



Privater Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse Kloten

(Casaverva AG und Adrian Schuhmacher, Urs Zobrist)

Planungsbericht

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Mitwirkungsakten!
Vorprüfung



Ingenieure | Planer | Geometer

Proj. Nr. 13.1.3.044.02-03

Datum: 14.03.2016

Gezeichnet: Le / 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_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

1.1	Ausgangslage / Ziel	4
1.2	Gestaltungsplanverfahren	6
1.3	Grundlagen	6
<hr/>		
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
<hr/>		
3	Erläuterungen zum Richtprojekt	16
3.1	Studienauftrag	16
3.2	Richtprojekt	18
3.3	Etappierung	19
<hr/>		
4	Erläuterungen zu den Vorschriften	21
<hr/>		
5	Einwendungen und Vorprüfung	25
5.1	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	25
5.2	Kantonale Vorprüfung	25

Anhang

- A Richtprojekt Guagliardi Ruoss
B Fluglärmbelastung (FALS 01. Februar 2015)

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.

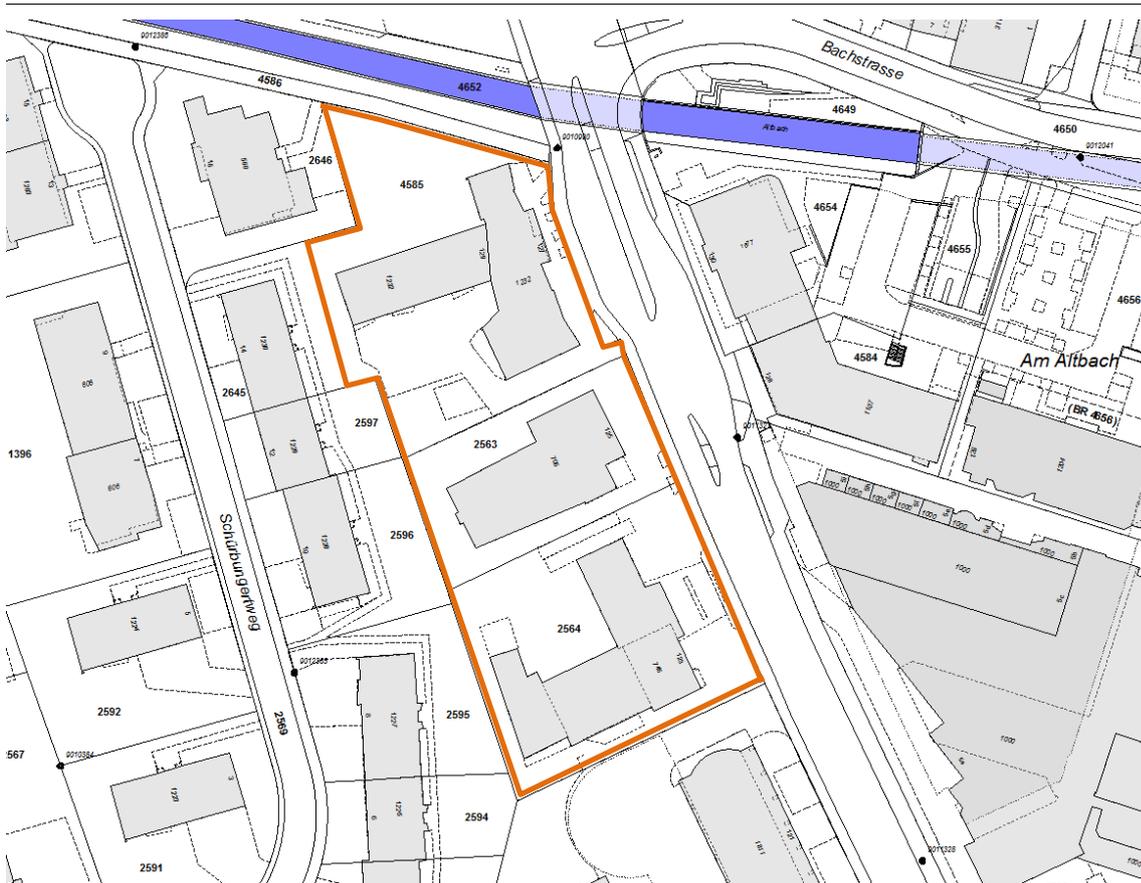


Abbildung 1: Gestaltungsplanperimeter

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 Grundstück 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 Handen 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 Vorprüfung Baudirektion
3. Bereinigung Gestaltungsplan
4. Festsetzung Parlament
5. Publikationen (Referendumsfrist, Rekursfrist)
6. Genehmigung Baudirektion

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 07.01.2016, Guagliardi Ruoss, Zürich
- Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten 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 Feuerwehrezufahrten, 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)

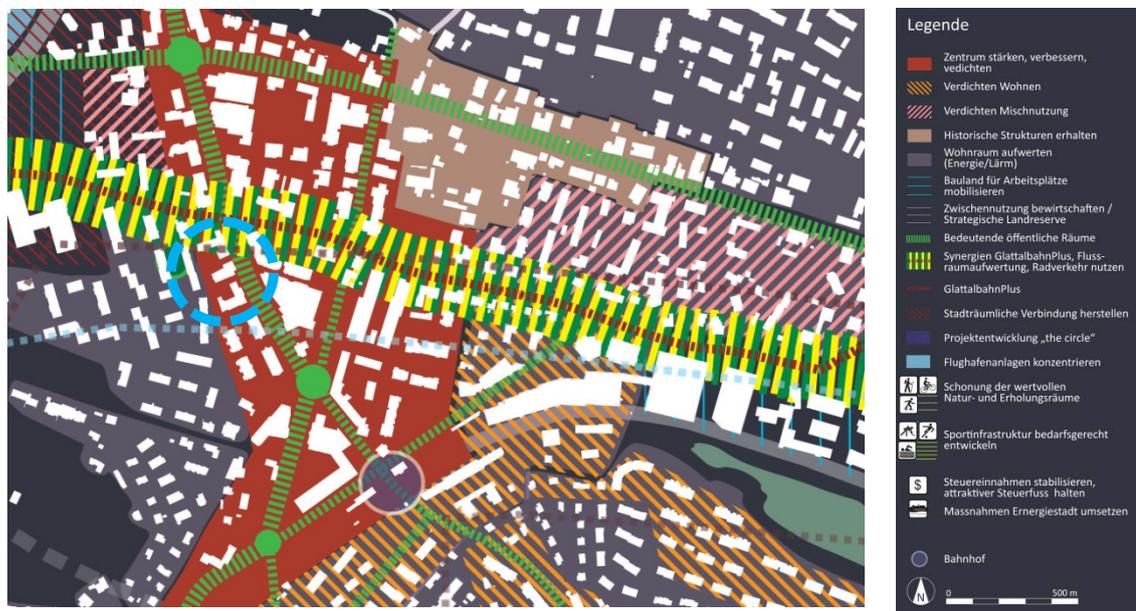


Abbildung 2: Ausschnitt Stadtentwicklungskonzept (blauer Kreis=Gestaltungsplangebiet)

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.

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). Trotz der Lärmproblematik sind eine attraktive Fassadengestaltung sowie qualitativ gute Grundrisse entlang der Schaffhauserstrasse zu erreichen.

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. 36 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 a 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 Gewässerraum von 24 m. Gemäss den Übergangsbestimmungen des Kantons Zürich muss für den Altbach ein Gewässerraum von 28 m gesichert und somit voraussichtlich die Gewässerabstandslinie von 24 m auf 28 m vergrössert werden. Dieser Gewässerraum muss berücksichtigt werden. Es sind neben oberirdischen Bauten auch keine unterirdischen Bauten innerhalb des Gewässerraumes zulässig. Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird der Gewässerraum rechtlich gesichert.

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.

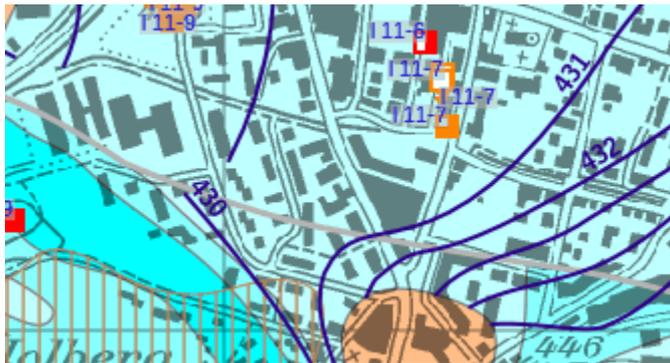


Abbildung 4: Ausschnitt Grundwasserkarte
(Mittelwasserstand), Quelle: gis.zh.ch,
03.02.2015

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 Mitunterhaltspflicht. (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 betonierten 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 Unterniveaugarage 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.

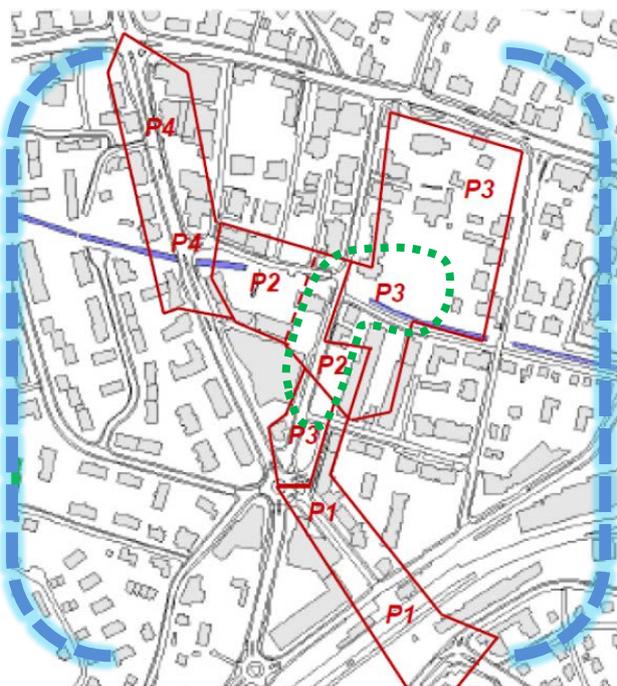


Abbildung 6: Perimeter
(blau: Strategie Zentrumsgestaltung, rot: Gestaltungskonzept Teilräume, grün: Umsetzung 1. Etappe)

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 GlattalBahn Plus

Die GlattalBahn 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 Fluglärmkurve)
- Aufwertung des Altbachs als urbaner Freiraum mit regionaler Fuss-/Radwegachse

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

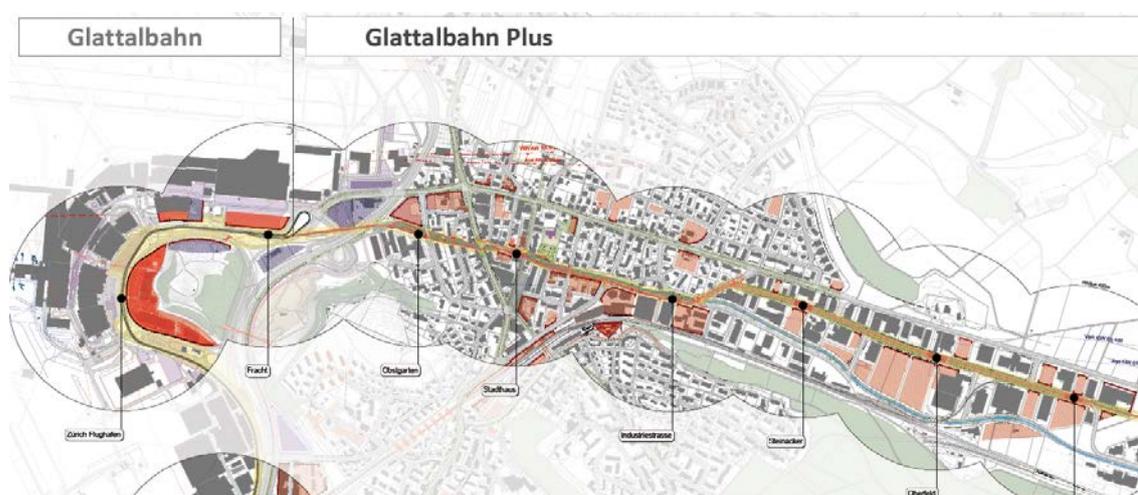


Abbildung 8: Masterplan GlattalBahnPLUS, Verlängerung Flughafen-Kloten-Bassersdorf (ewp 2011)



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 11.12.2014 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, aktuelle Bestvariante (Quelle: 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 07.01.2016)

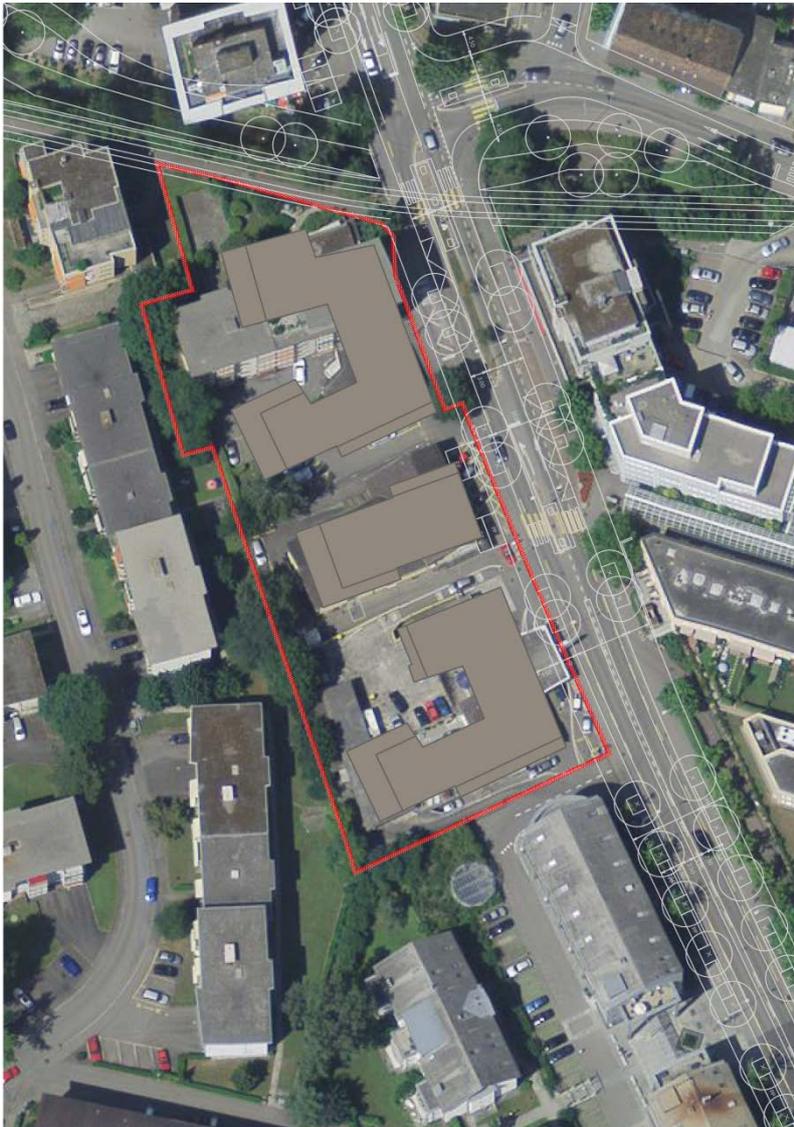


Abbildung 155: Situation nach Fertigstellung mit Richtprojekt, Strassenprojekt und Glattalbahn



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. Für die Überbauung werden ein angemessener Spielraum und Flexibilität gemäss § 83 PBG gewährleistet. Dieser ist aufgrund der hohen Dichte eher klein. Die Mantellinien sind daher relativ eng an das Richtprojekt angelehnt. Die Baubereiche enthalten Pflichtabsätze, welche in Pfeilrichtung auf beide Seiten maximal bis an die Mantellinie verschiebbar sind. Die Mantellinien ersetzen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zu Grenzabständen, Gebäudeabständen und Gebäudelängen von Hauptgebäuden.

Art. 5 Dichte / Gesamtnutzfläche

Das Ergebnis des Richtprojektes zeigt, welche Dichte und Gebäudevolumetrie im Gestaltungsplanperimeter funktional und städtebaulich verträglich ist. Dabei ergeben sich höhere Ausnützungen 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 städtebauliche Mehrwerte (Adressbildung an Schaffhauserstrasse, Akzentuierung Strassen- und Fussverkehrsraum, sorgfältige Gebäudegliederung mit Volumenrücksprüngen zwischen den Gebäuden und zu den rückwärtigen Nachbargebäuden hin, privater Aussenraum durch Hofbildung). 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 Gesamthöhe und Gestaltung

Es werden maximale Höhenknoten der Dachränder in m.ü.M. sowie eine minimale lichte Höhe der Erdgeschosse festgelegt. 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.

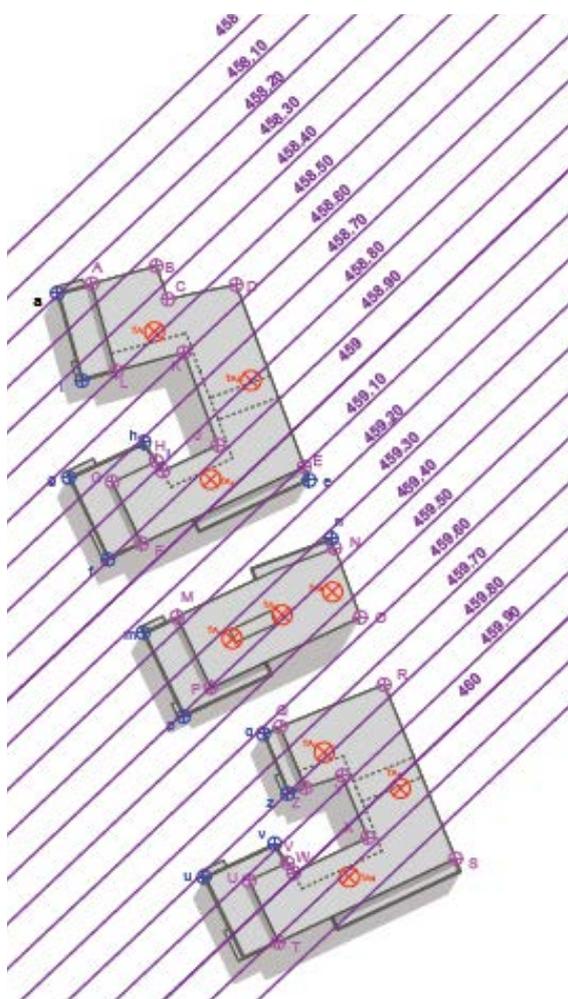


Abbildung 19: Überprüfung der Flugsicherheitshöhen

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 richtungsweisend 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 Fassadenmaterialien zu verwenden und insbesondere die Zwischenräume nach Möglichkeit zu strukturieren.

Art. 11 – 12 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 durchgründer, 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.

Art. 13 – 14 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.

Die Anzahl mindestens erforderlicher und maximal zulässiger Abstellplätze (Motorfahrzeuge und Fahrräder) richtet sich grundsätzlich nach dem gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Ausnahme dazu bildet die Anzahl der erforderlichen Parkplätze für Motorfahrzeuge, diese ist auf insgesamt mindestens 76 reduziert. Die Mindestanzahl Besucherparkplätze ist aufgrund der äusserst knappen Raumverhältnisse nicht zwingend parzellenbezogen, sondern innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters realisierbar. Die öffentliche Hand beabsichtigt, im Rahmen des Strassenprojekts in unmittelbarer Nähe die Erstellung von fünf Parkmöglichkeiten. Diese, im Umfeld des Gestaltungsplanperimeters vorgesehenen öffentlichen Parkplätze, dürfen an die geforderten Besucherparkplätze angerechnet werden.

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

Art. 15 – 17 Wohnhygiene und Umweltaspekte

Um in dieser dichten Überbauung eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten, sind Wohnungen ab einer Grösse von 3.5 Zimmern mehrseitig zu belichten.

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.

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.

5 Einwendungen und Vorprüfung

5.1 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Insgesamt wurden **xy** Einwendungen eingereicht.

5.2 Kantonale Vorprüfung

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
Ende	2016	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 Ausnützung 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. 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 Ausfahrten.

Ausdruck

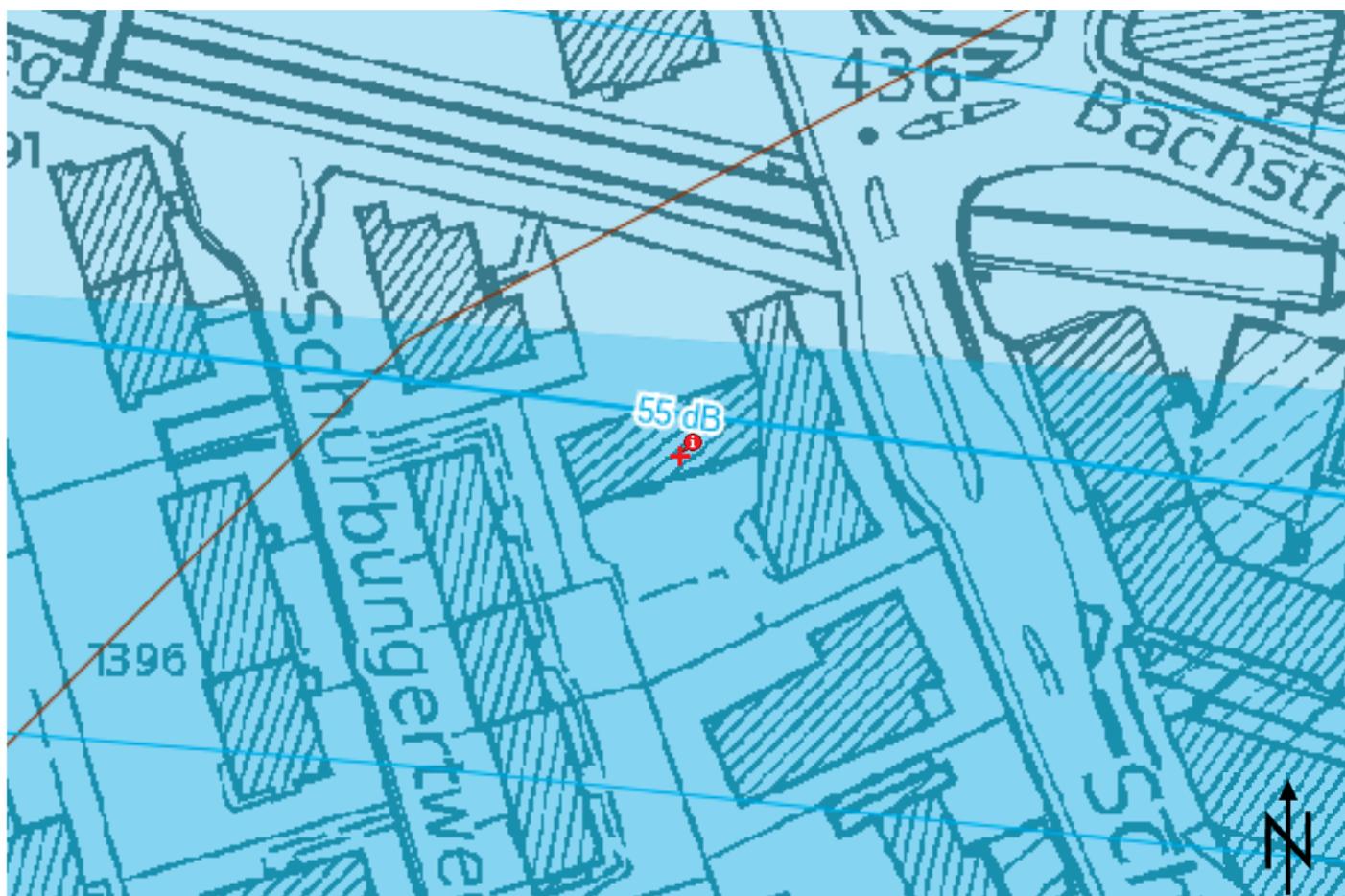
Die vertikal gegliederten Strassenfassaden sind klassisch in Sockel, Mittelpartie und oberer Abschluss gestaffelt, um die Gebäudehöhe etwas zu brechen. Das überhohe Erdgeschoss und das horizontale Vordach bilden den Gebäudesockel. Die grossflächigen Verglasungen lassen auf die gewerblichen Nutzungen 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.

Anhang B

Fluglärmbelastung (FALS 01. Februar 2015)



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

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

Massgebend für einen beliebigen Punkt ist die nächsthöhere Lärmbelastungskurve

Weiteres

- AGL kantonaler 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)

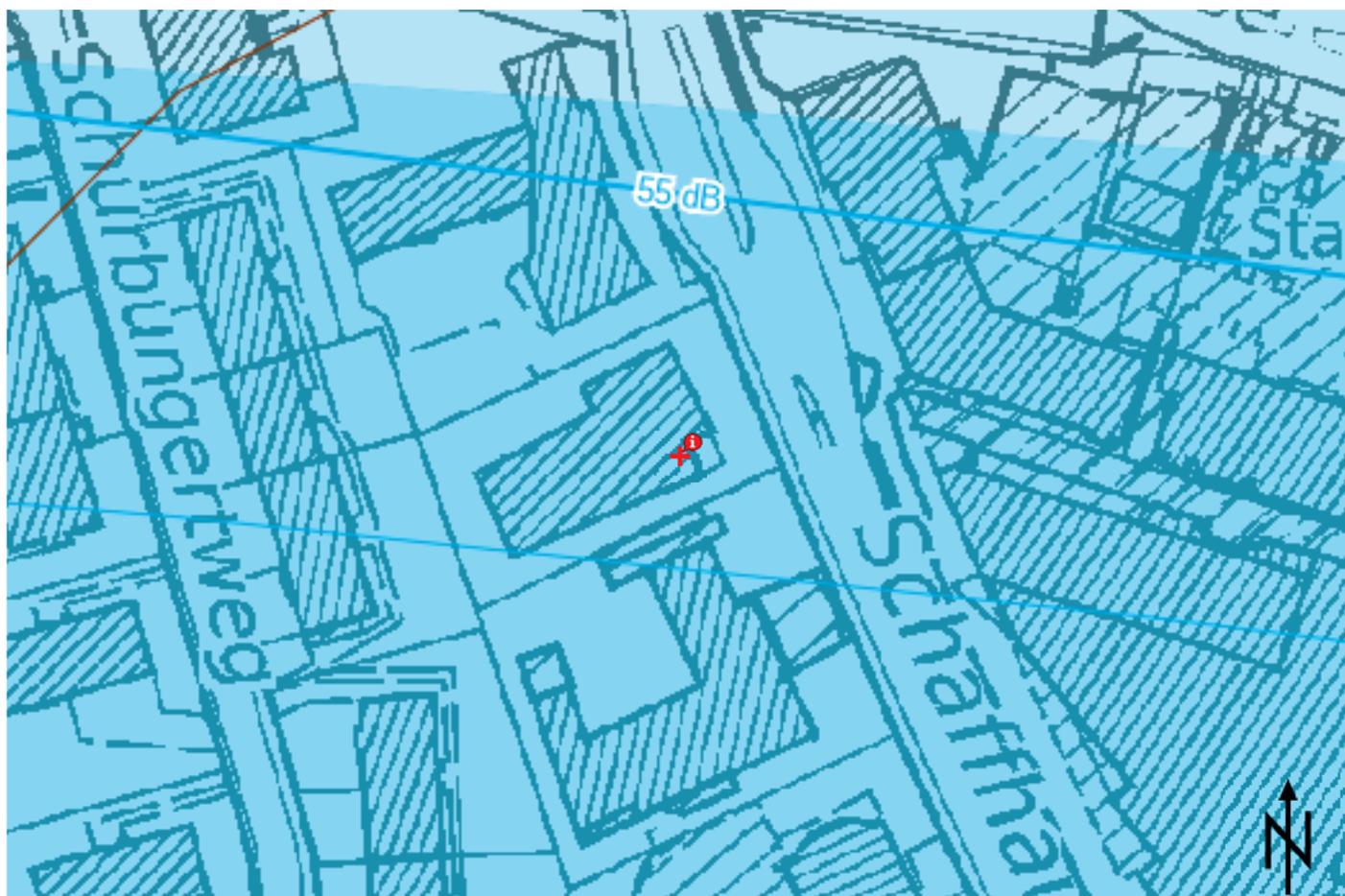
Beurteilung

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 kantonaler 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 kantonaler 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.

