Kanton Zürich

Stadt Kloten
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

# Privater Gestaltungsplan «Hamelirainstrasse»

mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
20. November 2012

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

# Inhaltsverzeichnis

**1. Ausgangslage ..... 5**
1.1. Anlass ..... 5
1.2. Perimeter und Eigentum ..... 6
1.3. Planungs- und baurechtliche Situation ..... 8
1.4. Wasser / Boden ..... 15
1.4.1. Wasser ..... 15
1.4.2. Boden ..... 16
1.5. Nichtionisierende Strahlung ..... 17
1.6. Flughöhenbegrenzung ..... 17

**2. Richtprojekt ..... 19**
2.1. Bedeutung ..... 19
2.2. Städtebau / Architektur ..... 19
2.3. Aussenraumkonzept ..... 21
2.4. Verkehr ..... 22
2.5. Parkierung ..... 25

**3. Gestaltungsplanvorschriften ..... 27**
3.1. Lärmschutz ..... 27
3.2. Nutzweise / Wohn- und Gewerbeanteil ..... 28
3.3. Grundmasse ..... 28
3.3.1. Ausnützung ..... 28
3.3.2. Geschossigkeit ..... 29
3.3.3. Gebäudehöhe ..... 29
3.3.4. Grenzabstände / Mehrlängenzuschlag ..... 29
3.3.5. Freiflächenziffer ..... 30
3.4. Baubereiche ..... 30
3.5. Gestaltung ..... 30
3.6. Freiraum ..... 32
3.7. Abweichungen vom Gebäudemantel ..... 32
3.8. Gewachsener Boden ..... 33
3.9. Dachgestaltung ..... 33
3.10. Spiel- und Ruheflächen ..... 33
3.11. Ökologie / Dachbegrünung ..... 34

**4. Weiteres ..... 35**
4.1. Behindertengerechtigkeit ..... 35

4.2. Bestehende Gebäude / Zwischennutzungen ..... 35
4.3. Technische Erschliessung ..... 35
4.4. Brandschutz ..... 35
4.5. Entsorgung ..... 36

**5. Gestaltungsplanverfahren ..... 37**
5.1. Verfahrensablauf ..... 37
5.2. Kantonale Vorprüfung ..... 37
5.3. Öffentliche Auflage und Anhörung ..... 38

**Anhänge ..... 39**

**A1 Richtprojekt ..... 40**
A1.1 Richtprojekt Architektur (Stand 18.7.2012) ..... 40
A1.2 Richtprojekt Aussenraum (Stand 30.7.2012) ..... 53

**A2 Überlagerung ..... 55**

**A3 Schallschutzgutachten ..... 57**

**A4 Bestehende technische Erschliessung Kat. Nr. 6057 ..... 65**

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | **Gaho AG**<br>Marcel Wohlgemuth<br>Holbergstrasse 1<br>8302 Kloten |
| Auftragnehmer: | **Planpartner AG**<br>Hofstrasse 1, Postfach, CH-8032 Zürich<br>Bearbeitung:<br>– Stephan Schubert<br>– Rolf Keller<br>– Vitus Tanner |
| Titelbild: | 27753_28A_120000_Titel (Architektenteam Zürich AG) |
| Ablage Bilder: | Ordner, 27753_05A_12000_BerPics |

# 1. Ausgangslage

## 1.1. Anlass

Anlass

Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 6057 werden heute kaum mehr genutzt und sind in einem schlechten baulichen Zustand. Trotz seiner attraktiven Lage weist der Ort den Charakter eines verwahrlosten Hinterhofs auf. Die Eigentümerschaft beabsichtigt den Standort angrenzend an das bestehende Hotel „Allegra“ (Grundstück Kat. Nr. 4845) weiter zu entwickeln und aufzuwerten. Anstelle der heutigen „Brache“ soll eine städtebaulich und architektonisch attraktive Bebauung mit Hotel-, Wohn- und Gewerbenutzungen treten, die einen möglichst optimalen Beitrag zur Stadtentwicklung leistet und auf die bestehende Lärmsituation eingeht. Das rückwärtige Wohnquartier wird dadurch vom Eisenbahnlärm abschirmt.

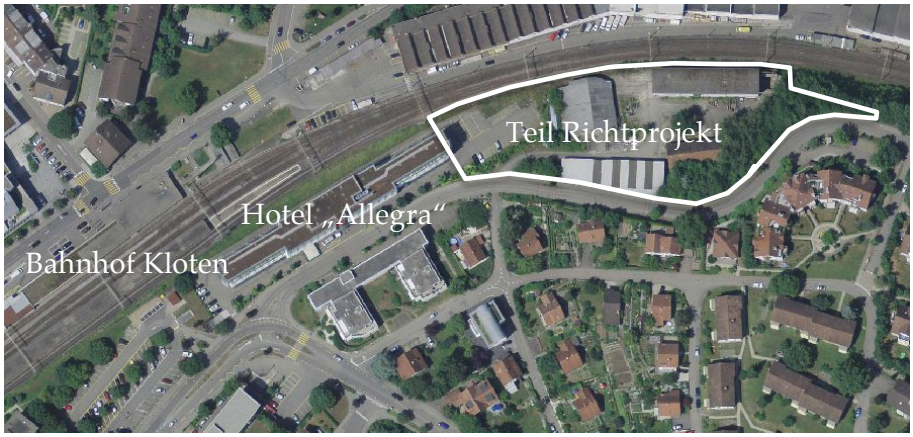



Abb. Nr. 1; Auszug Orthophoto, Stand Juli 2012 (www.gis.zh.ch)

Heutige Situation

Abb. Nr. 2 Gebäudebestand Kat. Nr. 6057 (April 2012)

## 1.2. Perimeter und Eigentum

Perimeter Eigentum

Der Gestaltungsplanperimeter umschreibt einen Teil des Grundstücks Kat. Nr. 4845 (Gaho AG, Kloten, total 4'630 $m^2$, betroffene Teilfläche 1'122 $m^2$), welches mit den Bauten und Anlagen des Hotels Allegra bebaut ist und das Grundstück neu Kat. Nr. 6057 (Gaho AG, Kloten, 6'833 $m^2$), auf dem das Richtprojekt angesiedelt ist.

Zumal eine Verbindung des Richtprojekt mit dem bestehenden Hotel „Allegra" möglich sein soll, schliesst der Gestaltungsplanperimeter an das bestehende Gebäude an und beinhaltet damit einen Teil des Grundstücks Kat. Nr. 4845.

Mutation

Das gesamte GP Gebiet ist im Besitz eines einzigen Eigentümers. Im Laufe der Gestaltungsplanerarbeitung wurde ein Landabtausch mit der SBB durchgeführt (Tauschvertrag, notariell beglaubigt am 12. Juni 2012). Verschieden Plangrundlagen beinhalten diese Mutation noch nicht. Im Plan 1:500 wird die Grenze gegenüber dem SBB Grundstück neu Kat. Nr. 6058 (alt Kat. Nr. 4543) bereits dargestellt. Der Gestaltungsplanperimeter ist auf diese Mutation abgestimmt. Im Zusammenhang mit der Detailprojektierung sind weitergehende Mutationen sind möglich.

Grunddienstbarkeiten

In den Grundbuchauszügen sind diverse Einträge vorhanden:

Kat. Nr. 4845 (Hotel Allegra)

Dienstbarkeiten:

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht und Recht für Anschlussgeleise, dat. 13.06.1934 (Bd. 35 S 187):
- Recht: Anschlussrecht an Personenunterführung, dat. 25.07.1986 (SP 1174).
- Last: Fusswegrecht z.G. Politische Gemeinde Kloten z.G. der Öffentlichkeit, dat. 5.7.1999 (SP 1702)
- Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Abwasserleitungen, z.G. Politische Gemeinde Kloten, 5.7.1999
- Last: Baurecht für den Ausbau und die Nutzung als Transformatorenstation mit Leitungsbaurecht, nicht übertragbar

z.G. Industrielle Betriebe Kloten AG, Dauer bis 31.8.2099, dat. 17.11.1999 (SP 1748)

Kat. Nr. 6057 (Richtprojekt, alt Kat. Nr. 4846)

Anmerkungen:

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau: Revers über eine Wasserzuleitung in den Eisenbahngraben, dat. 08.1965 (Bel. 198)
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung planungs- und Baugesetzgebung: Beseitigungs- / Minderwertrevers, dat. 1701.1996 (Bel. 19)

Dienstbarkeiten:

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht und Recht auf Anschlussgeleise dat. 13.06.1934 (SP 2047)
- Last: Durchleitungsrecht für eine Wasserleitung mit einem Hydranten z.G. Politische Gemeinde Kloten, dat. 4.6.1961 (SP 162)
- Last: Fortbestandsrecht der Hauptwasserleitung mit Hydranten z.G. Politische Gemeinde Kloten, dat. 14.06.1939 (SP 1878)
- Last: Durchleitungsrecht z.G. Politische Gemeinde Kloten, dat. 12.07.1939 (SP 1879)
- Last: Fortbestandsrecht für Hoch- und Niederspannungsleitungen z.G. Elektrizitätswerk der politischen Gemeinde Kloten, dat. 07.10.1940 (SP 2071)
- Last: Durchleitungsrecht Werkleitungen mit einem Hydranten z.G. politische Gemeinde Kloten, 25.07.1986 (SP 1173)

Behandlung im Gestaltungsplan

Bei den vorhandenen Einträgen handelt es sich weitgehend um Durchleitungs- sowie Fuss- und Fahrwegrechte, welche soweit erforderlich materiell ersetzt werden. Die genauere Bestimmung des Ersatzes wird im Baugesuch unter Rücksprache mit den Werkeigentümern behandelt und muss bewilligt werden.

Einschätzung

Dienstbarkeiten, welche eine Realisierung des angestrebten Richtprojektes verunmöglichten, sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.

Neue Dienstbarkeiten

Zur Sicherstellung der Erschliessung des Gestaltungsplangebietes sowie sind die notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch anzumerken. Im Zusammenhang mit einer Mutation können weitere Grundbucheinträge erforderlich werden (Sicherung Parkplätze, Überbauen von Grundstücksgrenzen etc.)

## 1.3. Planungs- und baurechtliche Situation

Kantonaler und regionale Richtplan

Im kantonalen und regionalen Richtplan ist das Areal dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Der westliche Bereich des Areals ist als Zentrumsgebiet beschrieben. Die Bahnlinie soll in diesem Bereich ausgebaut werden. Mit dem Landhandel zwischen der SBB und der GAHO AG vom 12. April 2012 wurden keine weiteren Flächenansprüche der SBB angemeldet. Es wird demnach davon ausgegangen, dass ein allfälliger Ausbau den Gestaltungsplanperimeter nicht betrifft.

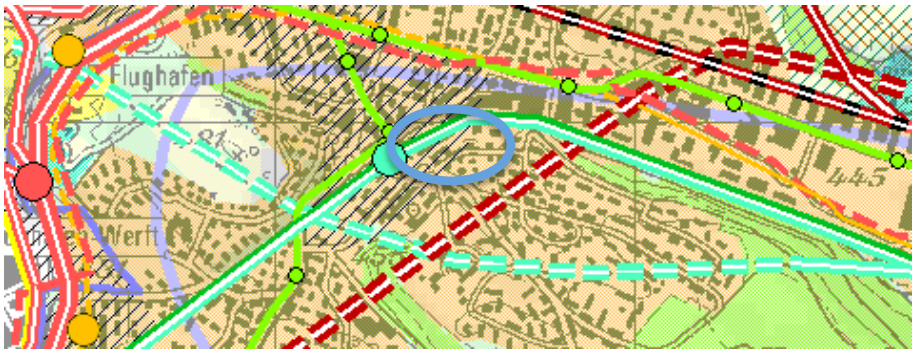



Abb. Nr. 3, Auszug kantonaler Richtplan (Antrag des Regierungsrates vom 28. März 2012) mit Standort GP Areal (Oval blau)

Regionaler Richtplan

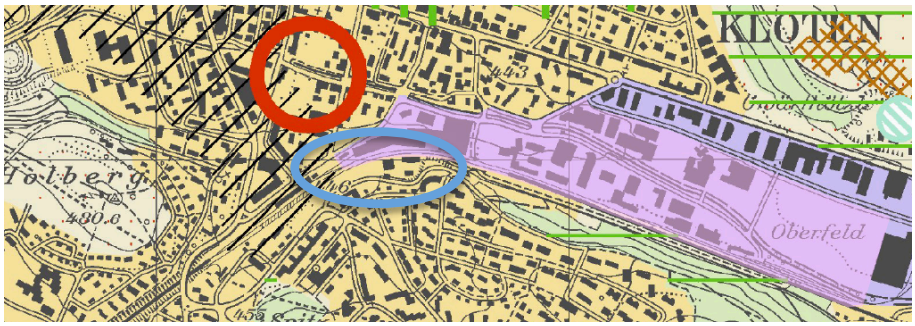



Abb. Nr. 4, Auszug regionaler Richtplan Teil Siedlung, Sept. 2010 mit Standort GP Areal (Oval blau)

Stadtentwicklungs-konzept

Abb. Nr. 5; Auszug Stadtentwicklungskonzept Stand 30.06.2011

Gemäss dem Plan des Stadtentwicklungskonzeptes liegt das GP Areal in einem Gebiet, in dem die Wohnnutzung verdichtet werden soll. Weitere Ziele der Stadtentwicklung, die dieses Gebiet betreffen, sind:

- Stadtreparatur im Zentrum (Optimierung Städtebau Form durch Verdichtung/Ersatzbauten, Konzentration Publikumsfrequenzen, Aufwertung öffentlicher Raum)
- Verdichtung Wohnnutzung, wo die Lärmemissionen es zulassen.

Die Ziele der Stadtentwicklung werden mit der aktuell beabsichtigten Revision der Bau- und Zonenordnung insbesondere dahingehend umgesetzt, dass das Areal einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 ES III zugeteilt werden und damit ein minimaler Wohnanteil von einem Drittel gelten soll.

Das Richtprojekt mit den entsprechenden Nutzungen ist mit den Zielen der Stadtentwicklung kompatibel.

Bau- und Zonenordnung

Das Gestaltungsplanareal liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung 1995 (Nachgeführt bis 2002) weitgehend innerhalb der Gewerbezone G / ES III. Eine Fläche im Osten, die bestockt ist, liegt in der Wohnzone W2 / 40.

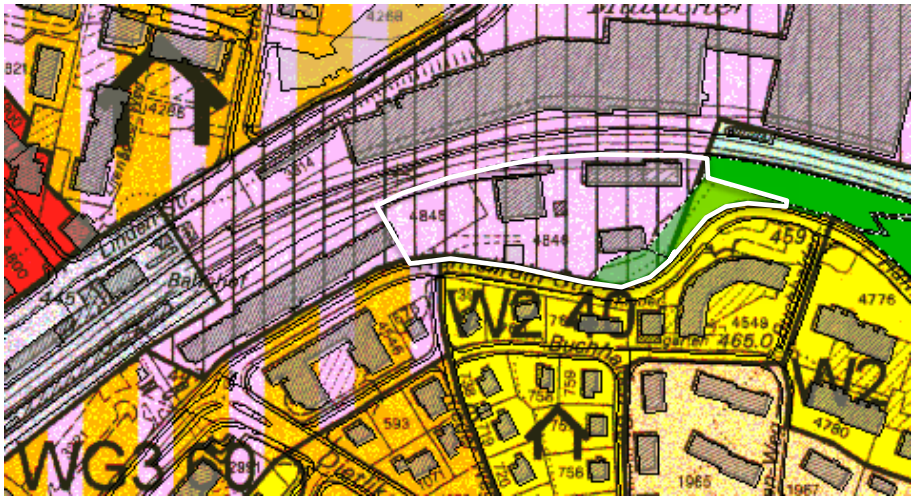



Abb. Nr. 6, Ausschnitt Zonenplan 2002 (Webversion) mit abstrahiertem Gestaltungsplanperimeter (weiss)

BZO Revision

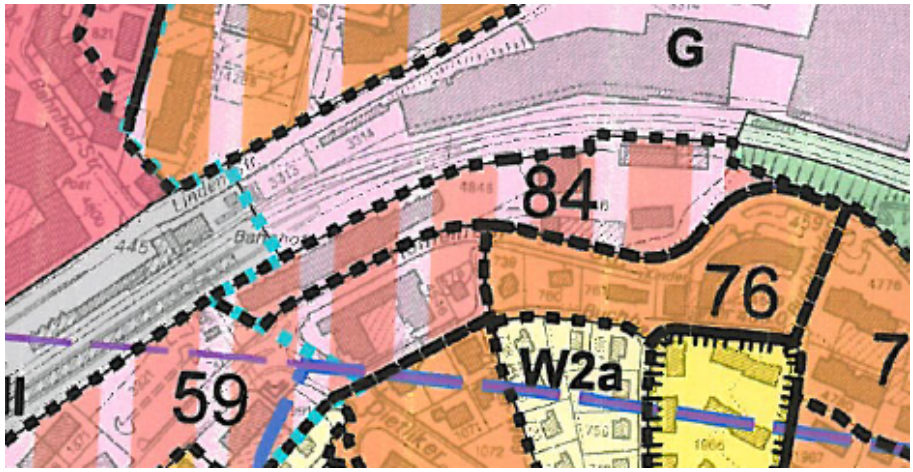



Abb. Nr. 7, Ausschnitt Zonenplan Stand Revisionsvorlage 2012

Zur Zeit beabsichtigt die Stadt Kloten eine Revision des Zonenplans, wonach der grösste Teil des GP-Perimeters in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 5 zu liegen kommen soll. In der WG 5 sind folgende wichtigste Grundmasse vorgesehen:

- Empfindlichkeitsstufe ES III
- Ausnützungsziffer 1.2
- Vollgeschosse 5
- Anrechenbare Dachgeschosse 1
- Anrechenbare Untergeschosse 1
- Gebäudehöhe 17.0 m

- Freiflächenziffer 0.1 (Flachdächer 25% anrechenbar)

Gemäss dem vorliegenden Entwurf zur Zonenplanrevision wird durch den Landabtausch zwischen der SBB und der GAHO, AG eine Teilfläche des Areals in der Gewerbezone verbleiben (ehemaliges SBB Gebiet).

Zumal die beabsichtigte BZO Revision noch nicht rechtskräftig ist, werden die Formulierungen gemäss dem Entwurf der BZO Revision (Auflageexemplar) für die Erarbeitung der Bestimmungen im Gestaltungsplan jedoch soweit als möglich berücksichtigt und als Referenz für die gemäss der Stadt Kloten beabsichtigte Siedlungsentwicklung herangezogen.

Rad- und Wanderwegewege

Entlang der Hamelirainstrasse und durch die Bahnhofunterführung verlaufen eine regionale Radwegverbindung und ein Wanderweg.

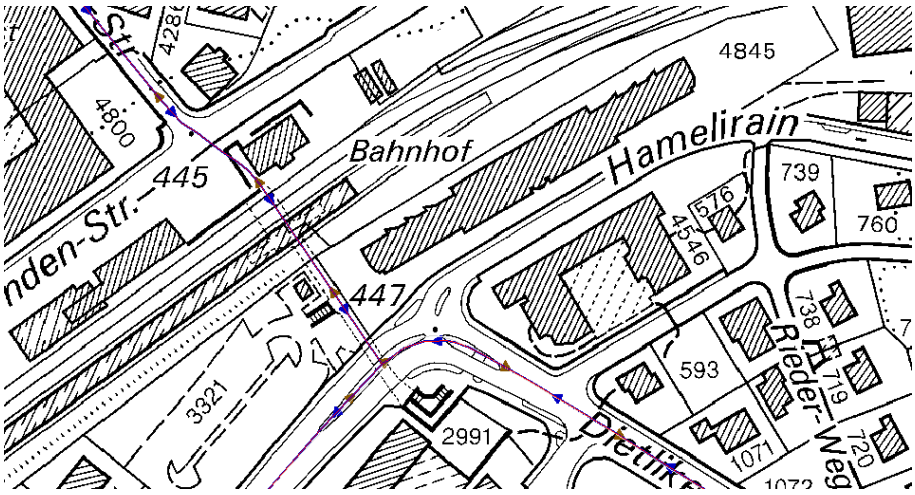



Abb. Nr. 8; Rad- und Wanderweg, Auszug www.gis.zh.ch (Stand Mai 2012)

Verkehrsbaulinien Hamelirainstrasse

Entlang der Hamelirainstrasse (kommunale Zufahrtsstrasse) verläuft die rechtskräftige kommunale Verkehrsbauline RRB Nr. 1836 / 1989. Innerhalb des Baulinienbereichs liegt ein ca. 45 m langes Gebäude (Unterstand), das bis an die Grenze (Stützmauer) zum Strassengrundstück gebaut ist und aufgrund des Terrainsverlaufs weitgehend unter dem Niveau der Strasse liegt. Auf dem Privatgrund liegende Werkleitungen, die entlang der Strasse verlaufen, sind demnach nicht möglich und auch nicht vorhanden (siehe Anhang 4, „Bestehende technische Erschliessung Kat. Nr. 6057“).

Abb. Nr. 9, Dächer bestehender Gebäude im GP Areal (links), ansteigende Hamlirainstrasse (rechts)

Abb. Nr. 10, Ansicht Richtung Hamelirainstrasse, Dächer mit Stützmauer unter Strassenniveau

Die mit dem Gestaltungsplan bestimmten Baubereiche gehen der Wirkung der Baulinien vor. Die Wirkung der Baulinien im GP Areal werden damit für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Koordination SBB Abstandslinie Eisenbahn

Das Areal stösst im Norden direkt an die Grundstücke der SBB und damit an die S-Bahnlinie zwischen Kloten Bahnhof - Bassersdorf. Ein Entwurf des Richtprojektes wurde der SBB, Abteilung Immobilien - Immobilienrechte zur Vernehmlassung geschickt. Gemäss Angaben von Herrn A. Mathez (Leiter Land- / Rechtserwerb Region Ost) vom 22.05.2012 ist insbesondere Folgendes zu beachten:

- Gegenüber den Grundstücken der SBB gelten die Abstände gemäss BZO (3.50 m). Zu den Hochspannungsleitern und ih-

ren Tragwerken ist ein Horizontalabstand von 5.00 m einzuhalten.

- Das Gleisareal ist gegenüber dem GP Areal abzusichern. Eine allfällige Bepflanzung, darf möglichst keinen Einfluss auf die Funktion der Gleise haben.
- Die definitive Beurteilung des Bauprojektes erfolgt im Baubewilligungsverfahren nach den Vorschriften gemäss Art. 18m EBG.

Industriegleis

Heute ist auf dem GP Areal ein Industriegleis vorhanden, welches zu einem der bestehenden Gebäude führt. Das Richtprojekt geht davon aus, dass die Industriegleise nicht weiter verwendet und entfernt werden. Der Rückbau ist in Koordination mit der SBB vorzunehmen. Entsprechende Verträge sind spätestens mit dem Baubewilligungsverfahrens zu kündigen.

Risikorouten

Gemäss Auskunft vom 10. Mai 2012 der kantonalen Amtsstelle AWEL, Abteilung „Abfallwirtschaft und Betriebe, Sekt. Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge“ liegt der Planungsperimeter im Konsultationsbereich der Bahnlinie (Abstandsbereich 100 m). Mit einem jährlichen Gefahrgutvolumen von etwas über 300'000 t/a ist die Risikorelevanz aber zu klein, als dass die Fachstelle Störfallvorsorge Schutzmassnahmen verlangt.

Wald

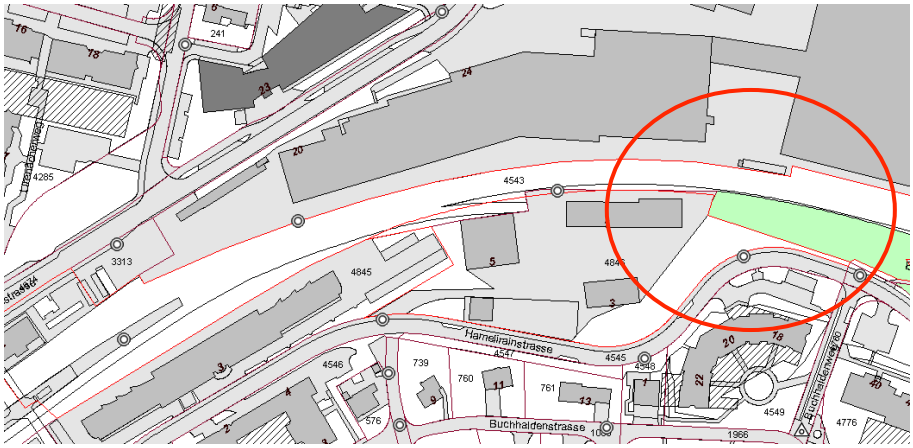



Abb. Nr. 11, Auszug amtliche Vermessung (Wald grün), www.gis.zh.ch, Mai 2012

Das Gestaltungsplanareal grenzt im Osten an Wald. Der Abstand von Gebäuden zur Waldgrenze (§ 10 WaG) wird aufgrund der Waldabstandslinie gesichert. Der Abstand wird von den Hochbauten des Richtprojekts respektiert. Nebst dem Wald sind auf dem GP-Gebiet

bestockte Flächen vorhanden, welche aber hinsichtlich der festgesetzten Waldgrenze nicht als Wald im rechtlichen Sinne beurteilt werden.

Aufgrund der Waldabstandslinie (BD Nr. 839 / 2001) ergibt sich bei der massgeblichen Grundfläche (§ 259 Abs. 2 PBG) eine Reduktion von 308 $m^2$.

Abb. Nr. 12, Fläche gemäss § 259 Abs. 2 PBG (15 m ab Waldabstandslinie)

Abstandsbereich Wald

Nach Rücksprache mit dem Amt für Landschaft und Natur darf der Waldabstandsbereich bis zu einem Abstand von 5m zur Waldgrenze durch unterirdische Gebäude und Gebäudeteile beansprucht werden. Entsprechende Bauten dürfen nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt werden und müssen vor den vom Wald ausgehenden Gefahren in genügendem Mass geschützt (überdeckt) sein.

In diesem Bereich soll die Möglichkeit bestehen eine Verlängerung einer Personenunterführung anzuordnen, die Tiefgarage zu erweitern oder Untergeschosse mit Nebenräumen auszubilden.

Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, usw.) müssen generell einen Mindestabstand von 3 m zur Waldgrenze einhalten.

Denkmalpflege / Archäologie

Die Bauten, Anlagen und Bäume im Gestaltungsplanareal sind weder in einem kommunalen noch in einem übergeordneten Inventar als schützenswert deklariert.

## 1.4. Wasser / Boden

### 1.4.1. Wasser

Öffentliche Gewässer

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen keine öffentlichen Gewässer.

Grundwasser / Gewässerschutz

Abb. Nr. 13, Auszug Grundwasserkarte (Mittelwasserstand), www.gis.zh.ch, April 2012

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Grundwasserbecken von Wallisellen I8 und im Gewässerschutzbereich Au. Die Mächtigkeit des Grundwasserleiters wird teils als mittel und teils als gross beschrieben.

Aufgrund der dargestellten Isohypsen ist davon auszugehen, dass der mittlere Grundwasserspiegel mindestens ca. 11 m unter dem gewachsenen Boden liegt. Die Grundwasserfliessrichtung weist kaum Gefälle auf. Es ist eher ein Grundwassersee zu vorhanden. Das vorliegende Richtprojekt greift nicht soweit in den Boden ein, dass dieser Grundwassersee tangiert würde.

## 1.4.2. Boden

Belastete Standorte / Altlasten

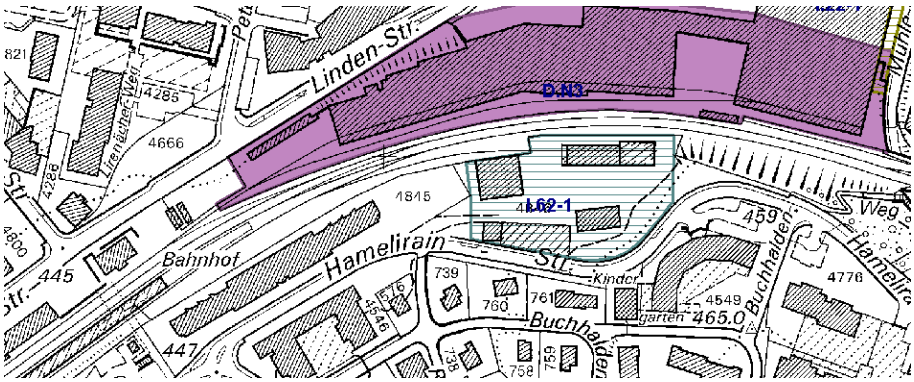



Abb. Nr. 14, Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächen-Kataster, www.gis.zh.ch., April 2012

Es sind bereits folgende Grundlagen vorhanden:

- Baugrunduntersuchung und Altlastenuntersuchung, Sanierungsuntersuchung Areal Hamelirain Kloten / Ch. Huber 8053 Zürich; Bericht Nr. 5477 vom 9.04.1996 [1]
- Sanierungsprojekt Ueberdachung bei Stützmauer / Ch. Huber Bericht; 5582 vom 04.04.1998 [2]
- Schlussbericht zu [2] Ch. Huber Nr. 5700 vom 21.05.2001 [3]
- Aushubbegleitung- und Entsorgungskonzept Kat. 4846 / Dr. K. Wälti 8197 Rafz Bericht vom 24.02 2010 (Im Auftrag eines Grundstück-Kaufinteressenten) [4]
- Beurteilung von Bericht [4] BMG (F. Krieg, P. Furrer); 14.04.2010(Entsorgungskonzept muss noch überarbeitet resp. neu erstellt werden) [5]
  Besprechung am 09.05.2012 Ch. Schneller, AWEL und Ch. Huber, Geologe [S]

Zur Zeit ist der Standort I.62-1 Kloten als „untersuchungsbedürftig bei Zustandsänderung“ im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die Untersuchung von 1996 wurde vor Inkrafttreten der Altlastenverordnung (AltlV) durchgeführt. Es fehlt somit eine Klassierung des Standorts nach AltV. Es muss noch der Nachweis erbracht werden, dass die Überbaubarkeit des Areals gewährleistet ist (Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens aus altlastenrechtlicher Sicht, Klassierung des Standorts nach AltlV). Bei Prüfung der Unterlagen wurde an der Besprechung [S] beim AWEL festgestellt, dass im Wi-

derspruch zu [5] (S. 3 oben) die vorhandenen Daten zu dieser Beurteilung noch nicht ausreichen.

Es liegen umfassende (ausreichende) Untersuchung über die Belastung der Boden und Baurestmassen vor. Der Boden ist oberflächlich bis ca. 0.5 m, bis max. 1.5 m unter Terrain vorwiegend mit Zink und Blei und lokal mit PAK belastet, die Baurestmassen sind teilweise mit Kohlenwassarstoff belastet. Aufschluss über das Schutzgut Grundasser gibt nur eine randlich abstrom liegende Bohrung (PBI mit 2 Grundwasseranalysen 1998, 2010).

Weiteres Vorgehen

Zur abschliessenden Beurteilung sind weitere Bohrungen mit Piezometer zur Erschliessung des Grundwassers (oberes und unteres Stockwerk) im unmittelbaren Abstrombereich der Parzelle notwendig. Es folgen mindestens 2 Analysenkampagnen des Grundwassers bei unterschiedlichem Grundwasserstand.

Das Pflichtenheft zur oben erwähnten Voruntersuchung (Schutzgüter: Grundwasser, Luft) wird zur Zeit vorbereitet. Nach Genehmigung durch das AWEL wird die Untersuchung gestartet. Der Zeitbedarf bis zur Genehmigung der Voruntersuchung nach Altlastenverordnung beträgt ca. ein halbes Jahr.

Entsorgungskonzept

Ein Entsorgungskonzept wird ebenfalls parallel vorbereitet, jedoch erst nach Genehmigung der Voruntersuchung definitiv erstellt. Voraussichtlich erfolgt bedingt durch das Bauprojekt +- eine Totaldekontamination. Die Grundlagen für das Entsorgungskonzept sind mit [1, 2, 3, 4, 5] vorhanden und ausreichend.

## 1.5. Nichtionisierende Strahlung

Die Bauherrschaft hat betreffend der nichtionisierenden Strahlung auf dem GP-Areal Messungen durchführen lassen. Gemäss Protokoll vom August 2012 wurden dabei keine massgebenden Belastungen festgestellt.

## 1.6. Flughöhenbegrenzung

Stellungnahme Zonenschutz

Das Vorhaben liegt im Perimeter des Hindernisfreihalteflächen Plan Flughafen Kloten, weshalb die kantonale Meldestelle für Zonenschutz um eine Stellungnahme anzufragen ist. Gemäss den Angaben der kantonalen Meldestelle Zonenschutz dürfen Bauten und Anlagen

im GP Gebiet eine Kote von zwischen 475 m.ü.M. und 480 m.ü.M. nicht überragen. Das Richtprojekt respektiert diese Höhen. Eine abschliessende Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch die Meldestelle für Zonenschutz.

Die temporäre Beanspruchung der Zone durch einen Baukran ist zulässig. Baukran-Erstellungsgesuche sind mindestens 30 Tage im Voraus dem Zonenschutz kantonale Meldestelle einzureichen und bewilligen zu lassen.

# 2. Richtprojekt

## 2.1. Bedeutung

Richtprojekt

Mit der Ausarbeitung eines Richtprojekts wurde die städtebauliche Setzung, Volumetrie, Höhenausbildung, Aussenraum und Erschliessung der Baukörper untersucht. Die entsprechenden Qualitäten werden mit dem Gestaltungsplan gesichert. Die Entwicklung erfolgte stufenweis. Einzelne Zwischenstände wurden Vertretern der Stadt Kloten präsentiert und aufgrund der gewonnen Erkenntnisse weiterentwickelt.

Das Richtprojekt gemäss Anhang 1.1 wird bis zur Baueingabe hinsichtlich dem architektonischen Ausdruck, insbesondere der Fassadengestaltung, unter Einbezug einer anerkannten Fachkraft und im Einvernehmen mit der Stadt Kloten weiterentwickelt, wodurch den Anforderungen gemäss Art. 12 GPV an die Qualität zusätzlich nachgekommen werden soll.

## 2.2. Städtebau / Architektur

Städtebau

Die Urbanität von Kloten findet mit dem Projekt „Hamelirain“ nun definitiv auch im Gebiet hinter dem Bahnhof, auf der anderen Seite der Bahngeleise Einzug. Das Richtprojekt zeichnet drei Hauptbauten. Der Hauptbaukörper verläuft entlang den Geleisen und beschreibt eine "Fortsetzung" der städtebaulichen Kante, welche in diesem Bereich durch das „Allegra“ gebildet wird. Damit verstärkt sich einerseits der klare Auftakt im Bahnhofsbereich und anderseits entsteht ein Schallschutzriegel, der die dahinter liegenden Gebäude und das ganze Quartier stark vom Lärm entlastet. Quer dazu stellt sich ein zweites Gebäude, welches sich mit dem Hauptbau als durchdringender Baukörper verbindet. Dieses fasst, im Zusammenspiel mit dem Hauptbaukörper, den Ankunftsbereich im Bereich des Vorplatzes, wodurch hier ein städtischer Akzent gesetzt wird. Im rückwärtigen Bereich wird ein Solitärgebäude gesetzt, welches auf den Ebenen Erdgeschoss und Untergeschoss mit den übrigen Gebäuden verbunden ist.

Die topographische Lage, mit dem grossen Einschnitt in den Hang, wird für die Anordnung von Untergeschossen und die Situierung genutzt. Es entsteht dadurch ein verbindender Sockel, welcher mits-

amt seinen Aussenräumen aus dem ehemaligen Hinterhof eine neue urbane Qualität anbietet.

Architektonische Gestaltung

Die leicht gekrümmte Fassade des Hauptgebäudes wiederspiegelt den Verlauf der Geleise und somit tritt sie bahnseitig in eine "Zwiesprache" mit den fliessenden Bewegungen der Züge. Die Gestaltung dieser Fassade ist Bestandteil der nächsten Phase der Projektentwicklung. Ziel ist es dabei, eine Struktur zu formulieren welche das Gebäude so gliedert, dass nicht nur die innere Nutzung sich darin wiederspiegelt sondern auch u. a. für den Betrachter im Zug eine "spannungsvolle" Visitenkarte Klotens entsteht. Die Gestaltung des Hauptgebäude wirkt auch in der Fassadengestaltung der Querbaute. Somit soll die städtebauliche Wirkung im Bereich Vorplatz und die Nutzungsweise der Gebäude artikuliert werden. Im Gegensatz dazu soll das dritte und solitär stehende Gebäude auch in der Fassadengestaltung eine eigene Sprache sprechen, die sich horizontal wie auch vertikal ausdrücken kann. Auch Bestandteil der Weiterentwicklung ist die Definition der Materialisierung.

Nutzungen

Die Hauptnutzung umfasst eine Hotelnutzung. Dabei entstehen rund 120 neue Hotelzimmern, Serviceappartements, Rezeption, Entree-Bereich, Lounge, Restaurant, Kongressräumen, Küche, Personalräumen und allen dazugehörigen Nebenräumen. Der Betrieb im neuen Hotel kann völlig autonom und unabhängig vom Hotel Allegra erfolgen. Die innere Struktur ist aber so konzipiert, dass ein späterer Zusammenschluss mittels "Brückenschlag" möglich ist.

Die Hauptwohnnutzung befindet sich im Solitärgebäude. Im östlichen Teil des Schallschutzgürtels befinden sich ab dem 1. OG weitere 3 ½ bis 4 ½ -Zimmer-Wohnungen. Im Querriegel wird zudem das oberste Geschoss als Wohngeschoss ausgebildet. Im Richtprojekt werden somit total 53 Wohneinheiten angeboten.

Im Erdgeschosssockel werden Gewerbeflächen, die an den Innenhof (Passage) anstossen, ausgebildet. Die innere Grundrissaufteilung ist so angelegt, dass diese flexibel genutzt resp. vermietet und nach den jeweiligen Bedürfnissen ausgebaut werden können.

## 2.3. Aussenraumkonzept

Grundsatz

Auf dem Grundstück soll ein Gebäudeensemble mit urbanen Qualitäten entstehen, das sich einerseits in die topografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen eingliedert, andererseits einen starken gestalterischen Ausdruck hat. Einen wichtigen Beitrag hierzu leisten die Freiräume. Die Gebäudekörper teilen das Areal in verschiedene Bereiche ein, die eine vielfältige Nutzung der Aussenräume ermöglichen und mit Durchgängen zum Quartier verbunden sind.

Vorplatz

Die Visitenkarte der Überbauung bildet der repräsentative Vorplatz. Vom Bahnhof her kommend wird man durch einen grosszügigen Platz mit lichtem Baumbestand, Wasserflächen und Sitzelementen empfangen. Der Platz bietet neben der notwendigen Vorfahrt für die Reisegäste, und den Erschliessungsflächen für die Tiefgaragen- und Feuerwehrzufahrt genug Raum zum Aufenthalt, zum Ankommen und Abreisen.

Innenhof

Der Vorplatz entwickelt sich weiter zu einem lauschigen Innenhof. Gastronomie und Gewerbe beleben diesen zurückgezogenen, familiären Freiraum. Nischen, Sitzelemente unter Baumgruppen, Brunnen und frei bestuhlbare Flächen eröffnen vielfältige, kleinräumliche Nutzungsmöglichkeiten.

Gartenhof

Durch die Anordnung der Gebäude und deren Zugänglichkeit entstehen verschiedene Ebenen. So wird die Dachfläche über den Konferenzräumen, mittels eines direkten Zugangs des Gebäudes im Baubereich 1 auch als Aussenraum für die Wohnnutzung erschlossen. Dieser Gartenhof eignet sich für die Nutzung als Spiel- und Ruhefläche geeignet.

Zwischenraum Gebäude SBB

Der Raum zwischen dem SBB Areal und den Gebäude wird hauptsächlich als Verkehrsfläche genutzt. Von der Bahnlinie her gesehen erzeugt der Raum aber einen wichtigen Eindruck als Teil der Visitenkarte der Stadt. Dem Abgrenzungselement und der Gestaltung dieses Bereichs wird im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung ein hoher Stellenwert beigemessen.

Wald

Von der Stadt aus gesehen bildet das kleine Waldstück einen natürlichen Hintergrund für die Überbauung. Dieses Bild wird durch gezielte Baumpflanzungen in die Freiräume der Siedlung gezogen, so dass sich urbane und naturnahe Bilder verweben. Die Nähe zum Wald bietet den Bewohnern der Anlage zahlreiche Erholungs- und

Spielmöglichkeiten. Innerhalb der Anlage werden Spiel und Ruheangebote in den Gartenhöfen gemacht.

Übergang Wohnquartier / Strasse

Um den Übergang zur Hamelirainstrasse sanft zu gestalten, wird der Geländeunterschied durch getreppte, mit einer frei wachsenden Hecke bepflanzten Mauer überwunden und orientiert sich damit am bestehenden Strassenbild mit seinen dicht bepflanzten Rändern.

Durch die Verwendung heimischer Gehölze und Sträucher sowie einer hochwertigen Staudenflur zum Bahntrassee wird die ökologische Qualität der Freiräume gefördert.

Das Aussenraumkonzept wird mit der weiteren Bearbeitung stufengerecht angepasst und auf die massgebenden Rahmenbedingungen bis zur Baueingabe abgestimmt.

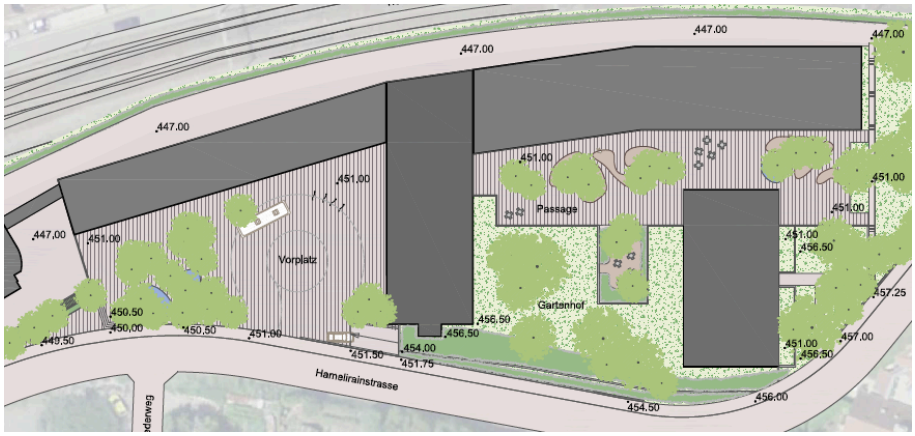



Abb. Nr. 15, Aussenraumkonzept, Planikum GmbH, August 2012

## 2.4. Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Das Grundstück des Hotels Allegra stösst direkt an die Bahnhofsunterführung und verfügt über einen direkten Zugang. Die grösste Distanz im Areal zum Stadtbahnhof Kloten beträgt ca. 280 m. Zudem sind verschiedene Stadtbusse vorhanden, welche Verbindungen im Ort und zum Flughafen sicherstellen. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann damit als sehr gut beurteilt werden. Insbesondere begünstigt diese hohe Erschliessungsgüte die Hotelnutzung, die auch von der Nähe des Flughafen sowie der guten Erreichbarkeit der Stadt Zürich profitiert.

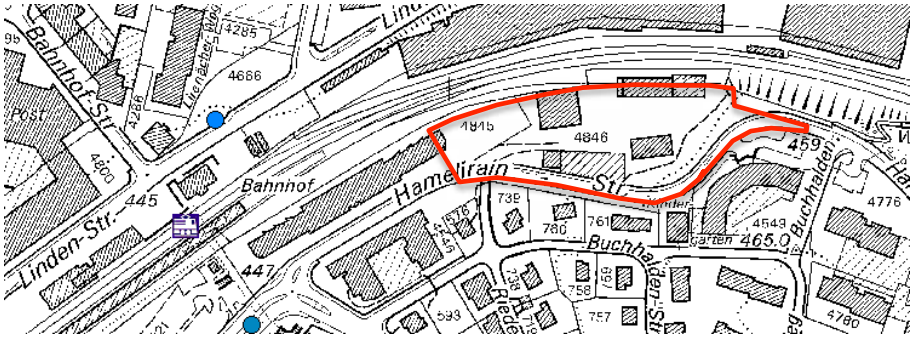



Abb. Nr. 16, Lage gegenüber Bahnhof

Heutige Ein- und Ausfahrten

Die heutigen Ein- und Ausfahrten des Areals münden nicht in einer Staatsstrasse sondern in einer kommunalen Zufahrtsstrasse Hamelirainstrasse. Das Hotel Allegra verfügt über eine eigene Ein- und Ausfahrt. Arealintern läuft der Verkehr in einem Einbahnsystem ab. Der östliche Arealteil (Lage Richtprojekt) ist mit einer Ein- und Ausfahrt zugänglich, die aber heute aufgrund der beschränkten Nutzung kaum befahren wird.

Abb. Nr. 17 Darstellung heutige Ein- und Ausfahrten (inkl. Allegra) ins übergeordnete Strassennetz sowie innerer Verkehrsablauf

Situation Gestaltungsplan

Mit dem Gestaltungsplan soll die Anzahl der Ein- und Ausfahrten beibehalten werden. Aus Verkehrssicherheitsgründen und in Zusammenhang mit der neuen Bebauung werden Anpassungen erforderlich sein. Die Hauptzufahrt führt zum Ankunftsplatz, der auch für das Vorfahren und Wenden von Bussen genutzt werden kann. Über diesen Ankunftsplatz erfolgt auch die Hauptzufahrt zur Tiefgarage des Richtprojekts.

Die Tiefgarage soll eine sekundäre Ein- und Ausfahrt erhalten, welche über Verkehrsflächen des heutigen Hotels Allegra zugänglich sein wird. Zudem soll eine weitere sekundäre Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage möglich sein, die auf den Weg zwischen SBB Grundstück

und Gebäude führt.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr wurde mit der zuständigen Stelle vorbesprochen und entspricht diesen Anforderungen. Grundsätzlich soll die Feuerwehr auf drei Ebenen (Seite SBB, Ankunftsplatz/Hof, Hamelirainstrasse) angreifen können.

Es ist vorgesehen, dass der Warenumschlag weitgehend über die bestehende Situation beim Hotel Allegra erfolgt. Ein Warenumschlagplatz ist im Bereich des Verbindungsbauwerks (Baubereich 6) vorgesehen.

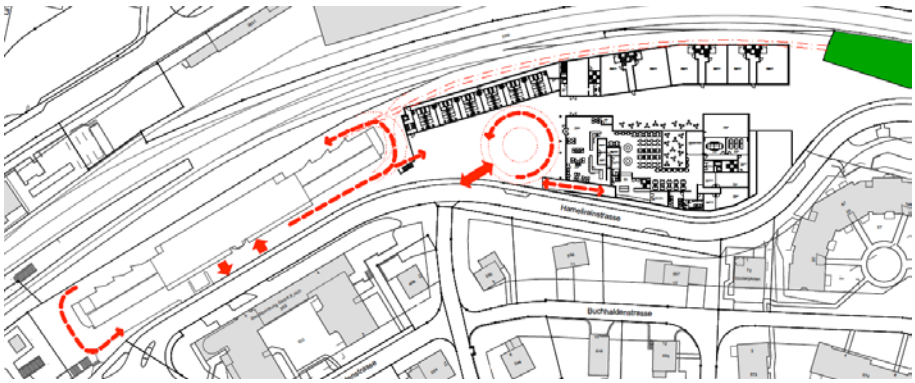


Abb. Nr. 18; Darstellung künftige Ein- und Ausfahrten, (inkl. Allegra) ins übergeordnete Strassennetz sowie innerer Verkehrsablauf

Fussgänger

Die bestehende Fussgängerverbindung zur Bahnhofsunterführung ist nicht tangiert. Allenfalls soll langfristig eine Möglichkeit geschaffen werden können, dass eine Personenunterführung von der nördliche Gleisseite (Arbeitsplatzgebiet) her zum Bahnhof und Wohnquartier führt und damit die Durchlässigkeit für Fussgänger verbessert wird. Eine Umsetzung seitens der Stadt ist noch nicht terminiert. Diesbezüglich soll eine direkte Nord-Südverbindung zur Hamelirainstrasse hergestellt werden können. Eine entsprechende Fusswegverbindung wird im Gestaltungsplan gesichert.

Fahrräder

Zumal es heute und mittelfristig keine weiterführenden Wege gibt, ist die Durchlässigkeit für Fahrräder zum heutigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Es ist auch davon auszugehen, dass die mehrheitliche Hotelnutzung nur sehr wenige Fahrradbenutzer mit sich zieht. Grundsätzlich kann der Raum zwischen Gebäuden und SBB Areal befahren werden.

Allenfalls kann zu einem späteren Zeitpunkt, beim Bau einer Personenunterführung, eine Fahrradverbindung angeboten werden. Auf-

grund der Höhenverhältnisse ist eine direkte, fahrbare Verbindung zur Hamelirainstrasse, parallel zum Fussweg, aber unwahrscheinlich.

## 2.5. Parkierung

Zukünftiger Bedarf Richtprojekt

Die Anzahl Parkplätze berechnet sich nach dem geltenden Parkplatzreglement vom 1.10.2010. Das GP Areal liegt demnach im Parkplatzbedarfsgebiet I.

| Nutzungen Richtprojekt | Einheit | Bewohner / Gäste / Personal (PP) | Besucher / Kunden (PP) |
|---|---|---|---|
| **Gewerbe** | | | |
| Hotel | 120 Zimmer | 17 | 60 |
| Konferenz | 150 Sitzplätze | | 15 |
| Büro/Gewerbe | 865 $m^2$ | 17 | 3 |
| Summen | | 34 | 78 |
| **Massgeblicher Bedarf Gewerbe** | **min. Faktor 0.2 max. Faktor 0.6** | **112 x 0.2 112 x 0.6** | **16 67** |
| Wohnen | 6685 $m^2$ / 53 Whg | 84 | 14 |
| **Massgeblicher Bedarf Wohnen** | **min. Faktor 0.5 max. Faktor 1.2** | **98 x 0.5 98 x 1.2** | **49 118** |
| **Total Gewerbe und Wohnen** | | | **min. 65 PP max. 185 PP** |

Die Anordnung der Autoabstellplätze ist dem Richtprojekt zu entnehmen (siehe Anhang 1.1). Neue Parkplätze sollen weitgehend unterirdisch erstellt werden.

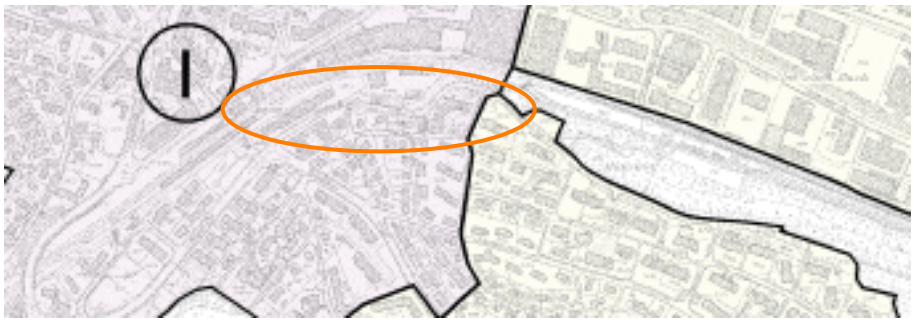


Abb. Nr. 19, Parkplatzbedarfsgebiet (Parkplatzreglement Kloten 2010)

Am Standort des heutigen Richtprojektes sind liegen heute 23 Aussenparkplätze, die dem Hotel Allegra dienen und aufgehoben werden müssen. Die Regelung über den Ersatz erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Das Richtprojekt bietet in der Tiefgarage Platz für 166 Autos, womit der massgebliche Bedarf an Parkplätzen des Richtprojekts gedeckt und die aufgehobenen 23 Parkplätze (Allegra) ersetzt werden können.

Veloabstellplätze Richtprojekt

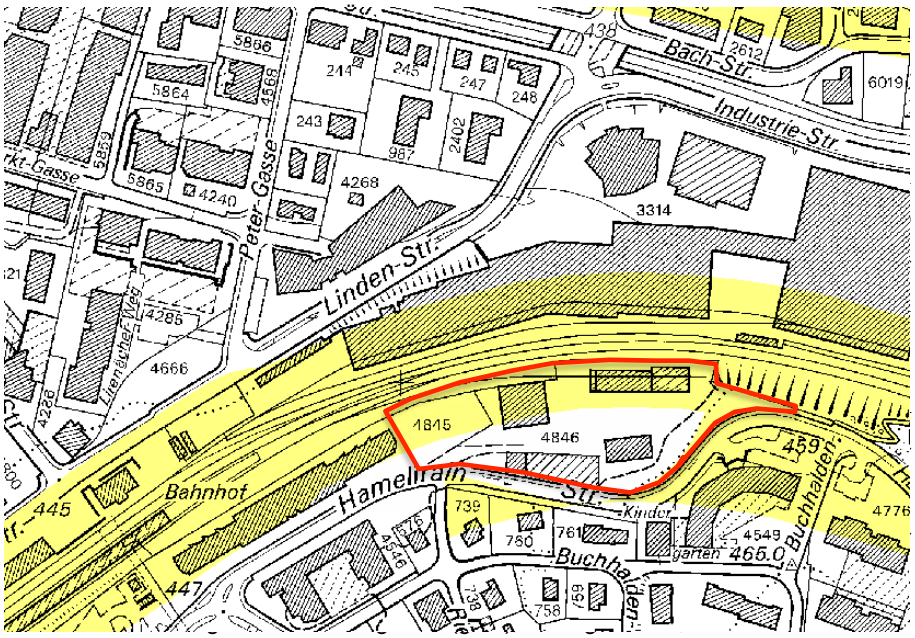
Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder wird aufgrund des geltenden Parkplatzreglements berechnet. Es ist vorgesehen die erforderlichen Veloabstellplätze an zwei oberirdischen Standorten im Ankunftsbereich und im Hof unterzubringen. Die übrigen Veloabstellplätze sollen unterirdisch angeordnet werden.

# 3. Gestaltungsplanvorschriften

## 3.1. Lärmschutz

Ausgangslage

Die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter sind heute der Lärmempfindlichkeitsstufe III der eidg. Lärmschutzverordnung zugeteilt. In der Umgebung sind insbesondere der Flughafen Kloten und die Eisenbahnlinie als massgebende Lärmquellen vorhanden. Die Belastung durch den Flughafen Kloten liegt unter dem Immissionsgrenzwert, IGW. Aufgrund des Bahnlärms ist eine IGW-Überschreitung vorhanden.




Gutachten

Das Richtprojekt wurde auf die Lärmsituation hin untersucht. Entsprechende Erkenntnisse sind im Lärmschutzgutachten vom 6. Juli 2012 (Anhang 3) enthalten. Das Gutachten nennt die lärmschutztechnischen Rahmenbedingungen, insbesondere für die Bewilligungsfähigkeit der Wohnnutzungen. Das GP Gebiet bleibt der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt.

Verbesserung durch Gestaltungsplan

Durch das Erstellen des Richtprojektes entsteht eine deutliche Reduktion des Bahnlärms im südlich angrenzenden Wohnquartier. Bei der Planung des Verbindungsbauwerks im Baubereich 6 wird berücksichtigt, dass durch diesen Zwischenraum die Beschallung des anstossenden Quartiers weitergehend reduziert werden kann.

## 3.2. Nutzweise / Wohn- und Gewerbeanteil

Nutzweise

Gemäss geltender und revidierter BZO sind in den Grundstücken der Gewerbezone maximal mässig störende Betriebe zulässig. Geplant sind Hotel-, Wohn- und Gewerbenutzungen die im Zusammenhang mit der Hotelnutzung stehen sowie Büroflächen. Der GP berücksichtigt damit die Anforderungen gemäss revidierter BZO.

Wohn- und Gewerbeanteil Richtprojekt

Die revidierte BZO sieht einen minimalen Wohnanteil von 1/3 der Ausnützung vor, welcher auch im Gestaltungsplan gefordert wird. Zudem wird im Gestaltungsplan ein minimaler Gewerbeanteil von 1/5 der Ausnützung festgelegt. Das Richtprojekt beinhaltet einen Wohnanteil von ca. 48% und einen Anteil von ca. 42% Hotelnutzung (inkl. Büro, Rezeption, Restauration, Konferenzräume und Wellnessbereich), sowie ca. 10 % weiterer Gewerbeflächen. Der erforderliche Wohn- und Gewerbeanteil wird damit erreicht.

## 3.3. Grundmasse

### 3.3.1. Ausnützung

Ausnützung Richtprojekt

Das erarbeitete Richtprojekt beansprucht folgende Ausnützung / anrechenbare Geschossflächen:

| | Nutzung | Anrechenbare Geschossfläche ($m^2$) ca. |
|---|---|---|
| Ebene 0 | Lager, Tiefgarage, Nebenräume | 0 |
| Ebene 1 | Hotel, Gewerbe | 3’070 |
| Ebene 2 | Hotel, Wohnen | 2’370 |
| Ebene 3 | Hotel, Wohnen | 2’370 |
| Ebene 4 | Hotel, Wohnen | 2’370 |
| Ebene 5 | Hotel, Wohnen | 2’370 |
| Ebene 6 | Wohnen | 1’010 |
| Ebene 7 | Wohnen | 445 |
| Total Richtprojekt, Baubereiche 1 bis 6 | | 14’005 |

Ausnützung Gestaltungsplan

In den Vorschriften werden maximal zulässige Nutzflächen im Sinne von § 255 PBG festgelegt. In dieses Mass sind die Nutzflächen in den anrechenbaren Untergeschossen einzurechnen.

Das Nutzungsmass im Gestaltungsplan wird mittels einer maximalen Gesamtnutzfläche, GNF (Nutzflächen gemäss § 255 PBG + UG) bestimmt. Darin werden alle Nutzflächen inkl. jener in den Untergeschossen eingerechnet.

Aufteilung Ausnützung

Aufgrund der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse in den Baubereichen sowie den vorgesehenen Grundrissen wird keine Aufteilung der Ausnützung bezüglich der einzelnen Baubereiche bestimmt. Die städtebauliche Konzeption wird durch die Baufelder und Mantellinien gesichert. Der Spielraum für die Verteilung der Nutzflächen ist entsprechend eingeschränkt.

### 3.3.2. Geschossigkeit

Im Gestaltungsplanperimeter ist die Anzahl Vollgeschosse nicht beschränkt. Das Richtprojekt beansprucht maximal 7 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Untergeschosse.

### 3.3.3. Gebäudehöhe

Je Baubereich wird eine maximale Höhenkote bestimmt, welche auf das Richtprojekt abgestützt ist. Die Bestimmungen gemäss geltender BZO, welche in der Gewerbezone eine maximale Gebäudehöhe von 12.50 m vorschreibt und gemäss BZO Revision, welche in der WG5 ein Maximum von 17.00 m vorsehen soll, wird teilweise überschritten. Eine Gebäudehöhe von 25 m könnte in den Baubereichen knapp überschritten werden. Das Richtprojekt sieht jedoch kein Hochhaus im Sinne von § 282 PBG vor.

### 3.3.4. Grenzabstände / Mehrlängenzuschlag

Die Lage von Gebäuden wird durch die Baubereiche bestimmt. Grundstücksintern ergeben sich dadurch hinsichtlich der gemäss BZO geltenden Abstände Unterschreitungen und Grenzüberbauten. Mehrlängenzuschläge sind nicht vorgesehen.

Für unterirdische Gebäudeteile gilt § 269 PBG.

### 3.3.5. Freiflächenziffer

Die Freiflächen im Sinne von § 257 PBG § 11 der Allgemeinen Bauverordnung, ABV sowie gemäss Ziffer 2.4.4 aktuelle BZO resp. Art. 48 der geplanten BZO-Revision sind an folgenden Lagen vorgesehen:

- Übergangsbereich zum Wald (ca. 450 $m^2$)
- Siedlungsorientierter Aussenraum über Baubereich 4 (ca. 1'250 $m^2$)
- Flachdächer (ca. 2'300 $m^2$ x 0.25 = ca. 550 $m^2$)

Mit den vorgesehenen Flächen wird im Richtprojekt ca. 2'250 $m^2$ und damit die erforderlichen 10% Freifläche erreicht.

## 3.4. Baubereiche

Lage und Ausdehnung der Baubereiche

Im Gestaltungsplangebiet sind in 7 Baubereiche aufgeteilt. Die Ausdehnung der Baubereiche wird durch die folgenden Elemente bestimmt:

- Richtprojekt
- Verkehrsbaulinien (teilweise)
- Waldabstandslinien
- Abstand zu Eisenbahnlinie

Die Ausdehnung der Baubereiche 1 bis 6 im östlichen Bereich beinhaltet gegenüber den Abmessungen des Richtprojektes einen Projektierungsspielraum. Der Spielraum ist unterschiedlich dimensioniert und berücksichtigt, dass einzelne Abklärungen, wie z.B. der Anschluss der Untergeschosse an die bestehende Stützmauer zur Hamelirainstrasse, noch in Abklärung sind und Einfluss auf das Projekt haben können.

Gebäudemantel

Der Gebäudemantel wird durch die Baubereiche und die maximalen Höhenkoten bestimmt sowie durch die Flughöhenbegrenzung eingeschränkt.

## 3.5. Gestaltung

Der Gestaltung der Fassaden an den einzelnen Gebäudeteilen ist besondere Beachtung zu schenken. Dies insbesondere aufgrund der langen Gebäudeausdehnung entlang der Bahnstrecke, dem Zusammenhang mit dem bestehenden Hotel Allegra und der verschiedenartigen Zweckbestimmung der Bauten.

Die Erscheinung der Neubauten müssen für sich und in Zusammenhang mit dem Quartier sowie von der Bahnlinie her gesehen besonderes gut gestaltet werden. Dabei ist auf der Nordseite die Fassadengestaltung mit Sockel zusammen mit dem Zwischenraum von Fassade und Absperrung gegenüber der Bahnlinie gesamthaft zu betrachten und zu planen.

Die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung sind auch bei der Planung des Verbindungsbauwerks zwischen neuen und bestehenden oder ersetzten Bauten sowie bei der Gestaltung der Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie zu berücksichtigen und umzusetzen.

Abb. Nr. 21 und 22
Beispiele für Fassadengestaltung,
Hotel Breite, Basel

Abb. Nr. 23 Beispiel
Fassadengestaltung,
Johannes-
Dalmannhaus
Hamburg

## 3.6. Freiraum

Siedlugnsorientierter Freiraum

Der siedlungsorientierte Freiraum liegt primär über dem Dach des Baubereichs 4 und soll insbesondere als Aussenraum für die Wohnnutzungen genutzt werden und hauptsächlich die Spiel- und Ruheflächen beinhalten.

Ankunftsbereich

Über dem Baubereich 5A soll der Ankunftsbereich mit öffentlichem Charakter gestaltet werden. Er wird als Vorzone der Hotelnutzung mit Empfang und Taxivorfahrt, sowie für Besucherparkplätze und als Buswendeplatz genutzt.

## 3.7. Abweichungen vom Gebäudemantel

Besondere Gebäude etc.

Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen sowie Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG zulässig. Eine Einschränkung für deren maximale Flächenausdehnung ist nach Rücksprache mit der Stadt Kloten nicht erforderlich.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Damit allfällige grenzübergreifende Bauwerke oder Erschliessungsanlagen nicht beinträchtig werden, ist ein minimaler Abstand von 1.0 m gegenüber dem GP-Perimeter einzuhalten. Ebenso sind vorbehältlich den Bauten gemäss Art. 7 Abs. 9 der Vorschriften unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Waldabstandsbereich nicht zulässig.

Balkone

Balkone dürfen die Mantellinien um maximal 1.50 m überstellen. Gegenüber dem SBB Grundstück sind zudem die massgedenden Abstände gegenüber den Hochspannungsleitern und deren Tragwerken einzuhalten. Das Richtprojekt sieht keine die Fassaden überstellenden Balkone vor.

Weitere

Zudem soll es möglich sein, dass betriebsnotwendige Vor- und Anbauten an Hauptgebäude wie Lichtschächte, Auf- und Abgänge sowie Vordächer etc. ausserhalb der Mantellinien erstellt werden können.

## 3.8. Gewachsener Boden

Zumal das Terrain im GP- Areal für die heutige Nutzung weitgehend abgetragen und ausgeebnet wurde, ist heute das gewachsene Terrain kaum mehr vorhanden. Für die Projektierung muss ein theoretischer gewachsener Boden bestimmt werden. Aufgrund der Hanglage wird es als plausibel erachtet, die Interpolation aufgrund der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans vorhandenen Terrainhöhen vorzunehmen. Die Terrainhöhen und das Höhenmodell bedürfen einer Bewilligung im Baubewilligungsverfahren.

## 3.9. Dachgestaltung

Flachdächer

Das Richtprojekt weist ausschliesslich Flachdächer auf. Die Anordnung von technischen Aufbauten zur Gewinnung von Sonnenenergie etc. soll aber ermöglicht werden.

## 3.10. Spiel- und Ruheflächen

Ausgangslage

Gemäss geltender BZO müssen Spielflächen bei Bauten von vier und mehr Wohnungen mindestens 20% der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flache umfassen. Die geplante BZO Revision sieht Spiel- und Erholungsflächen im gleichen Umfang vor.

Richtprojekt

Die Nutzungen im Richtprojekt beinhalten einen Anteil von ca. 48% Wohnnutzung 6'700 $m^2$. Etwa 42 % der anrechenbaren Flächen in ist Hotelnutzung und ca. 10% Gewerbe. Insbesondere für die Wohnnutzungen sind angemessene Spiel- und Ruhefläche bereit zu stellen. Für die Hotelnutzung stehen die Nutzungen wie das Restaurant und der Hof im Vordergrund. Die wohnungszugehörigen Spiel- und Ruheflächen werden auf dem Baubereich 4 und im Übergangsbereich zum Wald im Umfang von ca. 1'300 $m^2$ (20 %) angeordnet. Zudem sind auch die Flächen im Hof als Ruhefläche nutzbar. Die beschriebenen Flächen sind frei zugänglich.

Umgang im Gestaltungsplan

Mit dem Gestaltungsplan sollen gegenüber der Regelbauweise nur für die Wohnnutzungen Spiel- und Ruheflächen im Umfang von 20 % bereitgestellt werden, was gemäss Richtprojekt umsetzbar ist. Für die Arbeitsnutzung wird kein Anteil von zu erstellenden Ruheflächen definiert.

## 3.11. Ökologie / Dachbegrünung

Den Zielen von Art. 16 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz wird in folgendem Umfang Rechnung getragen:

- Dachbegrünung
- MINERGIE -Standard
- Fachgerechter Umgang mit belastetem Material
- Gestaltungsmassnahmen im Übergangsbereich Wald

# 4. Weiteres

## 4.1. Behindertengerechtigkeit

Die Bestimmungen gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungsvorschriften sind umzusetzen und werden im Baubewilligungsverfahren geprüft. Bei der Projektierung ist insbesondere die Hanglage zu berücksichtigen.

## 4.2. Bestehende Gebäude / Zwischennutzungen

Die Unter- und Sockelgeschosse des Richtprojekts überlagern beinahe das gesamte Grundstück Kat. Nr. 6057. Damit ist davon auszugehen, dass die heutigen Gebäude und Nutzungen auf diesem Grundstück bei Baubeginn abgebrochen werden. Der Bestand darf jedoch bis zu diesem Zeitpunkt weitergenutzt werden (Bestandsgarantie).

## 4.3. Technische Erschliessung

Die technische Erschliessung wird durch die bestehenden Leitungen (Stand: Juni 2012) gewährleistet. Das heutige Netz der Werkleitungen auf dem Grundstück Kat. Nr. 6057 (Standort Richtprojekt) ist im Anhang Nr. 4 zu diesem Bericht enthalten.

## 4.4. Brandschutz

Feuerwehr

Das Richtprojekt wurde hinsichtlich seiner Grundzüge mit der Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzbeauftragten vorbesprochen. In den Grundzügen werden die Anforderungen für die Zugänglichkeit der Feuerwehr bereitgestellt.

Nachweis Brandschutz

Der Nachweis über die Einhaltung der feuerpolizeilichen Anforderungen ist mit der Baueingabe noch zu erbringen. Die detaillierte Prüfung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach den entsprechenden feuerpolizeilichen Richtlinien. Insbesondere ist der Fluchtwegsituationen aus den verschiedenen Gebäudeteilen (insbesondere Tiefgarage), den Bestimmungen für Räume mit grosser Personenbelegung sowie der Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge Aufmerksamkeit zu schenken.

## 4.5. Entsorgung

Abfallbewirtschaftung

Für die Sammlung der im Gestaltungsplanperimeter anfallenden Abfälle sind nach Massgabe des Richtprojekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

Abwasserbewirtschaftung

Das Gestaltungsplanareal ist im Trennsystem in die bestehende Kanalisation zu entwässern.

# 5. Gestaltungsplanverfahren

## 5.1. Verfahrensablauf

| Voraussichtlicher Ablauf | Termine |
|---|---|
| Öffentliche Auflage | bis 12. Nov. 2012 |
| Kantonale Vorprüfung / Öffentliche Auflage | 5. Nov. 2012 |
| Beschluss Stadtrat | ca. Dez. 2012 |
| Genehmigung durch Baudirektion | ca. Anfang 2013 |
| Inkraftsetzung | ca. Anfang 2013 |

## 5.2. Kantonale Vorprüfung

Kant. Vorprüfung

Die Unterlagen des Gestaltungsplans sind am 7. September 2012 beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht worden. Die Hinweise des ARE zu den Vorschriften werden wie folgt berücksichtigt:

- Baulinien
  **Berücksichtigung**: Neuformulierung von Art. 3 Abs. 4
  Art. 3 Abs. 4: Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans sind die Baulinien im Perimeter des Gestaltungsplanes entlang der Hamelirainstrasse suspendiert.
- Festsetzung minimaler Gewerbeanteil
  **Berücksichtigung**: Ergänzung von Art. 6
  Art. 6 Abs. 2 neu: Der Anteil an zum Gewerbe genutzten Flächen muss mindestens 1/5 der gesamten anrechenbaren Flächen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 (*) betragen.
- Begrünte Dachflächen / Freiflächenziffer
  **Berücksichtigung**: Ergänzung von Art. 7 Abs. 5
  Art. 7 Abs. 5: ....., sofern diese den Anforderungen gemäss § 11 lit. b der Allgemeinen Bauverordnung entsprechen.
- Terrainveränderungen
  **Berücksichtigung**: Ergänzung von Art. 12 Abs. 5
  Art. 12 Abs. 5: Terrainveränderungen müssen einen Mindestabstand von 3.0 m zur Waldgrenze einhalten.

## 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 14. September 2012 bis zum 12. November 2012.

keine Eingaben

Während dieser Frist sind keine Eingaben oder Stellungnahme eingegangen.

Anhörung

Während dieser Frist sind bei der Stadtverwaltung Kloten von den neun Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZBG) Stellungsnahmen eingegangen.

keine Anträge

Der Gestaltungsplan wird zur Kenntnis genommen. Anträge sind keine formuliert worden.

# Anhänge

**Verzeichnis der Anhänge**

A1 Richtprojekt

- A1.1 Architektur
- A1.2 Aussenraum

A2 Überlagerung Richtprojekt mit Gestaltungsplan

A3 Schallschutzgutachten

A4 Bestehende technische Erschliessung

# A1 Richtprojekt

## A1.1 Richtprojekt Architektur (Stand 18.7.2012)

- Ebene 0 (Parkdeck 1)
- Ebene 0.1 (Parkdeck 2)
- Ebene 1
- Ebene 2
- Ebene 3
- Ebene 4
- Ebene 5
- Ebene 6
- Ebene 7
- Südfassade Gebäude A, B, C
- West- Ostfassade / Schnitt 1 und 2 Gebäude A, B, C
- Nordfassade Gebäude A, B, C

# A1.2 Richtprojekt Aussenraum (Stand 30.7.2012)

# A2 Überlagerung

# A3 Schallschutzgutachten

# A4 Bestehende technische Erschliessung Kat. Nr. 6057