



KANTON ZÜRICH



STADTKLOTEN

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

ERLÄUTERUNGSBERICHT (GEMÄSS ART. 47 RPV)

25. FEBRUAR 2015



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

MITWIRKENDE	3
1. EINLEITUNG	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Gestaltungsplangebiet	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1 Bau- und Zonenordnung	6
2.2 Baulinien	7
2.3 Bauhöhenbeschränkung	8
2.4 Bautiefenbeschränkung	8
2.5 Lärmbeschränkung	9
2.6 Städtebauliches Leitbild	10
3. RICHTPROJEKT	11
4. FREIRAUMKONZEPT	15
5. ERLÄUTERUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN	17
5.1 Allgemeines	17
5.2 Baufeld und Bereiche	18
5.3 Bau- und Nutzungsbestimmungen	19
5.4 Umgebung	21
5.5 Erschliessung	22
5.6 Parkierung	22
5.7 Ver- und Entsorgung	23
5.8 Lärmschutz	25
5.9 Schlussbestimmungen	25
6. GUTACHTEN	26
6.1 Externes Gutachten	26
7. ABLAUF UND MITWIRKUNGSVERFAHREN	28
7.1 Übersicht Gesamtablauf	28
7.2 Öffentliche Auflage	28
7.3 1. Vorprüfung	28
8. ANHANG	
8.1 Richtprojekt: Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG	
8.2 Freiraumkonzept: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH	
8.3 Energiekonzept: EK Energiekonzepte AG	
8.4 Statikkonzept: DSP Ingenieure & Planer AG	
8.5 Lärmbeurteilung: Michael Wichser + Partner AG	

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

MITWIRKENDE

VERFASSEN

EIGENTÜMERIN

SPECOGNA IMMOBILIEN

Werner Specogna
Bearbeitung: Roman Specogna, Rafael Venetz

GESTALTUNGSPLAN / ARCHITEKTUR RICHTPROJEKT

ZÜST GÜBELI GAMBETTI ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU AG

Roman Züst, Martin Häner, Eva Kiseljak

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

STUDIO VULKAN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH (EHM. SCHWEINGRUBER ZULAUF LANDSCHAFTSARCHITEKTEN)

Dominik Bueckers, Mirjam Scharnofske

ENERGIEKONZEPT

EK ENERGIEKONZEPTE AG

Barbara Beckmann

BAUINGENIEUR

DSP INGENIEURE & PLANER AG

Bruno Patt

AKUSTIK

MICHAEL WICHSER + PARTNER AG

Michael Wichser, Werner Hunziker, Pascal Kamm

BEGLEITGREMIUM

BEHÖRDE

STADT KLOTEN

Marc Osterwalder

EXTERNER GUTACHTER

ANNETTE GIGON / MIKE GUYER ARCHITEKTEN

Mike Guyer

STADTPLANUNG

EWP AG KLOTEN

Philipp Lenzi, Fabienne Tanner

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Die Schaffhauserstrasse ist die wichtigste Zugangsachse für Kloten aus Süden. Ihre bauliche Heterogenität ist bezeichnend für die zunehmende Verstädterung. Die Grenze zwischen den Gemeinden Kloten und Opfikon ist nicht mehr klar ablesbar - sie verschwimmt aufgrund der städtebaulichen Defizite.

Die Eigentümerin der Liegenschaft am Waldeggweg 2, die Specogna Immobilien, möchte die städtebauliche Situation mit einem Neubau verbessern und den formulierten Entwicklungsstrategien der Stadt Kloten gerecht werden.

Die geplante Verdichtung und Akzentuierung an der als städtebaulich empfindlich eingestuften Lage erfüllt erhöhte qualitative Anforderungen und soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gesichert werden.

Zur Erlangung eines überzeugenden städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der architektonischen Qualität wurde im Frühjahr 2013 ein kooperatives Verfahren eingeleitet. Zusammen mit der Stadt Kloten und einem externen Gutachter (Herr Mike Guyer von Annette Gigon / Mike Guyer Architekten) erarbeitete das Büro Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG aus Zürich im Auftrag der Grundeigentümerin ein städtebauliches Leitbild und ein Richtprojekt.

Für die Sicherung der aussenräumlichen Qualitäten wurden die Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH (ehem. Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten) aus Zürich beigezogen.

Die qualitativen Resultate des mehrstufigen begleiteten Verfahrens sind in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

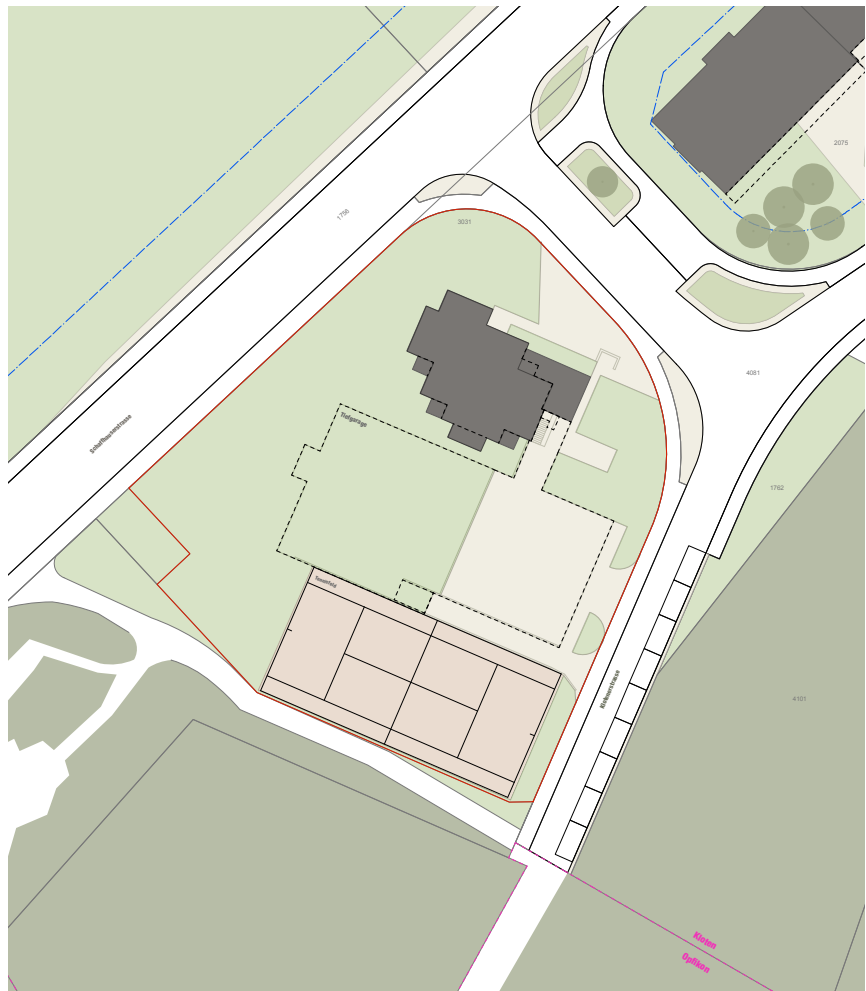
ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.2 GESTALTUNGSPLANGEBIET

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“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 BAU- UND ZONENORDNUNG

PRIMÄRE BAUVORSCHRIFTEN

Mit dem Gestaltungsplan kann von der gültigen Grundordnung (Bau- und Zonenordnung BZO) abgewichen werden und neue planungsrechtliche Vorgaben können festgelegt werden. Nach der gültigen Regelüberbauung würden die folgenden primären Bauvorschriften gelten:

Zone	Wohn- und Gewerbezone WG4
Ausnützungsziffer max.	1.0
Freiflächenziffer Art. 48 min.	0.3
Vollgeschosse max.	4
Anrech. Dachgeschosse	1
Attikageschoss	1
Anrech. Untergeschosse	2
Gebäudehöhe max.	14.7 m
Firsthöhe max.	5.0 m
Grundgrenzabstand min.	5.0 m
Mehrlängenzuschlag 1/3 ab GL	14.0 m
Max. Grenzabstand	10.0 m

Wo die Bestimmungen des Gestaltungsplans nicht etwas Abweichendes regeln, gelten die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten und das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

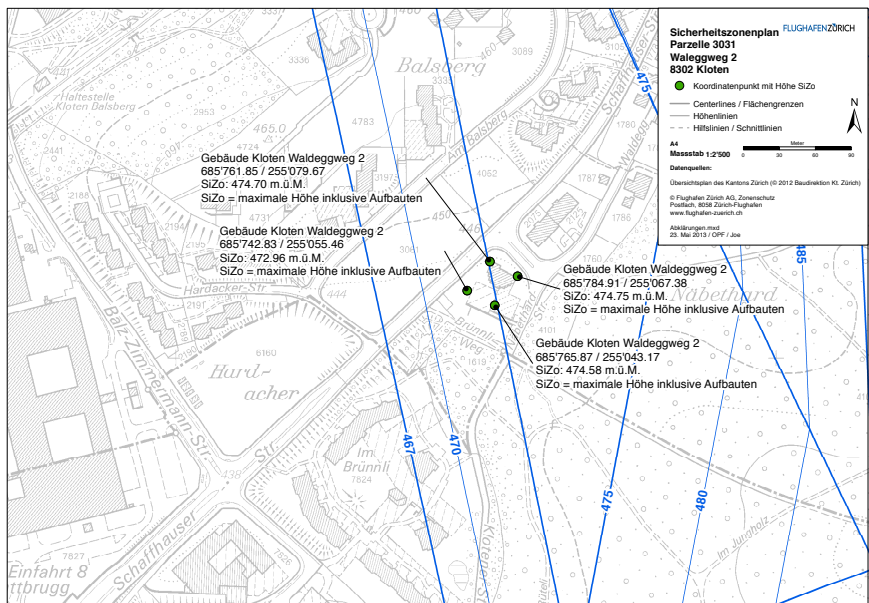


PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.3 BAUHÖHENBESCHRÄNKUNG

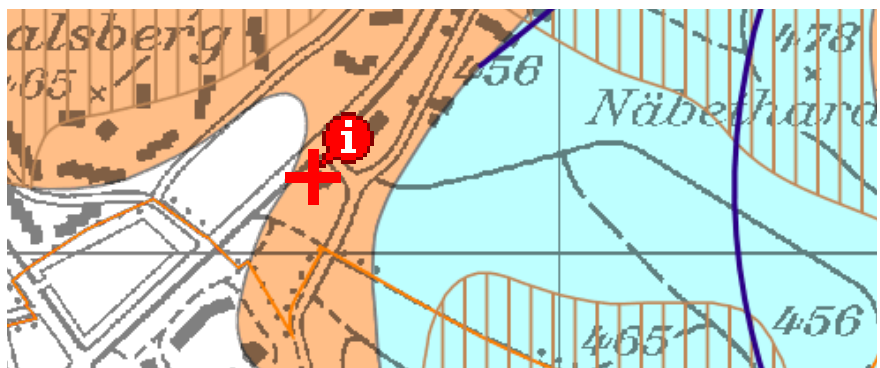
Aufgrund der Flugsicherheit regelt der Sicherheitszonenplan für den Baubereich im Gestaltungsplan die maximalen Bauhöhen. Diese dürfen mit keinem Bauteil überschritten werden. Eingeschlossen sind auch technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Technischelemente etc..



2.4 BAUTIEFENBESCHRÄNKUNG

GRUNDWASSER

Bauten und Anlagen dürfen den mittleren Grundwasserspiegel nicht tangieren, ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Liftschächte. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt im Gestaltungsplanperimeter der mittlere Grundwasserspiegel auf einer Kote von ca. 434.5 m.ü.M..



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

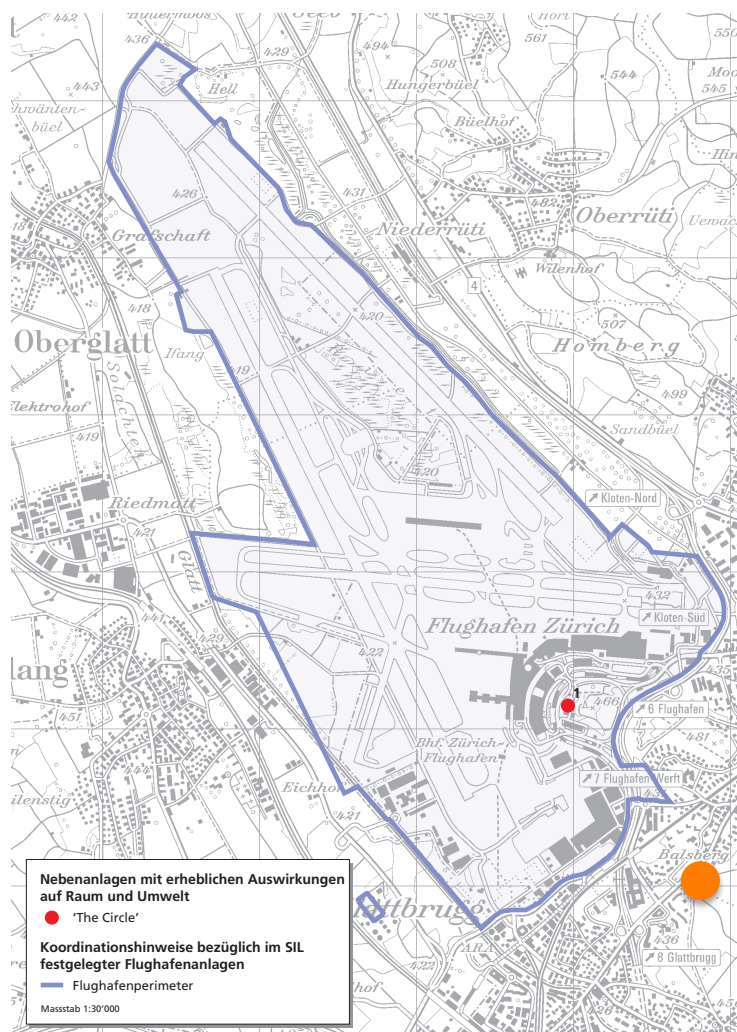
2.5 LÄRMBESCHRÄNKUNG

EMPFINDLICHKEITSSTUFE

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung. Massgebend für die lärmschutzrechtliche Beurteilung ist der Immissionsgrenzwert gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

ABGRENZUNGSLINIE (AGL)

Mit der Abgrenzungslinie (AGL) soll das Gebiet für die Flughafen- und für die Siedlungsentwicklung im SIL-Objektblatt und im kantonalen Richtplan deckungsgleich und langfristig abgegrenzt werden. Die räumliche Konkretisierung der Abgrenzungslinie beruht auf dem gemäss LSV für Wohnnutzungen geltenden Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II (IGW ES II). Da für das Gestaltungsplangebiet die Empfindlichkeitsstufe III (IGW ES III) gilt, sind Massnahmen und Auflagen im Zusammenhang mit der Abgrenzungslinie (AGL) des Flughafengebiets nicht relevant.



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.6 STÄDTEBAULICHES LEITBILD

STADTRÄUME KLOTEN

Der „Entwicklungsschwerpunkt Süd“ der Stadt Kloten sieht in der städtebaulichen Strategie die Schaffhauserstrasse als bedeutenden Strassenraum mit Aufwertungspotenzial. Bei der Entwicklung der strassenbegleitenden Bebauung ist im Grundsatz auf eine urbane Typologie und Gestaltung zu achten.



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

3. RICHTPROJEKT

PROJEKTVERFASSER

Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG aus Zürich erarbeitete im Auftrag der Grundeigentümerin das nachfolgend beschriebene Richtprojekt (Stand 15.02.2015), das dem privaten Gestaltungsplan „Waldeggweg 2, Kloten“ zugrunde liegt.

STÄDTEBAU

Ein achtgeschossiges Volumen in Form eines Parallelogramms wird präzise an den südlichen Zugang zur Stadt Kloten gesetzt. Der expressive Baukörper markiert einer „Landmark“ gleich die Grenze zwischen den Gemeinden Kloten und Opfikon, die dadurch klar ablesbar wird.



Die Setzung des Baukörpers schafft eine aussenräumliche Klärung am Schnittpunkt wichtiger Wegverbindungen ins Quartier, ins Erholungsgebiet des Waldes und neuen Fussgängererschliessungen zum Balsberg.

ERLÄUTERUNGSBERICHT



Architectural floor plan of a residential building. The plan includes a central courtyard labeled 'Innenhof'. The building layout features a kitchen, living area, bedrooms, and a garage. A vertical section on the right shows the building's height profile with floor levels ranging from -5.30 to +25.00. The plan is color-coded: yellow for living areas, blue for bedrooms, and grey for service areas/garage. A red dashed line indicates the 'Parzellengrenze' (plot boundary).

Max. Gebäuhöhe + 25.00 DG

+ 21.60 7.06

+ 18.60 6.06

+ 15.60 5.06

+ 12.60 4.06

+ 9.60 3.06

+ 6.60 2.06

+ 3.60 1.06

+ 0.60 EG

445.00 m.ö.M

- 2.70 1.06

- 5.30 2.06

Hochwasserstand 435.00 m.ö.M

Der kompakte Baukörper wird als Atriumtyp mit sinnvollen, natürlich belichtbaren und belüftbaren Raumtiefen ausgebildet. Die Wohnungen gruppieren sich um ein Atrium, das wegen der hohen Lärmbelastung der Schaffhauserstrasse notwendig ist, um die natürliche Belüftung zu gewährleisten. Zu den um das grosse Atrium angeordneten Wohnungen führen vier grosszügige Treppenhäuser, die über zweigeschossige Eingangshallen erreicht werden. Die qualitativ hochwertigen Wohnungen profitieren von einer langen Fassadenabwicklung, an der sich Essen und Wohnen um die eingezogene Loggia anordnen.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

NUTZUNGEN

Die Nutzungsverteilung entspricht den Vorstellungen der Eigentümerin und der Stadt Kloten, die an diesem Standort eine Nutzungsdurchmischung und die Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss entlang der Schaffhauserstrasse wünschen. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist die Nutzung in drei Schichten aufgeteilt.

Zur Schaffhauserstrasse hin richten sich zweigeschossige Gewerberäumlichkeiten, welche quartierbezogene Ladengeschäfte, kleine Bürobetriebe, Arztpraxen, Bäckereien, Coiffeurbetriebe, Ateliers etc. aufnehmen können. Die Mittelschicht beinhaltet die Erschliessungszonen der Wohnungen, sowie eine Fitness- und Wellnessanlage über zwei Geschosse.

Auf der dem Wald zugewandten Seite des Gebäudes sind im Erdgeschoss eine Pflegeabteilung und im 1. Obergeschoss zwei Wohngemeinschaften für Senioren vorgesehen. Für alle Bewohner werden im 1. Obergeschoss zwei grosse Waschräume angeboten, die auch als Begegnungsbereiche gedacht sind.



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Vom 2.-7. Obergeschoss sind altersgerechte Wohnungen vorgesehen. Ein gemeinsam nutzbarer Dachgarten mit „Urban Gardening“ als Nutzungskonzept bereichert die Wohnungen. Keller- und Technikräume des Gewerbes und der Wohnungen sowie eine Einstellhalle vervollständigen das Raumprogramm des Richtprojekts in den Untergeschossen.



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

4. FREIRAUMKONZEPT

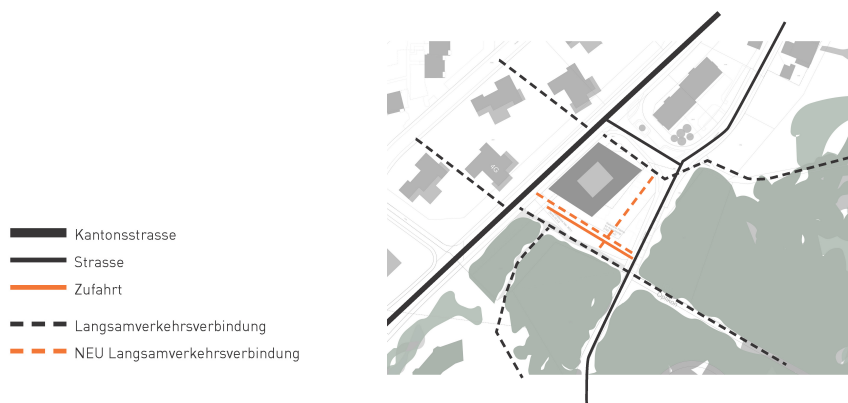
PROJEKTVERFASSER

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH (ehem. Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten) aus Zürich erarbeiteten im Auftrag der Grundeigentümerin das nachfolgend beschriebene Freiraumkonzept (Stand 15.02.2015), das dem privaten Gestaltungsplan „Waldeggweg 2, Kloten“ zugrunde liegt.

SCHNITTSTELLE

Im Ortseingang von Kloten gelegen markiert das Projekt am Waldeggweg den ersten Baustein einer neuen Verdichtungsstruktur längs der Schaffhauserstrasse. Strassenseitig entstehen neue Adressen für eine aktive Nutzung durch Gewerbe und Einkaufsstrukturen. Eine neue Bushaltestelle gibt der Parzelle ein zusätzliches Mass an Öffentlichkeit, sie wird somit gleichsam zum Knotenpunkt innerhalb des Langsamverkehrsnetzes im Quartier.

Im Rückbereich schliesst die Parzelle unmittelbar an die weitläufigen Naherholungsgebiete um den Hardwald an. Über die Klotenerstrasse erschlossen markiert die Parzelle den Eingang in ein grosses Netz aus Wanderwegen, Velorouten etc..



FELDSTRUKTUR

Die umlaufende Grenze des Hardwalds ist geprägt von grossen, einfachen Strukturen – vielerorts landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Feld fügt sich die Parzelle dieser charakteristischen Begrenzung ein. Eine durchgehende Hartbelagsfläche bildet die Basis dieses Feldes. Durch das Einschneiden von regelmässigen Kiesinseln wird die Hartfläche aufgebrochen. Eine Struktur entsteht, die sich über die gesamte Parzelle erstreckt und die klassische Lesung einer Vor- und Rückseite aufhebt. Durch die gezielte Pflanzung von Grossgehölzen wird der Raum um den Baukörper zum Waldrand strukturiert. Eine Magerwiesensaat auf den Kiesflächen bildet eine zusätzliche Ebene die sich über das Jahr verändert und flexibel auf mögliche Nutzungen reagiert.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

5. ERLÄUTERUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

5.1 ALLGEMEINES

ZWECK

Der private Gestaltungsplan „Waldeggweg 2, Kloten“ bezweckt die Sicherstellung einer Überbauung mit besonders guter gestalterischer Qualität in Städtebau und Architektur, die sich gut ins Ortsbild einfügt.

Der Gestaltungsplan soll die an diesem Standort erwünschte Nutzungsdurchmischung ermöglichen und die Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Schaffhauserstrasse sicherstellen.

Das Gestaltungsplangebiet liegt an einer städtebaulich sensiblen Lage. Daher kommt neben der Gestaltung der Bebauung auch der Funktionalität und Ästhetik des Aussenraums eine wichtige Bedeutung zu. Der Gestaltungsplan soll deshalb eine hochwertige, den Bedürfnissen der Öffentlichkeit, der Bewohner und der Beschäftigten entsprechende Aussenraumgestaltung garantieren.

Der Gewährleistung einer guten Wohnqualität trotz der an diesem Standort vorherrschenden hohen Lärmbelastung wird ein hohes Gewicht eingeräumt. Die Umsetzung dieser Forderung wird durch einen attraktiven Innenhof zur Belüftung und Belichtung der Räume erreicht.

Eine weitere wichtige Zielsetzung des Gestaltungsplans ist die Umsetzung der energiepolitischen und ökologischen Ziele der Stadt Kloten.

ERGÄNZENDES RECHT

Soweit die Bestimmungen des vorliegenden Gestaltungsplans 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.

Im Weiteren sind auch die Anforderungen an behindertengerechtes Bauen zu erfüllen (SN 521 500 „Behindertengerechtes Bauen“), sowie die übergeordneten einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien der Fachverbände zu beachten.

GESTALTUNG

Im Grundsatz gilt, dass die Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien, Farben, Fassaden- und Dachgestaltung, Aussenraumgestaltung, Bepflanzung und dergleichen. Die Qualitätsanforderungen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

PROJEKTIERUNGSSPIELRAUM

Wie in den Kapiteln 3 und 4 dargestellt, liegen dem Gestaltungsplan das Richtprojekt von Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich, und das Aussenraumkonzept von Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH (ehem. Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten), Zürich, zugrunde.

Sie haben wegweisenden Charakter und gewähren somit projektierenden Architekten und Ingenieuren den angemessenen Spielraum, den auch das PBG vorschreibt. Die Baubehörde beurteilt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die zweckmässige Nutzung des Spielraums.

5.2 BAUFELD UND BEREICHE

BAUFELD A

Eine neue oberirdische Hauptbebauung ist nur innerhalb des im Situationsplan definierten Baufelds A zulässig.

Unterirdische und somit nicht in Erscheinung tretende Bauten dürfen auch ausserhalb des Baufelds A angeordnet werden.

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, die die gewünschte strassenbegleitende Bebauung im Grundsatz einer urbanen Typologie garantiert. Sie muss durch das konkrete Bauvorhaben respektiert werden.

ÖFFENTLICHER BEREICH

Der öffentliche Bereich sichert die Erschliessung der Gewerbenutzung, den Zugang des Gebäudekomplexes für Fussgänger und die Parkierung für den Besucher- und Kundenverkehr. Dieser öffentliche Raum reagiert auf den „Entwicklungsschwerpunkt Süd“ der Stadt Kloten, der die Schaffhauserstrasse als bedeutenden Strassenraum mit Aufwertungspotenzial definiert. In diesem Bereich sind auch die hohen Anforderungen an eine gute Aufenthaltsqualität des Aussenraums zu gewährleisten.

AUSKRAGENDER BEREICH

Der vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt die Forderungen zur Sicherung des Strassenraums. 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.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

BEREICH GRÜNRAUM

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

5.3 BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

NUTZUNG

Es gilt die Nutzungsweise für die Wohn- und Gewerbezone nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten. Gegenüber der Schaffhauserstrasse sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss publikumsorientierte Nutzungen erwünscht, um die urbane Situation zu stärken. Für den Gewerbeanteil sind generell nicht störende Betriebe wie quartierbezogene Ladengeschäfte, kleine Bürobetriebe, Arztpraxen, Bäckereien, Coiffeurbetriebe, Ateliers etc. vorgesehen. Der Gewerbeanteil wird in diesen Bereichen garantiert und im beiliegenden Richtprojekt ausgewiesen (siehe Anhang). Er beträgt im Richtprojekt ca. 730 m².

ABSTÄNDE

Das Baufeld A legt die maximale Begrenzung, die zulässigen Abmessungen und die einzuhaltenden Grenzabstände abschliessend fest. Es sind keine weiteren privatrechtliche Regelungen (Näher- oder Grenzbaurechte) zu treffen.

STRASSENBAULINIEN

Auf der ganzen Länge der Schaffhauserstrasse wird mit der verbindlichen Pflichtbaulinie deren Fassung gewährleistet, um den Strassenraum städtebaulich besser fassen zu können. Diese entspricht in diesem Abschnitt der Strassenbaulinie (DV-Nr. 5079/2014). Die Pflichtbaulinie gilt für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Darüberliegende Geschosse dürfen im auskragenden Bereich gemäss der Bestimmung im Gestaltungsplan über die Strassenbaulinie auskragen.

In einer ersten Beurteilung nimmt das Amt für Verkehr des Kantons Zürich (mit Schreiben vom 30. September 2013 / Gesch.-Nr. AFV 13-225) zu den Strassenbaulinien wie folgt Stellung:

„Im Erdgeschoss dürfen die Baulinien nicht überstellt werden. Einer zulässigen Überstellung kann nur ab dem 2. Obergeschoss unter Berücksichtigung der lichten Höhe von 4.8 m zugestimmt werden.“

Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend. 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.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

WALDABSTAND

Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist durch die Waldabstandslinie im südwestlichen Bereich stark eingeschränkt. Um den städtebaulichen Anforderungen einer erhöhten Präsenz an der Schaffhauserstrasse Rechnung zu tragen, wird im Gestaltungsplan an dieser Stelle durch ein Baufeld der rechtskräftige Waldabstand von 30 m (Waldgrenze nach RRB Nr. 23, 6. Januar 1999) um 10 m überstellt und neu bei 20 m festgelegt. Die bestehende Waldabstandslinie wird suspendiert. Unterirdische Bauten müssen mindestens 5 m Waldabstand aufweisen.

In einer ersten Beurteilung nimmt das Amt für Landschaft und Natur des Kantons Zürich, Abteilung Wald / Forstkreis 6 (mit Schreiben vom 7. Februar 2014) zur projektierten Waldabstandslinie wie folgt Stellung: „Die Erhaltung, Pflege und Nutzung des angrenzenden Waldes ist bei den vorgesehenen Abständen nicht gefährdet. Aus forstrechtlicher Sicht kann dem Gestaltungsplan (Stand 6. Februar 2014) deshalb zugestimmt werden.“

GEBÄUDEVORSPRÜNGE

Private Aussenräume wie Loggien, Balkone usw. sind möglichst gestalterisch in die Baukörper zu integrieren, um die kubische Klarheit zu betonen.

Um den gestalterischen Spielraum zu vergrössern, dürfen Balkone, Erker und Kastenfenster die Baubereiche in den Obergeschossen um maximal 1.50 m überschreiten. Abstützungen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

Um den Witterungsschutz von Eingangsbereichen zu gewährleisten, sind einzelne Vordächer 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. Abstützungen sind nicht zulässig. Im auskragenden Bereich dürfen keine Vordächer erstellt werden.

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. Im Rahmen der maximalen Höhe ist die Anzahl Geschosse frei, ohne Vorgabe von Geschosshöhen.

DACHFORM

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

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

AUSNÜTZUNG

Mit einer hohen Nutzungsdurchmischung erreicht der städtebaulich markante und kompakte Baukörper des Richtprojekts eine der besonderen Lage gerechte Dichte mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von 7'825 m². Dies entspricht einer approximativen Ausnutzungsziffer AZ von 2.81 (Die aGF 7'825 m² dividiert durch die anrechenbare Grundstücksfläche von 2'783 m² (nach Abzug der Waldabstandsfläche)).

Bei einer vollen Anrechnung der Parzellenfläche von 3'619 m², die auch räumlich wahrnehmbar ist, resultiert eine Ausnutzungsziffer AZ von 2.16. Zum Vergleich:

Ein Richtprojekt auf der Basis der aktuellen Bau- und Zonenordnung erreicht eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von ca. 4'000 m². Dies ergibt eine Ausnutzungsziffer AZ von 1.44 bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'783 m² (nach Abzug der Waldabstandsfläche). Bei einer vollen Anrechnung der Parzellenfläche von 3'619 m² resultiert eine Ausnutzungsziffer AZ von 1.11.

Zur Gewährleistung einer hohen Qualität der Wohnhygiene innerhalb des Baukörpers ist eine minimale Hofdimension von 324 m² einzuhalten, um eine optimale Belichtung und Belüftung der Wohnräume zu erreichen.

5.4 UMGEBUNG

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.

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.

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.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

Die erforderlichen Erschliessungsflächen sind 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.

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. Es soll kein konventionell ausgebildeter Spielplatz, sondern ein in die Gesamtgestaltung mit einbezogener Bereich für das Spielen geschaffen werden.

5.5 ERSCHLIESSUNG

ERSCHLIESSUNG MIV

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gemäss § 240 PBG rückwärtig, über den Waldeggweg und die Näbethardstrasse, zu erschliessen.

TIEFGARAGE

Der grösste Anteil der Parkplätze wird in der Tiefgarage angeordnet. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die genaue Lage wird im Detailprojekt definiert.

ANLIEFERUNG

Aufgrund der geplanten Gewerbenutzung ist mit Anlieferungsverkehr zu rechnen. Die Anlieferung ist grundsätzlich überall zulässig, sofern die Bestimmungen der Verkehrssicherheitsverordnung eingehalten werden. Die für den Anlieferungsverkehr genutzten Flächen dienen auch der Notzufahrt.

5.6 PARKIERUNG

PFLICHPARKPLÄTZE

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

Abweichungen sind gemäss aktuellem Reglement unter bestimmten Voraussetzungen möglich (z.B. Mobilitätskonzept etc.).

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Um das Ziel einer ökologisch nachhaltigen Bebauung zu erreichen und die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft nach dem SIA Effizienzpfad Energie (SIA 2040) zu erfüllen, soll für den Wohnanteil der Bebauung autoarmes Wohnen realisiert werden. Aus diesem Grund wird hier im Richtprojekt bereits die minimale Anzahl Pflichtparkplätze aus dem Parkierungsreglement der Stadt Kloten verwirklicht. Dies ist möglich, da ergänzend zu der sehr guten ÖV-Anbindung ein Carsharing-Konzept für Wohnüberbauungen angestrebt wird. Damit steht allen Bewohnern eine ausreichende Anzahl an Fahrzeugen zur Verfügung, ohne dass sie eigene Parkplätze beanspruchen müssen.

Die Parkplatzanzahl für das Gewerbe und die Besucher sind davon nicht betroffen.

PARKIERUNG MIV

Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind gemäss aktuellem Parkplatzreglement 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.

Es werden im Gestaltungsplan Bereiche definiert die die Lage der Parkierungsanlagen bezeichnen. Die zweckmässige Anordnung der oberirdischen Parkplätze für Besucher und Kunden ist im Detailprojekt festzulegen.

PARKIERUNG NMIV

Die Abstellplätze für Zweiräder sind an gut zugänglichen Lagen ober- oder unterirdisch anzuordnen.

5.7 VER- UND ENTSORGUNG

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. Mit Kloten als wegweisende Energiestadt seit 2009, verpflichtet sich die private Grundeigentümerin im Gestaltungsplan für Neubauten festzuschreiben, dass sie im Minimum die ökologischen Anforderungen des

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Minergie-Standards oder einem in der Wirkung mindestens gleichwertigen Energiestandard entsprechen.

Der Energiebedarf für das Bauvorhaben Waldeggweg 2 wurde im Rahmen eines Energiekonzeptes von der Firma EK Energiekonzepte AG untersucht. Im Energiekonzept wurde für die Bebauung der Energiebedarf abgeschätzt, der sich für das Richtprojekt von Z2G ergibt, unter der Annahme eines guten wärmetechnischen Standards der Gebäudehülle und eines flächigen Wärmeabgabesystems (Fussbodenheizung).

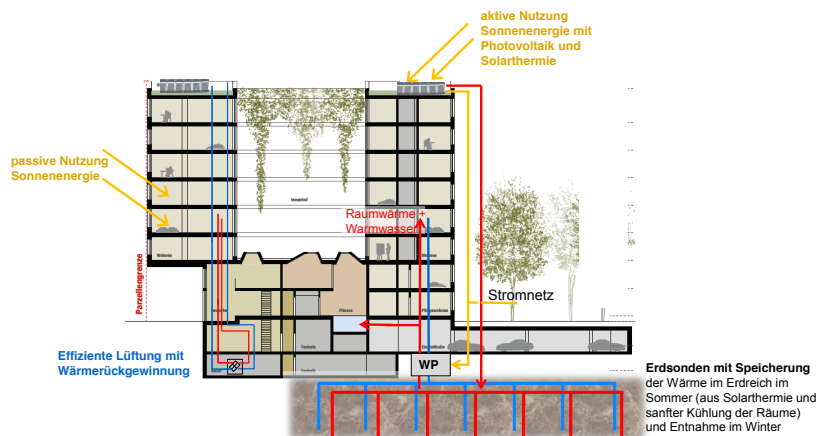
Unter der Berücksichtigung der energiepolitischen Vorgaben der Gemeinde Kloten und den am Standort verfügbaren Energieträgern wurden mögliche Versorgungsvarianten definiert und deren Eignung im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsziele gemäss dem SIA Effizienzpfad analysiert. Folgende Varianten haben sich dabei herauskristallisiert und wurden näher untersucht:

Variante 1: Erdsonden-Wärmepumpe (Standard) mit Photovoltaik

Variante 2: Erdsonden-Wärmepumpe (Saisonspeicher) mit Solarthermie und Photovoltaik

Variante 3: Holzpellet-Feuerung mit Solarthermie

Grafik Energie für Gestaltungsplan



Die einkalkulierten Erträge gehen von einer maximalen Nutzung der Dachfläche unter Berücksichtigung der geplanten Dachnutzung aus. Eine Abstimmung mit der Architektur muss hierbei noch erfolgen.

Im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsziele des SIA Effizienzpfades zeigte sich, dass die Varianten Erdsonden-Wärmepumpe (Saisonspeicher) und Holzpellet-Feuerung die Richtwerte für die Betriebsenergie (Primärenergie nicht erneuerbar und Treibhausgasemissionen) erfüllen. Die Variante Erdsonden-Wärmepumpe (standard) verfehlt den Richtwert in Bezug auf die Treibhausgasemissionen. Richtwertüberschreitungen können grundsätzlich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zwischen Erstellung, Betrieb und Mobilität kompensiert werden. Dies muss im Gesamten detailliert betrachtet werden.
Für das Richtprojekt soll die Variante Erdsonden mit saisonaler Speicherung weiter verfolgt werden.

KEHRICHT

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

5.8 LÄRMSCHUTZ

GRENZWERTE

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.
Massgebend für die lärmschutzrechtliche Beurteilung ist der Immissionsgrenzwert gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

LÜFTUNGSFENSTER

Die stark befahrene Schaffhauserstrasse generiert hohe Lärmemissionen. Deshalb dürfen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen zur Schaffhauserstrasse angeordnet werden. Für die übrigen lärmbelasteten Fassaden sind technisch-architektonische Lösungen auszuführen, die die Einhaltung der Grenzwerte gewährleisten. Mit der Atriumlösung werden alle Räume in den lärmabgewandten Hof entlüftet.
In einer ersten Beurteilung nimmt die Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich (mit Schreiben vom 9. Februar 2015) zur projektierten Belüftung im Richtprojekt wie folgt Stellung:
„Aus Sicht Lärmschutz sind die Wohnungen mit diesen Grundrissen genehmigungsfähig. Für die strassenseitigen kleinen Zimmer ist eine Ausnahme notwendig. Dieser könnten wir aber zustimmen.“

TIEFGARAGE

Die neu zu erstellende Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist zu überdecken, um das Ausmass an Lärmemission mit optimierten baulichen Massnahmen zu verringern.

5.9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

INKRAFTSETZUNG

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

6. GUTACHTEN

6.1 EXTERNES GUTACHTEN

Die Parzelle Waldeggweg 2 liegt an der Schaffhauserstrasse in einem städtebaulich undefinierten Bereich zwischen Opfikon und Kloten. Gemäss der Entwicklungsstrategie der Gemeinde Kloten soll die Schaffhauserstrasse als eine wichtige Zugangsachse mit strassenbegleitenden neuen urbanen Gebäuden, die eine grössere Dichte aufweisen und sich zu energetischer Nachhaltigkeit bekennen, aufgewertet werden. Es soll damit ein dem Selbstverständnis der Stadt Kloten angemessener, neuer, städtischer Strassenraum entstehen.

Der gemäss Richtprojekt und Gestaltungsplan vorgesehene Baukörper ist ein Hofgebäude mit acht Vollgeschossen und einer markanten Auskragung zur Strasse hin. Er markiert mit seiner punktuellen Verdichtung, seiner ungewöhnlichen Bautiefe und der Nähe zur Strasse den südlichen Zugang zu Kloten und definiert den Beginn des beabsichtigten, städtischen Strassenraumes. Der Grundriss in Form eines Parallelogramms reagiert auf den Waldeinschnitt, die Strassenabzweigung sowie die Wegverbindungen von Quartier, Wald und Balsberg. Reduzierte Abstände zur Strasse und zum Wald, eine grössere Ausnützung und Gebäudehöhe ermöglichen diese städtebauliche Setzung. Dabei werden die Einschränkungen in der Höhe durch den Flugverkehr sowie in der Tiefe durch den Grundwasserspiegel nicht tangiert.

Die Typologie des Neubaus erlaubt die Anordnung von Wohnungen an der lärmintensiven Strasse, weil diese in den ruhigen Hof orientiert und gelüftet werden können. Der städtebaulichen Vision folgend, befinden sich im Erd- und ersten Obergeschoss öffentliche und halböffentliche Nutzungen in grösstmöglicher Durchmischung. Zweigeschossige Gewerbe- und Ladennutzungen sind zur Schaffhauserstrasse hin ausgerichtet; die durch die Auskragung überdachte Vorzone wird durch eine zukünftige Bushaltestelle zusätzlich aktiviert. Zum Wald hin orientiert sind eine Pflegestation und darüber gelegenen Wohngemeinschaften für Senioren. Mittig sind die vertikalen Erschliessungen mit den seitlichen Eingangshallen und eine Wellness-/Fitnessanlage angeordnet. In den Obergeschossen sind altersgerechte Wohnungen angedacht.

Die Qualität des Aussenraumes ist ebenso wichtig wie die Gestaltung des Gebäudes. Eine durchgehende Hartfläche mit begrünten Kiesinseln und Baumgruppen unterscheidet nicht zwischen Vorder- und Rückseite, sondern unterstützt den öffentlichen Charakter der Erdgeschossnutzungen über die ganze Parzelle hinweg. Zugänge, Anlieferung, Garagenzufahrt, Park-/Veloabstellplätze, Spielelemente und Mobiliar sind selbstverständlich in diese Umgebungsgestaltung integriert. Hohe Bäume sind als raumschaf-

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

fende Elemente im Vordergrund des grossen Baukörpers wichtig und müssen mit dem Untergeschoss abgestimmt werden.

Die Qualität dieses städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich sorgfältig entwickelten Projektes muss in der weiteren Ausarbeitung, Detaillierung und Materialisierung konsequent beibehalten werden, um die beabsichtigten Mehrwerte einlösen zu können.

MIKE GUYER, 13.4.2014

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

7. ABLAUF UND MITWIRKUNGSVERFAHREN

7.1 ÜBERSICHT GESAMTABLAUF

April 2013 - April 2014	Erarbeitung Richtprojekt und Umgebungsgestaltung, Definition der Gestaltungselemente, Prozessbegleitung durch Behörden, externer Gutachter und Fachplaner
April 2014	Planaufstellung durch Grundeigentümer
Mai 2014	Vorstellung des Gestaltungsplans im Stadtrat
Mai 2014 - Juni 2014	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, Anhörung Nachbargemeinden und Region, 1. Vorprüfung durch das ARE
November 2014 - Februar 2015	Auswertung der 1. Vorprüfung und der Einwendungen, Bereinigung des Gestaltungsplans
März 2015	2. Vorprüfung durch das ARE
März / April 2015	Verabschiedung im Stadtrat zuhanden Gemeinderat
April 2015	Festsetzung durch Gemeinderat
Mai / Juni 2015	Rekursfrist
Juni 2015	Genehmigung durch Baudirektion

7.2 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Der private Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen ab dem 08.05.2014 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte jedermann Einwendungen einreichen. Nach Ablauf der Frist lagen keine Einwendungen vor.

7.3 1. VORPRÜFUNG

Für eine 1. Vorprüfung hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion des Kantons Zürich die eingegebene Vorlage (Stand 14.04.2014), bestehend aus dem Situationsplan 1:500, den Bestimmungen sowie dem Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV inkl. Anhang zusätzlich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes (FALS) sowie dem Amt für Verkehr der Volkswirtschaftsdirektion zur Stellungnahme unterbreitet.

Im Folgenden werden die Aspekte der Stellungnahme im zusammenfassenden Bericht vom 16. Oktober 2014 behandelt und die daraus resultierenden Überarbeitungen in den Bestimmungen und im Erläuterungsbericht erörtert:

NUTZUNGSPLANUNG

GRUNDORDNUNG/AUSNÜTZUNG

Stellungnahme:

Empfehlung zur Anpassung der Grundordnung aufgrund Ausnutzung.

Überarbeitung:

Die Grundordnung wird nach Rücksprache mit dem Kanton und der Stadt Kloten nicht angepasst. Eine Gegenüberstellung der Berechnung der Ausnützungsziffer AZ der BZO-konformen Bebauung und des Richtprojekts ergänzen die Vorlage zur Begründung der höheren Dichte an der städtebaulich besonderen Lage.

(Erläuterungsbericht 5.3 Bau- und Nutzungsbestimmungen / S. 20 f: Ausnutzung)

NUTZUNGSPLANUNG

ABGRENZUNGSLINIE AGL

Stellungnahme:

Im Erläuterungsbericht sind die Thematik der Abgrenzungslinie (AGL) des Flughafens sowie allfällige Auswirkungen auf den Gestaltungsplan zu erwähnen.

Überarbeitung:

Die Auswirkungen des Fluglärms sind im Gestaltungsplanperimeter nicht relevant. Die Thematik der AGL wird in den Bericht aufgenommen und wurde mit dem Amt für Lärmschutz vorgängig besprochen.

(Erläuterungsbericht: 2.5 Lärmbeschränkung / S. 9: Abgrenzungslinie AGL)

HOCHHÄUSER

Stellungnahme:

Bestimmungen und Erläuterungsbericht müssen Aussagen machen, ob ein Hochhaus erstellt werden kann bzw. konkrete Angaben zur möglichen Höhe des Gebäudes aufweisen.

Überarbeitung:

Die Gebäudehöhe wurde auf maximal 25 m beschränkt. Damit ist der Bau eines Hochhauses nicht möglich.

(Bestimmungen 3.4 / S. 4: Gebäudehöhe und Erläuterungsbericht 5.3 Bau- und Nutzungsbestimmungen / S. 20: Gebäudehöhe)

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

LÄRMSCHUTZ EINHALTUNG GRENZWERTE

Stellungnahme:

Dem vorliegenden Gestaltungsplan kann aus Sicht Lärmschutz nicht zugestimmt werden. Mit der Machbarkeitsstudie (Richtprojekt) ist zu belegen, wie der maximal zulässige Wohnanteil LSV-konform realisiert werden kann.

Überarbeitung:

Das Richtprojekt wurde in mehrmaliger Absprache mit dem Amt für Lärmschutz überarbeitet. Neu werden alle Wohnungen über den vergrösserten Innenhof ausreichend belichtet und LSV-konform belüftet. (Erläuterungsbericht 5.8 Lärmschutz / S. 25: Lüftungsfenster, Anhang 8.1 Richtprojekt und Anhang 8.5 Lärmbeurteilung)

LÄRMSCHUTZ LÄRMBELASTUNG

Stellungnahme:

Die Ziff. 1.1 der Gestaltungsplanvorschriften ist in dem Sinne zu ergänzen, dass trotz vorherrschend hoher Lärmbelastung eine gute Wohnqualität erreicht werden soll.

Überarbeitung:

Der Punkt 1.1 der allgemeinen Bestimmungen wurde wie folgt ergänzt:
„- die Gewährleistung einer guten Wohnqualität trotz der an diesem Standort vorherrschenden hohen Lärmbelastung“.
(Bestimmungen 1.1 / S. 2 und Erläuterungsbericht 5.1 Allgemeines / S. 17: Zweck)

LÄRMSCHUTZ GEWERBEANTEIL

Stellungnahme:

In den Gestaltungsplanvorschriften ist ein minimaler Gewerbeanteil (Grössenordnung 20 %) festzulegen.

Überarbeitung:

Gemäss der Stadt Kloten wird in der näheren Umgebung Balsberg in den nächsten Jahren ein Überschuss an Büro/Gewerbefläche realisiert werden. Durch die Einschränkungen des Flughafens wird die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum nur noch auf wenigen Parzellen möglich sein. Zudem wird anerkannt, dass es nicht sinnvoll ist auf der lärmabgewandten Seiten gegen den Wald auf ein hochwertiges Wohnen zu verzichten. Situationsbedingt wurde in Absprache mit dem ARE und der Stadt Kloten deshalb der Gewerbeanteil im EG und 1.OG gegen die Schaffhauserstrasse ohne Prozentangabe gemäss dem Richtprojekt ermittelt. (Erläuterungsbericht 5.3 Bau- und Nutzungsbestimmungen / S. 19: Nutzung)

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

WALD ABSTAND UNTERIRDISCH

Stellungnahme:

Der Gestaltungsplan und die Vorschriften sind wie folgt zu ergänzen:
Unterirdische Bauten müssen mindestens 5 m Waldabstand aufweisen.

Überarbeitung:

Der Minimalabstand wurde in den Bestimmungen und im Gestaltungsplan angepasst.

(Gestaltungsplan, Bestimmungen 3.2 Abstände / S. 4 und Erläuterungsbericht 5.3 Bau- und Nutzungsbestimmungen / S. 20: Waldabstand)

WALD ABSTANDSLINIE

Stellungnahme:

Die Frage einer Revision oder einer Suspendierung der Waldabstandslinie im Gestaltungsplan muss geklärt werden.

Überarbeitung:

Die Waldabstandslinie wird im Gestaltungsplan suspendiert und als solche beschriftet. Dies wurde vorgängig mit dem Amt für Landschaft und Natur definiert und abgesprochen.

(Gestaltungsplan)

BAULINIE

Stellungnahme:

Bestimmungen zur Überstellung von Strassenbaulinien müssen eingehalten werden.

Überarbeitung:

Die Bestimmungen wurden angepasst. Neu wird im Gestaltungsplan nur noch die seit 2014 geltende Strassenbaulinie DV-Nr. 5079/2014 dargestellt.

Die Absprache mit dem entsprechenden Amt hat stattgefunden.

(Gestaltungsplan, Bestimmungen 3.2 Abstände / S. 4 und Erläuterungsbericht 5.3 Bau- und Nutzungsbestimmungen / S. 19: Strassenbaulinie)

SITUATIONSPLAN ZU- UND WEGFAHRT

Stellungnahme:

Im Situationsplan sind Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage sowie die oberirdischen Parkplätze, unter Einhaltung eines Anordnungsspielraums, einzuzeichnen.

Überarbeitung:

Die Ergänzungen mit den Einzeichnungen wurden aufgenommen.

(Gestaltungsplan)

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

SITUATIONSPLAN UMGEBUNGSGESTALTUNG

Stellungnahme:

Im Situationsplan ist die Umgebungsgestaltung, vor allem im rückwärtigen Bereich, zu präzisieren, so dass die im Richtprojekt vorhandene Umgebungsgestaltung auch umgesetzt wird.

Überarbeitung:

Der Gestaltungsplan wurde mit dem „Bereich hochwertiger Grünraum“ ergänzt und farblich dargestellt.
(Gestaltungsplan)

BESTIMMUNGEN 1.5 GESTALTUNG

Stellungnahme:

Die Ziff. 1.1, 3.3, 4.1 und 4.4 sind anstelle „guter Gestaltung“ wie Ziff. 1.5 mit „besonders guter Gestaltung“ zu ersetzen.

Überarbeitung:

Der Text wurde diesbezüglich angepasst.
(Bestimmungen und Erläuterungsbericht)

BESTIMMUNGEN 9.1 ABWEICHUNGEN

Stellungnahme:

Abweichungen sind gemäss § 83 Abs. 1 PBG nicht zulässig. Ziff. 9.1 ist entweder zu streichen oder mit Hinweis auf § 220 PBG zu formulieren.

Überarbeitung:

Die Abweichungsbestimmungen wurden gestrichen.
(Bestimmungen und Erläuterungsbericht)

BESTIMMUNGEN 9.2 INKRAFTSETZUNG

Stellungnahme:

Mit der Revision des PBG erfolgt auch eine Anpassung des Genehmigungsverfahrens. Ziff. 9.2 der Vorschriften ist wie folgt anzupassen:

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

Überarbeitung:

Der Text wurde diesbezüglich angepasst.
(Bestimmungen und Erläuterungsbericht)

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

GRUNDWASSER

Stellungnahme:

Es wird auf die Bestimmungen für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel hingewiesen.

Überarbeitung:

Der Grundwasserspiegel wurde in den Unterlagen thematisiert und ist im Schnitt klar ersichtlich. Das Gebäude liegt über dem angesprochenen Grundwasserspiegel.

(Erläuterungsbericht 2.4 Bautiefenbeschränkung / S. 8: Grundwasser und Anhang 8.1 Richtprojekt)

RICHTPROJEKT

Stellungnahme:

Die Belüftung der lärmexponierten Wohnungen über annähernd raumhohe Kastenfenster ist ungenügend.

Überarbeitung:

Das Richtprojekt wurde überarbeitet. Neu werden alle Wohnungen über den vergrösserten Innenhof ausreichend belichtet und LSV-konform belüftet. Dies wurde in Absprache mit dem Amt für Lärmschutz vorgängig besprochen und dementsprechend umgesetzt.

(Anhang 8.1 Richtprojekt und Anhang 8.5 Lärmbeurteilung)

FÖRDERBEITRÄGE

Hinweis:

Es wird auf die Voraussetzungen zum Erhalt von Förderbeiträgen des Programms „Wohnqualität Flughafenregion“ für Ersatzneubauten hingewiesen.

Antrag:

Das Projekt und der zugrunde liegende Gestaltungsplan bilden ein Leuchtturmprojekt für das umliegende Quartier in der Region Balsberg Kloten. Die besonderen raumplanerischen Massnahmen und die Gestaltung der Aussenräume tragen zu einer starken Aufwertung der Situation bei. Diesbezüglich stellen wir den Antrag für die Verdoppelung der Förderbeiträge im Rahmen des Förderprogramms „Wohnqualität Flughafenregion, Gesuch für Förderbeitrag Ersatzneubau“. Der Gestaltungsplan ersetzt ein 1974 realisiertes Mehrfamilienhaus.

FORMELLE HINWEISE ANZAHL UNTERLAGEN

Hinweis:

Es wird auf die Anzahl der einzureichenden Unterlagen hingewiesen.

Umsetzung:

Die Angaben werden bei der Eingabe berücksichtigt.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 2, KLOTEN“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

FORMELLE HINWEISE ANGABEN VORPRÜFUNG

Hinweis:

Der Erläuterungsbericht muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

Umsetzung:

Die Angaben wurden eingefügt (sh. oben).

FORMELLE HINWEISE INTERLIS-DATEN

Hinweis:

Es wird auf die Einreichung der Interlis-Daten und eines Farbplots nebst den üblichen Genehmigungsgrundlagen hingewiesen.

Umsetzung:

Die Abgabe wird bei der Eingabe berücksichtigt.

WEITERES VORGEHEN

Anweisung:

Die Vorlage ist zuhanden einer zweiten Vorprüfung noch einmal einzureichen.

Umsetzung:

Die überarbeiteten Unterlagen werden nochmals eingereicht.