



Referenz-Nr.: ARE 17-0466

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Schaffhauserstrasse Kloten» – Genehmigung

Stadt **Kloten**

Lage Schaffhauserstrasse 123 bis 127

- Massgebende - Plan (Plan-Nr. 13.1.3.044.02) Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom
Unterlagen 6. Oktober 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 6. Oktober 2016
 - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Kloten stimmte mit Beschluss vom 6. Oktober 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Schaffhauserstrasse Kloten» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 14. März 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 16. März 2017 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Gestützt auf die Ziele des Klotener Stadtentwicklungskonzepts für den zentral gelegenen Abschnitt der Schaffhauserstrasse sollen mit der vorliegenden Planung eine qualitätsvolle und städtebaulich verträgliche Verdichtung sowie eine Aufwertung des öffentlichen Raums entlang des Schaffhauserstrasse erfolgen. Ferner gilt es zu berücksichtigen, dass der Perimeter an den zukünftigen Glattalbahnkorridor (Verlängerung vom Flughafen nach Bassersdorf) grenzt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der private Gestaltungsplan stützt sich auf ein aus einem Studienauftrag hervorgegangenen Richtprojekt ab. Dieses sieht drei prägnante Baukörper vor, welche den Strassenraum präzisieren und einen qualitativ hochwertigen Beitrag an die urbane Gestaltung des öffentlichen Raums leisten. Mit der siebengeschossigen Überbauung werden das Nachverdichtungsziel städtebaulich verträglich umgesetzt und die heute zulässige Ausnützung von 100% nahezu verdoppelt.

Das vorliegende Projekt ist mit dem Vorprojekt zur Aufwertung und Umgestaltung der Schaffhauserstrasse abgestimmt und koordiniert. Es ergänzt die vorgesehene urbane, siedlungsverträgliche Gestaltung der zentralen Achse mit spezifischen Gestaltungsvorgaben.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	So werden z. B. für das gewerblich genutzte Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m, ein horizontal durchlaufendes Vordach und der Ausschluss von Wohnnutzungen entlang der Schaffhauserstrasse festgelegt. Die sinnvolle Wohnungsanordnung, die Grundrissgestaltung und die wohngygienischen Belichtungsvorgaben tragen zu einer hohen Wohnqualität bei und reagieren in adäquater Form auf die Strassenlärmbelastung. Ferner ist vorgeschrieben, dass die Aussenraumgestaltung gut auf die geplanten Linienführung der Glattalbahnen abzustimmen ist.
Ergebnis der Vorprüfung	Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 4. Juli 2016 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümerin (unter Vorbehalt von Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Schaffhauserstrasse Kloten», welchem der Gemeinderat Kloten mit Beschluss vom 6. Oktober 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 582.40 (106 528/83100.40.100) und wird den Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Kloten wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen

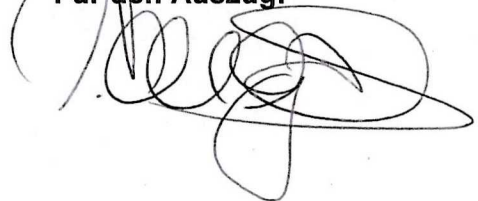
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Stadt Kloten (unter Beilage von dreizehn Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation, KBO)
- Casaverva AG, Herr Humberto Monero, Bahnhofstrasse 60, 8600 Dübendorf, und Adrian Schuhmacher, Schaffhauserstrasse 76, 8302 Kloten (Rechnungsadressaten)

VERSENDET AM 29. MAI 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse Kloten

Situation 1:500

Von den Grundeigentümer aufgestellt am 06.10.2016:
Casaverva AG

Humberto Montero

Adrian Schuhmacher

Urs Zobrist

Vom Stadtrat verabschiedet am:
Präsident

08. NOV. 2016
Verwaltungsdirektor

René Huber

Thomas Peter

Vom Gemeinderat festgesetzt am:
Präsidentin

7.2.2017
Sekretärin

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr.: 0466/17
genehmigt am: 29. Mai 2017

Für die Baudirektion:



Plan-Nr. 13.1.3.044.02

Datum: 06.10.2016

Gezeichnet: Min

Geprüft: Igu

Massstab: 1:500

Format: 63 x 30cm

Festlegungen

	Gestaltungsplanperimeter	Art. 2
	Baubereiche	Art. 4
	Pflichtversatz	Art. 4
	Pflichtbaulinie	Art. 4
	Hofbereich	Art. 4
	Vorzone	Art. 11
	Hofzone	Art. 11
	Baum (Anzahl und Lage schematisch)	Art. 11
	Anschluss Tiefgarage	Art. 12

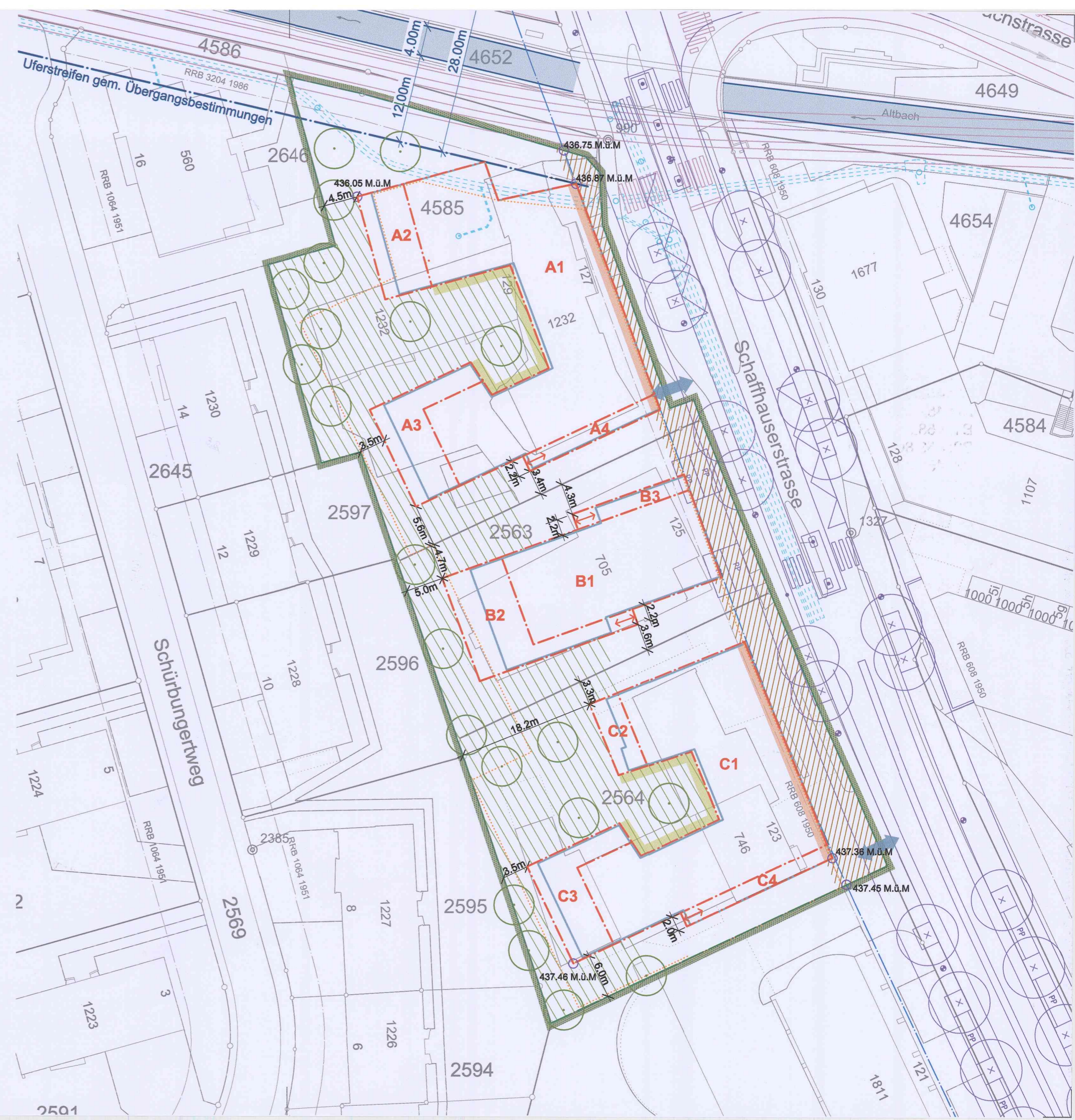
Maximale Höhenkoten (m.ü.M)

A1:	457.90 m.ü.M.
A2:	452.90 m.ü.M.
A3:	452.90 m.ü.M.
A4:	452.90 m.ü.M.
B1:	458.80 m.ü.M.
B2:	453.80 m.ü.M.
B3:	451.30 m.ü.M.
C1:	459.00 m.ü.M.
C2:	454.00 m.ü.M.
C3:	454.00 m.ü.M.
C4:	454.00 m.ü.M.

Orientierender Inhalt

	Richtprojekt Guagliardi Ruoss, dat. 06.10.16
	Untergeschoss Richtprojekt
	Neugestaltung Schaffhauserstr., metron dat. 30.04.15
	Baulinie Strassenprojekt
	Vorstudie Glattalbahn, dat. 12.10.09
	Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung GSchV
	Rechtskräftige Gewässerabstandslinien / Baulinien
	Amtliche Vermessung, swr dat. 09.10.14
	Terrainaufnahmen, swr dat. 22.09.2016
	Meteorwasserleitung

0 10 20 30 40 50 m





Privater Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse Kloten

Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 06.10.2016:

Casavenya AG


Humberto Montero


Adrian Schuhmacher


Urs Zobrist

Vom Stadtrat verabschiedet am:

Präsident


René Huber

- 8. NOV. 2016

Verwaltungsdirektor


Thomas Peter

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Präsident *in*



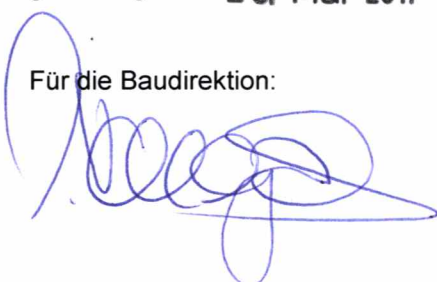
7.2.2017

Sekretär *in*



Von der Baudirektion mit Verfügungs-Nr.: 0466/17
genehmigt am: 29. Mai 2017

Für die Baudirektion:





ingenieure | Planer | Geometer

Proj. Nr. 13.1.3.044.02-02

Datum: 06.10.2016

Gezeichnet: Igu

Geprüft: Le

Format: A4

Art. 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse Kloten schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für:
 - eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung
 - eine der Zentrumslage angemessene Verdichtung und Nutzungsmischung
 - eine gesamtheitliche und etappierbare Lösung
 - eine Überbauung von hoher Wohnqualität trotz starker Lärmimmissionen

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan Massstab 1:500 zusammen.
- ² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan ausgewiesenen Perimeter.
- ³ Das Richtprojekt vom 06.10.2016 veranschaulicht die Zielsetzung des Gestaltungsplans. Es ist für die Projekterarbeitung und insbesondere für die Beurteilung von Baugesuchen begleitend.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten.

Art. 4 Baubereiche

- ¹ Die Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan auf Basis von Mantellinien definierten Baubereiche erstellt werden. Es sind keine Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Baubereiche einzuhalten. Die Gebäude der Baubereiche A und C müssen entlang der Schaffhauserstrasse auf die Pflichtbaulinie gestellt werden.
- ² In den Obergeschossen dürfen auskragende und vorstehende Gebäudeteile bis 1.5 m über die Baubereiche hinausragen. Diese Gebäudeteile haben strassenseitig eine lichte Höhe von 2.70 m ab gewachsenem und gestaltetem Terrain einzuhalten.
- ³ In den Hofbereichen der Baufelder A und C dürfen aus feuerpolizeilichen Gründen Aussentreppen erstellt werden, welche die Mantellinien überschreiten.

Art. 5 Dichte / Gesamtnutzflächen

- ¹ Es sind maximal folgende Gesamtnutzflächen (GNF*) zulässig:

Baubereich A	4'400 m ² GNF
Baubereich B	2'350 m ² GNF
Baubereich C	3'850 m ² GNF

*Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen sämtlicher Geschosse unter Einschluss der dazugehörigen wohnungsinternen und externen Erschliessungsflächen, Abstellräumen, Sanitärräumen samt inneren Trennwänden (ohne Aussenwände und ohne Schächte).

Art. 6 Nutzungen

- ¹ Zulässige Nutzungen sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe.
- ² Der Wohnanteil hat mindestens 60% der Gesamtnutzfläche zu betragen.
- ³ Im Erdgeschoss dürfen gegen die Schaffhauserstrasse hin keine Wohnungen erstellt werden.

Art. 7 Höhen Erdgeschoss und Dachrand

- ¹ Die maximal zulässigen Höhenkoten der Dachränder sind für jeden Baubereich im Situationsplan festgelegt.
- ² Gebäude dürfen die Flugsicherheitshöhe nicht überschreiten. Darin eingeschlossen sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Technikräume sowie Liftüberbau und dergleichen. Diese sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- ³ In den gewerblich genutzten Erdgeschossen muss die Geschosshöhe mindestens 3.50 m betragen (OK FB EG zu OK FB 1. OG).

Art. 8 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und aussenräumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) erreicht wird.
- ² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Qualitätsmerkmale zu beachten: architektonischer Ausdruck der Gebäude, sowie strukturierte Fassadengliederung, Zugänge und Adressbildung, Wohnlichkeit und Wohnhygiene, Gestaltung der Freiflächen, gute Ausrüstung der Gebäude und Freiräume.

Art. 9 Fassadengestaltung

- ¹ Das Richtprojekt ist richtungsweisend. Die Fassadengestaltung muss mindestens dessen Gestaltungsqualität erreichen. Die Ensemblewirkung der drei Gebäude muss gewährleistet sein.
- ² Entlang der Schaffhauserstrasse ist als verbindendes Gestaltungselement der drei Bauten ein Vordach Pflicht. Das Vordach muss horizontal durchlaufen und in der Gebäudemitte eine lichte Höhe von mindestens 2.70 m haben.

Art. 10 Dachgestaltung

- ¹ In allen Baubereichen sind nur Flachdächer zugelassen. Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen.
- ² Dachgeschosse gemäss § 275 PBG sind nicht erlaubt.

Art. 11 Freiräume / Umgebung

- ¹ Die im Gestaltungsplan als Vorzone bezeichnete Fläche muss einheitlich offen gestaltet sein und einen urbanen Charakter haben. Sie ist in Abstimmung / nach den Vorgaben mit dem Strassenprojekt des Kantons (siehe Planungsbericht Kap. 2.11 „Sanierung Schaffhauserstrasse“) zu gestalten, muss einen öffentlichen Charakter aufweisen und frei zugänglich sein. Die Hauptzugänge müssen über diese Vorzone erfolgen.

- ² Die im Gestaltungsplan als Hofzone bezeichnete Fläche muss auf die Bedürfnisse der Bewohnenden ausgerichtet sein und eine der Nutzung entsprechende halbprivate Zonierung sowie eine besonders gute Gestaltung und Ausrüstung aufweisen.
- ³ Die Umgebungsgestaltung auf Parzelle Kat.-Nr. 4585 ist im Hinblick auf die geplante Linienführung der Glattalbahn abzustimmen. Die Gestaltung des Aussenraumes muss mit und ohne Glattalbahn zweckmässig sein.
- ⁴ In der Hofzone ist eine Mindestanzahl von 10 Bäumen zu pflanzen.

Art. 12 Erschliessung

- ¹ Der Gestaltungsplanperimeter wird über maximal zwei Tiefgaragenzufahrten über die Schaffhauserstrasse erschlossen. Die Parteien gewähren sich gegenseitig das unbeschränkte und unentgeltliche Fuss- und Fahrwegrecht.
- ² Die Haupthauszugänge der Gebäude auf den Parzellen Kat.-Nr. 4585 und 2564 sind strassenseitig anzuordnen.

Art. 13 Parkierung

- ¹ Das Minimum der Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte richtet sich am Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Für Kunden und Besucher sind unabhängig von der Nutzfläche mindestens 6 Abstellplätze (je 2 pro Grundstück) zu erstellen.
- ² Mit einem Mobilitätskonzept dürfen die Anzahl Abstellplätze nach Abs. 1 weiter reduziert werden.
- ³ Das Maximum an Abstellplätzen richtet sich nach der Wegleitung des Kantons Zürich.
- ⁴ Wenn die Gesamtanzahl an Autoabstellplätzen das untere Drittel des gesamten Spielraums nicht übersteigt, können die Abstellplätze mehrfach genutzt werden (Poolbewirtschaftung).
- ⁵ Im Sinne von § 222 PBG ist eine Gemeinschaftsanlage zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Diese muss in jeder Entwicklungsphase funktionieren. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen.
- ⁶ Die Anzahl Fahrradabstellplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten.
- ⁷ Fahrradfahrenden sind für die Kurzzeitparkierung, in sinnvoller Gehdistanz zu den Hauseingängen, ausreichend oberirdische Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.
- ⁸ Unterirdisch oder im Eingangsgeschoss sind genügend Fahrradabstellplätze anzuordnen. Diese müssen gut und bequem erreichbar sein.
- ⁹ Für Wohnungen sind an geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellflächen für Kinderwagen oder Ähnliches vorzusehen.

Art. 14 Wohnhygiene, Wohnqualität

- ¹ Wohneinheiten mit 3.5 oder mehr Zimmern müssen durch die Grundrissorganisation eine mindestens zweiseitige Belichtung der Wohnungen aufweisen.

Art. 15 Lärmschutz

- ¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung.
- ² Lärmempfindliche Räume sind entweder vollständig lärmabgewandt oder an den Seitenfassaden über Loggien zu belüften.
- ³ Damit möglichst wenig Strassenlärm in den Hofbereich gelangt und gute akustische Bedingungen geschaffen werden, sind die Gebäudezwischenräume mit architektonischen und gestalterischen Mitteln zu optimieren. Schallharte Fassaden sind zu vermeiden.

Art. 16 Energie / Licht

- ¹ Neubauten sind mindestens im Standard Minergie oder einem gleichwertigen bzw. besseren Gebäudestandard zu erstellen.
- ² Aussenraumbelichtungen sind auf Basis der geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften zu planen und mit diesen zu vereinbaren.

Art. 17 Inkrafttreten

- ¹ Der private Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Privater Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse Kloten

(Casaverva AG, Adrian Schuhmacher, Urs Zobrist)

Planungsbericht

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung
(inklusive Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen)



Ingenieure | Planer | Geometer

Proj. Nr. 13.1.3.044.02-03

Datum: 06.10.2016

Gezeichnet: Igu

Geprüft: Le

Format: A4

ewp AG Effretikon

Rikonerstrasse 4 | CH-8307 Effretikon | Telefon 052 354 21 11

Fax 052 343 19 95 | www.ewp.ch | effretikon@ewp.ch | SN EN ISO 9001:2000

L:\R-B\01_Raumentw\1313044_Kloten_StA_Schaffhauserstrasse_127\05_b_Gestaltungsplan\05_Berichte_Grafiken\20160907_Uberarbeitung_Vorprüfung_Planungsbericht.docx

Impressum

Auftraggeber	Casaverva AG, Dübendorf Adrian Schuhmacher, Kloten
Auftragnehmer	ewp AG Effretikon
Geschäftsbereich	Raumplanung + Bauberatung
Projektleiterin	Alessandra Igual Direktwahl 052 354 22 20 alessandra.igual@ewp.ch
Projektleiter Stv.	Philipp Lenzi Direktwahl 052 354 22 11 philipp.lenzi@ewp.ch
Auftragsnummer	13.1.3.044.02

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage / Ziel	4
1.2	Gestaltungsplanverfahren	6
1.3	Grundlagen	6
2	Planungs- und baurechtliche Situation	7
2.1	Stadtentwicklungskonzept	7
2.2	Bauvorschriften nach Bau- und Zonenordnung	7
2.3	Höhenbeschränkungen / Sicherheitszonenplan	8
2.4	Strassenlärm	9
2.5	Fluglärm	9
2.6	Gewässerabstandslinien	9
2.7	Gewässerschutz und Naturgefahren	9
2.8	Dienstbarkeiten	10
2.9	Ist- & Soll-Atmosphäre	12
2.10	Glattalbahn Plus	13
2.11	Sanierung Schaffhauserstrasse	15
3	Erläuterungen zum Richtprojekt	16
3.1	Studienauftrag	16
3.2	Richtprojekt	18
3.3	Etappierung	19
4	Erläuterungen zu den Vorschriften	21
5	Einwendungen und Vorprüfung	26
5.1	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	26
5.2	Kantonale Vorprüfung	26

Anhang

Richtprojekt Guagliardi Ruoss
Fluglärmbelastung (FALS 01. Februar 2015)
Parkplatzberechnungen

Einleitung

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage / Ziel

Der Projektperimeter liegt im Stadtzentrum von Kloten, ca. 500 m vom Bahnhof entfernt. Der Perimeter umfasst drei Grundstücke mit insgesamt drei Gebäuden.

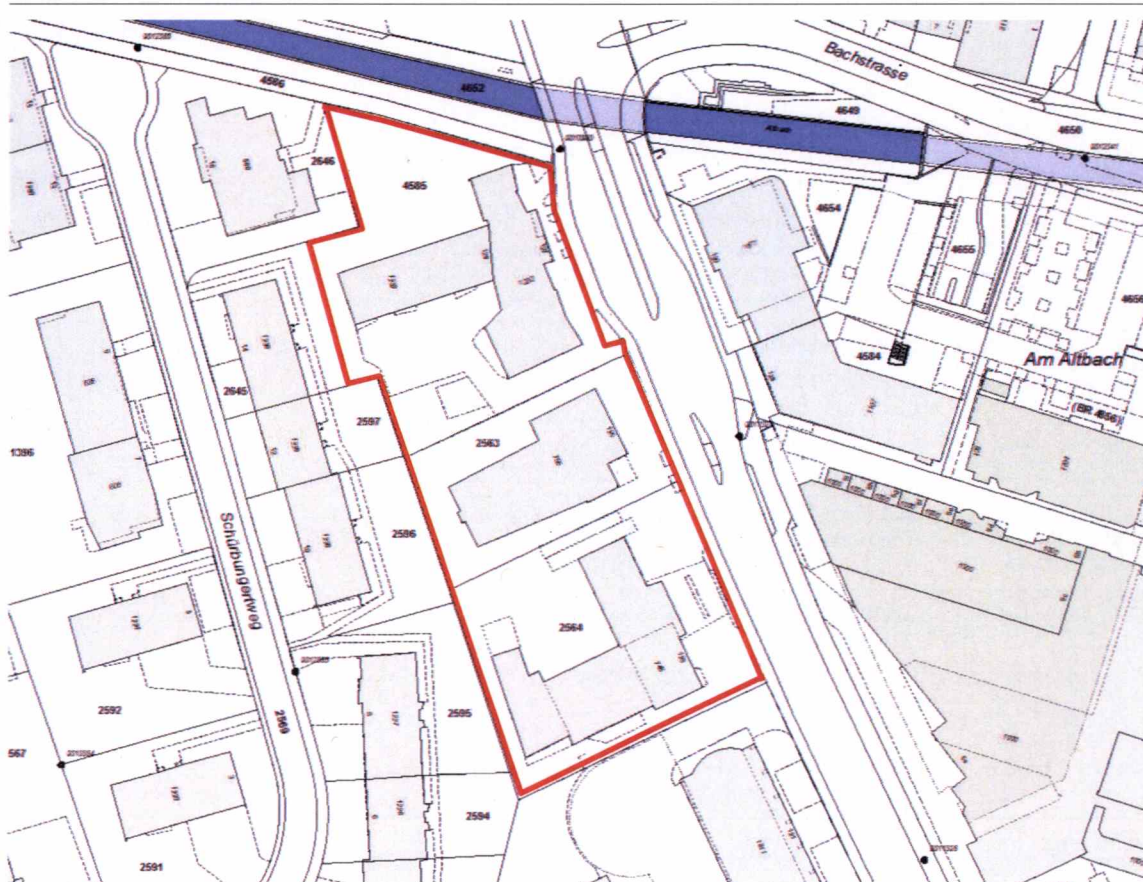


Abbildung 1: Gestaltungsplanperimeter

Angesichts der neuen Wohnbedürfnisse (Grösse, Ausstattung, hindernisfreie Geschosse, Wärmedämmung, etc.) und dem möglichen Verdichtungspotenzial sollen die Gebäude aus den 1950er-Jahren nicht erneuert, sondern durch Neubauten ersetzt werden. Die Grundeigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 2564 und 4585 beabsichtigt, die Entwicklung auf ihren Grundstücken zügig voranzutreiben und zu überbauen. Vorgesehen sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen und in den Obergeschossen Wohnen und/oder Dienstleistung. Die Überbauung des Grundstückes Kat.-Nr. 4585 entspricht der 1. Priorität. In 2. Priorität soll das Grundstück Kat.-Nr. 2564 überbaut werden. Die Entwicklung der Liegenschaft auf dem Grund-

stück Kat.-Nr. 2563 wird voraussichtlich in einer späteren 3. Etappe erfolgen, da noch langfristige Mietverträge mit Gewerbetreibenden bestehen.

Mit einem Studienauftrag wurden qualitativ hochwertige Projektvorschläge für die neue Überbauung der drei Grundstücke evaluiert und die qualitätssichernden Rahmenbedingungen für das Gestaltungsplanverfahren definiert.

Wichtige Aspekte der Aufgabenstellung waren darüber hinaus das Erzielen einer adäquaten Dichte und der geschickte Umgang damit, das Erreichen einer hohen Wohnqualität, eine angemessene Reaktion auf die Lärmproblematik sowie eine gut etappierbare Parkierung. Mit einer architektonisch hochwertigen Überbauung, welche auch ökonomisch und ökologisch fortschrittlich ist, soll ein Beitrag an die Zentrumsentwicklung von Kloten geleistet werden.

Eine funktionierende Etappierbarkeit über die drei Grundstücke sowie eine gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil im mittleren Preissegment waren anzustreben.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem das Projekt des Architekturbüros Guagliardi Ruoss, Zürich mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich als Sieger hervorging. Das Siegerprojekt bildete die Basis für das Richtprojekt (vgl. Anhang A) und für den Gestaltungsplan.

1.2 Gestaltungsplanverfahren

„Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.“ (§ 83 Abs. 1 PBG)

Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens zu Händen der Genehmigungsbehörde der Erläuterungsbericht erstellt. Dieser zeigt auf, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der kantonale und regionale Richtplan berücksichtigt werden sowie den Anforderungen des Bundesrechts Rechnung getragen wird.

Nachfolgend ist der Ablauf des Gestaltungsplanverfahrens dargestellt.

1. Aufstellung Gestaltungsplanentwurf
2. Mitwirkung Öffentlichkeit und kantonale Vorprüfung Baudirektion
3. Bereinigung Gestaltungsplan
4. Festsetzung Parlament
5. Genehmigung Baudirektion
6. Publikationen (Referendumsfrist, Rekursfrist)

Während der öffentlichen Auflage (Mitwirkung) kann sich jedermann zum Gestaltungsplaninhalt äussern. Im Anschluss an die öffentliche Auflage wurde der Gestaltungsplan bereinigt und ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verfasst (Kapitel 5.1).

1.3 Grundlagen

- Richtprojekt vom 06.10.2016, Guagliardi Ruoss, Zürich
- Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten 16.06.2013
- Parkplatzreglement (PPR) der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich, 01.07.2015 (Publikationsdatum)
- Normalien für die Anforderungen an Zugänge, 01.08.2015 (Publikationsdatum)
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), Stand 01.01.2014
- Lärmschutzverordnung (LSV), Stand 01.02.2015
- Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich, 17.06.2003
- Energiestadt Kloten, April 2010
- Vorstudie Schaffhauserstrasse, 30.04.2015
- Vorstudie Glattalbahn, 20.10.2009
- Richtlinien für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, 04.02.2015

2 Planungs- und baurechtliche Situation

2.1 Stadtentwicklungskonzept

Mit dem Stadtentwicklungskonzept werden im Bereich des Gestaltungsplangebiets folgende Ziele verfolgt:

- Stadtreparatur im Zentrum (Optimierung Städtebau durch Verdichtung/Ersatzbauten, Konzentration Publikumsfrequenzen, Aufwertung öffentlicher Raum)
- GlattalBahn als Entwicklungsmotor der Siedlungsentwicklung, Verlängerung vom Flughafen nach Bassersdorf entlang des Altbachs
- Entwicklung des Altbaches als Rückgrat der Siedlungsentwicklung (Aufwertung Fließgewässer, Attraktivitätssteigerung der nationalen Fuss-/Radwegverbindung)

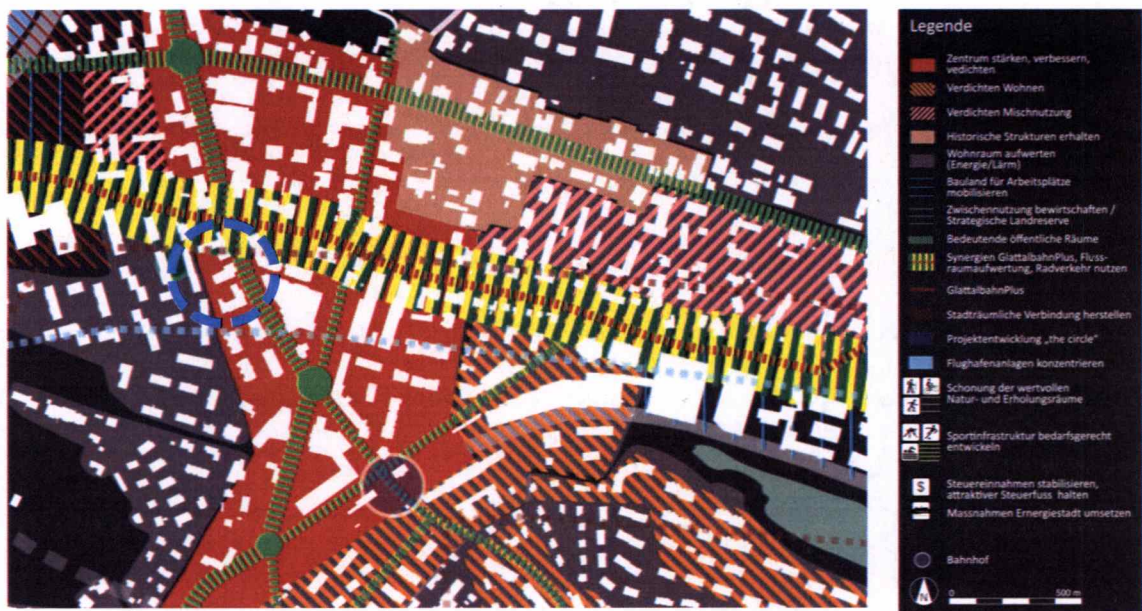


Abbildung 2: Ausschnitt Stadtentwicklungskonzept (blauer Kreis=Gestaltungsplangebiet)

2.2 Bauvorschriften nach Bau- und Zonenordnung

Die drei Grundstücke Kat.-Nrn. 2563, 2564 und 4585 weisen insgesamt eine massgebliche Grundstücksfläche von 5'275 m² auf.

Die Grundstücke sind nach Bau- und Zonenordnung der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG4) zugewiesen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4585 muss zurzeit ein maximaler Wohnanteil von 70% eingehalten werden. Mit der Änderung der Lärmschutzverordnung vom 28. November 2014 kann diese Beschränkung mit dem Gestaltungsplan aufgehoben werden.

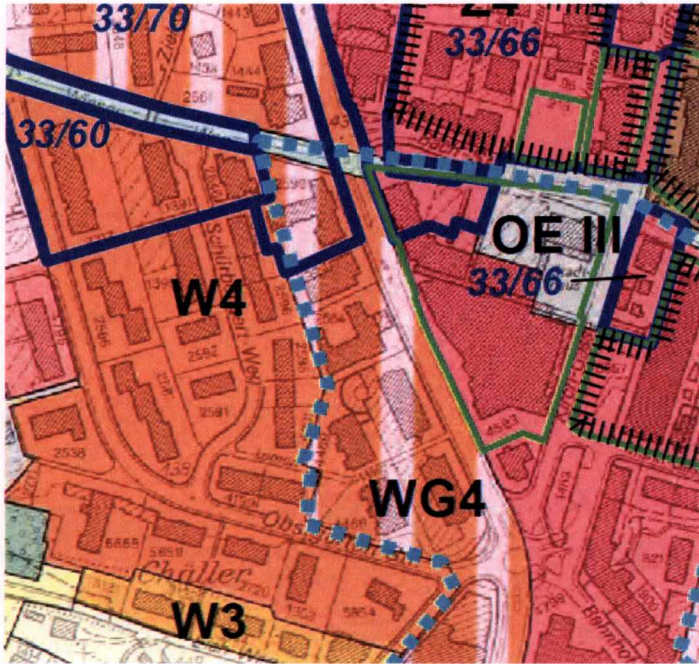


Abbildung 3: Ausschnitt aus rechtsgültigem Zonenplan (2013)

2.3 Höhenbeschränkungen / Sicherheitszonenplan

Im Zusammenhang mit dem Flughafen Kloten gelten für den Projektperimeter besondere Höhenbeschränkungen. Der Sicherheitszonenplan limitiert die maximale Höhe eines Gebäudes (inkl. technische Dachaufbauten und Ausrüstungselemente) im Bereich der Abflugschneisen. Im Norden der drei Grundstücke ist die Höhe auf 458 m.ü.M. beschränkt, im Süden dürfen die Gebäude nicht über 460 m.ü.M. hinausragen.



Abbildung 4: Ausschnitt Sicherheitszonenplan

2.4 Strassenlärm

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) sind in der Nacht entlang der Strassenfassade um 2 – 3 dB(A) überschritten. Lärmempfindliche Räume dürfen deshalb nicht ausschliesslich über die Schaffhauserstrasse, sondern müssen auch über eine lärmabgewandte Seiten- oder Rückfassade belüftet werden können (vgl. Aussenlärmgutachten vom 17.11.2014, ewp AG Effretikon). Das Richtprojekt zeigt, dass trotz der Lärmproblematik eine attraktive Fassadengestaltung sowie qualitativ gute Grundrisse entlang der Schaffhauserstrasse zu erreichen sind.

2.5 Fluglärm

Der Immissionsgrenzwert ES III wird im ganzen Gestaltungsplanperimeter eingehalten. Das Gestaltungsplangebiet liegt jedoch im Lärmbelastungsbereich des Flughafens. Der Schallschutz der Aussenhülle (Fenster, Aussenwände, Dachkonstruktion, Aussentüren usw.) gegen Fluglärm muss mindestens die vom Kanton Zürich festgelegten gesetzlichen Anforderungswerte erfüllen (siehe Anhang B).

2.6 Gewässerabstandslinien

Nach Art. 36a Abs. 1 Gewässerschutzgesetz (GSchG) ist der Raumbedarf der Gewässer bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Grundlage für die Bemessung des Raumbedarfes ist die revidierte Gewässerschutzverordnung, welche seit dem 1.6.2011 in Kraft ist. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraumes hat nach Art. 41 c GschV zu erfolgen.

Die Breite der Gerinnesohle beträgt in diesem Abschnitt des Altbachs gemäss gis.zh.ch 4 m. Die rechtskräftige Gewässerabstandslinie (RRB-Nr. 3204 / 1986) sichert einen Raum von 24 m. Gemäss den Übergangsbestimmungen des Kantons Zürich muss für den Altbach ein Uferstreifen von 2 x 12 m plus Gerinnesohle von 4 m berücksichtigt werden. Somit vergrössert sich der Raumbedarf von 24 m auf 28 m. Innerhalb des Uferstreifens sind neben oberirdischen Bauten auch keine unterirdischen Bauten zulässig.

2.7 Gewässerschutz und Naturgefahren

Da das Planungsgebiet im Gewässerschutzbereich „Au“ liegt, sind Platzflächen über belebte Bodenschichten zu entwässern oder eine Versickerungsanlage zu erstellen. Für die Versickerung von Regenwasser ist die Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung (AWEL, März 2006) massgebend. Gemäss Versickerungskarte des Generellen Entwässerungsprojektes der Stadt Kloten (GEP) sind die Grundstücke im Bearbeitungsperimeter aufgrund der Durchlässigkeit der Deckschichten gut bis sehr gut versickerungsfähig.

Gemäss Generellem Entwässerungsprojekt der Stadt Kloten (GEP) werden die drei Grundstücke heute im Mischsystem entwässert. Bei einer Neuentwicklung muss das Trennsystem eingeführt werden.

Gemäss Naturgefahrenkartierung (Stand 6.10.2014) besteht für die drei Grundstücke keine Gefährdung infolge Hochwasser. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt zwischen 430.3 m.ü.M.

und 430.8 m.ü.M. Der mittlere Grundwasserspiegel darf mit Untergeschossen (UK-Bodenplatte) nicht überschritten werden. Auf maximal 10% der bebaubaren Fläche können Vertiefungen (Fundamentverstärkungen, Lift- und Pumpenschächte, etc.) ohne Tiefeneinschränkungen unter den Mittelwasserspiegel bewilligt werden, sofern diese den Grundwasserdurchfluss lokal nicht wesentlich beeinträchtigen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich.



Abbildung 4: Ausschnitt Grundwasserkarte
(Mittelwasserstand), Quelle: gis.zh.ch,
03.02.2015

2.8 Dienstbarkeiten

Der Gestaltungsplan berücksichtigt folgend:

Im Rahmen des Gestaltungsplanes gestatten sich die Grundeigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 2563, 2564 und 4585 ein gegenseitiges, projektbezogenes Näherbaurecht.

Die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 2563, 2564 und 4469 gestatten sich gegenseitig das Näherbaurecht bis an die gemeinsame Grenze zwischen ihren Grundstücken. (SP Art. 543)

Die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 2645, 2646 und 4585 gestatten sich gegenseitig das Grenzbaurecht für unterirdische Garagen. (SP Art. 199)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes Kat.-Nr. 2564 gestattet den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Kat.-Nrn. 2563, 4468 und 4469 die Mitbenützung der auf beiden Seiten je entlang der gemeinsamen Grenze auf Kataster Nr. 2564 anzulegenden Zufahrten von und zur Schaffhauserstrasse ohne Mitunterhaltungspflicht. (SP Art. 544)

Der Eigentümer des berechtigten Grundstückes Kat.-Nr. 2564 hat ein Fuss- und Fahrwegrecht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4469 von und zu den Abstellplätzen. (SP Art. 981 und 1311)

Der Eigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 4469 gewährt dem Eigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 2564 ein Näherbaurecht von 4 m entlang der Grundstücksgrenze. (SP Art. 2023)

Die Politische Gemeinde Kloten hat das Recht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4585 einen betonierte Kanal und Kontrollschächte zu erstellen und dauernd fortbestehen zu lassen. Die Leitung ist Eigentum der Stadt Kloten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden. Bei einer neuen Überbauung des Grundstückes darf die Leitung überbaut werden, wobei jedoch bei den Fundationsarbeiten die notwendigen Massnahmen getroffen werden müssen. Die Kote von 434.0 m.ü.M. darf nicht unterschritten werden. (SP Art. 1170)

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes Kat.-Nr. 2564 hat das Fahrwegrecht durch die Untervereisgarage für Personenwagen auf dem belasteten Grundstück Kat.-Nr. 4469 inkl. nötige Mauerdurchbrüche auf der Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze (Öffentliche Beurkundung im Sinne eines präkaristischen Verhältnisses, HB 1990, Nr. 135, TB. Nr. 127, Kloten).

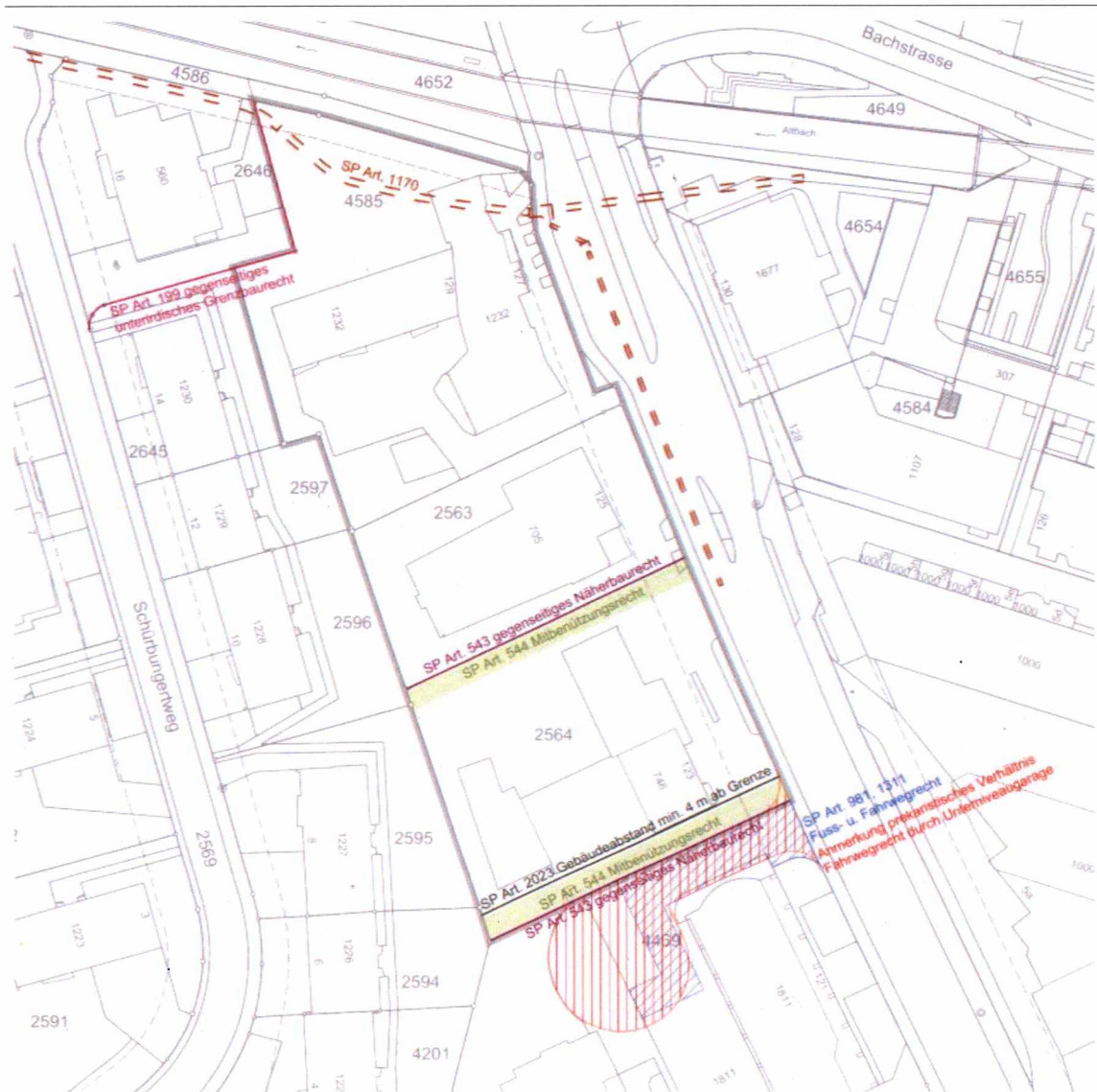


Abbildung 5: Dienstbarkeiten

2.9 Ist- & Soll-Atmosphäre

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist eines der zentralen Projekte bei der Aufwertung des Stadtzentrums von Kloten. Bevor die „Gestalter“ Projektvorschläge für neue Platz- und Parkanlagen entwickelt haben, wurde im Frühjahr 2011 die **Soll-Atmosphäre** für vier Teilgebiete bestimmt. Der Prozess wurde von der Firma Pfister Marketing & Spacing geleitet. Eine Arbeitsgruppe mit Vertretern aus Gewerbe und Vereinen hat die Analyse, den Ist-Zustand und die Soll-Atmosphäre eingehend erörtert.

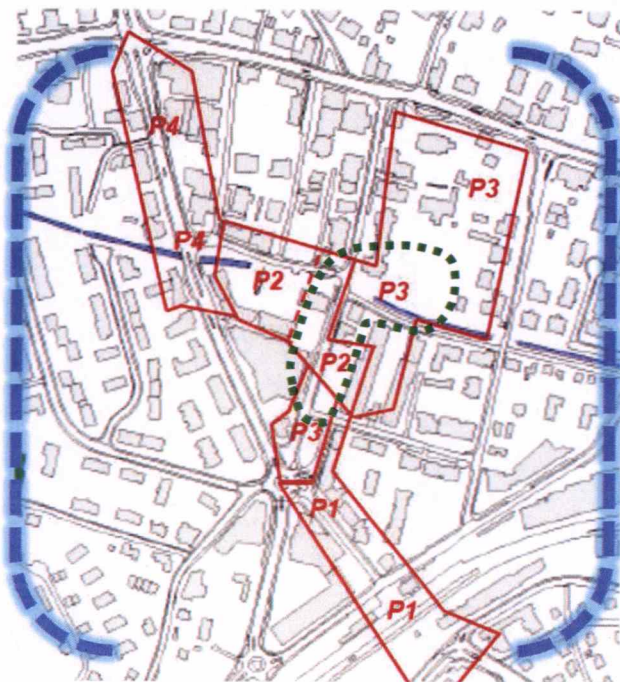


Abbildung 6: Perimeter
(blau: Strategie Zentrumsgestaltung, rot: Gestaltungskonzept Teilräume, grün: Umsetzung 1. Etappe)

Basierend auf den Ergebnissen der Soll-Atmosphäre sowie aus Erkenntnissen vorangegangener Planungen (Zentrumsplanung 2002-2008) wurde ein Studienauftrag zur Ausarbeitung eines Gestaltungskonzepts für den öffentlichen Raum durchgeführt. Das Team Raderschall hat für den Perimeter 4 folgende Eigenschaften im Gestaltungskonzept aufgegriffen: Die vorgegebenen Raumthemen sind „grosse Mobilität, Grosszügigkeit und Übersichtlichkeit“. Der „Geist der 1950er und 1960er Jahre“ ist weiterzuentwickeln (hier entsteht die „künftige Altstadt“), der Raum durchlässiger zu gestalten. So werden in der Schaffhauserstrasse Fussgänger- und Fahrbahnbereich durch Baumreihen oder –pakete gegliedert, die Gehflächen aufgeräumt und mit der Belagsgestaltung zusammengefasst. Das angestrebte Raumbild ist grosszügig, beständig, die Farbgebung eher bunt, das Material rau. So werden folgerichtig kompakte, robuste, urbane Möbel im Strassenraum vorgeschlagen, Material und Farbgebung sollen pulsierendes dichtes Umfeld suggerieren. Die Situationsatmosphäre wird durch die Nutzungen „Mobilität, Einkaufen, Arbeiten“ geprägt. Das „sowohl-als-auch“ zeigt sich in der Lichtführung mit unterschiedlich warmem Licht. Es bindet im Bereich des Detailhandels auf beiden Strassenseiten diese Raumzonen optisch zusammen. Wenige gezielte Baum- oder Objektbeleuchtungen vermitteln Wertigkeit.



Abbildung 7: Visualisierung Schaffhauserstrasse, Raderschall

2.10 Glattalbahnhof Plus

Die Glattalbahnhof soll vom Flughafen über das Zentrum Kloten zum Bahnhof Bassersdorf verlängert werden. Im Zentrum Kloten ist die Linienführung entlang des Altbachs vorgesehen. Die Linienführung verbessert die Erschliessung und Vernetzung des Zentrums mit dem Flughafen und der Regionen. Zudem mobilisiert die Trassenführung zwei grosse Entwicklungspotenziale:

- Nutzflächenreserven (Wohnen ausserhalb Fluglärmmur)
- Aufwertung des Altbachs als urbaner Freiraum mit regionaler Fuss-/Radwegachse

Die Verlängerung der Glattalbahnhof ist im Entwurf des Agglomerationsprogramms Zürich-Glattal (2. Generation) als B-Massnahme mit einem möglichen Baubeginn ab 2019 vorgesehen.

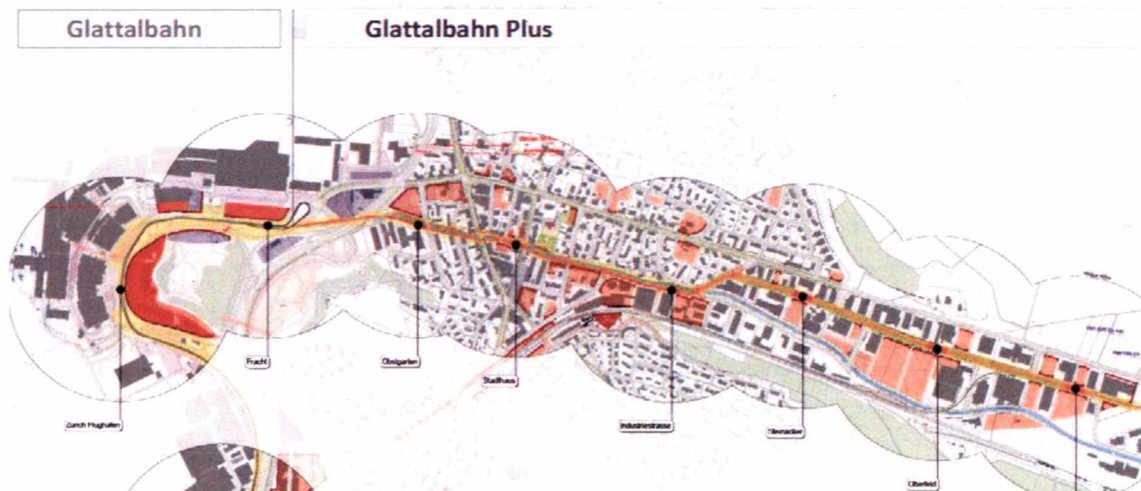


Abbildung 8: Masterplan GlattalbahnhofPLUS, Verlängerung Flughafen-Kloten-Bassersdorf (ewp 2011)



Abbildung 9: Visualisierung Haltestelle Obstgarten (ewp & mathys Partner, Technopark)



Abbildung 10: Visualisierung Haltestelle Stadthaus, mit Aufwertung Altbach (ewp & mathys Partner, Technopark)

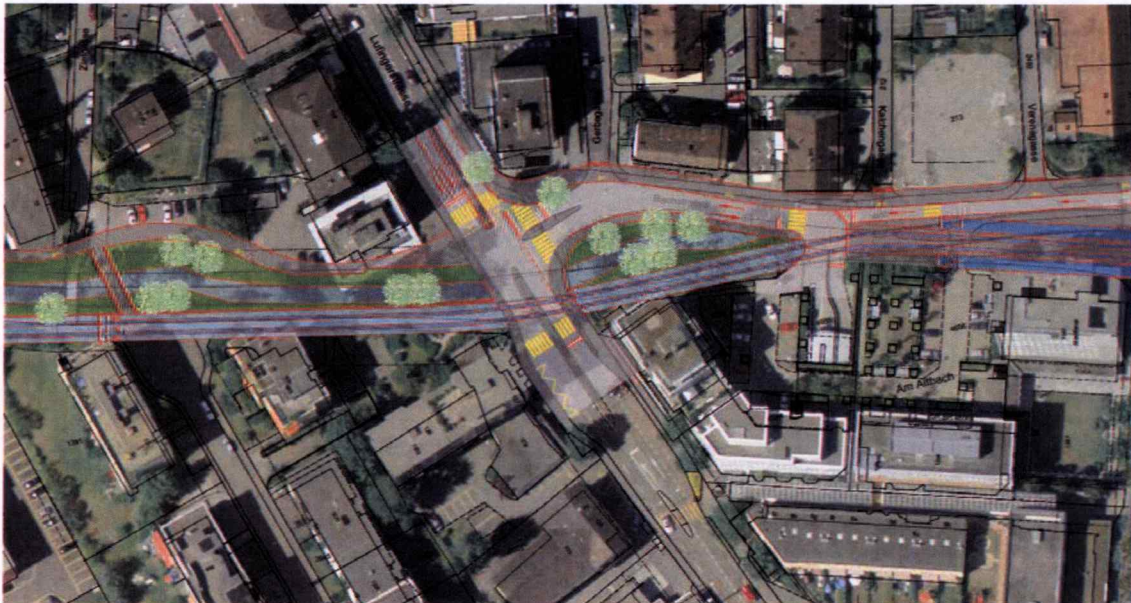


Abbildung 11: Linienführung Ringbahn entlang Altbach im Bereich der Schaffhauserstrasse

2.11 Sanierung Schaffhauserstrasse

Das Amt für Verkehr beauftragte die metron AG mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept zur Umgestaltung der Schaffhauserstrasse. Die Vorstudie soll bis 2016 abgeschlossen sein. Danach wird das Projekt dem Tiefbauamt zur Ausarbeitung des Bauprojektes übergeben. Das Ziel ist, die Umgestaltung der Schaffhauserstrasse in drei bis vier Jahren zu realisieren.

Zurzeit wird die Bestvariante optimiert. Im Vordergrund steht eine urbane Gestaltung mit Strassenbäumen und Längsparkfeldern dazwischen. Entlang der Grundstücke Kat.-Nrn. 2563, 2564 und 4585 ist aufgrund der Lage der Bushaltestelle und der Fussgängerquerung eine Speziallösung notwendig. In der nachfolgenden Abbildung ist der Stand der Planung vom 30.04.2015 dargestellt. Im Rahmen des Studienauftrages war eine Lösung mit min. 10 oberirdischen Abstellplätzen aufzuzeigen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass neue Gebäude mit einem Abstand von 8 m vom neuen Strassenrand erstellt werden können. Dadurch vergrössert sich der Spielraum gegenüber der bestehenden Baulinie um 1 - 2 m.



Abbildung 12: Ausschnitt Studie BGK, Bestvariante (Quelle: Amt für Verkehr / metron AG)

3 Erläuterungen zum Richtprojekt

3.1 Studienauftrag

Ausgangslage

Für die drei Grundstücke sollte die optimalste Überbauung gefunden werden. Aufgrund der Zentrumslage wurde eine qualitativ hochwertige und dichte Überbauung angestrebt. Um die gestellten Anforderungen bestmöglich erfüllen zu können wurde entschieden, einen Studienauftrag durchzuführen. Damit sollten die Rahmenbedingungen für einen Gestaltungsplan und damit für die weitere Entwicklung gefunden werden.

Ziel und Wahl des Verfahrens

Das Ziel des Verfahrens war, anhand von Ideenstudien, die für die drei Grundstücke optimalste Überbauung zu finden. Um sicherzustellen, dass die Aufgabe und die Rahmenbedingungen stufengerecht umgesetzt werden und die Auftraggeber reflektieren können, wurde ein Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durchgeführt. Dieser wurde im Einladungsverfahren nach der SIA-Ordnung 143 und nicht anonym durchgeführt.

Die Veranstalterin beauftragte vier Architekturbüros mit der Ausarbeitung von Vorstudien für Ersatzneubauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2563, 2564 und 4585.

Das Programm und die Fragenbeantwortung waren für die Veranstalterin, die Jury und die Teilnehmenden verbindlich. Die Zwischenbesprechung diente der Präsentation des aktuellen Arbeitsstandes und der Sicherstellung, dass die Aufgabe und die Rahmenbedingungen stufengerecht umgesetzt wurden.

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Projektbeiträge erfolgte anhand folgender Kriterien (Reihenfolge nicht wertend):

- Qualität des Gesamtkonzeptes in Bezug auf die städtebauliche Situation und Qualität des Freiraums
- Kohärenz der Umsetzung mit den Vorgaben
- Funktionalität der Grundrisse
- Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit und Umwelt

Siegerprojekt

Das Beurteilungsgremium kam einstimmig und ohne Enthaltungen zum Entscheid, das Projekt von Guagliardi Ruoss Architekten mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Der Entwurf zeigte die beste Lösung in Bezug auf die Aufgabenstellung auf. Das Autorenteam fand einen gekonnten Umgang mit den anspruchsvollen Rahmenbedingungen und es gelang ihm, einen qualitativ hochwertigen Entwurf zu präsentieren. Trotz hoher Dichte ist es gelungen, mit der sinnvollen Wohnungsanordnung und der guten Grundrissgestaltung eine hohe Wohnqualität mit guter Belichtung zu erreichen. Der geschickte Umgang mit der Lärmproblematik in den Grundrissen schafft eine weitere Qualität, indem vielfältige Ausblicke aus den Wohnungen und somit Sichtbezüge zur Umgebung entstehen. Auf der Strassenabgewandten Seite entsteht ein ruhigerer, begrünter Hof mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden. Die Etappierung kann mit dem Projekt gewährleistet werden und jede Entwicklungsphase funktioniert in sich selbst.



Abbildung 13: Situation mit Umgebung



Abbildung 14: Modellfoto

3.2 Richtprojekt

Auf Basis des Siegerprojekts wurde in der Folge zusammen mit den Grundeigentümern und der Stadt Kloten das Richtprojekt als Basis für den Gestaltungsplan ausgearbeitet (siehe Anhang A, Richtprojekt Guagliardi Ruoss, vom 06.10.2016)

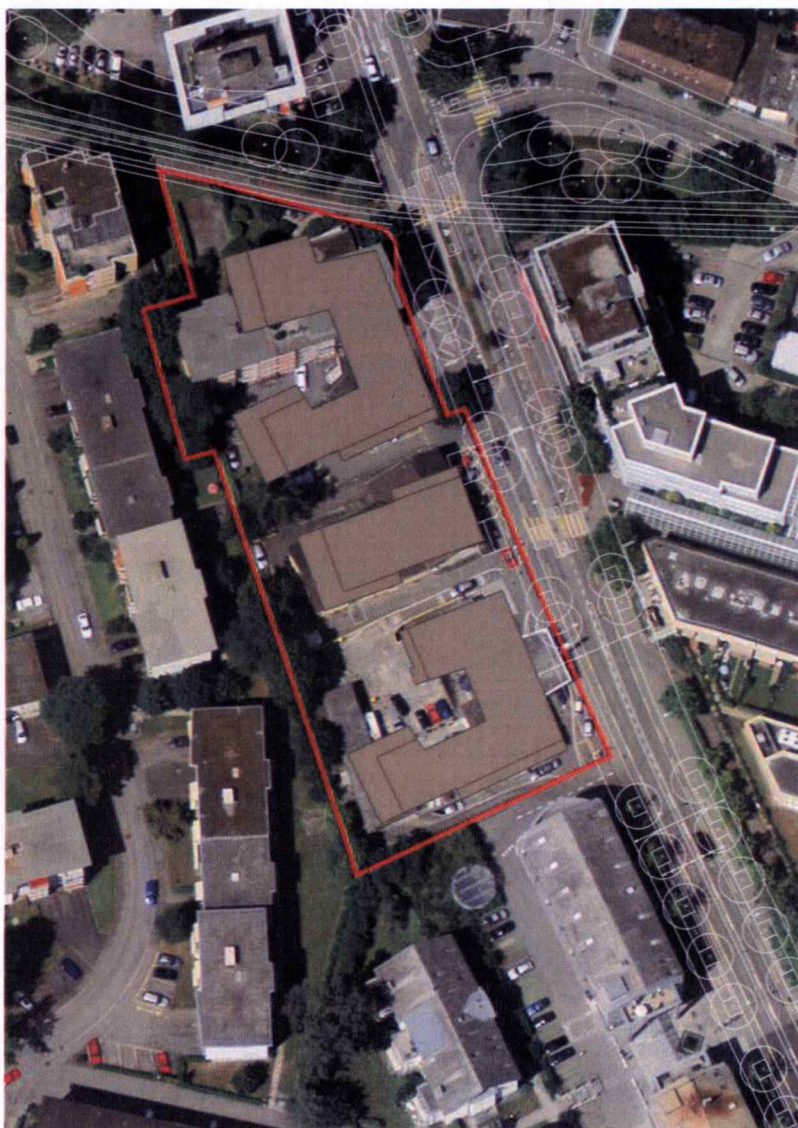


Abbildung 15: Situation nach Fertigstellung mit Richtprojekt, Strassenprojekt und Glattalbahn

3.3 Etappierung

Die Grundeigentümer beabsichtigen ihre Parzellen mit unterschiedlichen Zeithorizonten zu entwickeln. Aus diesem Grund ist die Etappierbarkeit für das Vorhaben ein entscheidender Faktor. Das Richtprojekt weist diesbezüglich die Realisierbarkeit in drei Etappen nach. Neben der stadträumlichen Entwicklung sind auch die Tiefgaragenschliessung und die Parkierung über alle Entwicklungsphasen hinweg überprüft und gelöst worden. Besonders zu beachten ist die Gewährleistung der bestehenden Schrägparkierung vor der mittleren Liegenschaft während den Zwischenphasen.

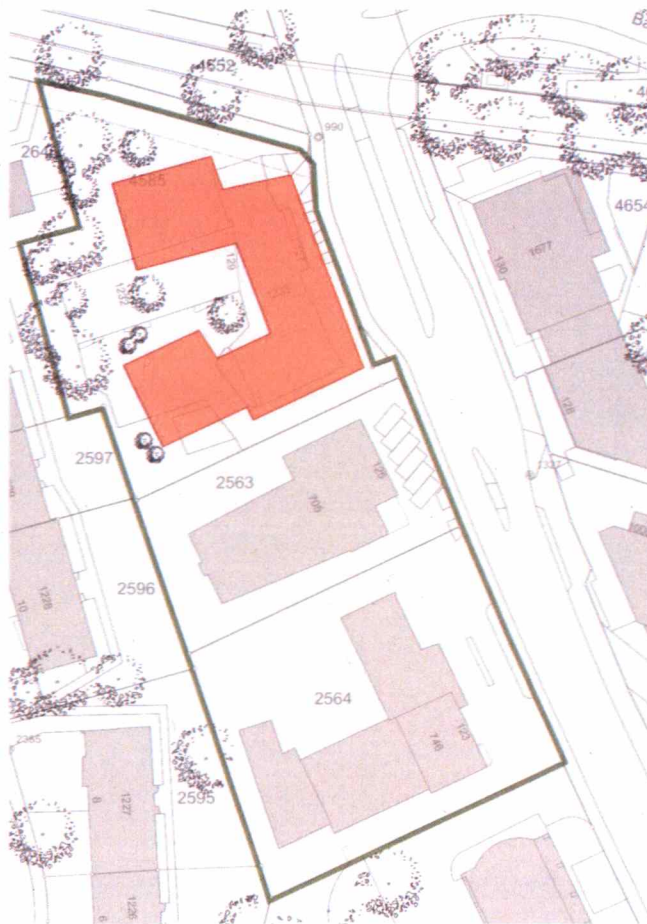


Abbildung 16: Erste Entwicklungsetappe

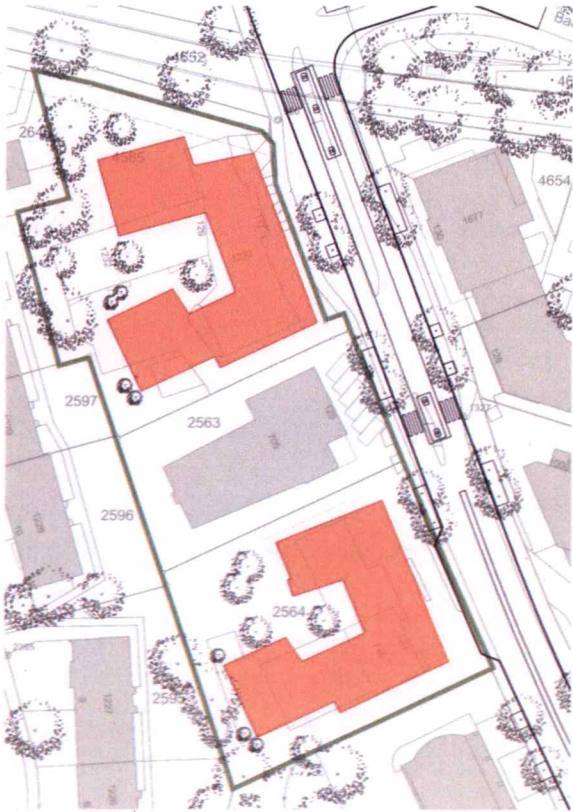


Abbildung 17: Zweite Entwicklungsetappe

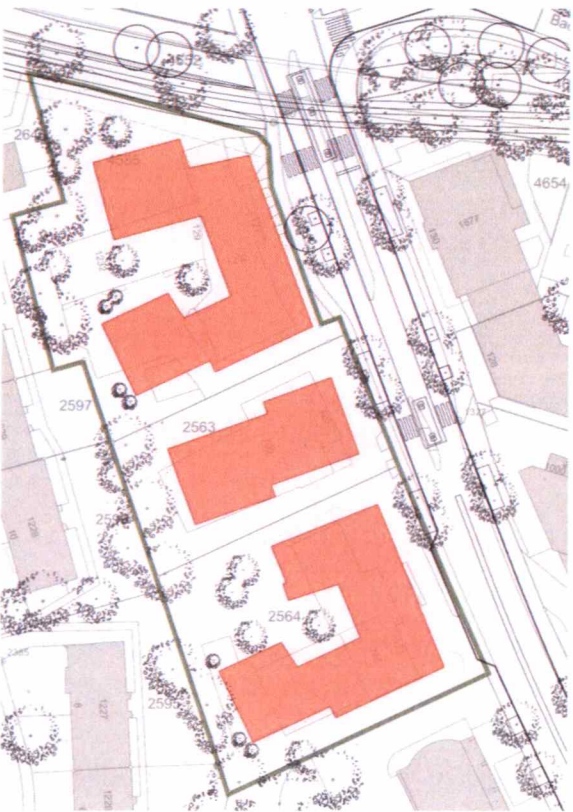


Abbildung 18: Dritte Entwicklungsetappe und
Schlusszustand

4 Erläuterungen zu den Vorschriften

Art. 1 – 3 Zweck und Geltungsbereich

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll eine gesamtheitliche, hochwertige architektonische Überbauung ermöglicht und grundeigentümergebunden gesichert werden.

Für das Baubewilligungsverfahren sind die Bauvorschriften des Gestaltungsplanes massgebend. Wenn der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 4 Baubereiche

Die festgelegten Baubereiche gelten nur für Hochbauten. Die Baubereiche entsprechen den auf Basis des Richtprojektes festgelegten Mantellinien. Für die Überbauung werden ein angemessener Spielraum und Flexibilität gemäss § 83 PBG gewährleistet. Dieser ist aufgrund der hohen Dichte eher klein. Die Mantellinien, beziehungsweise die Baubereiche sind daher relativ eng an das Richtprojekt angelehnt. Die Baubereiche enthalten Pflichtabsätze, welche verschiebbar sind, jedoch nicht über die Baubereiche hinausgehen dürfen. Die Baubereiche ersetzen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zu Grenzabständen, Gebäudeabständen und Gebäudelängen von Hauptgebäuden.

Die beiden Gebäude der Baubereiche A und C sind aufgrund ihrer Modulation, ihrer Masse und der lateralen Lage an der Schaffhauserstrasse für die Bildung des Stadtraumes und dessen Wahrnehmung bestimmend. Aus diesem Grund sind die beiden seitlichen Gebäude mit einer Pflichtbaulinie entlang der Schaffhauserstrasse belegt. Aus stadträumlicher Sicht ist es denkbar, dass das mittlere Gebäude auf derselben Flucht liegt. Für die Ensemblewirkung und die Prägung des Stadtraumes ist dies jedoch nicht zwingend.

Besondere Gebäude dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Betreffend Absatz 3 siehe die Erläuterungen zu Artikel 11 Freiräume und Umgebung.

Art. 5 Dichte / Gesamtnutzfläche

Das Ergebnis des Richtprojektes zeigt, welche Dichte und Gebäudevolumetrie im Gestaltungsplanperimeter funktional und städtebaulich verträglich ist. Dabei ergeben sich höhere Ausnutzungen als in der geltenden Bauordnung der Stadt Kloten. Das Überbauungskonzept wurde anhand eines Studienauftrags mit fachlich hochwertigem Variantenstudium ermittelt und erfüllt die hohen städtebaulichen und architektonischen Ziele für das Zentrumsgebiet (Stadtrenovierung). Die erhöhte Ausnutzung schafft folgende städtebauliche Mehrwerte:

- Adressbildung an Schaffhauserstrasse
- Akzentuierung Strassen- und Fussverkehrsraum
- Sorgfältige Gebäudegliederung mit Volumenrücksprünge zwischen den Gebäuden
- Sorgfältige Gebäudegliederung zu den rückwärtigen Nachbargebäuden
- Privater Aussenraum durch Hofbildung
- Aktivierung Stadtraum durch Geschäftsnutzung

Hervorzuheben ist die trotz Lärmbelastung sehr hohe Wohnqualität der Wohnungen mit zwei- bis dreiseitiger Ausrichtung und Ausblicken.

Gemäss der gültigen Bauordnung sind auf den drei Parzellen ca. 8'450 m² anrechenbare Geschossflächen realisierbar, unter Berücksichtigung des Arealbonus sogar ca. 9'200 m². Mit dem Gestaltungsplan wird eine Gesamtnutzfläche (GNF) von 10'600 m² erreicht. Die Gesamtnutzung weicht von der Bauordnung ab. Zur Berechnung der Gesamtnutzfläche wurden alle dem Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen sämtlicher Geschosse unter Einschluss der dazugehörenden wohnungsinternen und externen Erschliessungsflächen, Abstellräumen, Sanitärräumen samt inneren Trennwänden (ohne Aussenwände und ohne Schächte) mit einbezogen. Im Gestaltungsplan wird eine Dichte von durchschnittlich 2.0 erreicht.

Art. 6 Nutzungen

Der Minimalanteil von 60 % Wohnen ist gesamthaft je Baueingabe nachzuweisen.

Art. 7 – 10 Höhenkoten Dachrand und Gestaltung

Es werden maximale Gesamthöhen (absolute Höhenkoten m.ü.M.) sowie eine minimale lichte Höhe der Erdgeschosse festgelegt. Die Gesamthöhe ersetzt Gebäudehöhe und Firsthöhe nach § 278 und § 281 PBG. Die Höhenbeschränkungen sind so festgelegt, dass sie die Begrenzung der Höhe durch die Flugsicherheitszone einhalten. Der Baustellenkran darf die Höhe von 467.0 m.ü.M. nicht überschreiten.

Entsprechend dem Charakter einer dichten, zentralen Überbauung sind bei der Dachgestaltung ausschliesslich begrünte Flachdächer zulässig. Das Anbringen von Solarzellen ist erlaubt.

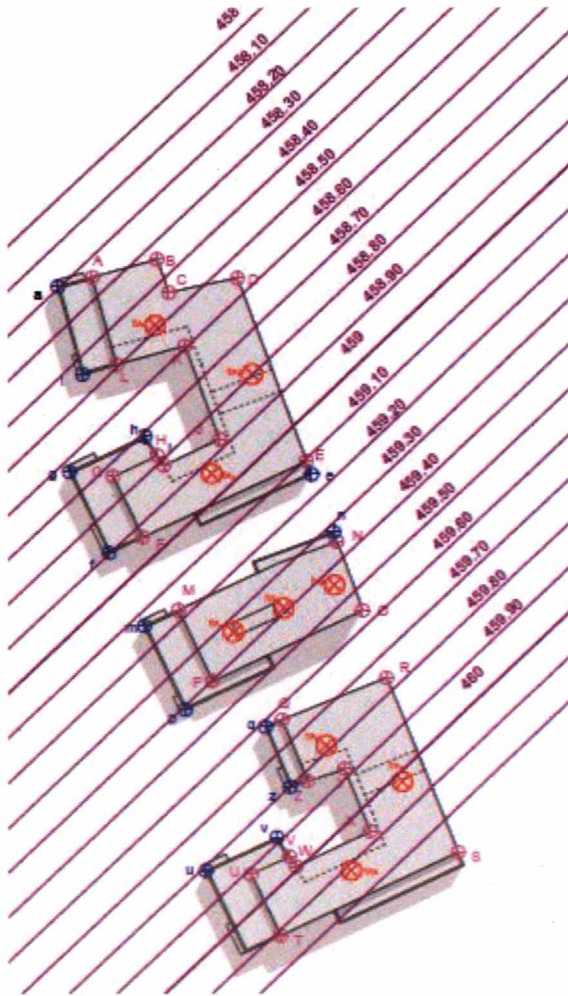


Abbildung 19: Überprüfung der Flugsicherheitshöhen

Durch die Setzung der drei Volumen entlang der Schaffhauserstrasse, die Ausbildung eines Sockelgeschosses, die Volumenrücksprünge in den drei obersten Geschossen und die Bildung eines rückwärtigen geschützteren Aufenthaltsbereichs bettet sich die neue Überbauung optimal in die bestehende städtebauliche Situation an der Schaffhauserstrasse ein. Die beiden äusseren Gebäude bilden durch die u-förmige Grundform je einen weiteren, etwas privateren Hof, der einer optimalen Belichtung der Wohnungen und dem Lärmschutz dient. Die drei Gebäude sind in ihrer Modulation sorgfältig aufeinander abgestimmt und treten als Ensemble in Erscheinung. Die volumetrische Abwicklung der drei Gebäude im Westen ist so gestaltet, dass ein Riegel zur Nachbarschaft hin vermieden werden kann. Trotz der hohen Dichte rücken nur einzelne Gebäudeteile nahe an die Parzellengrenze heran. Bauten und Freiräume verschränken sich, so dass eine zusammenhängende Hofzone entsteht.

Die Ausgestaltung der Fassaden wurde im Richtprojekt präzisiert und ist richtungweisend für die Neubauten im Gestaltungsplanperimeter. Das Vordach entlang der Schaffhauserstrasse dient als verbindendes Gestaltungselement und als Witterungsschutz. Da die Strasse leicht im Gefälle ist, wird die verlangte lichte Höhe von durchschnittlich 2.70m in der Gebäudemitte gemessen.

Aus lärmtechnischen Gründen empfiehlt die Fachstelle für Lärmschutz keine schallharten Fasadennaterialien zu verwenden und insbesondere die Zwischenräume nach Möglichkeit zu strukturieren.

Art. 11 Freiräume und Umgebung

Der im Situationsplan als „Vorzone“ bezeichnete Bereich soll als öffentlich zugänglicher Aussenraum gestaltet werden, welcher dem Gebiet Zentrumscharakter verleiht.

Der Aussenraum ist im „Hof“ des Perimeters als durchgrünter, privater und wohnungsnaher Aussenraum auszubilden. Die Privatheit der Wohnungen im Erdgeschoss, beziehungsweise im Hochparterre wird mittels geeigneter Grundrissorganisation, Zonierung und Bepflanzung gewährleistet.

Das Erstellen besonderer Gebäude, wie z.B. für Kehrrechtcontainer oder zusätzliche Velounterstände, ist im Sinne einer guten Gesamtlösung möglich.

Für die Feuerwehr muss mindestens eine Längsfassade jedes Gebäudes mit der Autodrehleiter (ADL) der Feuerwehr erreichbar sein. Zu diesem Zweck sind entsprechende Zufahrten und Abstellflächen gemäss dem Stand der Technik Papier „Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) vom Februar 2015 bereitzustellen. Diese Zufahrten und Abstellflächen sind dauernd freizuhalten. Es muss damit gerechnet werden, dass die Gestaltungsmöglichkeiten der Umgebung in diesen Bereichen dadurch stark eingeschränkt sind. Aus diesem Grund wird mit Artikel 4 Absatz 3 die Möglichkeit gewährt, gegebenenfalls Aussentreppenanlagen zu erstellen. Diese dürfen die Mantellinien im Hofbereich gemäss Situationsplan überschreiten. Da diese im Hofbereich nicht relevant sind und keine Interessen Dritter tangieren, wird deren Lage im Gestaltungsplan nicht bestimmt.

Art. 12 – 13 Erschliessung und Parkierung

Die drei Grundstücke weisen eine zusammenhängende Tiefgarage auf, welche über maximal zwei Tiefgarageneinfahrten von der Schaffhauserstrasse her erschlossen werden. Die Tiefgarageneinfahrt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4585 erfolgt über eine neu zu erstellende Rampe. Eine zweite Möglichkeit, das Gestaltungsplangebiet zu erschliessen, bietet die bestehende Tiefgaragenezufahrt über das benachbarte Grundstück Kat.-Nr. 4469 (entsprechende Grundbucheinträge sind bereits gemacht worden). Dies sind die anzustrebenden Haupteerschliessungen, welche in jeder Entwicklungsphase funktionieren (räumlich, funktional, technisch) und mit dem Strassenprojekt abgestimmt werden müssen.

Damit bei der nördlichen Tiefgarageneinfahrt kein Rückstau auf die Schaffhauserstrasse entsteht, gibt es zwei Lösungsansätze. So besteht eine Lösung darin, den Rückstau aufzufangen. Da der Kanton diesen Grundstücksstreifen mit der Umsetzung des Strassenprojekts nicht mehr benötigt, wäre eine Abtretung an die Drittanstösser denkbar. Alternativ kann die Rampenezufahrt mindestens auf den ersten sechs Metern auf zwei Spuren verbreitert werden. Damit kann der Rückstau in der Einfahrt selbst aufgefangen werden.

Die Anzahl mindestens erforderlicher Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte (Motorfahrzeuge und Fahrräder) richtet sich grundsätzlich nach dem gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze für Kunden und Besucher ist unabhängig des Parkplatzreglements auf insgesamt 6 Parkplätze (je 2 PP pro Grundstück) reduziert, da in der Umgebung ausreichend Parkplätze in Planung und im Zentrum von Kloten genügend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Beim Nachweis eines Mobilitätskonzepts darf die Parkplatzzahl in einem angemessenen Mass weiter reduziert werden.

Das Maximum an Autoabstellplätzen richtet sich aufgrund der lufthygienischen Situation nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs und beträgt 142 Parkplätze insgesamt.

Wenn die Gesamtanzahl an Autoabstellplätzen das untere Drittel des gesamten Spielraums nicht übersteigt, können die Abstellplätze mehrfach genutzt werden (Poolbewirtschaftung). Der Anordnungsspielraum liegt zwischen dem im Gestaltungsplan festgelegten Minimum und Maximum.

Oberirdische Veloabstellplätze sind in sinnvoller Gehdistanz zu den Eingängen zu platzieren.

Art. 14 – 16 Wohnhygiene und Umweltaspekte

Um in dieser dichten Überbauung eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten, sind Wohnungen ab einer Grösse von 3.5 Zimmern mindestens zweiseitig zu belichten. Damit soll der Lichteinfall von mindestens zwei unterschiedlichen Himmelsrichtungen, beziehungsweise zu unterschiedlichen Tageszeiten gewährleistet werden.

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Lärmempfindliche Räume, welche dem Aufenthalt dienen, dürfen nicht ausschliesslich über die Schaffhauserstrasse, sondern müssen auch über eine lärmabgewandte Seiten- oder Rückfassade belüftet werden können.

Damit möglichst wenig Lärm von der Schaffhauserstrasse über die Gebäudezwischenräume in den Hof gelangt, ist auf eine sorgfältige Fassadengliederung und -gestaltung zu achten. Eine gute Fassadenstrukturierung und eine Gebäudegliederung mit vorspringenden Bauteilen ist wichtig. Es sollen möglichst keine glatten Fassaden entstehen, weil diese den Schall ungünstig reflektieren. Für die Materialisierung ist nach Möglichkeit ein nicht schallhartes Material zu wählen.

Die Gebäude sind mindestens im Standard Minergie oder einem gleichwertigen bzw. besseren Gebäudestandard zu erstellen. Aufgrund der heutigen Forderungen des nachhaltigen Bauens werden möglichst ressourcen- und klimaschonende Projekte erwartet, welche sich an einer gesamtenergetischen Betrachtung gemäss 'SIA-Effizienzpfad Energie' (Merkblatt SIA 2040, Dokumentation SIA D 0236) orientieren.

Bei der Überbauung des Gestaltungsplangebietes sind alle Massnahmen zu treffen, die für eine Regenwasserversickerung technisch und wirtschaftlich möglich sind, um möglichst viel Meteorwasser versickern zu lassen. Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) ist der Boden im Gestaltungsplangebiet gut versickerungsfähig. Die entsprechenden Auflagen sind im Baubewilligungsverfahren, gestützt auf die kantonale Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung, zu erlassen. Im Gestaltungsplan sind keine weitergehenden Bauvorschriften nötig.

Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Hierzu gilt es, sich an der vom BAFU bereitgestellten „Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“ (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BU-WAL, 2005) sowie an dem vom Kanton bereitgestellten Merkblatt „Lichtverschmutzung vermeiden“ mit der „5-Punkte – Checkliste zur Beurteilung einer Beleuchtungseinrichtung“ und den aktuellen „Vollzugsschlüssel Umwelt“ zu orientieren.

5 Einwendungen und Vorprüfung

5.1 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Der Gestaltungsplan wurde ab dem 12.05.2016 für 60 Tage im Sinne von § 7 PBG im Stadthaus Kloten öffentlich aufgelegt.

Es wurden keine Einwendungen eingereicht.

5.2 Kantonale Vorprüfung

- Im Plan sind die Baubereiche mit unterschiedlichen Strichstärken dargestellt, die Legende differenziert diesbezüglich jedoch nicht. Dieser Widerspruch ist zu klären.
Die Plandarstellung wurde entsprechend angepasst.
- Die Ein-/Ausfahrten sind so anzuordnen, dass die Sichtweiten sowohl auf die Fahrbahn als auch auf den Gehweg eingehalten sind.
Die Sichtweiten wurden entsprechend überprüft.
- Der Betrieb der Tiefgarage muss gewährleistet sein, ohne dass ein Rückstau auf die Schaffhauserstrasse entsteht.
Der Nachweis wurde erbracht und die Lösung mit dem AFV besprochen (in Abklärung). Der Bericht wurde entsprechend ergänzt.
- Die in der Hofzone vorgesehenen Baumpflanzungen sind in der Legende als Festlegungsinhalt (Lage und Anzahl schematisch) anzuführen.
Die entsprechenden Änderungen im Plan wurden vorgenommen.
- Die in Art. 1 eingeforderte Qualitätsanforderung ist an der Formulierung des PBG (§71) „besonders gut gestaltet“ auszurichten.
Die Vorschrift unter Artikel 1 wurde entsprechend angepasst.
- Die inhaltliche Differenzierung der Begriffe Baubereiche und Mantellinien ist nicht klar. Die Begrifflichkeiten sind zu klären. Ggf. sind Mantellinien in der Legende als Festlegungsinhalt anzuführen.
Die entsprechende Vorschrift (Artikel 4) und der Erläuternden Bericht (Kapitel 4, Artikel 4) wurden zur Klärung der Begriffe umformuliert.
- Es ist nicht ersichtlich, warum nur die Bauten in den Baubereichen A und C mit einer Pflichtbaulinie versehen sind, die Baute im Baubereich B hingegen nicht in dieselbe Flucht an die Schaffhauserstrasse gesetzt werden soll. Wir empfehlen, dies im Bericht stadträumlich zu begründen.
Der Bericht wurde mit der stadträumlichen Begründung (Kapitel 4, Artikel 4) ergänzt.
- Die Bezeichnung des Artikels lautet Gesamthöhe. Nach Art. 7 Abs. 1 werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Situationsplan festgelegt. Im Situationsplan sind die Höhenkoten der Dachränder für die Baubereiche A1 bis C4 in m ü.M. definiert. Die Begrifflichkeiten sind zu klären und ggf. zu vereinheitlichen. Um die Gesamthöhe zu bestimmen, ist auf die Koten des gewachsenen Terrains zu referenzieren.
Die Begriffe und die entsprechenden Passagen wurden präzisiert (Vorschriften Art. 7 und Bericht Kapitel 4 Artikel 7 – 10). Zur Referenzierung der Koten auf das gewachsene Terrain wurden Geometeraufnahmen gemacht. Die Koten des gewachsenen Terrains wurden im Richtprojekt und im Plan entsprechend ergänzt. Aufgrund der Terrainauf-

nahmen mussten für die Baubereiche A und B die maximalen Koten des Dachrandes um 30 cm erhöht werden. Diese Änderungen ergaben sich aufgrund des gewachsenen Bodens, das Projekt hat sich dadurch nicht geändert.

- Sollten die Bauten die Höhe eines Hochhauses nach § 282 PBG erreichen, sind die Schattenwürfe zu plausibilisieren.
Die Bauten erreichen die Höhe eines Hochhauses nicht.
- Gemäss Art. 14 muss bei Wohneinheiten ab einer 3,5 Zimmer Grösse die Grundrissorganisation eine mehrseitige Belichtung ermöglichen. Es ist zu präzisieren, was damit genau gemeint ist.
Die Vorschriften (Artikel 14) und der Bericht (Kapitel 4 Artikel 14 – 16) wurden entsprechend präzisiert.
- Aus Sicht des Lärmschutzes wird empfohlen, den Ar. 15 der Vorschriften zu ergänzen: Damit möglichst wenig Strassenlärm in den Hofbereich gelangt und gute akustische Bedingungen geschaffen werden, sind die Gebäudezwischenräume mit architektonischen und gestalterischen Mitteln zu optimieren. Schallharte Fassaden sind zu vermeiden.
Die Vorschriften wurden unter Artikel 15, Absatz 3 entsprechend ergänzt.
- Der Art. 15 Abs. 2 der Vorschriften ist folgendermassen zu korrigieren: Lärmempfindliche Räume sind entweder vollständig lärmabgewandt oder an den Seitenfassend über Loggien zu belüften.
Die Vorschriften wurden unter Artikel 15 Absatz 2 entsprechend ergänzt.
- Der Artikel zum Inkrafttreten ist nicht vollständig und ist mit der Publikation des Datums der Inkraftsetzung durch die Exekutive zu ergänzen.
Der Artikel 17 wurde unter Absatz 2 entsprechend ergänzt.
- Gemäss der Übergangsbestimmung der GSchV ist ein Uferstreifen (und nicht Gewässerraum) von 12 m beidseitig des Altbachs zu beachten. Der Uferstreifen ist im Situationsplan einzutragen. Zudem ist das Gerinne des Altbachs deutlicher darzustellen.
Der Bericht (Kapitel 2.6 Uferstreifen) und der Plan wurden entsprechend der Übergangsbestimmungen der GSchV und den dazugehörigen Merkblättern des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft angepasst.
- Im Bericht Kapitel 2.6 steht, dass „der Gewässerraum im Rahmen des Gestaltungsplanes rechtlich gesichert werden soll“. Eine solche Festlegung im Gestaltungsplan bedarf einer Beantragung bei der Baudirektion. Ohne Beantragung ist die Übergangsbestimmung nach GSchV anzuwenden.
Der Satz wurde im Kapitel 2.6 weggelassen. Es gelten die Übergangsbestimmungen nach GSchV.
- Bei der Festlegung des Parkplatzangebotes soll der Grad der ÖV-Erschliessung berücksichtigt und die Zahl der Abstellplätze nach oben begrenzt werden. Die Parkplatz Bestimmungen (Artikel 13 Gestaltungsplan) sind gemäss der Parkplatz-Wegleitung anzupassen.
Die Artikel 13 in den Vorschriften und dem Bericht wurden entsprechend angepasst. Der Bericht wurde im Anhang C mit den Parkplatzberechnungen ergänzt.
- Es wird empfohlen, eine Vorschrift betreffend Lichtverschmutzung im Gestaltungsplan zu erlassen und den Bericht mit entsprechenden Hinweisen zu ergänzen.

Die Vorschriften (Artikel 16) und der Bericht (Kapitel 4 Artikel 14 – 16) wurden entsprechend ergänzt.

- Die Stellungnahme der Feuerwehr und Feuerpolizei Kloten beantragt eine Formulierung über die Zufahrten für die Feuerwehr in den Gestaltungsplan aufzunehmen. Denn die Zugangsnormalien verlangen, dass die Feuerwehr bei Gebäuden mittlerer Höhe mindestens eine Längsfassade mit der Autodrehleiter (ADL) erreichen muss. Dementsprechend sind Zufahrten und Abstellflächen für die ADL vorzusehen.
Der Bericht wurde unter Kapitel 4 Artikel 11 Freiräume und Umgebung entsprechend ergänzt.

Anhang A

Richtprojekt Guagliardi Ruoss

Privater Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse Kloten

Auftraggeber: Casaverva AG und A. Schuhmacher

Richtprojekt

Als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde vom Architekturbüro Guagliardi Ruoss dipl. arch. eth swb Zürich und von Andreas Geser Landschaftsarchitekten Zürich ein Richtprojekt ausgearbeitet.

Projektchronologie:

Februar	2015	Einstufiger privater Studienauftrag mit Zwischenbesprechung
Juli	2015	Auswahl Siegerprojekt
Februar	2016	Eingabe Gestaltungsplan
Sommer	2016	Mitwirkungsverfahren, kantonale Vorprüfung
Herbst	2016	Eingabe rev. Gestaltungsplan
Frühjahr	2017	Rechtskraft Gestaltungsplan
Frühjahr	2017	Start Realisation 1. Etappe

Projektbeschreibung

Städtebauliche Einordnung

Die drei Liegenschaften an der Schaffhauserstrasse befinden sich an privilegierter und spannungsvoller Lage an der historischen Verbindungsachse von Zürich nach Schaffhausen. Der Gewässerraum des Altbachs im Norden, welcher zukünftig voraussichtlich auch von der Glattalbahn belegt sein wird, stellt den nördlichen Abschluss des neuen Stadtbausteins dar, breite Fuss- und Velowege entlang des Bachs stellen die Verbindung in Richtung Osten und Westen her. Das Areal ist geprägt vom Kontrast zwischen der urbanisierten Schaffhauserstrasse und dem westlich angrenzenden durchgrüneten Wohnumfeld. Die neuen Bauten vermitteln zwischen diesen Qualitäten und machen sie in den Wohnungen erlebbar.

Die neuen Stadthäuser bauen sich mit sieben Geschossen an der Baulinie der Schaffhauserstrasse auf und präzisieren mit ihren prägnanten städtischen Fassaden den Strassenraum.

Zur Gartenseite öffnen sie sich, fächern sich leicht auf und nehmen die Massstäblichkeit der Umgebung auf: die zurückgestaffelten Gebäudeflügel zeigen sich hier mit ihren Schmalseiten fünfgeschossig. Balkone, Terrassen und die offene Erschliessung wirken sehr wohnlich und geben den Fassaden Tiefe und Lebendigkeit.

Etappierung

Die Etappierung ist selbstverständlich gegeben, indem drei freistehende und unabhängige Baukörper geplant werden. Auf jeder Parzelle sind sowohl die maximal festgesetzte Ausnützung als auch die zugehörigen Parkplätze und Nebenflächen umgesetzt. Alle Zwischenetappen etablieren städtebaulich und funktionell überzeugende Raumsituationen und funktionieren sowohl hinsichtlich Erschliessung wie auch Lärmschutz.

Organisation Gebäude und Wohnungen

Die Mietwohnungen der 1. und 2. Etappe sind um einen zum Grünraum offenen Hof angeordnet, an welchen Treppen, Balkone und Wohnungszugänge angelagert sind. Das Erschliessungsprinzip thematisiert die vorgesehene hohe Ausnutzung auf eine offensive Art, schöpft Qualitäten aus der städtischen Dichte und schafft eine spezifische und identitätsstiftende Atmosphäre für die neuen BewohnerInnen.

Im Unterschied zu der am offenen Hof angeordneten Erschliessung der beiden Miethäuser der Casaverva, erhält das mittlere Gebäude der 3. Etappe ein repräsentatives innenliegendes Treppenhaus mit Oberlicht. Die Eigentumswohnungen sind zweispännig organisiert, während bei den Mietwohnungen jeweils bis zu vier Wohnungen durch ein Treppenhaus erschlossen sind. Mit Volumenvor- und -rücksprüngen werden unterschiedliche Orientierungen zum Strassen- und zum Grünraum nutzbar gemacht: so sind alle Wohnungen zwischen Strasse und Garten eingespannt und profitieren sowohl von der lebendigen städtischen Atmosphäre wie auch von der ruhigen Gartenseite. Die innere Organisation der Wohnungen berücksichtigt Nähe und Distanz und nutzt die unterschiedlichen Ausrichtungen zum Strassenraum, zu den Grünräumen und zum Hof. Das Belüften aller lärmempfindlichen Räumen auf die lärmabgewandte Seite wird gewährleistet. Insgesamt umfasst das neue Wohnungsangebot rund 90 Wohnungen, wobei auf kompakte Gebäudeformen, klare Gebäudestrukturen und eine gute Durchmischung geachtet wurde.

Aussenraum

Der Strassenraum der Schaffhauserstrasse ist mit Baumgruppen, Veloabstell- und Besucherparkplätzen sowie der Bushaltestelle mit Wartehäuschen bestückt und lädt zum Flanieren ein.

Die Zwischenräume der Gebäude sind bis zu einer gewissen Tiefe asphaltiert und können befahren werden. Hier üben Kinder Fahrradfahren, die Besucherparkplätze des Gewerbes sind da angeordnet und die Notzufahrt für die Feuerwehr ist ebenfalls gewährleistet.

Die begrünten Höfe sind gemeinschaftlich genutzt, darin eingelagert sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen. Die Dachflächen werden, wo nicht begehbar, extensiv begrünt und nehmen Anlagen für die Gewinnung solarer Energie auf.

Erschliessung

Die Zugänge erfolgen bei allen Gebäuden ab der Schaffhauserstrasse, was eine gute Adressbildung gewährleistet. Mit dem Abrücken der Treppenhäuser ins Innere der Baufelder können entlang der Schaffhauserstrasse zusammenhängende und flexibel einteilbare Gewerbeflächen geschaffen werden. Die Zugänge zu diesen Läden sind durch auskragende Vordächer geschützt, welche den Wohnungen im 1. Obergeschoss zusätzliche Aussenräume sowie verbesserten Lärmschutz und mehr Privatsphäre bieten.

Die Zufahrten zur gemeinsamen Tiefgarage erfolgen von der Schaffhauserstrasse. Die Ein- und Ausfahrt der 1. Etappe ist im Südteil des Gebäudes integriert um den Aussenraum zu entlasten. Um allfälligen Rückstau auf der Schaffhauserstrasse zu verhindern, sind entsprechende Rückstauräume eingeplant.

Bei der 2. Etappe erfolgt die Erschliessung der Tiefgarage über die bestehende Ein- und Ausfahrt der

Nachbarsüberbauung Looren. Beim Bau der 3. Etappe entsteht ein zusammenhängendes Parkierungsgeschoss mit zwei Ein- und/oder Ausfahrten.

Ausdruck

Die vertikal gegliederten Strassenfassaden sind klassisch in Sockel, Mittelpartie und oberer Abschluss gestaffelt, um die Gebäudehöhe etwas zu brechen. Das überhohe Erdgeschoss und das horizontale Vordach bilden den Gebäudesockel. Die grossflächigen Verglasungen lassen auf die gewerblichen Nutzungen schliessen. Die drei oder vier darüber liegenden Wohngeschosse erhalten einerseits schmale hohe Fenster mit eingespanntem Geländer und andererseits breite französische Fenster mit leicht auskragenden kräftigen und begehbaren Fensterbänken. Die obersten Geschosse besitzen die gleichen Fenstertypen, welche zum Teil leicht anders angeordnet sind um auf die Grundrissveränderungen zu reagieren.

Den vorgeschlagenen Eckfenstern kommt eine grosse Bedeutung zu, indem sie verschiedene Ausblicke in die lebendige, städtische Situation schaffen und diagonale Blickbezüge erlauben. Die konstruktiven Elemente der Fassade sind dreidimensional gedacht, um die Gebäude in ihrer Plastizität zu stärken und eine natürliche Farbigkeit der Materialien wird angestrebt.


**Privater Gestaltungsplan
Schaffhauserstrasse Kloten
RICHTPROJEKT
6. Oktober 2016**

Guagliardi Ruoss dipl. arch. eth swb, Zürich
 Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich



Schwarzplan 1:12500

Städtebauliche Einordnung

Die drei Liegenschaften an der Schaffhauserstrasse befinden sich an privilegierter und spannungsvoller Lage an der historischen Verbindungsgasse von Zürich nach Schaffhausen. Der Gewässerarm des Altbachs im Norden, welcher zukünftig voraussichtlich auch von der Glattalbahn belegt sein wird, stellt den nördlichen Abschluss des neuen Stadtbauzeins dar, breite Fuss- und Velowege entlang des Bachs stellen die Verbindung in Richtung Osten und Westen her. Das Areal ist geprägt vom Kontrast zwischen der urbanisierten Schaffhauserstrasse und dem westlich angrenzenden durchgrünten Wohnumfeld. Die neuen Bauten vermitteln zwischen diesen Qualitäten und machen sie in den Wohnungen erlebbar.

Die neuen Stadthäuser bauen sich mit sieben Geschossen an der Baumlinie der Schaffhauserstrasse auf und präzisieren mit ihren prägnanten städtischen Fassaden den Strassenraum. Zur Gartenseite öffnen sie sich, fächern sich leicht auf und nehmen die Massstäblichkeit der Umgebung auf; die zurückgestaffelten Gebäudelängeln zeigen sich hier mit ihren schmalkantigen fünfgeschossigen Balkonen, Terrassen und die offene Erschliessung wirken sehr wohlwollend und geben den Fassaden Tiefe und Lebendigkeit.

Etappierung

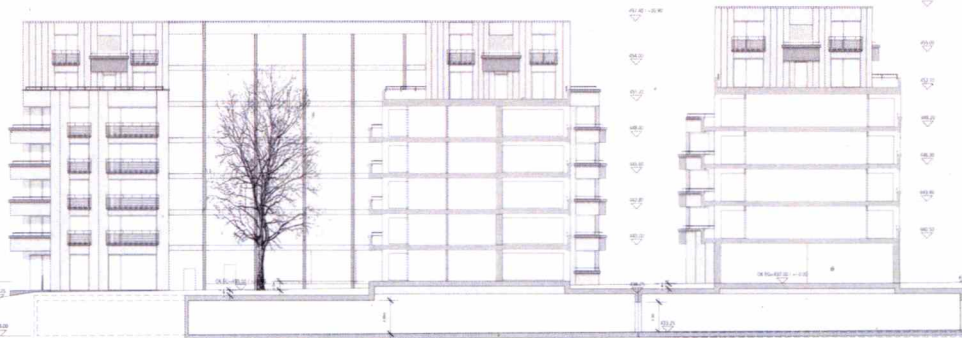
Die Etappierung ist selbstverständlich gegeben, indem drei freistehende und unabhängige Baukörper geplant werden. Auf jeder Parzelle sind sowohl die maximal festgesetzte Ausnutzung als auch die zugehörigen Parkplätze und Nebenflächen umgesetzt. Alle Zwischenetappen etablieren städtebaulich und funktionell überzeugende Raumsituationen und funktionieren sowohl hinsichtlich Erschliessung wie auch Lärmschutz.



Situationsplan 1:500



Längsschnitt 1:200



**Privater Gestaltungsplan
Schaffhauserstrasse Kloten
RICHTPROJEKT
6. Oktober 2016**

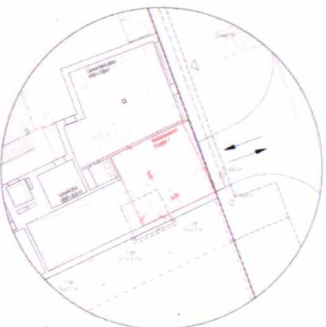
Giugliardi Russi dipl. arch. et swb, Zürich
Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich

Organisation Gebäude und Wohnungen
Die Mietwohnungen der 1. und 2. Etappe sind um einen zum Grünraum offenen Hof angeordnet, an welchen Treppen, Balkone und Wohnungszugänge angelegt sind. Das Erschliessungsprinzip thematisiert die vorgegebene hohe Ausnutzung auf eine offensive Art, schöpft Qualitäten aus der städtischen Dichte und schafft eine spezifische und identitätsstiftende Atmosphäre für die neuen BewohnerInnen. Im Unterschied zu der am offenen Hof angeordneten Erschliessung der beiden Miethäuser der Casaveria, erhält das mittlere Gebäude der 3. Etappe ein repräsentatives innenliegendes Treppenhaus mit Oberlicht. Die Eigentumswohnungen sind zweiphasig organisiert, während bei den Mietwohnungen jeweils bis zu vier Wohnungen durch ein Treppenhaus erschlossen sind. Mit Volumen- und -rücksprüngen werden unterschiedliche Orientierungen zum Strassen- und zum Grünraum nutzbar gemacht: so sind alle Wohnungen zwischen Strasse und Garten eingesparrt und profitieren sowohl von der lebendigen städtischen Atmosphäre wie auch von der ruhigen Gartenseite. Die innere Organisation der Wohnungen berücksichtigt Nähe und Distanz und nutzt die unterschiedlichen Ausrichtungen zum Strassenraum, zu den Grünräumen und zum Hof. Das Belüften aller lärmempfindlichen Räume auf die lärmabgewandte Seite wird gewährleistet. Insgesamt umfasst das neue Wohnungsangebot rund 90 Wohnungen, wobei auf kompakte Gebäudeformen, klare Gebäudestrukturen und eine gute Durchmischung geachtet wurde.

Aussenraum
Der Strassenraum der Schaffhauserstrasse ist mit Baumgruppen, Velowebsteil- und Besucherparkplätzen sowie der Bushaltestelle mit Wartehäuschen bestückt und lädt zum Flanieren ein. Die Zwischenräume der Gebäude sind bis zu einer gewissen Tiefe asphaltiert und können befahren werden. Hier über Kinder Fahrradfahren, die Besucherparkplätze des Gewerbes sind da angeordnet und die Notzufahrt für die Feuerwehr ist ebenfalls gewährleistet. Die begrünten Höfe sind gemeinschaftlich genutzt, darin eingelagert sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen. Die Dachflächen werden, wo nicht begehbar, extensiv begrünt und nehmen Anlagen für die Gewinnung solarer Energie auf.

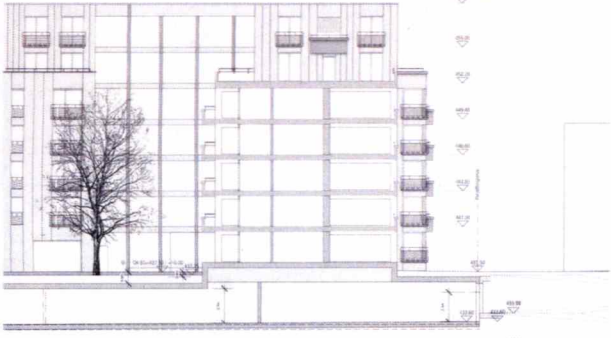
Erschliessung
Die Zugänge erfolgen bei allen Gebäuden ab der Schaffhauserstrasse, was eine gute Adressbildung gewährleistet. Mit dem Abrücken der Treppenhäuser ins Innere der Baublöcke können entlang der Schaffhauserstrasse zusammenhängende und flexibel einteilbare Gewerbeflächen geschaffen werden. Die Zugänge zu diesen Läden sind durch auskragende Vordächer geschützt, welche den Wohnungen im 1. Obergeschoss zusätzliche Aussenräume sowie verbesserten Lärmschutz und mehr Privatsphäre bieten. Die Zufahrten zur gemeinsamen Tiefgarage erfolgen von der Schaffhauserstrasse. Die Ein- und Ausfahrt der 1. Etappe ist im Südteil des Gebäudes integriert um den Aussenraum zu entlasten. Um allfälligen Rückstau auf der Schaffhauserstrasse zu verhindern, sind entsprechende Rückstauräume eingeplant. Bei der 2. Etappe erfolgt die Erschliessung der Tiefgarage über die bestehende Ein- und Ausfahrt der Nachbarsüberbauung Looren. Beim Bau der 3. Etappe entsteht ein zusammenhängendes Parkierungsgeschoss mit zwei Ein- und/oder Ausfahrten.

Ausdruck
Die vertikal gegliederten Strassenfassaden sind klassisch in Sockel, Mittelpartie und oberer Abschluss gestaffelt, um die Gebäudehöhe etwas zu brechen. Das überhöhte Erdgeschoss und das horizontale Vordach bilden den Gebäudesockel. Die grossflächigen Verglasungen lassen auf die gewerblichen Nutzungen schliessen. Die drei oder vier darüber liegenden Wohngeschosse erhalten einerseits schmale hohe Fenster mit eingespanntem Geländer und andererseits breite französische Fenster mit leicht auskragenden kräftigen und beglähenden Fensterbänken. Die obersten Geschosse besitzen die gleichen Fenstertypen, welche zum Teil leicht anders angeordnet sind um auf die Grundrisveränderungen zu reagieren. Den vorgeschlagenen Eckfenstern kommt eine grosse Bedeutung zu, indem sie verschiedene Ausblicke in die lebendige, städtische Situation schaffen und diagonale Blickbeziehungen erlauben. Die konstruktiven Elemente der Fassade sind dreidimensional gedacht, um die Gebäude in ihrer Plastizität zu stärken und eine natürliche Farbgebung der Materialien wird angestrebt.

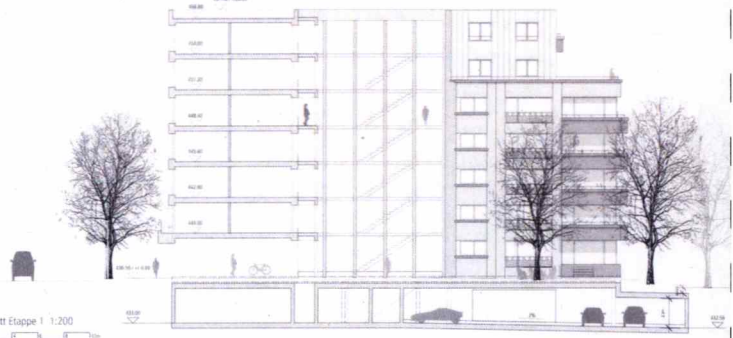


Ein-/Ausfahrt Tiefgarage in Etappe 1:
Variante mit Rückstauraum innerhalb Gebäude 1:200

Erdgeschoss mit Umgebung, Etappen 1 & 2 1:200, Umgebungsnoten o. gemäss Aufnahmen Geometer vom 22.9.2016



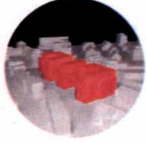
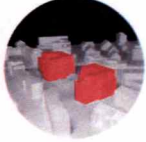
Querschnitt Etappe 1 1:200





**Privater Gestaltungsplan
Schaffhauserstrasse Kloten
RICHTPROJEKT
6. Oktober 2016**

Guagliardi Ruoss dipl. arch. eth swb, Zürich
Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich



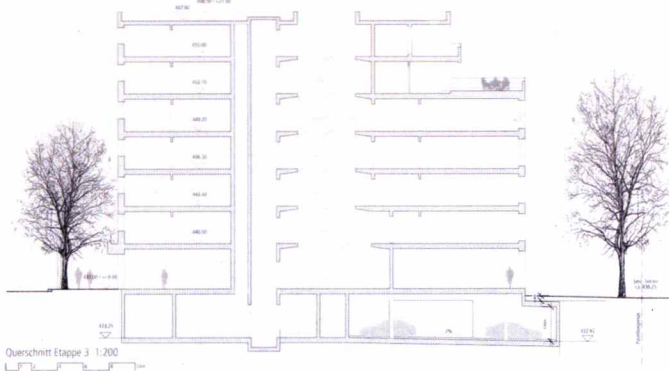
Modellfotos Espangung



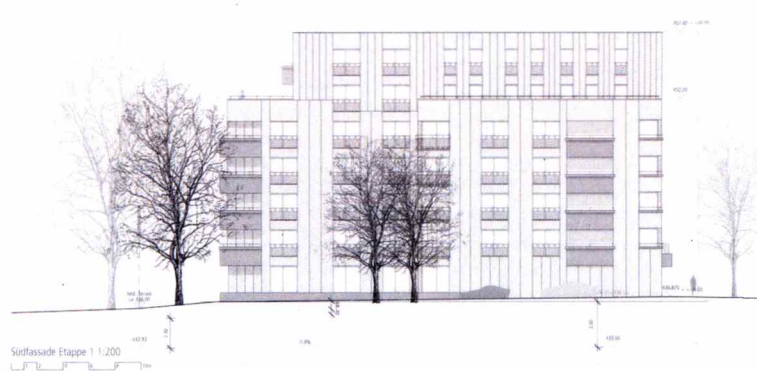
Überprüfung Sichtzonen innenort, siedlungsorientiert
auf Motorfahrzeug bei Tempo 50km/h und 40km/h
und auf leichte Zweiräder
Darstellung 1:1000



Edgeschoss mit Umgebung alle Etappen 1:200, Umgebungsplan o gemäss Aufnahmen Geometer vom 22.9.2016



Querschnitt Etappe 3 1:200

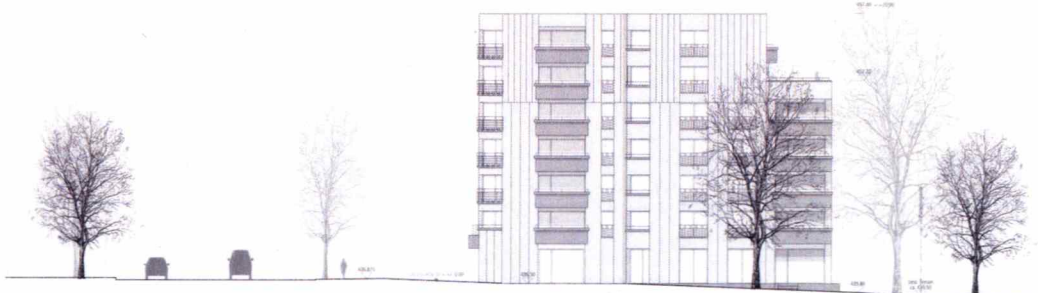
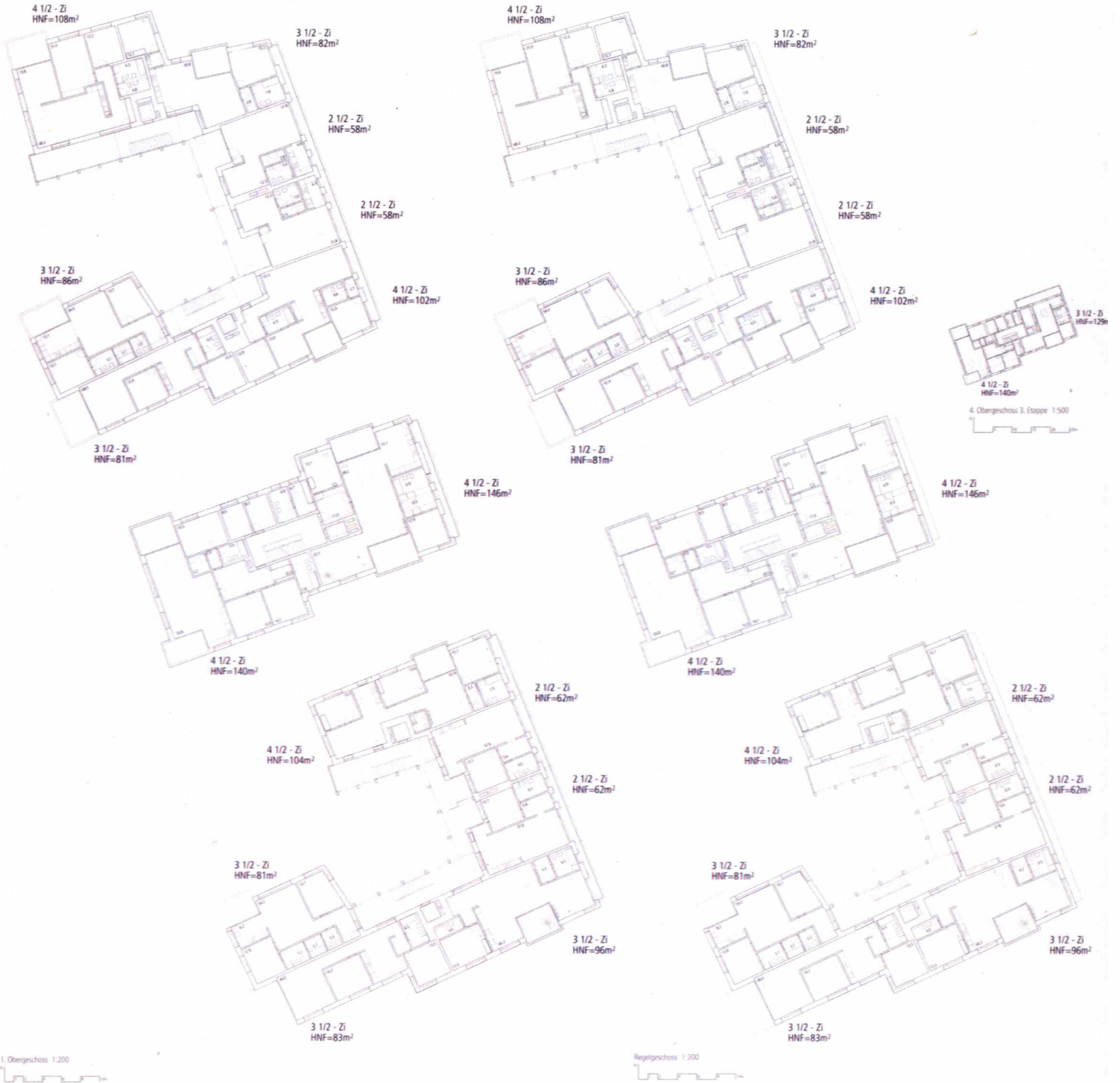


Südfassade Etappe 1 1:200



Privater Gestaltungsplan
Schaffhauserstrasse Kloten
RICHTPROJEKT
6. Oktober 2016

Guagliardi Ruoss dipl. arch. eth swb, Zürich
Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich



Nordfassade Etappe 1:1:200



Privater Gestaltungsplan
Schaffhauserstrasse Kloten
RICHTPROJEKT
6. Oktober 2016

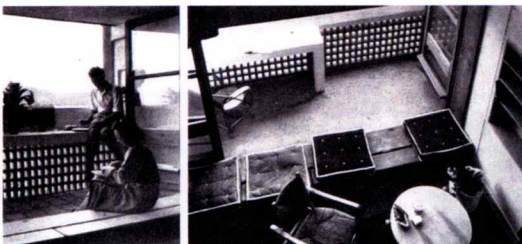
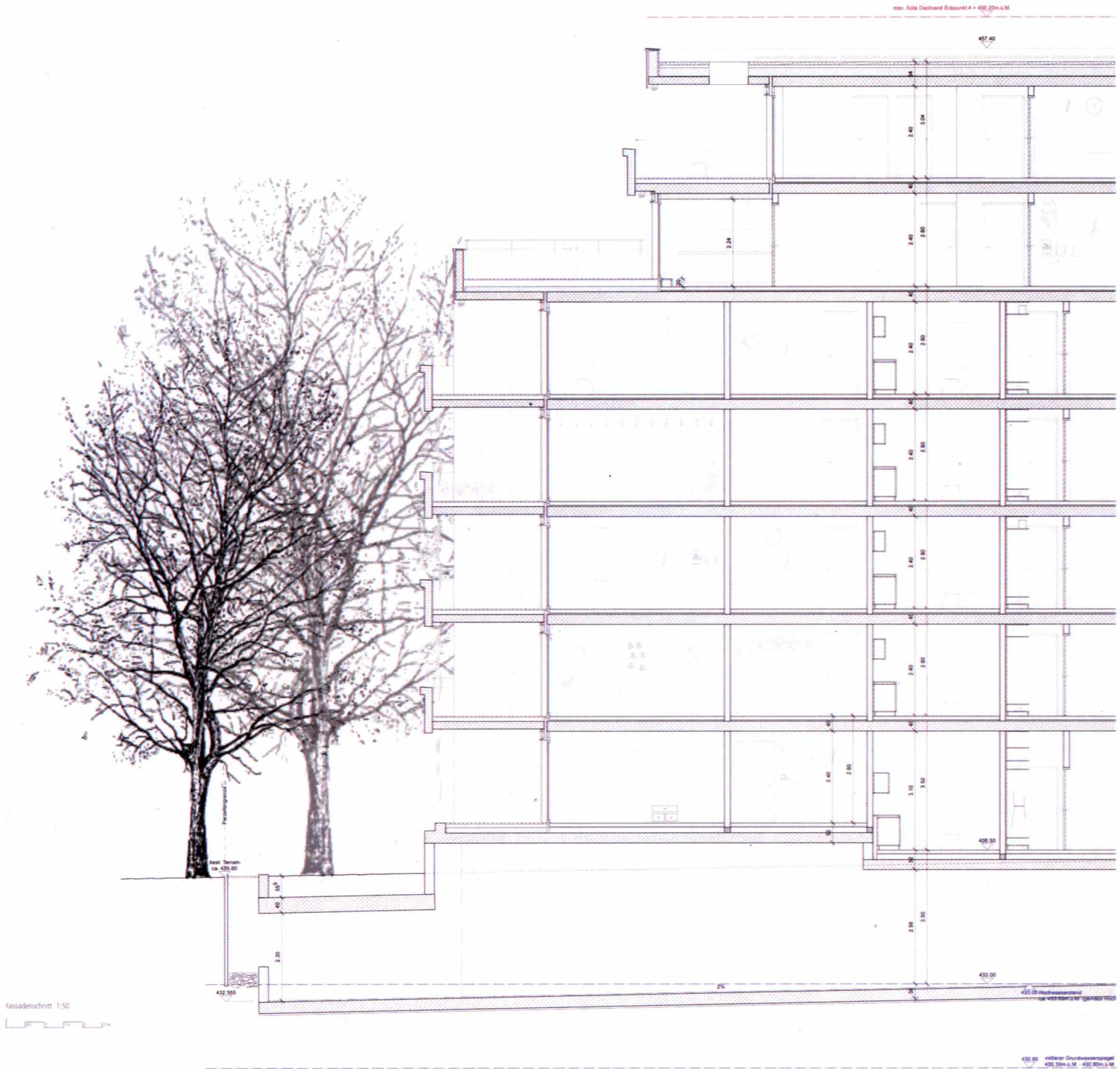
Guagliardi Ruoss dipl. arch. eth swb, Zürich
Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich





Privater Gestaltungsplan
Schaffhauserstrasse Kloten
RICHTPROJEKT
6. Oktober 2016

Guagliardi Ruoss dipl. arch. eth swb, Zürich
Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich



Übergang Wohnung zu Terrasse
Beispiel Unité d'habitation Marseille, Le Corbusier



Referenzbeispiel Mehrfamilienhaus in Küssnacht
Raef Neumann Architekten, Zürich



Referenzbeispiel Wohnungen am Gellertpark Basel
Luca Selva Architekten, Basel



Referenzbeispiel
Gemeinschafts-Höhen-Projekt Pöstenhof, Lemgo
h.s.d. architekten, Lemgo DE

Anhang B

Fluglärmbelastung (FALS 01. Februar 2015)



Kanton Zürich

Fluglärm: Anforderungen an Raumplanung

<http://web.maps.zh.ch>

GIS-ZH / GIS-Browser








Fachstelle Lärmschutz
Walcheplatz 2, Postfach
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 55 11



Masstab 1: 1000


Legende

Beurteilung Wohnen ES III

-  Immissionsgrenzwert am Tag überschritten
-  Planungswert am Tag überschritten, innerhalb AGL
-  Planungswert am Tag überschritten, ausserhalb AGL
-  Planungswert am Tag eingehalten, innerhalb AGL
-  Planungswert ausschliesslich in der Nacht überschritten, ausserhalb AGL

Lärmbelastungskurven

5 dB / 1 dB

-  Zivilfluglärm Tag (06-22 Uhr)
-  Zivilfluglärm 1. Nachtstunde (22-23 Uhr)
-  Militärfluglärm Tag (06-22 Uhr)

Massgebend für einen beliebigen Punkt ist die nächsthöhere Lärmbelastungskurve

Weiteres

-  AGL kantonalen Richtplan

Die Abgrenzungslinie (AGL) zum Förderprogramm in der Flughafenregion (www.wohnqualitaet.zh.ch) ist nicht parzellenscharf. Es gilt die gedruckte Richtplankarte.

Angaben zur Lärmbeurteilung

Verfahren:	Raumplanung	
Nutzung:	Wohnen	
Empfindlichkeitsstufe:	ES III	
Gemeinde:		
Koordinaten:	686115.7344923	256239.5667152

Lärmbelastung

Zivilfluglärm Tag	59 dB	(06 - 22 Uhr)
Zivilfluglärm 1.	55 dB	(22 - 23 Uhr)
Militärfluglärm Tag:	kleiner als 60	(06 - 22 Uhr)

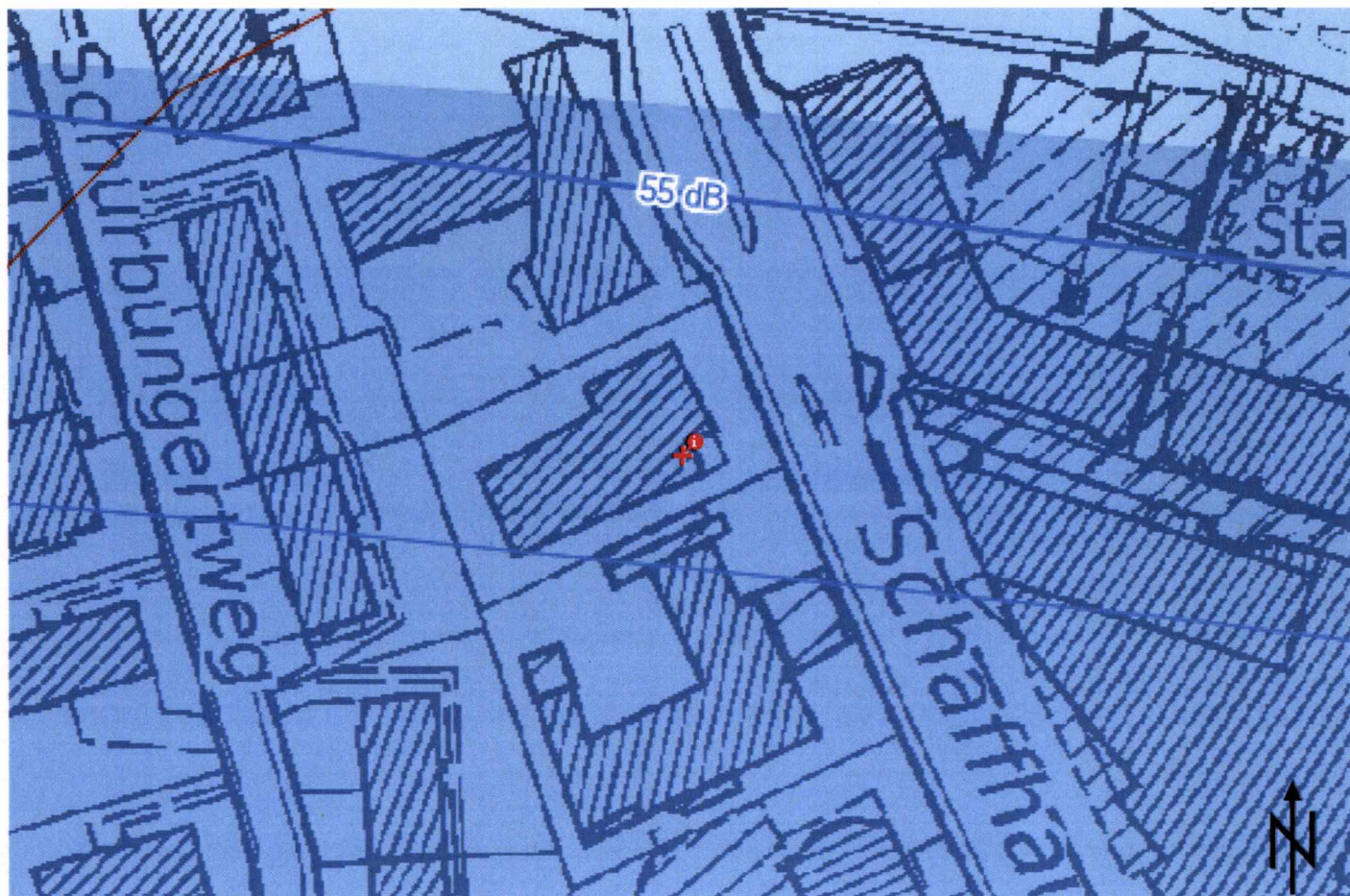
Beurteilung

Belastungsgrenzwert	Planungswert am Tag eingehalten, innerhalb AGL
bewilligungsfähig	Erschliessungen (falls Anforderungen nach LSV Art. 31a erfüllt), Aufzonungen (falls Anforderungen nach Kap. 4.7.1 KRP erfüllt).
zuständig	
Anforderungen	Erschliessung nach 1. Februar 2015 (LSV Art. 31a Abs. 2): Auflagen nach LSV Art. 31a Abs. 1 (Schallschutz, Belüftung und Raumklima) mit grundeigentümergebundener Festlegung.

Grundlagen

Bezeichnung des Lärmbelastungskatasters	Vorläufiges Betriebsreglement (Zustand Zt+). Genehmigt vom BAZL 2005, massgebend seit 28. Februar 2006, weiterhin massgebend gemäss Kreisschreiben Baudirektion Kanton Zürich vom 1. Februar 2015.
Titel des Berichts	Kreisschreiben Flughafenregion der Baudirektion Kanton Zürich vom 1. Februar 2015.
Zulässige Anwendungen	Baubewilligungen und Raumplanung (5. und 6. Kapitel LSV, SR 814.41)
Gültig seit	1. Februar 2015
Gültig bis	Auf Weiteres






Die tabellarisch dargestellten Informationen beziehen sich auf den Abfragepunkt (Info-Button). Massgebend ist pro Parzelle für den Tageswert der Punkt mit der höchsten Tageslärmbelastung und für die Nachtwerte der Punkt mit der höchsten Nachtlärmbelastung. Dieser Auszug stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.



Masstab 1: 1000




Legende

Beurteilung Wohnen ES III

-  Immissionsgrenzwert am Tag überschritten
-  Planungswert am Tag überschritten, innerhalb AGL
-  Planungswert am Tag überschritten, ausserhalb AGL
-  Planungswert am Tag eingehalten, innerhalb AGL
-  Planungswert ausschliesslich in der Nacht überschritten, ausserhalb AGL

Lärmbelastungskurven

5 dB / 1 dB

-  Zivilfluglärm Tag (06-22 Uhr)
-  Zivilfluglärm 1. Nachtstunde (22-23 Uhr)
-  Militärfluglärm Tag (06-22 Uhr)

Massgebend für einen beliebigen Punkt ist die nächsthöhere Lärmbelastungskurve

Weiteres

-  AGL kantonalen Richtplan

Die Abgrenzungslinie (AGL) zum Förderprogramm in der Flughafenregion (www.wohnqualitaet.zh.ch) ist nicht parzellenscharf. Es gilt die gedruckte Richtplankarte.

Angaben zur Lärmbeurteilung

Verfahren:	Raumplanung	
Nutzung:	Wohnen	
Empfindlichkeitsstufe:	ES III	
Gemeinde:		
Koordinaten:	686147.0415645	256205.41537372

Lärmbelastung

Zivilfluglärm Tag	59 dB	(06 - 22 Uhr)
Zivilfluglärm 1.	55 dB	(22 - 23 Uhr)
Militärfluglärm Tag:	kleiner als 60	(06 - 22 Uhr)

Beurteilung

Belastungsgrenzwert	Planungswert am Tag eingehalten, innerhalb AGL
bewilligungsfähig	Erschliessungen (falls Anforderungen nach LSV Art. 31a erfüllt), Aufzonungen (falls Anforderungen nach Kap. 4.7.1 KRP erfüllt).
zuständig	
Anforderungen	Erschliessung nach 1. Februar 2015 (LSV Art. 31a Abs. 2): Auflagen nach LSV Art. 31a Abs. 1 (Schallschutz, Belüftung und Raumklima) mit grundeigentümergebundener Festlegung.

Grundlagen

Bezeichnung des Lärmbelastungskatasters	Vorläufiges Betriebsreglement (Zustand Zt+). Genehmigt vom BAZL 2005, massgebend seit 28. Februar 2006, weiterhin massgebend gemäss Kreisschreiben Baudirektion Kanton Zürich vom 1. Februar 2015.
Titel des Berichts	Kreisschreiben Flughafenregion der Baudirektion Kanton Zürich vom 1. Februar 2015.
Zulässige Anwendungen	Baubewilligungen und Raumplanung (5. und 6. Kapitel LSV, SR 814.41)
Gültig seit	1. Februar 2015
Gültig bis	Auf Weiteres






Die tabellarisch dargestellten Informationen beziehen sich auf den Abfragepunkt (Info-Button). Massgebend ist pro Parzelle für den Tageswert der Punkt mit der höchsten Tageslärmbelastung und für die Nachtwerte der Punkt mit der höchsten Nachtlärmbelastung. Dieser Auszug stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.



Masstab 1: 1000




Legende

Beurteilung Wohnen ES III

-  Immissionsgrenzwert am Tag überschritten
-  Planungswert am Tag überschritten, innerhalb AGL
-  Planungswert am Tag überschritten, ausserhalb AGL
-  Planungswert am Tag eingehalten, innerhalb AGL
-  Planungswert ausschliesslich in der Nacht überschritten, ausserhalb AGL

Lärmbelastungskurven

5 dB / 1 dB

-  Zivilfluglärm Tag (06-22 Uhr)
-  Zivilfluglärm 1. Nachtstunde (22-23 Uhr)
-  Militärfluglärm Tag (06-22 Uhr)

Massgebend für einen beliebigen Punkt ist die nächsthöhere Lärmbelastungskurve

Weiteres

-  AGL kantonalen Richtplan

Die Abgrenzungslinie (AGL) zum Förderprogramm in der Flughafenregion (www.wohnqualitaet.zh.ch) ist nicht parzellenscharf. Es gilt die gedruckte Richtplankarte.

Angaben zur Lärmbeurteilung

Verfahren: **Raumplanung**
Nutzung: **Wohnen**
Empfindlichkeitsstufe: **ES III**
Gemeinde:
Koordinaten: 686156.3019761 256173.66539087

Lärmbelastung

Zivilfluglärm Tag 59 dB (06 - 22 Uhr)
Zivilfluglärm 1. 54 dB (22 - 23 Uhr)
Militärfluglärm Tag: kleiner als 60 (06 - 22 Uhr)

Beurteilung

Belastungsgrenzwert Planungswert am Tag eingehalten, innerhalb AGL
bewilligungsfähig Erschliessungen (falls Anforderungen nach LSV Art. 31a erfüllt), Aufzonungen (falls Anforderungen nach Kap. 4.7.1 KRP erfüllt).
zuständig
Anforderungen Erschliessung nach 1. Februar 2015 (LSV Art. 31a Abs. 2): Auflagen nach LSV Art. 31a Abs. 1 (Schallschutz, Belüftung und Raumklima) mit grundeigentümergebundener Festlegung.

Grundlagen

Bezeichnung des Lärmbelastungskatasters Vorläufiges Betriebsreglement (Zustand Zt+). Genehmigt vom BAZL 2005, massgebend seit 28. Februar 2006, weiterhin massgebend gemäss Kreisschreiben Baudirektion Kanton Zürich vom 1. Februar 2015.
Titel des Berichts Kreisschreiben Flughafenregion der Baudirektion Kanton Zürich vom 1. Februar 2015.
Zulässige Anwendungen Baubewilligungen und Raumplanung (5. und 6. Kapitel LSV, SR 814.41)
Gültig seit 1. Februar 2015
Gültig bis Auf Weiteres

Die tabellarisch dargestellten Informationen beziehen sich auf den Abfragepunkt (Info-Button). Massgebend ist pro Parzelle für den Tageswert der Punkt mit der höchsten Tageslärmbelastung und für die Nachtwerte der Punkt mit der höchsten Nachtlärmbelastung. Dieser Auszug stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Anhang C

Parkplatzberechnungen

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Privater Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse Kloten Inkraftsetzung

Kloten. Die Stadt Kloten hat am 17.07.2017 verfügt:

Der vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10.11.2016 festgesetzte und von der Baudirektion mit Verfügung vom 29.05.2017 genehmigte private Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse Kloten" wird mit Datum dieser Publikation in Kraft gesetzt.

Stadt Kloten
Raum+Umwelt

00206545