



Kanton Zürich



Stadt Kloten
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

Stadt Kloten

Privater Gestaltungsplan „Weinbergstrasse“

mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, 2. September 2014



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



IMPRESSUM

Auftraggeberin

IBC Innova Baumanagement & Consulting AG
Im Lerchenfeld 2
9535 Wilen bei Wil

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
- Rolf Keller, Dipl. Ing. Raumplaner HTL
- Andri Zeiter, Zeichner EFZ in Ausbildung

Titelbild

27754_05A_130920_Titel1 / Titel2

Ablage Bilder

27754_05A_130000_BilderBericht

INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass / Zielsetzung	4
1.2	Perimeter	4
1.3	Grunddienstbarkeiten	5
1.4	Übergeordnete Grundlagen	5
1.5	Kommunale Grundlagen	5
1.6	Wasser	8
1.7	Boden	10
2	Richtprojekte Architektur und Umgebung	11
2.1	Richtprojekt Architektur	11
2.2	Richtprojekt Umgebung	13
3	Planungs- und Baubestimmungen	15
3.1	Ausnützung	15
3.2	Höhen	15
3.3	Oberirdischer Gebäudemantel	16
3.4	Abweichungen vom Gebäudemantel	16
3.5	Gestaltung	17
3.6	Freiraum	17
3.7	Verkehr	18
3.8	Parkierung	19
3.9	Umwelt	20
4	Weitere Anforderungen	22
5	Gestaltungsplanverfahren	23
5.1	Verfahrensablauf	23
5.2	Kantonale Vorprüfung	23
5.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	24
6	Anhang	25
A1	Richtprojekt Architektur (Verkleinerung)	
A2	Richtprojekt Umgebung	
A3	Überlagerung Gestaltungsplan / Richtprojekt	
A4	Massnahmen Hochwasser Kurzgutachten	
A5	Bestehende Werkleitungen	

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass / Zielsetzung



Abb. Nr. 1 Heutige Bebauung

Anlass Das Grundstück Kat. Nr. 2124 liegt in einer südexponierten Hanglage am Bauzonenrand und ist heute mit zwei und dreigeschossigen Gebäuden aus den späten Sechzigerjahren bebaut. Diese weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Eigentümerschaft beabsichtigt an diesem Standort eine architektonisch und städtebaulich attraktive Neubebauung mit grosszügigen Aussenräumen und hoher Wohnqualität zu entwickeln. Die neuen Wohnbauten sollen sich dabei besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen und einen Übergang zum Landwirtschaftsgebiet sowie zum nahegelegenen Rousbach schaffen. Zudem sollen Massnahmen gegen die festgestellte Hochwassergefährdung entwickelt werden.

1.2 Perimeter



Abb. Nr. 2 GP-Perimeter (Quelle: Google Earth)

Perimeter Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst das Grundstück Kat. Nr. 2124 an der Weinbergstrasse in Kloten. Im Süden stösst das Grundstück an die Landwirtschaftszone. Nordwestlich des Perimeters verläuft der Rousbach (öffentliches Gewässer Nr. 3.0).

1.3 Grunddienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten Gemäss den aktuellen Grundbuchauszügen sind auf dem Gestaltungsplangrundstück verschiedene Grunddienstbarkeiten eingetragen. Die Einträge sind weitgehend mit den Zielen des Gestaltungsplans und dem Richtprojekt vereinbar. Einzelne Grunddienstbarkeiten werden auf privatrechtlicher Basis spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bereinigt respektive angepasst.

1.4 Übergeordnete Grundlagen

Kantonale und Regionale
Richtplanung

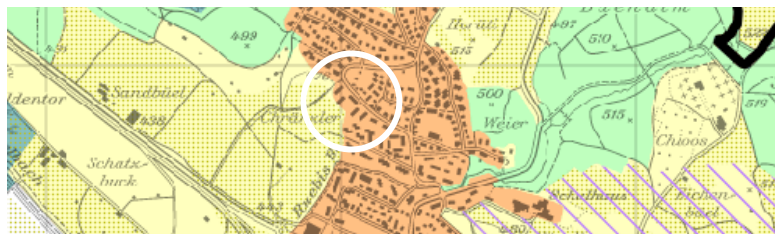
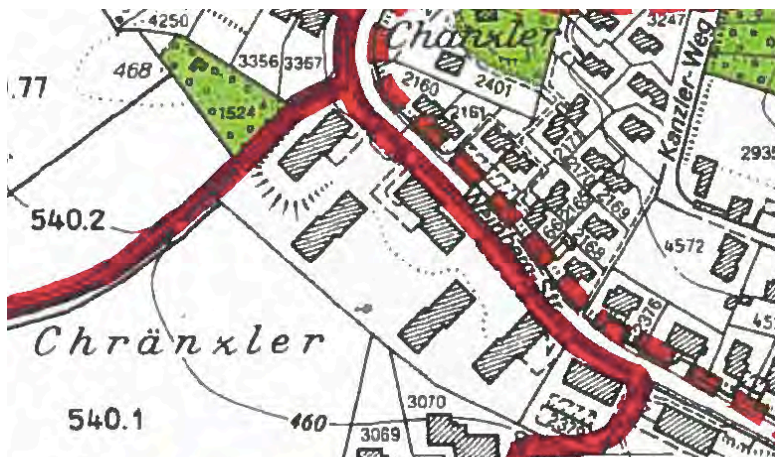


Abb. Nr. 3 Ausschnitt kantonaler Richtplan (Karte Siedlung und Landschaft, nachgeführt bis 23. August 2004)

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die gestellten Anforderungen gemäss den kantonalen und regionalen Richtplänen.

1.5 Kommunale Grundlagen

Kommunale Richtplanung



Die gemäss kommunalem Richtplan eingetragenen Fusswegverbindungen sollen aufrechterhalten werden.

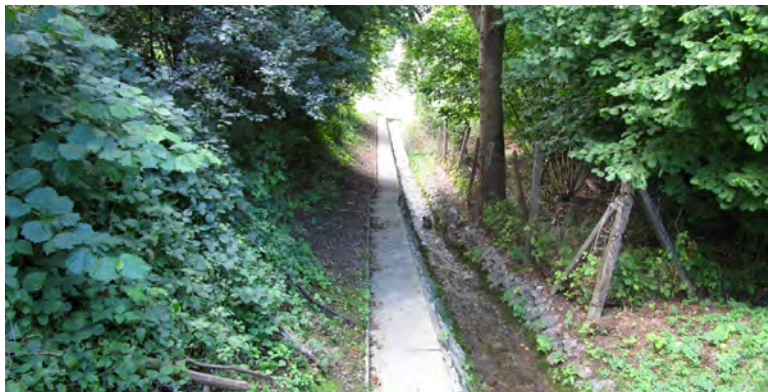


Abb. Nr. 5 Rousbach und Fussweg je auf separaten Grundstücksparzellen, Fussweg gemäss kommunalem Richtplan (Foto September 2013)



Abb. Nr. 6 Weinbergstrasse mit beidseitigem Trottoir

Bau- und Zonenordnung



Abb. Nr. 7 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan 15. Juni 2013

Gemäss dem geltenden Zonenplan der Stadt Kloten vom 15. Juni 2013 liegt das vom Gestaltungsplan betroffene Grundstück in der Wohnzone W2c. Die geltenden BZO lässt bei Arealflächen von mindestens 3'000 m² die Arealüberbauung zu, womit diese auf dem GP-Grundstück erlaubt ist.

Verkehrsbaulinien

Entlang der Weinbergstrasse (Erschliessungsstrasse) gilt die Verkehrsbaulinie RRB 3479 1957. Diese wird aufgrund der geplanten Anlagen im Baulinienbereich (Parkplätze, Stützmauern, Garagenrampe) für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Bei der Projektierung wird die Lage der bestehenden Leitungen im Bereich des Trottoirs berücksichtigt und allfällige Anpassungen mit der Stadt Kloten koordiniert.

Waldabstands-
Gewässerabstandslinie



Abb. Nr. 8 Ausschnitt AV Daten mit Waldabstandslinie

Ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 1542 ist Wald. Aufgrund des Waldes und der Nähe zum öffentlichen Gewässer Rousbach gilt die Waldabstandslinie BDV 174/2004.

Die Waldabstandslinie wird von den Baubereichen respektiert. Freitragende Balkone und Vordächer dürfen über die rechtsgültige Waldabstandslinie hinausragen.

kommunale Energieplanung



Abb. Nr. 9 Ausschnitt kommunaler Energieplan vom 15. April 2008

Die kommunale Energieplanung der Stadt Kloten vom 15. April 2008 ist behördenverbindlich und damit bei einer Anpassung bei Teilen der Nutzungsplanung (z.B. Gestaltungsplan) zu berücksichtigen. Das Gestaltungsplangebiet ist im Energieplan mit „prioritäre Energieversorgungsgebiete, Umweltwärme (insbesondere Erdsonden)“ bezeichnet. Die Festlegung der kommunalen Energieplanung ist bei der Wahl des Energieträgers zu berücksichtigen. Abweichungen sind möglich, jedoch zu begründen.

Denkmalpflege / Archäologie

Im GP-Perimeter befinden sich keine Bauten oder Landschaftselemente, welche inventarisiert oder geschützt sind.

Flughöhenbegrenzung Die geplanten Maximalen Höhen an den Gebäuden und allfälliger Baukrane tangieren die Flughöhenbegrenzung des Flughafens Kloten nicht.

1.6 Wasser

Öffentliches Gewässer

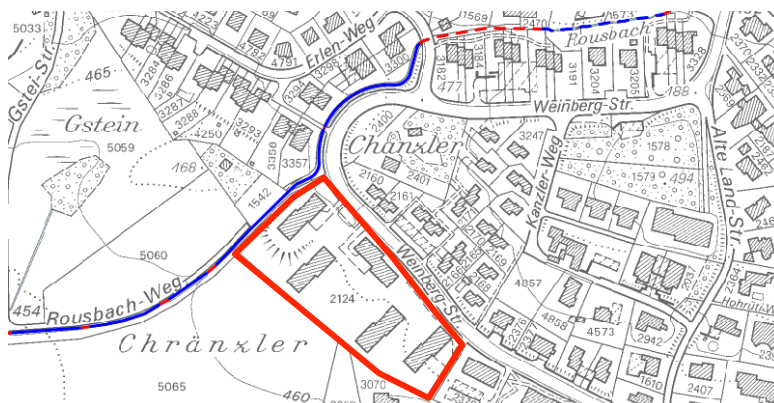


Abb. Nr. 10 Lage Rousbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0

Auf dem nordwestlichen Nachbargrundstück Kat. Nr. 4870 fliesst der offene Rousbach (öffentliches Gewässer Nr. 3.0).



Abb. Nr. 11 Rousbach (Eigentümer Kanton Zürich), Weg (Eigentümer politische Gemeinde Kloten) September 2013

Grundwasser / Gewässerschutz

Gemäss den Einträgen im GIS-Browser des Kantons Zürich sind im GP Perimeter keine Grundwasservorkommen oder Gewässerschutzbereiche vorhanden. Der Baugrund wird im Rahmen der Weiterentwicklung des Richtprojektes durch einen Geoologen untersucht. Dies insbesondere aufgrund der grossflächigen Tiefgarage und der geplanten Stützmauern im Bereich der Weinbergstrasse.

Hochwasser Situation



Abb. Nr. 12 Darstellung Hochwassergefährdung (www.gis.zh.ch)

Gemäss den vorliegenden Planungsgrundlagen ist das GP-Grundstück von einer mittleren Hochwassergefährdung betroffen. Diese ist die Folge einer zu klein dimensionierten Eindolung nördlich des Gestaltungsplanareals. Die Eindolung liegt mitten in einem Einfamilienhausquartier und verläuft quer durch mehrere, private Grundstücke. Eine Verbesserung dieser Ausgangslage wurde breit diskutiert und als kurz- bis mittelfristig wenig realistisch eingeschätzt.

Massnahmen Hochwasser Kurzgutachten

Für den Umgang mit der Hochwassersituation wurde durch das Ingenieurbüro Hunziker, Zarn & Partner (Verantwortlich für Hochwasserkartierung der Stadt Kloten) hinzugezogen. Aufgrund vertiefter Abklärungen und der Erörterung unterschiedlicher Lösungsansätze wurde seitens des Ingenieurbüros ein Kurzgutachten (siehe Anhang A4) erstellt, welches die Grundlage für das nachfolgende Richtprojekt darstellt. Bauten und Umgebungsgestaltung des Richtprojekts reagieren auf die statuierte Gefährdung (Hochwasserführung durch Terraingestaltung, Eingangskoten, Tiefgaragenrampe, Lichtschächte etc.). Die gewonnenen Erkenntnisse sind in das Aussenraumkonzept eingeflossen (s. u.). Die Machbarkeit der Hochwasserableitung konnte damit geprüft und sichergestellt werden.

Hochwasser Umsetzung im Umgebungs-konzept



Abb. Nr. 13 Ideenskizze Durchleitung Hochwasser, planikum GmbH, September 2013

Umsetzung	Um auf ein mögliches Hochwasser zu reagieren, entstehen durch gezielte, der bestehenden Topographie entsprechende, Geländemodellierung unter Einbezug der Gehweggestaltung entlang der Strasse Abflusskorridore durch beide Gebäudereihen nach Süden, die für ein Ablaufen der überschüssigen Wassermassen sorgen ohne Architektur oder Freiraum zu beeinträchtigen. Dabei hängt die Anzahl der vorgesehenen Korridore (min. 1, max. 4) von der Dimensionierung der einzelnen ab. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist diese abschliessend zu definieren.
Gewässerraum / Abstandsbereich Wald Gewässer	Der Gewässerraum des Rousbachs ist noch nicht ausgeschieden. Eine Ausscheidung des Gewässerraums im Rahmen des Gestaltungsplans wird aufgrund der kurzen Abschnittslänge als unzumutbar beurteilt ¹ . Die Bebauung respektiert die bestehende Wald- und Gewässerabstandslinie BDV 174/2004. Es wird der „Abstandsbereich Wald und Gewässer“ von 9.00 m zur Grundstücksgrenze Kat. Nr. 4871 und damit zum Rousbach von Bauten und Anlagen freigehalten. In diesem Bereich ist eine naturnahe Gestaltung des Gewässers beabsichtigt.
Nutzung / Abstandsbereich Wald Gewässer	Zwischen dem Rousbach und der Bebauung ist nach wie vor der kommunale Fuss-/Spazier-/Wanderweg angeordnet. Ebenfalls ist in diesem Bereich ein Teil der Spiel- und Ruheflächen geplant. Die genaue Lage und Ausdehnung der Anlagen wird mit der Detailprojektierung im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern sowie hinsichtlich der funktionellen Anforderungen mit der Stadt Kloten und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) festgelegt. Dannzumal wird auch die Gestaltung des „Gewässerraums“ bestimmt.
Mutation	Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Grundstücksstruktur und die Eigentumsverhältnisse beim Umgestaltung des Bachraums und des Wegs eine Mutation erforderlich sein wird (Situation siehe Abb. Nr. 8), welche nicht Bestandteil des Gestaltungsplanverfahrens ist.

1.7 Boden

Belastete Standorte / Altlasten	Im Gestaltungsplanperimeter sind weder Hinweise auf einen „belasteten Standort“ noch auf Altlasten bekannt.
---------------------------------	---

¹ Protokoll Sitzung AWEL vom 26. Juni 2013

2 RICHTPROJEKTE ARCHITEKTUR UND UMGEBUNG

2.1 Richtprojekt Architektur

- Vorgeschichte** Auf dem Grundstück Kat. Nr. 2124 wurde basierend auf dem Entwurf der Bau- und Zonenordnung, welche gemäss von § 7 PBG aufgelegt wurde, bereits ein erstes Vorprojekt entworfen. Dieses führte zu einer Reihe von Einwendungen im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung. Kritisiert wurde insbesondere die Höhenentwicklung der Neubauten. Der öffentlich aufgelegte Zonenplan hat an dieser Lage dannzumal eine höhere Bebauung zulassen sollen. Basierend auf den Ergebnissen aus dem Einwendungsverfahren wurde das Grundstück neu der Wohnzone W2c zugeteilt, was heute Rechtsgültigkeit hat. Im Rahmen des Einwendungsverfahrens wurde zwischen den betroffenen Eigentümern vereinbart, dass die Vorgaben für eine künftige Bebauung mittels Gestaltungsplan geregelt werden sollen.
- Bestehende Bebauung** Heute ist das Grundstück mit 2 bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Je nach Lage im Hang wird das unterste Geschoss für die Garagierung genutzt. Die Gebäude orientieren sich mehrheitlich nach Südwest. Aufgrund einer groben Berechnung der heutigen Ausnützung ist das Areal um rund einen Drittel unternutzt. Der aktuelle energetische und bauliche Zustand und die innere Struktur der Gebäude lässt auch aus wirtschaftlicher Betrachtung eine Sanierung nicht mehr zu.



Abb. Nr. 14 heutige Bebauung mit Zugang und Garagen

- Projektentwicklung** Mit der Ausarbeitung des Richtprojekts wurde die städtebauliche Setzung, Volumetrie, Aussenraum und Erschliessung der Baukörper untersucht. Die entsprechenden Qualitäten werden mit dem Gestaltungsplan gesichert. Einzelne Zwischenstände wurden Vertretern der Stadt Kloten präsentiert und aufgrund der gewonnen Erkenntnisse weiterentwickelt. Die architektonische Gestaltung ist dem Verfahrensstand entsprechend ausformuliert.

Das Richtprojekt wird bis zur Baueingabe weiterentwickelt und detaillierter ausgeführt. Es muss eine besonders gute Gestaltung erreicht werden.

Eingliederung Umgebung Die Ersatzneubauten bilden weiterhin einen Teil des südlichen Abschlusses des Siedlungsteils "Chänzler". Sie liegen etwas unterhalb einer lockeren Einfamilienhausbebauung, welches die typische Bebauungsstruktur nördlich der Weinbergstrasse ist. Südöstlich der Weinbergstrasse reihen sich verschiedene Mehrfamilienhaus-Ensembles, welche in der heutigen Bebauung und somit auch mit der Ersatzneubebauung ihren Abschluss finden.



Abb. Nr. 15 Ansicht aus südlicher Richtung (September 2013)

Bebauungskonzept Die punktförmigen Bauten des Richtprojekts fügen sich gut in die umgebende, lockere Bebauung ein. Durch die Ausbildung eines Flachdaches und in Verbindung mit der Höhenbeschränkung werden die höher liegenden Wohnbauten mit ihrem Blick auf die freie Landschaft und das Flughafenareal (siehe Anhang A1) kaum eingeschränkt.



Abb. Nr. 16 Schnittdarstellung mit maximaler Höhenkote (Richtprojekt September 2013)



Abb. Nr. 17 heutige Situation Durchsicht auf Landschaft und Flughafenareal (September 2013)

- Gebäudesetzung** Die geplanten Bauten fügen sich terrassenartig in das Terrain ein. Durch den Höhenversatz entsteht eine gewollte Zäsur zwischen Strassenraum und Arealinnerem. Der Freiraum kann damit klar strukturiert und vom Fahrverkehr freigehalten werden. Im Areal werden die Bauten zudem so gesetzt, dass ein optimaler Durchblick gewährleistet bleibt. Diese Setzung bewirkt auch, dass alle Wohnungen von der Lagegunst (Aussicht) profitieren. Zu stehen kommen die Einzelbauten in eine parkähnliche Umgebung.
- Wohnungsspiegel** Die Einzelbauten sind als Dreispänner organisiert, was ermöglicht, dass jede Wohnung mindestens auf zwei Seiten ausgerichtet werden kann. Vorgesehen ist, rund 75 Wohnungen (3,5 Zi mit 90 bis 105 m² und 4,5 Zimmer mit 118 bis 125 m²) zu realisieren. Aufgrund der vorgesehenen Grösse und der Nähe zu Kindergarten und Schule eignen sich diese auch für Familien.

2.2 Richtprojekt Umgebung

Umgebungskonzept

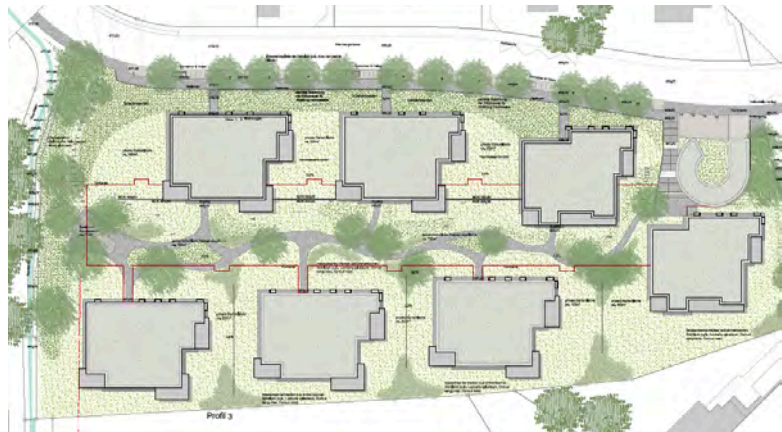


Abb. Nr. 18 Freiraumkonzept Stand September 2013

- Gestaltungsansatz** Das Augenmerk der Gestaltung liegt, neben der Schaffung eines ästhetischen und angenehmen Wohnumfeldes, auch beim Sicherstellen einer langfristig funktionierenden Ableitung von Hochwasser. Das Umgebungskonzept sieht sowohl private als auch gemeinschaftlich genutzte Freiräume vor. Jede Erdgeschosswohnung erhält seitlich einen privaten, ebenen Gartenraum, der nach eigenem Ermessen gestaltet werden kann.

- Gemeinschaftlich genutzter Freiraum
- Der gemeinschaftlich genutzte Freiraum gliedert sich in drei Bereiche:
- Eine gleichmässige Baumreihe entlang der Weinbergstrasse unterstützt durch Stauden- oder Blumenwiesenflächen im oberen Bereich des Areals zur Abgrenzung zu Strassenraum und angrenzenden Wohnarealen. Velostellplätze und Container werden entlang der Weinbergstrasse in den Streifen mit Baumreihe integriert.
 - Im mittleren Bereich des Areals entsteht eine gemeinschaftliche Begegnungsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Gestaltung mit Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen entlang der zentralen Erschliessung zwischen den neuen Wohnbauten verfolgt einen parkähnlichen Ansatz. Vorgesehen ist auch eine naturnahe Gewässerraumgestaltung entlang des Rousbach, deren Umsetzung in enger Koordination mit der Stadt Kloten und dem AWEL definiert wird. Dem angegliedert (im Nordwesten des Gestaltungsplanareals) entsteht ein Spiel- und Ruhe Bereich. Die Lage wird im Situationsplan 1:500 schematisch dargestellt.
 - Die eher niedrige Gestaltung durch freiwachsende Heckenkörper aus einheimischen Arten im unteren Teil des Areals gewährleistet den Erhalt der Blickbeziehungen zur angrenzenden Landschaft. Durch Versetzen der Häuserreihen zueinander entstehen mehrere Sichtkorridore, die unterstützt durch Topographie (Hanglage) und Bepflanzung einen weiten Blick über die angrenzende Landschaft ermöglichen.
- Interne Zugänge
- Erreicht werden können alle Wohnbauten barrierefrei über die zentrale Erschliessung. Zusätzlich erhalten die Häuser 1, 2, 3 und 7 direkte Zugänge über die Weinbergstrasse wobei der Zugang an Haus 7 als Haupteingang ins Areal fungiert. Hier befindet sich ebenfalls die Tiefgaragenzufahrt.

3 PLANUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN

3.1 Ausnützung

- Nutzweise** Das Richtprojekt beinhaltet ausschliesslich Wohnnutzung. Gemäss Gestaltungsplan und Regelbauweise ist auch nicht störende Gewerbenutzung zulässig. Der Anteil an Gewerbenutzung darf höchstens ein Drittel der maximal zulässigen Gesamtnutzfläche (9'100 m²) betragen. Damit entspricht der Gestaltungsplan den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung.
- Gesamtnutzfläche** Das Nutzungsmass im Gestaltungsplan wird mittels einer maximalen Gesamtnutzfläche, GNF (Nutzflächen gemäss § 255 PBG + aUG + aDG) bestimmt. Darin werden alle Nutzflächen unabhängig der Geschosszuteilung eingerechnet.
- Maximum gemäss Regelbauweise** Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt 10'087 m². Gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung ist eine Ausnützungsziffer von 50% (Grundziffer) zulässig. Zudem dürfen für Familienwohnungen 10% der Grundziffer (5%) und für erhöhte Anforderungen an die Bebauung (Arealbonus) 10% der Grundziffer (5%) eine erhöhte Ausnützung in Anspruch genommen werden.

Ausnützungsziffer / Bonus		GNF (m ²)
Grundziffer Art. BZO	50%	5043.5
Familienbonus Art. 23 BZO	5%	504.4
Arealbonus Art. 40 BZO	5%	504.4
Untergeschosse (50% Gesamtnutzung)		3026.1
Total GNF (m ²)		9078.4

- Maximum gemäss Gestaltungsplan** Für die Bestimmung der zulässigen GNF wird das Mass der Regelbauweise (9'078.4 m²) herangezogen und aufgerundet. Der Gestaltungsplan lässt eine maximale Gesamtnutzfläche von 9'100 m² zu.

3.2 Höhen

- Höhenkoten** Die maximal zulässige Höhe für die Dachflächen (inkl. Schichten für Dachbegrünung) wird mittels einer Kote in m.ü.M. geregelt. Die Konstruktion des Dachrandabschlusses (Aufbordung) etc. (siehe 3.4) dürfen diese Höhe überschreiten. Alle Gebäude sollen dieselbe maximale Höhenkote von 475 m.ü.M. aufweisen dürfen. Aus der Sicht der höher gelegenen Quartiere wird die Aussicht damit nicht beeinträchtigt.

Die gemäss Art. 19 BZO zulässige Gebäudehöhe (§ 280 PBG, Höhe zwischen Dachfläche und gewachsenem Terrain) von 8.10 m kann insbesondere im südlichen, tieferliegenden Bereich innerhalb der Mantellinien überschritten werden (ca. 12.75 m). Gegenüber der Weinbergstrasse sind am Richtprojekt Höhen zwischen 5.0 m und 7.0 m vorhanden (zwischen Dachfläche und gewachsenem Terrain gemessen).

Geschossigkeit Die Geschossigkeit innerhalb des Gestaltungsplans ist frei. Die Regelungen über die Dachaufbauten gemäss Art. 20 BZO und § 292 PBG sowie die Bestimmungen über die Geschossigkeit gemäss Art. 19 und Art. 58 BZO kommen damit nicht zur Anwendung.
In den Baubereichen B1 bis B3 sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen und 1 anrechenbarem Untergeschoss vorgesehen. In den Baubereichen B4 bis B7 sind 3 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Untergeschoss geplant.

3.3 Oberirdischer Gebäudemantel

Baubereiche Die Lage von Hauptgebäuden wird durch die Baubereiche bestimmt. Durch die Beanspruchung der Baubereiche können die Grenzabstände zu den anstossenden südwestlichen und südöstlichen Grundstücken unterschritten werden.

Projektierungsspielräume Die Baubereiche beinhalten für die detailliertere Ausführung einen Projektierungsspielraum. Dieser ist auch für die Durchleitung eines Hochwasserereignisses erforderlich.

Gebäudeabstand Zur Sicherung einer auf den Ort abgestimmten offenen Bebauung ist zwischen den Hauptgebäuden ein minimaler Abstand von 7.00 m einzuhalten. Dies kommt insbesondere bei den aneinanderstossenden Baubereichen B3/B7 zum tragen.

3.4 Abweichungen vom Gebäudemantel

Auf-, Vor- und Anbauten Dachrandabschlüsse von Flachdächern (Aufbordungen), Kamine, Absturzsicherungen sowie technisch bedingte Aufbauten dürfen die Kote von 475.00 m.ü.M. übersteigen.

Betriebsbedingte Vor- und Anbauten an Hauptgebäude wie Lichtschächte oder Aussentreppen sind ebenfalls ausserhalb der Mantellinien zulässig.

Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile Die unterirdischen Gebäude- und Gebäudeteile sind in dem im Situationsplan dargestellten Bereich anzuordnen. Gebäudeteile und Anlagen wie Lichtschächte, Sicherheitsausstiege aus Schutzräumen sowie

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und dergleichen dürfen auch ausserhalb des „Bereichs für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile“ sowie der Baubereiche erstellt werden.

- | | |
|-----------------------|---|
| Besondere Gebäude | Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, Voraussetzung ist die besonders gute Gestaltung. |
| Balkone und Vordächer | Nicht abgestützte Balkon und Vordächer dürfen die Baubereichslinien um maximal 1.5 m überragen. Dies gilt auch gegenüber der Landwirtschaftszone sowie den Abstandsbereich Wald und Gewässer. |

3.5 Gestaltung

- | | |
|-----------|---|
| Allgemein | Die Erscheinung der Neubauten muss für sich und in Zusammenhang mit dem Quartier besonderes gut gestaltet werden. Aufgrund der Einsicht aus nördlicher Richtung ist nebst der Einordnung in die bauliche sowie Landschaftliche Umgebung, sowie die Anforderungen an die Übergangsbereiche auch die Gestaltung der Dachflächen wesentlich. |
|-----------|---|

3.6 Freiraum

- | | |
|----------------------|---|
| Terrainveränderungen | Für die heute vorhandene Bebauung wurde das gewachsene Terrain teilweise stark angepasst. |
|----------------------|---|



Abb. Nr. 19 links bestehende Aufschüttung, rechts Abgrabung für Hauseingang (Fotos September 2013)

Für das Richtprojekt sind insbesondere im Bereich zwischen den Gebäuden und dem Strassenraum grössere Terrainveränderungen vorgesehen. Im Sinne einer guten Wohn- und Siedlungsqualität wird der Gestaltung dieses Bereichs eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Hauptzugänge zu den Gebäuden in B1, B2 und B3 finden gemäss dem Richtprojekt über Brücken statt, die direkt ab dem Trottoir der Weinbergstrasse angeschlossen werden.

Spiel- und Ruheflächen	Die gemäss Art. 24 BZO geforderten Spiel- und Ruheflächen werden im Rahmen des Richtprojektes bereitgestellt. Die Machbarkeit und Anordnung wurde im Rahmen des Richtprojekts Umgebung (Anhang A2) geprüft.
Übergangsbereiche	Der Gestaltung und Nutzungen der Übergangsbereiche zur Landwirtschaftszone und zum Rousbach sowie zur Weinbergstrasse sind bei der Ausarbeitung der detaillierten Freiraumgestaltung besondere Beachtung zu schenken. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3.7 Verkehr

Zufahrten Tiefgarage	Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an einer Stelle, welche im Gestaltungsplan bezeichnet ist. Weitere Zufahrten ins Areal sind nicht erforderlich.
Fusswegverbindungen	Mit dem Gestaltungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Anordnung des Trottoirs und der Parkplätze entlang der Weinbergstrasse abzutauschen (siehe Richtprojekt Umgebung A2). Damit kann der Konflikt zwischen Parkierenden und Schulkindern resp. den Fussgängern entschärft werden. Soweit erforderlich werden die öffentlich zugänglichen Fusswegverbindungen mittels Eintrag im Grundbuch gesichert.



Abb. Nr. 20 Lage Bushaltestelle Weinbergstrasse

Öffentlicher Verkehr	Auf der Weinbergstrasse ist im Bereich des GP Areals die Bushaltestelle „Weinbergstrasse“ auf der Strasse markiert. Eine Verschiebung dieser Haltestelle wird im Rahmen der Neugestaltung des Strassenraums angestrebt. Eine entsprechende Verkehrsorganisation muss jedoch hinsichtlich der vorhandenen Bushaltestelle (Linien 732 und 734) und der rechtlichen Aspekte geprüft und mit der Stadt Kloten sowie dem Zürcher Verkehrsverbund, ZVV und allfälligen betroffenen privaten Eigentümern koordiniert werden. Mit dem Gestaltungsplan wird die Gestaltung in diesem Bereich lediglich angeregt.
----------------------	---

3.8 Parkierung

Berechnung Die Berechnungsgrundlage für die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze ist die kommunale Parkplatzverordnung. Mit dem Gestaltungsplan werden maximal 9'100 m² Wohnfläche ermöglicht. Das Richtprojekt sieht 75 Wohneinheiten vor. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gebiet II: Randgebiet und Industriegebiet gemäss kommunalem Parkplatzreglement. Demnach sind für das Richtprojekt folgende Anzahlen Fahrzeugabstellplätze erforderlich:

	Bewohner		Besucher	
	min. (0.7)	max. (1.5)	min. (0.7)	max. (1.5)
9'100 m ² Wohnfläche	80	171	13	29
75 Wohnungen	53	113	13	29

Gemäss dem kommunalen Parkplatzreglement dürfen für die max. 9'100 m² GNF resp. 75 Wohnungen mindestens 53 und maximal 171 Parkplätze für Bewohner erstellt werden. Für Besucher sind zwischen 13 und 29 Parkplätze erforderlich. Diese Anzahl kann mit dem Richtprojekt ausgewiesen werden.

Mit der Baueingabe wird ein, auf das effektive Bauprojekt abgestimmter Parkplatznachweis, erbracht.

Anordnung im Gestaltungsplan Die Parkplätze für Bewohner sind unterirdisch anzuordnen. Für Besucher dürfen diese auch oberirdisch angeordnet werden.

Fahrräder Der Normbedarf von Fahrradabstellplätzen richtet sich nach dem kommunalen Parkplatzreglement.

3.9 Umwelt

Lärm Gemäss Abklärungen bei der Fachstelle Lärmschutz (Juni 2013) beträgt die Lärmbelastung auf dem Grundstück Kat. 2124 ca. 58dB. Der Immissionsgrenzwert ist damit eingehalten, der Planungsgrenzwert ist teilweise überschritten.



Abb. Nr. 21 gelb = IGW Bereich



Abb. Nr. 22 blaue Linie Planungswert

Die Bauten müssen keine erhöhten lärmschutztechnischen Anforderungen erfüllen. Es ist keine Ausnahmegewilligung erforderlich und die Wohnungen müssen nicht mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet werden. Hinsichtlich Lärmschutz muss der Gestaltungsplan keine speziellen Anforderungen erfüllen. Die Bewilligung erfolgt mittels Lärmnachweis im Baubewilligungsverfahren.

Der Lärm der von der Weinbergstrasse ausgeht, ist nicht bekannt. Gestützt auf den Vorprüfbericht vom 14. Februar 2014 ist im Baubewilligungsverfahren eine Lärmbeurteilung bezüglich der Weinbergstrasse vorzunehmen.

Energie	Die Bauten werden entsprechend den Energiewerte des MINERGIE Standards erstellt. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.
Nichtionisierende Strahlung	Im Gestaltungsplanperimeter sind keine Anlagen vorhanden oder geplant, welche eine für das Gestaltungsplanverfahren relevante nichtionisierende Strahlung auslösen.
Störfallvorsorge	Das betreffende Areal liegt nicht im Einflussbereich von störfallrelevanten Anlagen.

4 WEITERE ANFORDERUNGEN

Hindernisfreies Bauen Die Bestimmungen gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungsvorschriften sind umzusetzen und werden im Baubewilligungsverfahren geprüft.

Die Bauten in B1, B2, B3 gemäss Richtprojekt werden über Brücken direkt vom Trottoir der Weinbergstrasse zugänglich gemacht. Der hindernisfreie Zugang über Rampen (max. Neigung 6%) zu den tieferliegenden Bauten in den Baubereichen B4 bis B7 ist aus topografischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässigen Mitteln möglich. Das Nachrüsten der Treppen, welche auf den zentralen Freiraum führen, mit einem Treppenlift ist jedoch möglich. Die Zufahrt mit einem Fahrzeug über die Tiefgarage ist sichergestellt.

Entsorgung Für die Entsorgung werden nach Rücksprache mit der Stadt Kloten an geeigneten Standorten Sammelstellen bereitgestellt. Es ist vorgesehen, dass entlang der Weinbergstrasse Möglichkeiten für das Abstellen von Containern geschaffen werden.

Entwässerung Das Gestaltungsplangebiet ist gestützt auf den Generellen Entwässerungsplan (GEP) vom 18. Oktober 2010 im Trennsystem zu entwässern.

Das anfallende Regenwasser wird wo möglich versickert oder allenfalls unter Rücksprache mit dem Amt für Abfall, Wasser und Luft, AWEL in den Rousbach eingeleitet. Für die Einleitung in ein öffentliches Gewässer mit einem Durchmesser von über 200 mm ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des AWEL erforderlich. Notwendige Retentionsmassnahmen sind basierend auf den massgebenden Normen und Richtlinien festzulegen. Die Entwässerungsanlagen werden im Rahmen der Baueingabe bestimmt und im Baubewilligungsverfahren geprüft.

Technische Erschliessung Die technische Erschliessung des Grundstücks ist vorhanden (siehe Plan bestehende Werkleitungen, Anhang A5). Arealintern werden weitgehend neue auf das Richtprojekt abgestimmte Erschliessungsanlagen erforderlich. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Brandschutz Das Konzept wurde mit dem Feuerwehrkommandanten der Stadt Kloten vorbesprochen. Die Erreichbarkeit im Sinne der Zugangsnormen kann über die im Aussenraumkonzept vorgesehenen Wege sichergestellt werden. Desweiteren wird das Bauprojekt für die Baueingabe detaillierter ausgearbeitet und im Baubewilligungsverfahren geprüft. Insbesondere ist dabei die Fluchtwegsituation aus der Tiefgarage zu beachten.

5 GESTALTUNGSPLANVERFAHREN

5.1 Verfahrensablauf

1	Verabschiedung Bau- und Planungskommission zu Handen öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung	21. Oktober 2013
2	Öffentliche Auflage (60 Tage), Anhörung, Kantonale Vorprüfung	24. Oktober bis 23. Dezember 2013
3	Beschluss Gemeinderat	
4	Genehmigung durch Baudirektion	
5	Inkraftsetzung	

5.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung	Die Unterlagen des Gestaltungsplans sind am 24. Oktober 2013 beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht worden. Die Anträge und Einwendungen des ARE zu den Vorschriften werden wie folgt berücksichtigt:
Antrag Energie	Der Bericht nach Art. 47 wurde dahingehend ergänzt, dass die Festlegungen der kommunalen Energieplanungen bei der Wahl des Energieträgers zu berücksichtigen sind.
weitere Empfehlungen	Folgende Empfehlungen werden zusätzlich in den Gestaltungsplan aufgenommen: • Übernahme des Spiel- und Erholungsflächen gem. Art. 12 Abs. 1 GPV in den Plan 1:500 (Lage schematisch) • Übernahme der Baumreihe entlang der Weinbergstrasse gem. Art. 12 Abs. 3 GPV in den Plan 1:500 (Lage schematisch)

5.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Mitwirkung / öffentliche Auflage	Das Mitwirkungsverfahren für die Bevölkerung und die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgen während 60 Tagen vom 24. Oktober 2013 bis zum 23. Dezember 2013.
Einwendungen	Während dieser Frist ist ein Einwendungsschreiben eingegangen, welches ein privates Quellenrecht betrifft. Der Sachverhalt konnte auf privatrechtlicher Basis geklärt werden. Die Einwendung wurde zurückgezogen.
Anhörung	Während dieser Frist sind bei der Stadtverwaltung Kloten acht Schreiben von nebengeordneten Planungsträgern eingegangen. Diese enthielten keine Einwendungen.

6 ANHANG

- A1 Richtprojekt Architektur (Verkleinerung)
- A2 Richtprojekt Umgebung
- A3 Überlagerung Gestaltungsplan / Richtprojekt
- A4 Massnahmen Hochwasser Kurzgutachten
- A5 Bestehende Werkleitungen



A1 Richtprojekt Architektur (Verkleinerung)

LARK HILL AG

IM LERCHENFELD 2
9535 WILLEN BEI WIL

8 MEHRFAMILIENHAUSER

PROJEKT

GRUNDRISS EBENE 1

WEINBERGSTRASSE
8302 KLOTEN

Masstab
1:200

Format
60/25

Datum
24.03.2013

Revisionen
07.06.2013/27.06.2013/02.09.2013

Plan-Nr.
1024-001

Pflaster + Keller

Architekturbüro und Verwaltungen AG

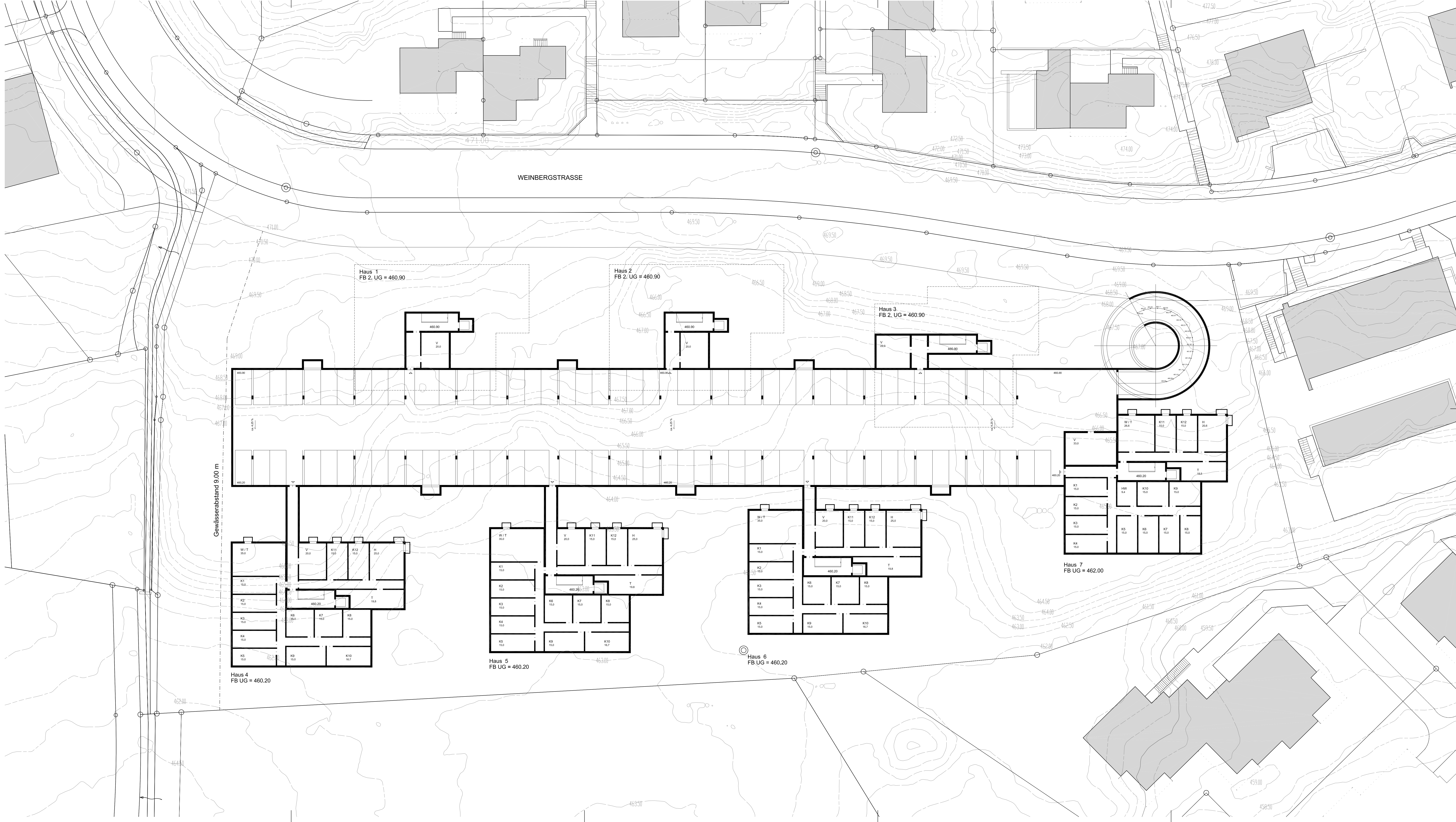
Waldwegweg
8302 Kloten
Tel. 044/815 59 59
Fax. 044/815 59 49

17
Kloten
044/815 59 59
044/815 59 49

KOTIERUNG

ERDGESCHOSS H1/2/3 ±0.00 (=466.50 n.n.M.)
ERDGESCHOSS H4/5/6/7 ±0.00 (=463.00 n.n.M.)

SITUATION



SITUATION



LARK HILL AG

IM LERCHENFELD 2
9535 WILLEN BEI WIL

8 MEHRFAMILIENHAUSER

PROJEKT

GRUNDRISS EBENE 3

WEINBERGSTRASSE 8302

KLÖTEN

Massstab

1:200

Format

60/25

Datum

20.03.2013

Revisionen

07.06.2013/27.06.2013/02.09.2013

Plan-Nr.

1024-003

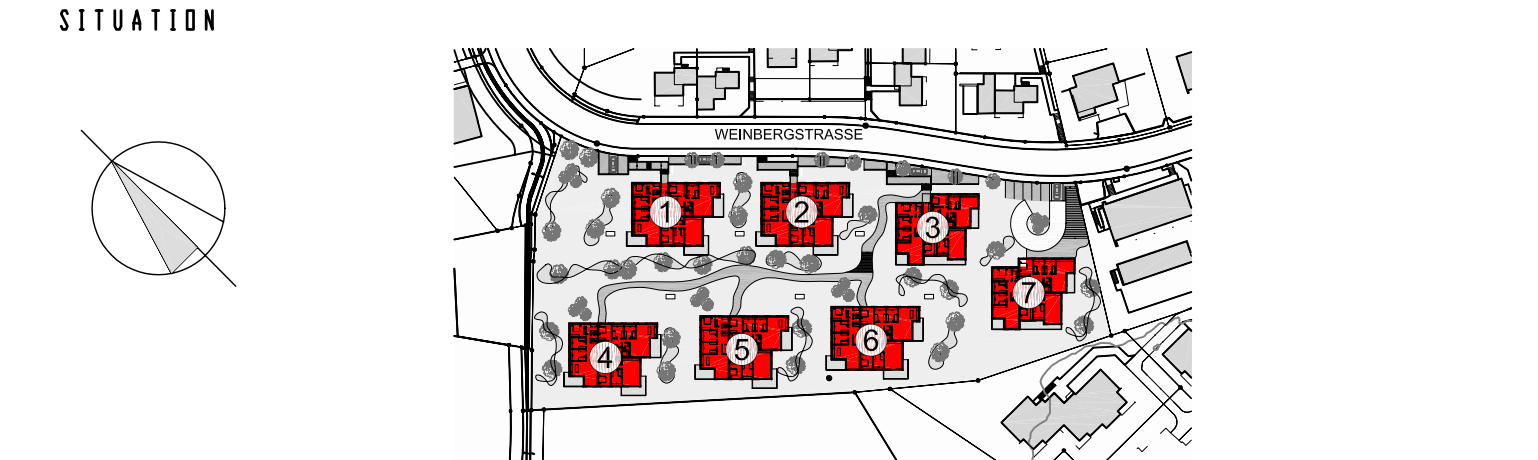
Pflester + Keller

Architekturbüro und Verwaltungen AG

Waldwegweg 17
8302 Klöten
Tel. 044/815 59 59
Fax. 044/815 59 49

KOTIERUNG

ERDGESCHOSS H1/2/3 ±0.00 (=466.50 n.n.M.)
ERDGESCHOSS H4/5/6/7 ±0.00 (=463.00 n.n.M.)



LARK HILL AG

IM LERCHENFELD 2
9535 WILLEN BEI WIL

8 MEHRFAMILIENHAUSER

WEINBERGSTRASSE 8302 KLOTEN

PROJEKT

MASSSTAB 1:200

FASSADEN / SCHNITTE

Format 60/125 Datum 21.03.2013 Revisionen 07.06.2013/27.06.2013/02.09.2013 Plan-Nr. 1024-005

Pflaster + Keller

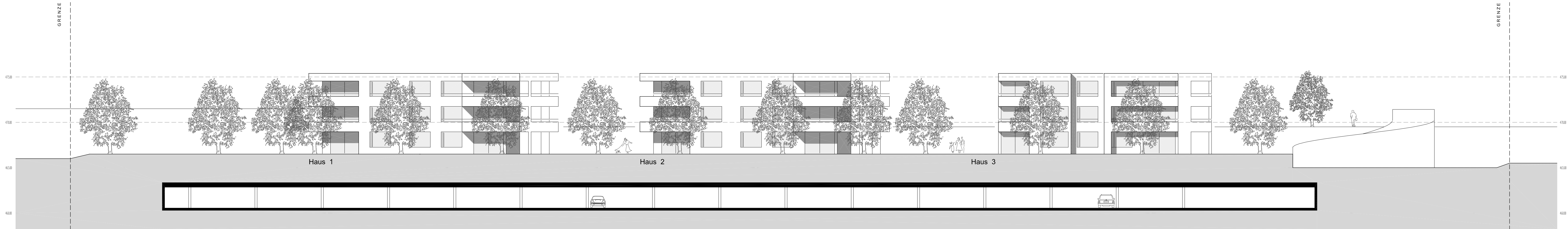
Waldwegweg 17
8302 Kloten
Tel. 044/815 59 59
Fax. 044/815 59 49

Architekturbüro und Verwaltungen AG

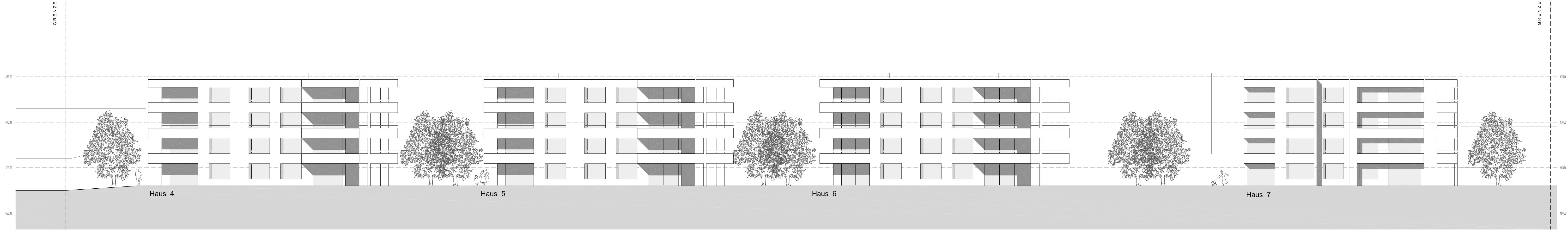
KOTIERUNG

ERDGESCHOSS H1/2/3
ERDGESCHOSS H4/5/6/7

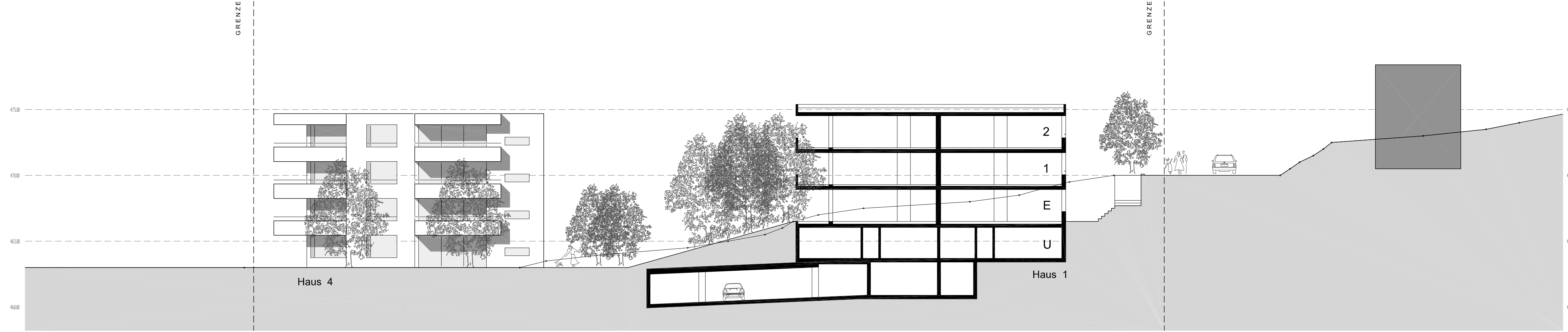
SITUATION



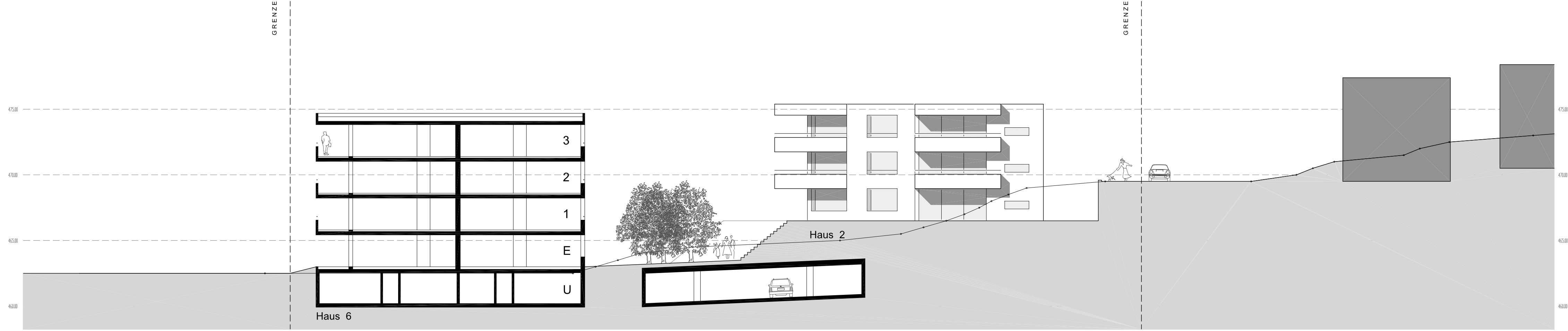
SÜDVESTFASSADE HAUS 1/2/3



SÜDVESTFASSADE HAUS 4/5/6/7



SÜDOSTFASSADE HAUS 4 / QUERSCHNITT HAUS 1



SÜDOSTFASSADE HAUS 2 / QUERSCHNITT HAUS 6

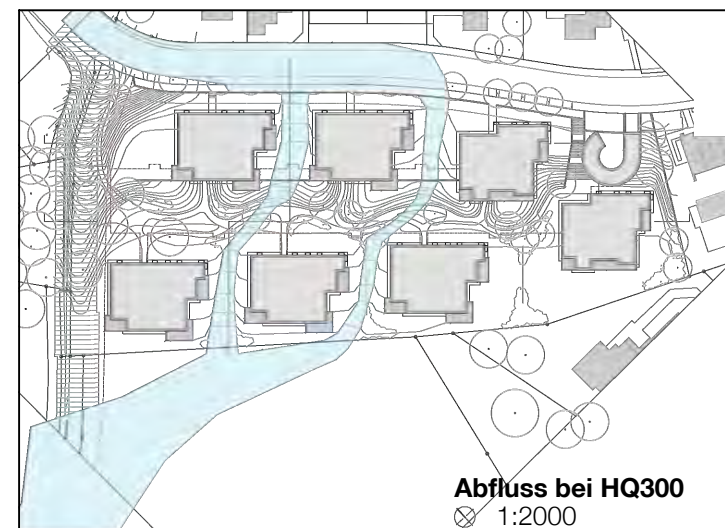


A2 Richtprojekt Umgebung



planikum GmbH
Landschaftsarchitektur
und Umweltplanung
SIA BSLA SVU IAKS

Hönggerstrasse 6
CH-8037 Zürich
Telefon +41 43 535 71 88
Fax +41 43 818 25 55
info@planikum.ch
www.planikum.ch



Abfluss bei HQ300
1:2000

0 5 10 15 20 25m



PROJEKT

Umgebung MFH Weinbergstrasse

ADRESSE
AUFTRAGGEBER

Weinbergstrasse, Kloten
Pfister + Koller Architekten, Kloten
Waldegweg 17, 8302 Kloten

PLANTITEL

Situation 1:500
Richtprojekt Umgebung

PROJEKTPHASE
PLANNUMMER
DATUM / GEZEICHNET
DATEINAME

0511-0-001
24.09.2013 / dhi
0511-2013_10_2 2 MFH Kloten.dwg

A3 Überlagerung Gestaltungsplan / Richtprojekt

Privater Gestaltungsplan
"Weinbergstrasse"

Mit öffentlicher-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Überlagerung Situationsplan / Richtprojekt (verkleinert)
30. September 2013

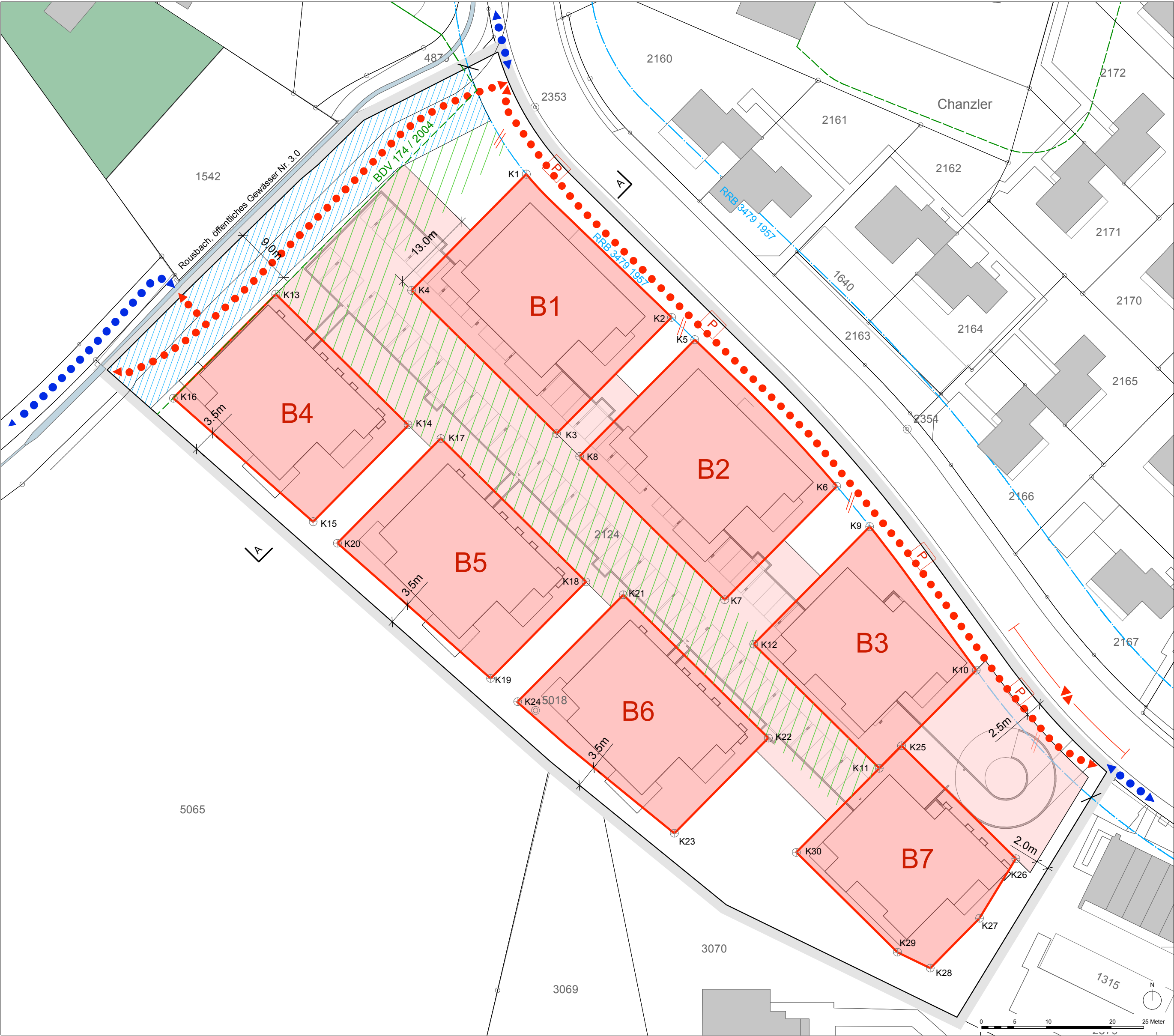
Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan, Art. 2 Abs. 2
- Baubereiche B1 bis B7 mit Baubereichslinien, Art. 8
- Unterirdischer Baubereich, Art. 9 Abs. 3
- Freiraumbereich, Art. 12 Abs. Abs. 1 (Lage schematisch)
- Abstandsbereich Wald und Gewässer, Art. 5 Abs.3
- Bereich für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Art. 13 Abs. 1 (Lage schematisch)
- Oberirdische Parkierung, Art. 15 Abs. 2 (Lage schematisch)
- öffentliche zugängliche Fusswege, Art. 14 (Lage schematisch)
- Verkehrsbaulinie suspendiert, Art. 3 Abs. 4
- Koordinatenpunkt

Orientierender Inhalt

- Wald
- Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 3479 / 1957)
- Waldabstandslinie (BDV Nr. 174 / 2004)
- bestehende Bauten ausserhalb Perimeter
- Rousbach, öffentliches Gewässer Nr. 3
- bestehende öffentliche Fusswegverbindung

Dokument: 27754_05A_130930_GP.vwx
Layoutebene: 03 (Überlagerung)
Grundlage: 27753_29A_120426_AV-Daten





A4 Massnahmen Hochwasser Kurzgutachten

IBC Innova Baumanagement
& Consulting AG
Im Lerchenfeld 2
9535 Wilenb. Wil

Aarau, 20. Sep. 2013/ an

Kloten GP Weinbergstrasse - Massnahmen Hochwasser Kurzgutachten

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für Ihren Auftrag, im Rahmen der Erstellung des Gestaltungsplans „MFH Weinbergstrasse“ in Kloten verschiedene Möglichkeiten des Hochwasserschutzes auf Stufe Konzept darzustellen und die jeweilige Machbarkeit zu bewerten. Wir empfehlen, die detaillierte Ausarbeitung des Objektschutzes möglichst frühzeitig und parallel zur eigentlichen Projektierung der Überbauung zu veranlassen.

Im Kanton Zürich wird für Neubauten in der Regel ein Schutz bis einschliesslich einem dreihundert-jährlichen Hochwasser (HQ₃₀₀) gefordert. Aus diesem Grund konzentrieren wir uns bei unseren Angaben auf dieses Ereignis.

Gefährdungsbild

Ein Ausschnitt der Gefahrenkarte ist in Abb. 1 und ein Ausschnitt der Fliesstiefenkarte (HQ₃₀₀) in Abb. 2 dargestellt.

Für den Gestaltungsplan sind bei einem HQ₃₀₀ zwei Wasseraustritte relevant (vgl. Abb. 2):

- a) Am Beginn der Eindolung treten 3.4 m³/s auf die in Fliessrichtung linke Seite aus. Ein Grossteil dieses Austritts fliesst in der Kurve der Weinbergstrasse wieder zurück ins Gewässer.
- b) An dem Steg im Kurvenscheitel treten in der Summe 2.2 m³/s links und rechtsseitig aus.

Bei einem HQ₃₀₀ werden max. 1.5 m³/s am Kurvenausgang auf der Weinbergstrasse abfliessen. Die Fliesstiefe auf der Weinbergstrasse liegt dabei zwischen 15 cm (Kurve) und 20 cm (Flachstück bei der oberen Gebäudereihe). Die Fliessgeschwindigkeit beträgt zwischen 0.8 und 1 m/s.

Von der Weinbergstrasse fliesst das Wasser über die betrachtete Parzelle hangabwärts und wieder in den Rousbach zurück.

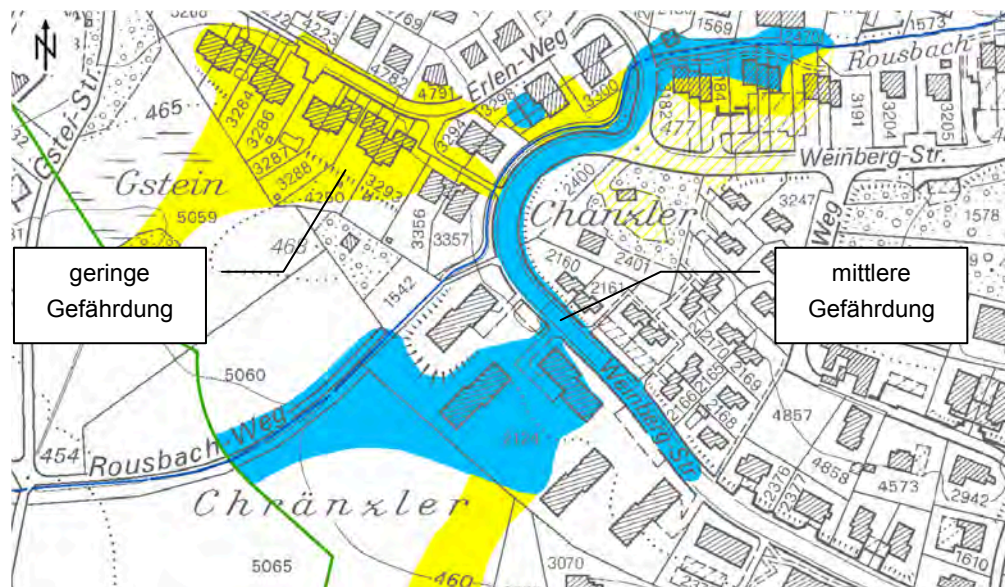


Abb. 1: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte

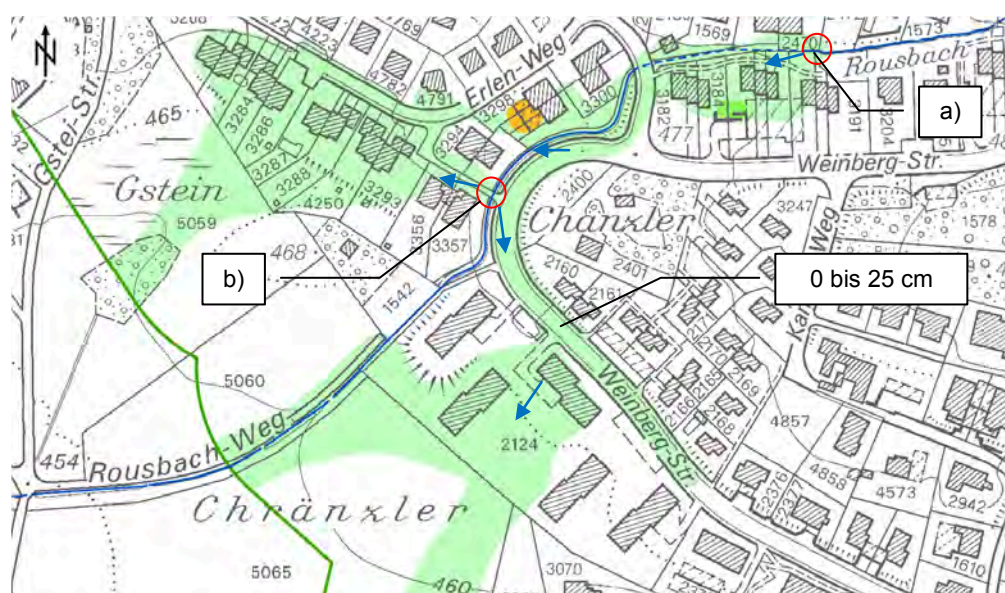


Abb. 2: Ausschnitt aus der Fliesstiefenkarte HQ₃₀₀ mit der Lage der Austritte a und b (rot) und den Fließrichtungen (blau)

Konzept

Mit den beteiligten Planern wurden folgende beiden Varianten zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes diskutiert:

- [1] *Am Kurvenausgang der Weinbergstrasse (dort ist neben dem starken Längsgefälle auch ein deutliches Quergefälle zum Kurveninneren vorhanden) wird über einen Schacht das oberflächlich abfliessende Wasser gefasst und mit einer Rohrleitung unter der Strasse zum Rousbach geführt.*

Aufgrund der relativ grossen Abflussmenge und der Strassenlängsneigung müsste das System über einen grossen Rost (mehrere Quadratmeter Fläche), einen entsprechend grosszügigen Einlaufschacht und eine Rohrleitung mit mind. 80 cm Durchmesser verfügen. Die technische Massnahme ist relativ aufwändig, unterhaltsintensiv und stellt einen gewissen Eingriff in den Strassenverkehr dar. Wir gehen davon aus, dass ein Restrisiko verbleibt, da wahrscheinlich nicht alles Wasser gefasst werden kann. Die rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Gewässerschutzes (was passiert z.B. bei einem Ölunfall?) und des Strassenverkehrs (Sicherheit und Fahrgeräusche beim Überfahren des Rostes) wurden nicht abgeklärt.

- [2] *Das Wasser wird entlang vorgegebener Abflusskorridore kontrolliert über die Parzelle geleitet.*

Von der Weinbergstrasse wird das Wasser zwischen den Lücken der obersten Gebäudereihe (blaue Korridore) zunächst nach Süden auf den Querweg und von dort in westlicher Richtung (grüner Korridor) zum Bach geführt. Alternativ könnte das Wasser auch durch beide Gebäudereihen nach Süden geleitet werden. Die Parkplätze und Treppenzugänge an der Weinbergstrasse müssten mit einem Höhenversatz von 30 cm über dem jeweils mittleren Strassenniveau ausgeführt werden. Entlang der dargestellten Fliessrichtungen sollte ein Gefälle von wenigen Promille eingehalten werden.

Die Anzahl und Lage der Abflusskorridore sowie die jeweils benötigte Breite resp. Tiefe kann im Rahmen der weiteren Planung festgelegt werden. Sollte, so wie in Abb. 3 dargestellt, jede Gebäudelücke genutzt werden, so wären je Gebäudelücke (blauer Korridor) mind. 8 m Breite erforderlich (dort ergibt sich dann eine Fliesstiefe von 15 cm) resp. 10 m beim Querweg (grüner Korridor, Fliesstiefe 20 cm). Die Schutzkoten der Gebäudeeingänge, -öffnungen und TG-Belüftung sollten inkl. Freibord um 25 cm (blauer Korridor) resp. um 30 cm (grüner Korridor) über dem Niveau des Abflusskorridors liegen.

Die Einstellhallenzufahrt und der dortige Treppenabgang an der Weinbergstrasse sollten sicherheitshalber mit einer Erhöhung von 15 cm über dem mittleren Strassenniveau ausgeführt werden. Einzelne Gebäudezugänge können auch mit (permanent) wasserdichten Türen geschützt schützen – dies sollte aber nur als Notlösung betrachtet werden.

Wir hoffen, dass die Fragen zur Hochwassersicherheit mit diesen Angaben beantwortet sind und stehen für ergänzende Auskünfte gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hunziker, Zarn & Partner AG
Ingenieurbüro für Fluss- und Wasserbau

A handwritten signature in blue ink, reading "A. Niedermayr". The signature is written in a cursive style with a large, stylized 'A' and a long, flowing 'y'.

Dr. Andreas Niedermayr

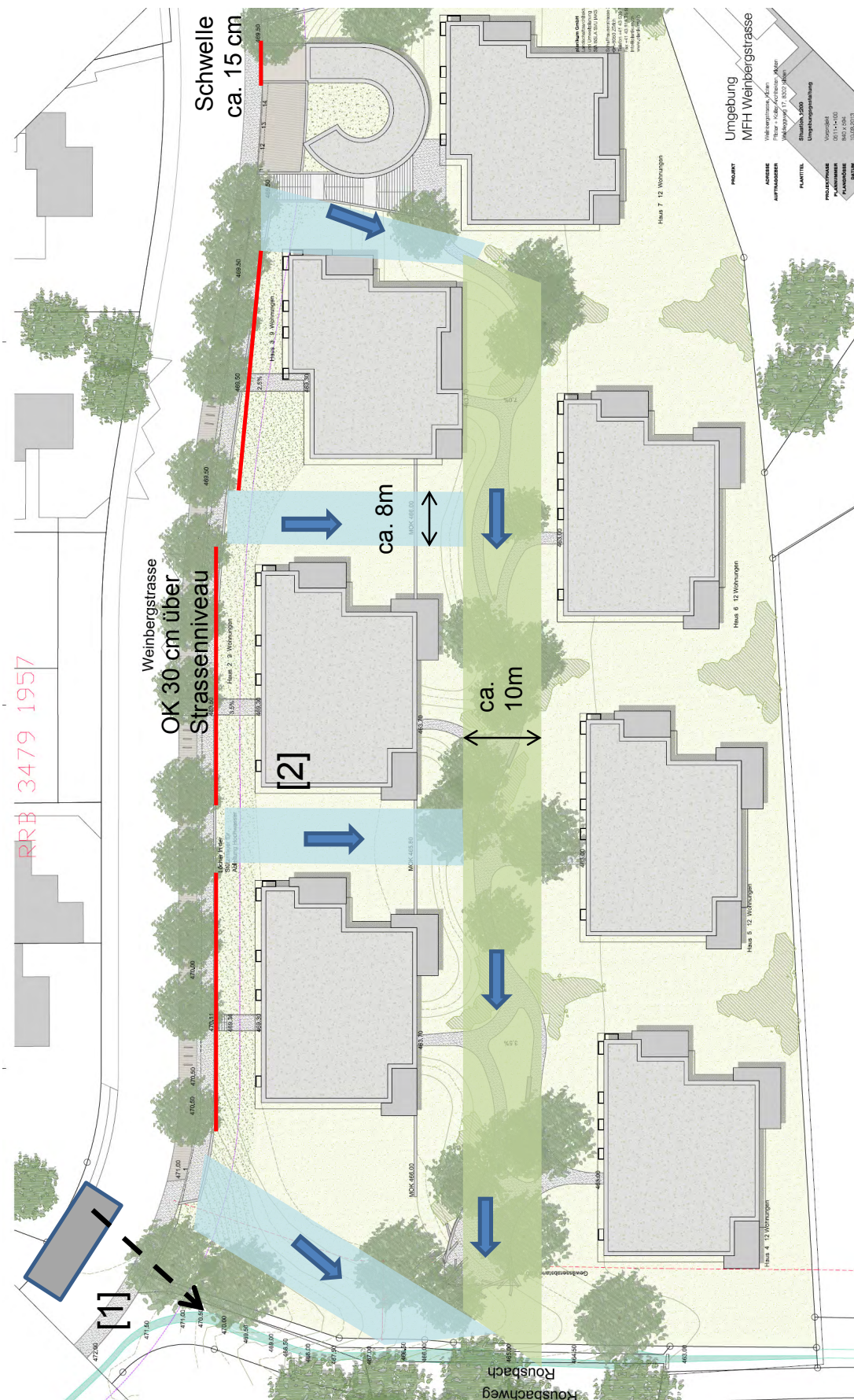


Abb. 3: Schutzkonzept mit den beiden Varianten [1] und [2]



A5 Bestehende Werkleitungen

Werkplan
Weinbergstrasse



Mst: 1:250

Format: 126/60

Industrielle Betriebe Kloten AG
Flughafenstrasse 25, 8302 Kloten
Telefon 044 815 15 15
E-Mail info@ibkloten.ch

Dieser Plan ist geistiges Eigentum der Industrielle Betriebe Kloten AG
und darf weder kopiert noch an Dritte abgegeben werden.

Legende

- Schmutzabwasser
- Mischabwasser
- Regenabwasser
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Ausser Betrieb

