für besondere Gebäude dürfen nur Bauten gemäss PBG § 273 angeordnet werden.

Im Vorgartenbereich dürfen keine oberirdische Bauten erstellt werden. Parkplätze hingegen sind zulässig.

**Bereich für besondere Gebäude
Vorgartenbereich**

Art. 9

Bauweise der Hauptgebäude

Neu- und Ersatzbauten müssen innerhalb der im Plan 1:500 festgelegten Mantellinien plaziert werden. Balkone und Erker dürfen diese Begrenzungen um höchstens 2,0 m überragen. Balkone dürfen auch ausserhalb der Mantellinien abgestützt werden.

Die Hauptgebäude A, B und C dürfen maximal 2 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse aufweisen. Sie dürfen mit einem anrechenbaren Untergeschoss versehen werden.

Die Ausnutzungsziffer wird auf maximal 40 % festgelegt. Diese muss innerhalb der im Gestaltungsplan vorgegebenen Mantellinien konsumiert werden.

Das Nebengebäude D darf maximal 1 Vollgeschoss aufweisen.

Alle Haupt- und Nebenbauten sind mit Schrägdächern gemäss BZO 2.1.8 zu versehen. Die Hauptfirstrichtung ist im Plan 1:500 festgelegt.

Dachflächenfenster können im 1. und 2. Dachgeschoss bis zu einer Grösse von 0.60 m² pro Fenster angeordnet werden. Sie sind jedoch in der Anzahl zurückhaltend zu verwenden.

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Lukarnen oder Gauben zulässig.

Art. 10

Behindertenwohnung

Mindestens zwei Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern sind so vorzubereiten, dass sie mit geringem Aufwand invalidengerecht ausgebaut werden könnten. Die Hauszugänge sind rollstuhlgängig anzulegen.

Art. 11

Etappierung

Eine Etappierung der Überbauung ist zulässig. Die Tiefgarage wäre Bestandteil einer allfälligen 1. Etappe.

Art. 12

Erschliessung / Parkierung

Die Erschliessung der Überbauung für den Privatverkehr erfolgt über die Egetswilerstrasse.

Für die Mehrfamilienhausüberbauung ist eine gemeinsame Tiefgarage zu erstellen. Lage und Zufahrt sind durch den Situationsplan 1:500 bestimmt.

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

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

Art. 13

Gewässer

Im Bereich für offene Gewässer ist der Bach nach Möglichkeit offen zu führen und naturnah zu gestalten.

Das Meteorwasser muss über die Drainageleitungen, mit zwischengeschaltetem Retentionsvolumen, abgeführt werden. Diesen Anschluss hat die Bauherrschaft mittels Anschlussvertrag vor Baubeginn durch die Drainagegenossenschaft Egetswil und die Volkswirtschaftsdirektion genehmigen zu lassen.

Das Retentionsvolumen muss für Starkregen bis zum zwanzigjährigen Ereignis dimensioniert sein.

Arealintern kann der Gewässerabstand auf 2m reduziert werden.

Art. 14

Notzufahrt

Zu Haus C ist eine Notzufahrt (Feuerwehr, Sanität etc.) gemäss den kantonalen Zugangsnormen zu erstellen. Die Lage ist durch den Situationsplan 1:500 bestimmt.

Art. 15

Wärmeerzeugung

Nach Möglichkeit sind erneuerbare Energieträger zu verwenden.

Art. 16

**Entsorgung /
Kompostierung**

Gemeinschaftliche Einrichtungen für die Entsorgung sind gut zugänglich zu plazieren.

In den Küchen ist die Möglichkeit zur getrennten Sammlung von Abfällen, entsprechend dem Abfallkonzept der Stadt Kloten, zu schaffen (Baterien, kompostierbare Abfälle, Sperrgut, Blech).

Innerhalb des Perimeters ist die notwendige Fläche für eine zentrale Kompostierung auszuscheiden.

Art. 17

Kinderspielplatz

Für Kleinkinder sind Spielflächen von ca. 10% der dem Wohnen vorbehaltenen Geschossfläche anzulegen.

Art. 18

Festsetzung,
Inkrafttreten

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

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am 2. April 1996

Hedwig Kohler-Bänninger

Vom Stadtrat Kloten verabschiedet am 16. April 1996

Präsident

Schreiber



B. Heinzelmann

J. Meier

Vom Gemeinderat Kloten zugestimmt am 2. Juli 1996

Präsident

Schreiberin



A. Crippa

A. Aeberhard

Vom Regierungsrat genehmigt am

mit Beschluss Nr.