



KANTON ZÜRICH



STADTKLOTEN

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“
MIT ÖFFENTLICH RECHTLICHER WIRKUNG GEMÄSS § 85 UND 86 PBG**

BESTIMMUNGEN

25. FEBRUAR 2015

GRUNDEIGENTÜMER

Kat. Nr. 3031

Unterzeichnet am:

Werner Specogna, Specogna Immobilien:

STADTRAT

Beschluss vom:

Stadtpräsident:

Verwaltungsdirektor:

GEMEINDERAT

Beschluss vom:

Gemeinderatspräsident:

Gemeinderatssekretär:

GENEHMIGUNG

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.:

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

BESTIMMUNGEN

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1.1 ZWECK

Der private Gestaltungsplan „Waldeggweg 2, Kloten“ sieht den Neubau eines Gebäudekomplexes mit Wohn- und Gewerbenutzung vor.

Er bezweckt namentlich

- eine Überbauung mit besonders guter und hoher gestalterischer Qualität in Städtebau und Architektur, die sich gut ins Ortsbild einfügt,
- die funktionale Integration des Gebäudekomplexes in das städtebauliche Umfeld und das Ausschöpfen des zukünftigen synergetischen Nutzungspotentials,
- die Gewährleistung der an diesem Standort erwünschten Nutzungsdurchmischung,
- die Betonung des Übergangs nach Opfikon, die Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Schaffhauserstrasse,
- die Gewährleistung einer guten Wohnqualität trotz der an diesem Standort vorherrschenden hohen Lärmbelastung,
- die Sicherstellung einer hochwertigen, den Bedürfnissen der Öffentlichkeit, der Bewohner und der Beschäftigten entsprechenden Aussenraumgestaltung,
- die Umsetzung der energiepolitischen und ökologischen Ziele der Stadt Kloten.

1.2 BESTANDTEILE

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Rechtsverbindlich:
Situationsplan 1:500 und Bestimmungen
- Wegleitend:
Richtprojekt Architektur
Richtprojekt Landschaftsarchitektur
- Informativ:
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

1.3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Parzelle:

Kat. Nr.	Fläche	Zone nach BZO 2012
3031	3619.10 m ²	WG4, Wohnen und Gewerbe zulässig

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

BESTIMMUNGEN

1.4 ERGÄNZENDES RECHT

Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bauordnung der Stadt Kloten, das Parkplatzreglement der Stadt Kloten und das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

1.5 GESTALTUNG

Bauten und Anlagen sind bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung qualitativ hochwertig zu gestalten, so dass eine besonders gute Gesamtwirkung nach den Anforderungen von § 71 PBG Abs. 1 und 2 entsteht.

2. BESTIMMUNGEN BAUFELD UND BEREICHE

2.1 ALLGEMEINES

Das Planungsgebiet wird unterschieden in:

- Baufeld A
- Öffentlicher Bereich
- Auskragender Bereich
- Bereich hochwertiger Grünraum

2.2 BAUFELD A

Baufeld A dient auf der Erdgeschosebene hauptsächlich der Gewerbenutzung an der Schaffhauserstrasse, der Wohnnutzung an der Waldseite, dem Eingang für Fussgänger und der Erschliessung durch den motorisierten Verkehr.

Zur Schaffhauserstrasse besteht eine Pflichtbaulinie, welche durch das konkrete Bauvorhaben respektiert werden muss.

2.3 ÖFFENTLICHER BEREICH

Der öffentliche Bereich gewährleistet die Erschliessung der Gewerbenutzung, den Zugang des Gebäudekomplexes für Fussgänger, die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle und die Parkierung für Besucher.

2.4 AUSKRAGENDER BEREICH

In dem im Plan für Auskragungen bezeichneten Bereich zur Schaffhauserstrasse ist eine deutliche Auskragung entlang der gesamten Fassade auszubilden. Die Auskragung hat mindestens 2 Vollgeschosse zu umfassen. Im Erdgeschoss ist eine lichte Höhe von mindestens 4.80 m freizuhalten.

2.5 BEREICH GRÜNRAUM

Der Bereich für hochwertigen Grünraum sichert die Freihaltung und Gestaltung des allgemein nutzbaren Aussenraums, so dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

BESTIMMUNGEN

3. BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

3.1 NUTZUNG

Es gilt die Nutzungsweise für die Wohn- und Gewerbezone nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten.

3.2 ABSTÄNDE

Das Baufeld A legt die maximale Begrenzung und die zulässigen Abmessungen abschliessend fest.

Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend. Der Bereich für unterirdische Bauten ist im Gestaltungsplan bezeichnet.

Unterirdische Bauten müssen mindestens 5 m Waldabstand aufweisen.

Die Strassenbaulinie DV-Nr. 5079/2014 darf unterirdisch nur bis zu 3 m überstellt werden. Dabei ist eine Überdeckung von mindestens 1 m ab Strassenniveau einzuhalten.

3.3 GEBÄUDEVORSPRÜNGE

Private Aussenräume wie Loggien, Balkone usw. sind besonders gut gestalterisch in die Baukörper zu integrieren.

Im Fassadenbild untergeordnete Balkone, Erker und Kastenfenster dürfen die Baubereiche in den Obergeschossen um maximal 1.50 m überschreiten. Abstützung im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

Einzelne Vordächer sind zulässig, sofern sie gut gestaltet sind und nicht störend in Erscheinung treten. Die Vordächer dürfen die Baubereiche um maximal 1.50 m überschreiten. Die Länge der Vordächer ist frei. Abstützung sind nicht zulässig. Im auskragenden Bereich dürfen keine Vordächer erstellt werden.

3.4 GEBÄUDEHÖHE

Das Überbauen des Baufelds A ist bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m gestattet. Für Dachaufbauten (Liftaufbauten, Technischelemente etc.) ist die Einhaltung der Höheneinschränkungen des geltenden „Sicherheitszonenplans“ massgebend.

3.5 DACHFORM

Im Baufeld A besteht eine Flachdachpflicht. Die Flachdächer sind mehrheitlich für Terrassen, „Urban Gardening“ und technische Anlagen (PV-Anlage etc.) zu nutzen.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

BESTIMMUNGEN

3.6 AUSNÜTZUNG

Für die Bebauung des Baufelds A und den auskragenden Bereich wird eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 8'000 m² definiert. Zur Gewährleistung einer hohen Qualität der Wohnhygiene innerhalb des Baukörpers ist eine minimale Hofdimension von 324 m² einzuhalten.

4. UMGEBUNG

4.1 FREIRAUMKONZEPT

Die Aussenräume müssen eine besonders gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Analog des Richtprojekts ist konzeptionell ein einheitliches Gestaltungsprinzip der Vorder- und Rückseite anzustreben.

4.2 KLEINBAUTEN

Der Aussenraum ist grundsätzlich von Kleinbauten freizuhalten. Ausnahmen bilden im Rückbereich zum Hardwald die Überdachung der Rampe zur Einstellhalle sowie mögliche Überdachungen von Aussensitzplätzen (z.B. Pergola), Velostellplätzen und Containerstellplatz. Die Überdachungen sind womöglich gebündelt anzuordnen.

4.3 FREIFLÄCHE

Die Freifläche des öffentlichen Bereiches und des hochwertigen Grünraums dient allen Bewohnern und Beschäftigten im Gestaltungsplangebiet sowie den Anwohnern der angrenzenden Quartiere. Entsprechend sind die Freiflächen zugänglich zu gestalten. Geschlossene Einfriedungen zur Abgrenzung privater Bereiche sind nicht zulässig. Das für die Nutzungen im Erdgeschoss erforderliche Mass an Privatheit ist über die Bepflanzung zu erreichen. Die Fläche des Gestaltungsplanperimeters ist als eine durchgehende Ebene zu gestalten, eine zusätzliche Topographie zur Einbindung von Baumpflanzungen ist zu vermeiden. Die für die Raumbildung wichtige freie Stellung von Grossbäumen (bis maximal 15 m Höhe) ist mit der Planung des Tiefgaragengeschosses abzustimmen.

4.4 ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

Die erforderlichen Erschliessungsflächen sind besonders gut in die Gestaltung der Umgebung einzubinden. Geh- und Fahrflächen sind als stufenfreier Hartbelag auszuführen. Die Geh- und Fahrflächen sind von fixem Mobiliar etc. grundsätzlich freizuhalten. Sie sind einheitlich zu gestalten und dauerhaft freizuhalten. Eine private temporäre Bespielung der Erschliessungsflächen (z.B. als Aussenbereich eines Café's) ist grundsätzlich möglich. Die Erschliessungsflächen dienen auch als Notzufahrten.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

BESTIMMUNGEN

4.5 SPIELPLATZFLÄCHEN

Die erforderlichen Spielplatzflächen gemäss PBG und BZO sollen flächenmässig und gestalterisch im Freiraumkonzept integriert werden und können von einer klassischen Ausbildung als Spielplatz abweichen.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 ERSCHLIESSUNG MIV

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nur über den Waldeggweg und die Näbethardstrasse möglich.

5.2 TIEFGARAGE

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat über die Näbethardstrasse zu erfolgen.

5.3 ANLIEFERUNG

Die Anlieferung ist grundsätzlich überall zulässig, sofern die Bestimmungen der Verkehrssicherheitsverordnung eingehalten werden.

6. PARKIERUNG

6.1 PFLICHTPARKPLÄTZE

Die Bemessung des Bedarfs an Pflichtparkplätzen für Motorfahrzeuge und an Abstellplätzen für Zweiräder richtet sich nach dem geltenden Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

Um das Ziel einer ökologisch nachhaltigen Bebauung zu erreichen, kann der Normbedarf für den MIV weiter reduziert werden (z.B. mit einem Mobilitätskonzept etc.).

6.2 PARKIERUNG MIV

Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind mehrheitlich unterirdisch anzuordnen. Ausgenommen davon sind die Parkplätze für Beschäftigte des Gewerbes, welche auch oberirdisch angeordnet werden dürfen.

Die Parkplätze für Besucher und Kunden können ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

6.3 PARKIERUNG NMIV

Die Abstellplätze für Zweiräder sind an gut zugänglichen Lagen anzuordnen. Ein angemessener Anteil der Abstellplätze ist oberirdisch, nahe der Eingänge anzuordnen.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

BESTIMMUNGEN

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 ENERGIE

Es ist eine rationelle Energieversorgung zu gewährleisten. Die Erfüllung der Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft, entsprechend dem Effizienzpfad Energie SIA 2040, werden angestrebt. Um dies zu erreichen, sind primär erneuerbare Energieträger und alternative Energiesysteme zu verwenden und einzusetzen.

Für die Energieerzeugung sind auch Solarsysteme auf dem Dach zulässig. Sie sind zurückhaltend in die Bebauung zu integrieren.

Die Bebauung muss mindestens im Minergie-Standard ausgeführt werden.

7.2 KEHRICHT

Die Containerabstellplätze für die Entsorgung von Haus- und Betriebskehricht sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

8. LÄRMSCHUTZ

8.1 GRENZWERTE

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.

Massgebend für die lärmschutzrechtliche Beurteilung ist der Immissionsgrenzwert gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

8.2 LÜFTUNGSFENSTER

Gegen die Schaffhauserstrasse dürfen keine Lüftungsfenster angeordnet werden. Für die übrigen lärmbelasteten Fassaden sind technisch-architektonische Lösungen auszuführen, die die Einhaltung der Grenzwerte gewährleisten.

8.3 TIEFGARAGE

Die neu zu erstellende Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist zu überdecken.

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

9.1 INKRAFTSETZUNG

Der private Gestaltungsplan „Waldeggweg 2, Kloten“ wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.