



## Privater Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse Kloten

### Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:  
Casaverva AG

Adrian Schuhmacher

Urs Zobrist

Humberto Montero

Adrian Schuhmacher

Urs Zobrist

Vom Stadtrat verabschiedet am:  
Präsident

Verwaltungsdirektor

René Huber

Thomas Peter

Vom Gemeinderat festgesetzt am:  
Präsident

Sekretär

Von der Baudirektion mit Verfügungs-Nr.:  
genehmigt am:

Für die Baudirektion:



Ingenieure | Planer | Geometer

Proj. Nr. 13.1.3.044.02-02

Datum: 14.03.2016

Gezeichnet: Igu

Geprüft: Le / Igu

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\20160309\_Vorschriften.docx

## **Art. 1 Zweck**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse Kloten schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für:
- eine städtebaulich und architektonisch ausgezeichnete 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**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan Massstab 1:500 zusammen.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan ausgewiesenen Perimeter.
- <sup>3</sup> Das Richtprojekt vom 07.01.2016 veranschaulicht die Zielsetzung des Gestaltungsplans. Es ist für die Projekterarbeitung und insbesondere für die Beurteilung von Baugesuchen begleitend.

## **Art. 3 Geltendes Recht**

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

## **Art. 4 Baubereiche**

- <sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche (Mantellinien) erstellt werden. Es sind keine Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Baubereiche einzuhalten. Die Gebäude der Baubereiche A und C müssen auf die Pflichtbaulinie im jeweiligen Baubereich gestellt werden.
- <sup>2</sup> In den Obergeschossen dürfen auskragende und vorstehende Gebäudeteile bis 1.5 m über die Mantellinie hinausragen. Diese Gebäudeteile haben strassenseitig eine lichte Höhe von 2.70 m ab gewachsenem und gestaltetem Terrain einzuhalten.

## **Art. 5 Dichte / Gesamtnutzflächen**

- <sup>1</sup> Es sind maximal folgende Gesamtnutzflächen (GNF\*) zulässig:
- |              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Baubereich A | 4'400 m <sup>2</sup> GNF |
| Baubereich B | 2'350 m <sup>2</sup> GNF |
| Baubereich C | 3'850 m <sup>2</sup> 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**

- <sup>1</sup> Zulässige Nutzungen sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe.
- <sup>2</sup> Der Wohnanteil hat mindestens 60% der Gesamtnutzfläche zu betragen.

- <sup>3</sup> Im Erdgeschoss dürfen gegen die Schaffhauserstrasse hin keine Wohnungen erstellt werden.

#### **Art. 7 Gesamthöhe / Geschosse**

- <sup>1</sup> Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im Situationsplan festgelegt.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> In den gewerblich genutzten Erdgeschossen muss die Geschosshöhe mindestens 3.50m betragen.

#### **Art. 8 Gestaltung**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Qualitätsmerkmale zu beachten: architektonischer Ausdruck der Gebäude sowie strukturierte Fassadengliederung und -gestaltung, Zugänge und Adressbildung, Wohnlichkeit und Wohnhygiene, Gestaltung der Freiflächen, gute Ausrüstung der Gebäude und Freiräume.

#### **Art. 9 Fassadengestaltung**

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

#### **Art. 10 Dachgestaltung**

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

#### **Art. 11 Freiräume / Umgebung**

- <sup>1</sup> 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 zu den Gewerbeflächen müssen über diese Vorzone erfolgen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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 und Zugänge sind zu gewährleisten.

<sup>4</sup> In der Hofzone ist eine Mindestanzahl von 10 Bäumen zu pflanzen.

#### **Art. 12 Erschliessung**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplanperimeter wird über maximal zwei Tiefgaragenzufahrten über die Schaffhauserstrasse erschlossen. Die Parteien gewähren sich gegenseitig das unbeschränkte und unentgeltliche Fuss- und Fahrwegrecht.

<sup>2</sup> Die Haupthauszugänge der Gebäude auf den Parzellen Kat.-Nr. 4585 und 2564 sind strassenseitig anzuordnen.

#### **Art. 13 Parkierung**

<sup>1</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen. Das Minimum und das Maximum der zulässigen Parkplatzzahl richten sich nach dem gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

<sup>2</sup> Im Sinne von § 222 PBG ist eine Gemeinschaftsanlage zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Diese muss in jeder Entwicklungsphase funktionieren.

<sup>3</sup> Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind insgesamt mindestens 76 Parkplätze zu erstellen.

Davon sind entsprechend dem Parkplatzreglement mindestens drei, maximal acht Besucherparkplätze für das Gewerbe zu realisieren. Öffentliche Parkplätze, welche in unmittelbarer Nähe des Gestaltungsplanperimeters im Rahmen des Strassenprojekts erstellt werden, dürfen mit angerechnet werden.

<sup>4</sup> Fahrradfahrenden sind für die Kurzzeitparkierung in sinnvoller Gehdistanz zu den Hauseingängen ausreichend oberirdische Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.

<sup>5</sup> Unterirdisch oder im Eingangsgeschoss sind genügend Fahrradabstellplätze anzuordnen. Diese müssen gut und bequem erreichbar sein sowie in genügender Anzahl gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten zur Verfügung stehen.

<sup>6</sup> Für Wohnungen sind an geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellflächen für Kinderwagen oder Ähnliches vorzusehen.

#### **Art. 14 Wohnhygiene, Wohnqualität**

<sup>1</sup> Ab 3.5 Zimmern pro Wohneinheit muss durch die Grundrissorganisation eine mehrseitige Belichtung der Wohnungen möglich sein.

#### **Art. 15 Lärmschutz**

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung.

<sup>2</sup> Lärmempfindliche Räume sind zur lärmabgewandten Seite zu belüften.

#### **Art. 16 Energie**

<sup>1</sup> Neubauten sind mindestens im Standard Minergie oder einem gleichwertigen bzw. besseren Gebäudestandard zu erstellen.

**Art. 17 Inkrafttreten**

- <sup>1</sup> Der Private Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.