



STADTKLOTEN

Erläuterungsbericht Art. 47 RPV

Öffentlicher Gestaltungsplan "Geerenstrasse", Kloten zur Festsetzung durch den Gemeinderat



Bülach, 9. Februar 2018 / kl.1003 / Kol / Sto



usic mitglied
beratende schweizer ingenieure



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Schaffhauserstrasse 55
8180 Bülach
Telefon 044 872 32 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberin	Stadt Kloten Lebensraum + Sicherheit Kirchgasse 7 8302 Kloten
Auftragnehmerin	Gossweiler Ingenieure AG Schaffhauserstrasse 55 8180 Bülach
Bearbeitung	Oliver Steinmann, MAS in Raumentwicklung FHO Lukas Köchli, BSc FHO in Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Veranlassung	4
1.2	Lage Gestaltungsplangebiet	4
1.3	Geltungsbereich und Eigentum	5
1.4	Verhältnis zum übergeordneten Recht	5
2	Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung	6
2.1	Verfahrensablauf	6
2.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	7
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1	Kantonaler Richtplan	8
3.2	Regionaler Richtplan Glattal	9
3.3	Kommunaler Richtplan 1999	12
3.4	Bau- und Zonenordnung	13
3.5	Glattalbahn	13
3.6	Bauhöhenbeschränkung / Sicherheitszonenplan	15
3.7	Lärm	15
3.8	Baulinien	16
3.9	Bodenbelastungen	16
3.10	Gewässerschutz	16
3.11	Naturgefahren	18
3.12	Energieversorgung	19
3.13	Chemie-Risikokataster - Störfallvorsorge	20
4	Richtprojekt	21
5	Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften	26
5.1	Allgemeine Bestimmungen	26
5.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	26
5.3	Verkehrerschliessung und Parkierung	33
5.4	Versorgung und Entsorgung	37
5.5	Umwelt	37
5.6	Störfallvorsorge	39
5.7	Etappierung	39
6	Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan	40
7	Anhang	41

1 Ausgangslage

1.1 Veranlassung

Anlass und heutige Situation

Die im Gestaltungsplanperimeter liegenden sechs Grundstücke sollen gemeinsam entwickelt werden. Dabei wird eine hochwertige, städtische Zentrumsüberbauung angestrebt. Die Stadt Kloten hat hierfür zusammen mit interessierten Eigentümern einen Studienauftrag durchgeführt.

Der vorliegende Gestaltungsplan stützt sich auf das beim Studienauftrag reüssierende Projekt der 4plus architekten gmbh, Uster. Die Stadt Kloten verfolgt neben der städtischen Bebauungsform und Dichte im Perimeter unter anderem die Sicherung des Korridors für die zukünftige Glattalbahn entlang des Altbachs (Geerenstrasse). In diesem Zusammenhang soll die Erschliessung der Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters über die Petergasse bzw. Lindenstrasse erfolgen.

Das wesentliche öffentliche Interesse der Stadt Kloten an der Erarbeitung und Umsetzung des Gestaltungsplans im Sinne von § 84 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist somit gegeben.

Da nicht gesichert ist, wann die jeweiligen Grundeigentümer bauen werden, muss eine gestaffelte Realisierung der Baubereiche möglich sein.

1.2 Lage Gestaltungsplangebiet

Gestaltungsplangebiet

Das Gestaltungsplangebiet liegt in Zentrumsnähe südlich des Altbachs und nördlich des Bahnhofs. Der Perimeter grenzt östlich an die Lindenstrasse, westlich an die Petergasse und nördlich an die Geerenstrasse. Im Süden begrenzen die Grundstücke Nrn. 243 und 4268 das Gestaltungsplangebiet.

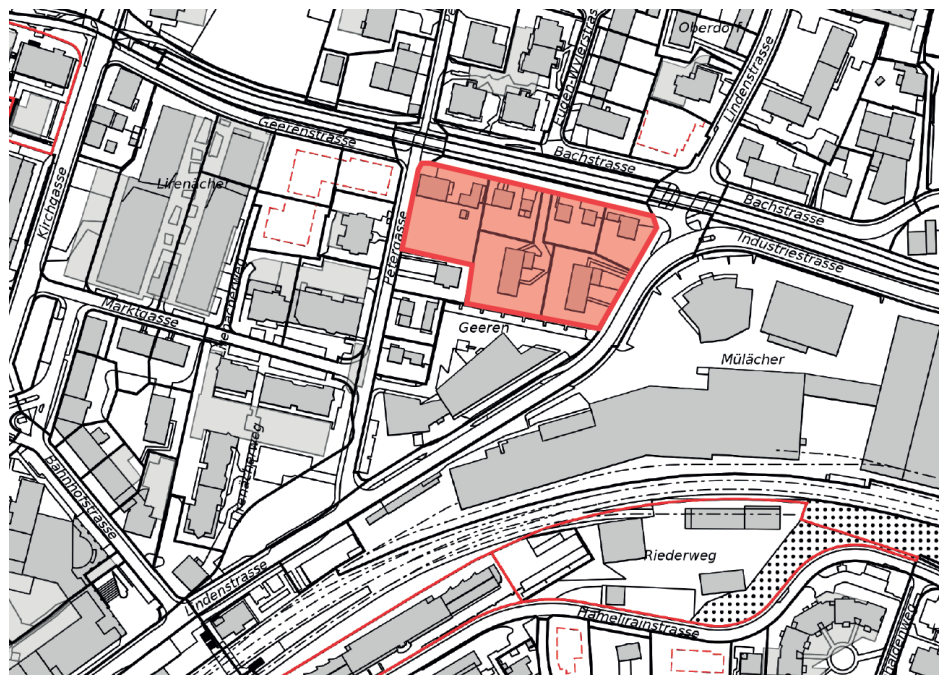


Abbildung 1 Gestaltungsplangebiet "Geerenstrasse" mit Geltungsbereich (rot)



Abbildung 2 Gestaltungsplangebiet "Geerenstrasse" mit heutiger Bebauung, www.bing.com, 2016

Geltungsbereich und
Eigentum

1.3 Geltungsbereich und Eigentum

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst sechs Grundstücke. Nachfolgend sind die jeweiligen Grundstücke mit den Eigentümern aufgeführt:

Grundstück Nr.	Eigentümerschaft	Fläche [m²]
244	Rosa Brunner-Boller	1'655
245	Viktor Sauter <i>(ursprünglich Rita Altorfer Kasper)</i>	748
247	Viktor Sauter <i>(ursprünglich Ruth Mathis-Würsch)</i>	691
987	Viktor Sauter	1'589
2402	Viktor Sauter	1'321
4668	Peter Fürpass	672
Total		6'676

Die Grundstücke Nrn. 245 und 247 sind mit öffentlich beurkundeten Verträgen an Viktor Sauter verkauft worden. Die Eigentumsübertragung und somit der Eintrag ins Grundbuch erfolgte am 11. August 2017.

1.4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Für den öffentliche Gestaltungsplan "Geerenstrasse" gelten die Baubegriffe des PBG in der bis zum 28. Februar 2017 rechtsgültigen Fassung mitsamt den zugehörigen Verordnungen (Allgemeine Bauverordnung, Besondere Bauverordnung II). In diesem Sinne bleiben diese Bestimmungen auch bei einer Anpassung der Bau- und Zonenordnung in der Stadt Kloten in Kraft.

2 Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung

2.1 Verfahrensablauf

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Abgabe Gestaltungsplanentwurf an Baukommission	9. November 2016
Verabschiedung zur öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung (Baukommission)	14. November 2016
Öffentliche Auflage/Anhörung und Vorprüfung Baudirektion	November 2016 bis Januar 2017
Anpassungen aufgrund öffentlicher Auflage / Anhörung und kantonaler Vorprüfung	bis Februar 2018
Beschluss Stadtrat: Antrag an Gemeinderat	Februar 2018
Festsetzung durch Gemeinderat	8. Mai 2018
Ablauf Referendumsfrist	Juni 2018
Genehmigung durch Baudirektion	Juni bis August 2018
Publikation	September 2018
Inkraftsetzung	Oktober 2018

2.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Einwendungs- und
Anhörungsverfahren

Die Baukommission der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 14. November 2016 den öffentlichen Gestaltungsplan "Geerenstrasse" zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Abteilung Lebensraum + Sicherheit wurde beauftragt, das Einwendungs- und Anhörungsverfahren gemäss § 7 PBG durchzuführen und den Gestaltungsplan parallel dazu dem Kanton Zürich zur Vorprüfung einzureichen. Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgte während 60 Tagen vom 17. November 2016 bis am 17. Januar 2017.

Einwendungen und
Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung mit zwei Anträgen von zwei Privatpersonen eingegangen. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird in einem separaten Bericht Stellung genommen.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden die Nachbargemeinden Winkel, Lufingen, Oberembrach, Nürensdorf, Bassersdorf, Dietlikon, Wallisellen, Opfikon und Rümlang sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) eingeladen zum Gestaltungsplan Stellung zu nehmen.

Zum Gestaltungsplan sind keine zu behandelnden Einwendungen der Nachbargemeinden eingegangen.

Planungsregion
Stellungnahme ZPG

Die ZPG hat mit Schreiben vom 11. Januar 2017 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Die ZPG begrüsst die beabsichtigte Verdichtung im Rahmen einer architektonischen qualitativ überdurchschnittlichen Zentrumsüberbauung und hat keine Anträge betreffend den Gestaltungsplan.

2.3 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 26. Januar 2017 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen. Im Vorprüfungsbericht wurden neben diversen Auflagen zur Ergänzung oder Anpassung des Gestaltungsplanes auch grundsätzliche Vorbehalte zum Gestaltungsplanentwurf und insbesondere zu den geplanten Nutzweise und dem Lärmschutz geäussert.

Anlässlich verschiedener Besprechungen mit Vertretern des Amtes für Raumentwicklung (ARE) und der Fachstelle für Lärmschutz (FALS) konnten grundsätzliche Fragen und u.a. offene Fragen betreffend der Nutzweise und dem Lärmschutz geklärt werden.

Anpassung

In den Vorschriften wurde ein Mindestanteil an Gewerbe von 20 % festgelegt, weshalb weiterhin die gemäss Bau- und Zonenordnung gültige Empfindlichkeitsstufe (ES) III beibehalten wird.. Detailliertere Ausführungen dazu finden sich nachfolgend im Planungsbericht. Die Bestimmungen zur oberirdischen Parkierung wurden angepasst. Im Planungsbericht wurden die Vorgaben betreffend die Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) präzisiert.

Das Richtprojekt im Anhang wurden aufgrund von Besprechungen mit kantonalen Vertretern und den Vorgaben im Vorprüfungsbericht überarbeitet und ergänzt.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan	Der Kantonale Richtplan liegt mit vom Bundesrat genehmigter Fassung vom 18. September 2015 vor.
Zentrumsgebiet	Das Gestaltungsplangebiet liegt im kantonalen Zentrumsgebiet "Kloten-Opfikon". Gemäss Richtplan (Kapitel 2 "Siedlung") sind in Zentrumsgebieten mit überörtlicher Bedeutung eine der besonderen Lagegunst angemessene, überdurchschnittliche dichte Nutzung anzustreben. Insbesondere soll im Hinblick auf die Verlängerung der Glattalbbahn in Richtung "Kloten / Bassersdorf" das Gebiet im Korridor der zukünftigen Glattalbbahn eine angemessene Weiterentwicklung und städtebauliche Stärkung erfahren. Dies soll mit einer zweckmässigen städtebaulichen Dichte und qualitativ hochwertigen öffentlichen Freiräumen sowie der zielgerichteten Anordnung von Nutzungen (funktionelle Durchmischung) erfolgen.
Abgrenzungslinie (AGL)	Das Gestaltungsplangebiet liegt im Bereich der Abgrenzungslinie "Flughafen" (lila). Diese umfasst das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt zukünftiger möglicher Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert (IGW) ES II. Grundsätzlich sind neue Bauzonen für Wohnen nur noch ausserhalb der Abgrenzungslinie möglich. Für eingezonte und erschlossene Gebiete in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft", unter welche auch der Gestaltungsplanperimeter fällt, sind Aufzonungen möglich, wenn die Überschreitung des IGW ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde verursacht wird und ◆ das Gebiet entweder eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und im Einzugsbereich von 300 m einer S-Bahnstation oder im Einzugsbereich von 150 m einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels liegt; oder ◆ damit ein hochwertiger Schallschutz gefördert und keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Die Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall für die ES III erfüllt.
Glattalbbahn	Nördlich des Perimeters verläuft das zukünftige Trasse der Glattalbbahn. Parallel dazu liegt gemäss kantonalem Richtplan eine Kabelleitung. Die Fuss-/ Wander-/ Velo-/ Skatingroute verläuft auch weiterhin auf der Nordseite des Altbaches und deckt die regionale Verbindung (Bassersdorf – Kloten – Flughafen) ab. Es befinden sich im oder unmittelbar angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter keine weiteren Festlegungen im kantonalen Richtplan.

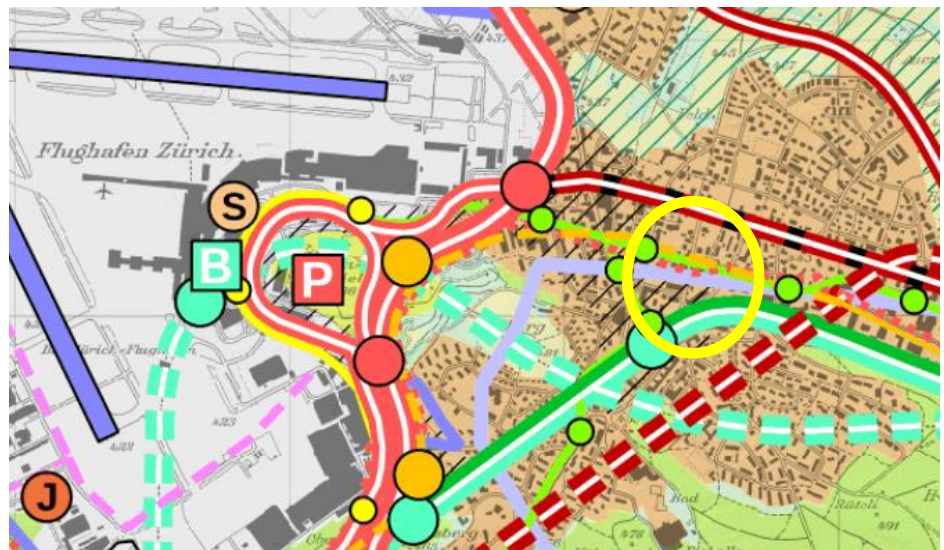


Abbildung 3 Kantonaler Richtplan (Stand 18. September 2015, rechtskräftig); Gestaltungsplangebiet gelb umkreist, maps.zh.ch, 28. September 2016

Hinweis zur Richtplankarte

Für die in Abbildung 3 enthaltene Linienführung der Glattalautobahn (Variante G3) beantragte der Regierungsrat dem Kantonsrat am 8. April 2015 eine Anpassung an den aktuellen Planungsstand. Dem aktuellen Planungsstand entsprechend soll eine direkte Linienführung ohne Nordumfahrung Kloten verfolgt werden. Das Geschäft wurde durch den Kantonsrat am 27. März 2017 beschlossen. Die Genehmigung durch den Bundesrat steht noch aus.

3.2 Regionaler Richtplan Glattal

Regionaler Richtplan
Verkehr

Entlang des Gestaltungsplanperimeters ist im Richtplan "Verkehr" neben der Glattalbahnerweiterung auch eine Radroute von nationaler Bedeutung geplant.

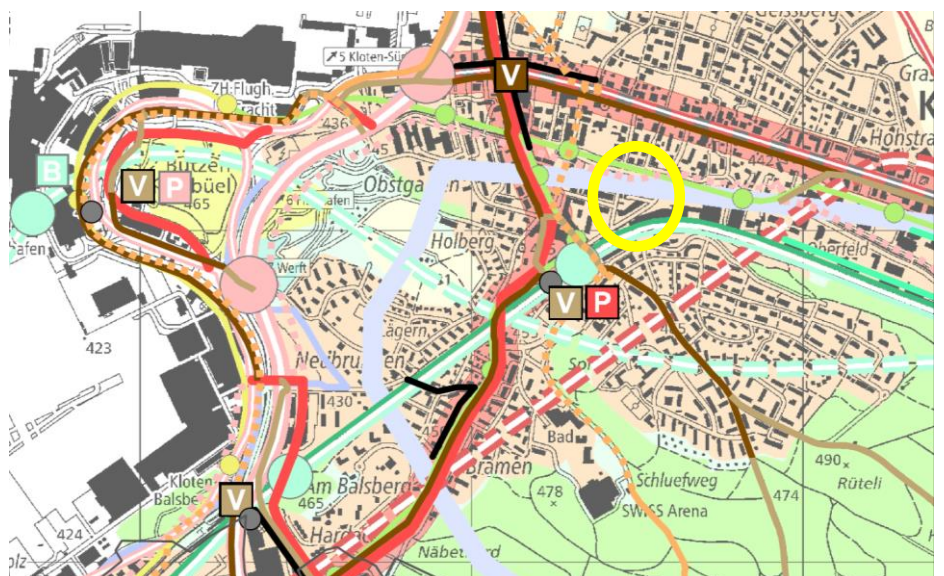


Abbildung 4 Ausschnitt Regionaler Richtplan "Verkehr" (Stand verabschiedet von der Delegiertenversammlung der ZPG am 29. März 2017)

Regionaler Richtplan
Siedlung und Landschaft

Im rechtskräftigen Richtplan "Siedlung und Landschaft" sind neben den Richtplaneinträgen "Zentrumsgebiet / Zentrum" im Gestaltungsplangebiet keine weitergehenden Einträge festgelegt.

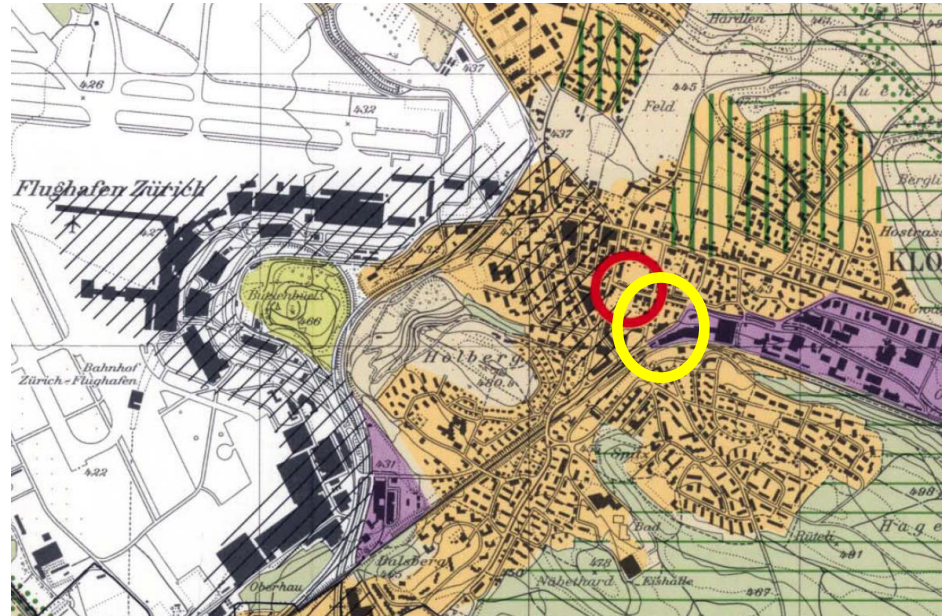


Abbildung 5 Regionaler Richtplan "Siedlung und Landschaft" (RRB Nr. 2256/1998) mit Zentrum (Kreis rot) (rechtskräftig); gelb Gestaltungsplangebiet

Gebiete mit hoher baulicher Dichte werden überwiegend für die kantonalen und regionalen Zentren und Zentrumsgebiete festgelegt. Nicht separat als Gebiete hoher baulicher Dichte werden die Eignungsgebiete für Hochhäuser festgelegt. Gemäss dem Richtplan "Siedlung und Landschaft" befindet sich das Gestaltungsplangebiet im Eignungsgebiet für Hochhäuser (rote Schraffur) und folglich in einem Gebiet, in welchem eine hohe bauliche Dichte erwünscht ist. Die maximale Höhenkote für Gebäude ist durch den Sicherheitszonenplan Flughafen abschliessend bestimmt.

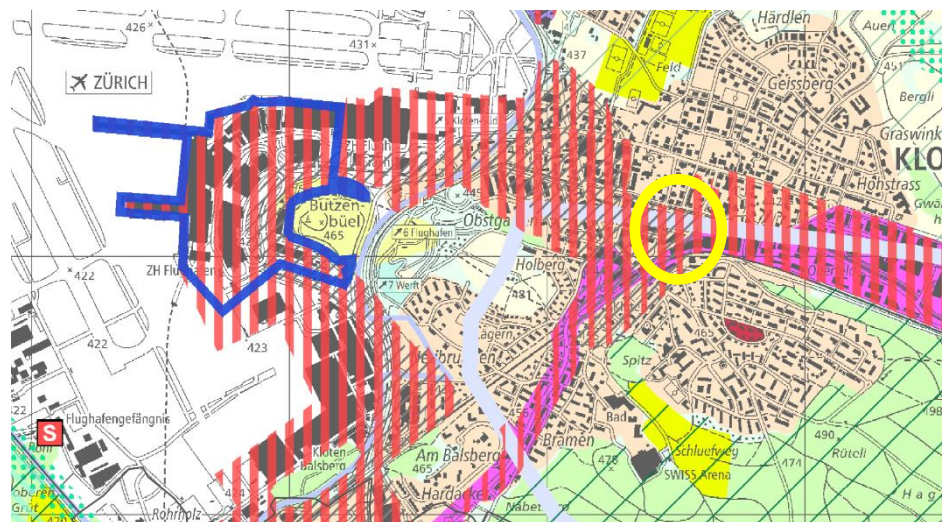


Abbildung 6 Regionaler Richtplan "Siedlung und Landschaft" (Stand verabschiedet von der Delegiertenversammlung der ZPG am 29. März 2017)

RegioROK

Gemäss dem Zusatzbericht "Strategie Arbeitsplatzgebiete" zum regionalen Raumordnungskonzept (RegioROK) hat die Stadt Kloten das Entwicklungsziel per 2030 mit 22'000 Einwohnern deklariert (Einwohnerzahl Stand 2015: 18'412). Auch ist darin die Rede, dass entlang der Glattalbahn ein überdurchschnittliches Wachstum bis 2030 erfolgen soll.

Im Zusatzbericht "Eignungsgebiete Hochhäuser" erachtet die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) die Variante "Hochhaus-Band" für eine strukturierte Siedlungsentwicklung im Glattal zudem als zweckmässig. Mit der Erweiterung der Glattalbahn ist Kloten unmittelbar von der Stossrichtung "Eignungsgebiete Hochhäuser" betroffen und hat in der grundeigentümerverbindlichen (Sonder-) Nutzungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen vorzusehen.

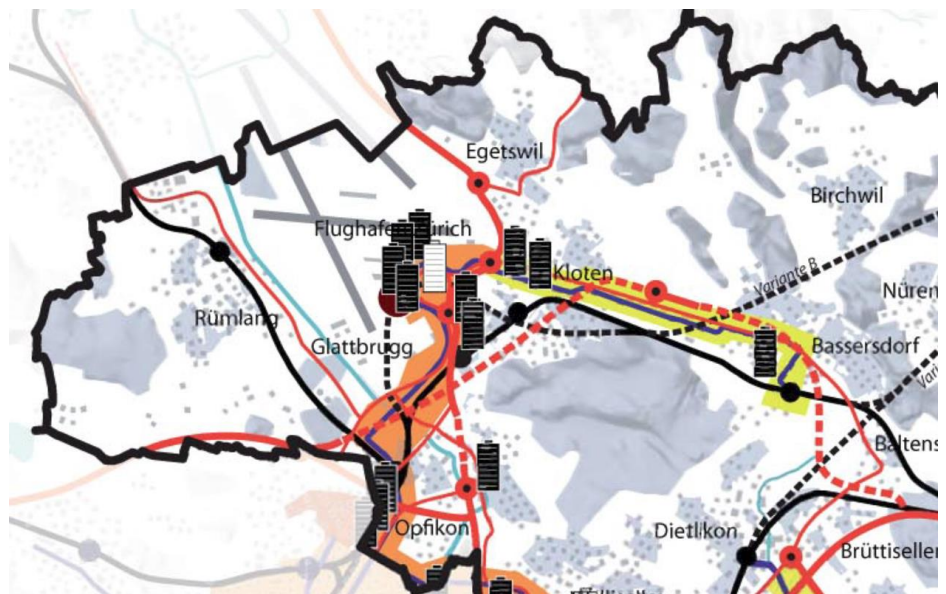


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem RegioROK Zusatzbericht Eignungsgebiete Hochhäuser "Variante Band" vom 26. Oktober 2011

Der öffentliche Gestaltungsplan entspricht vollumfänglich den Stossrichtungen der Regionalplanung und setzt die überkommunalen Zielsetzungen für die kantonalen und regionalen Zentren und Zentrumsgebiete entsprechend um.

3.3 Kommunalen Richtplan 1999

Dem kommunalen Richtplan von 1999 sind für das Gestaltungsplangebiet keine neuen Erkenntnisse zu entnehmen.



Abbildung 8 Ausschnitt kommunaler Verkehrsplan 1999

3.4 Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten liegt das Gestaltungsplangebiet in der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

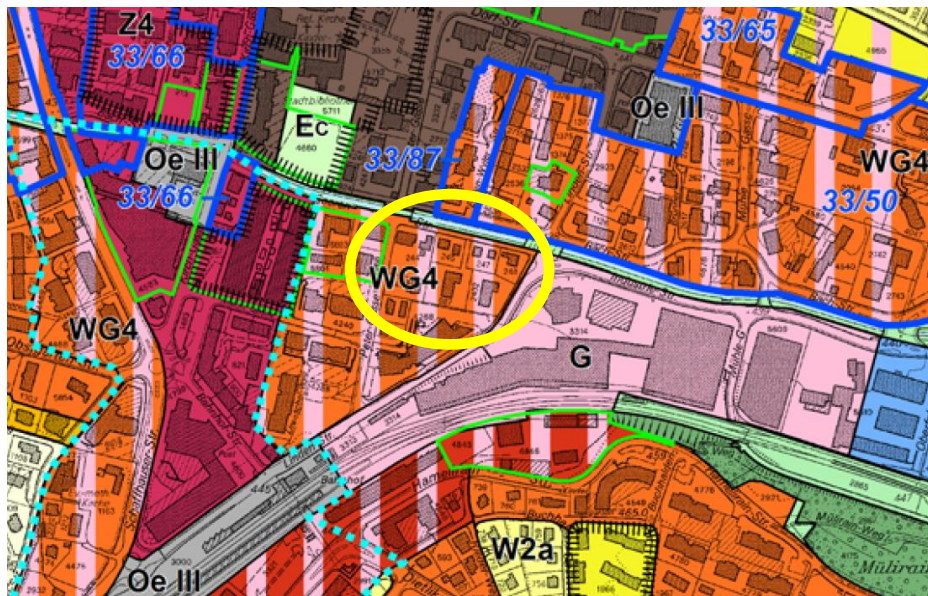


Abbildung 9 Zonenplan Kloten vom 15. Juni 2013

Für die Festlegung des Gestaltungsplans bedarf es keiner Anpassung an der Grundzonierung der Nutzungsplanung.

3.5 Glattalbahn

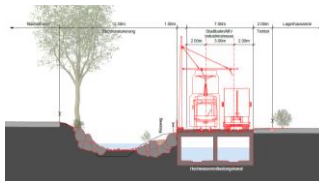
Die Glattalbahn soll vom Flughafen über das Stadthaus und die Geerenstrasse bis in die Klotener Industrie verlängert werden. Gemäss Richtplan des Kantons Zürich und dem Agglomerationsprogramm ist ein Baubeginn ab 2023 realistisch. Damit die Geerenstrasse als Eigentrassee für die Glattalbahn benutzt werden kann, ist es notwendig, dass das Gebiet seitlich erschlossen wird. Der vorliegende Gestaltungsplan setzt dies um und ist somit Bedingung, dass die Glattalbahn die Geerenstrasse benutzen kann.

Der aktuelle Planungsstand bildet der Masterplan Glattalbahn^{PLUS} Abschnitt Kloten-Bassersdorf vom 21. Januar 2011. Der Gestaltungsplanperimeter wird dabei als Gebiet mit Verdichtungspotential ausgewiesen. Der Masterplan stützt den vorliegenden Gestaltungsplan und die beabsichtigte Entwicklung.

Im Zusammenhang mit den Vorarbeiten zur späteren Erweiterung der Glattalbahn erfolgt derzeit das Variantenstudium für den Hochwasserschutz zusammen mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL).



Abbildung 10 Masterplan Glattalbahn^{PLUS} Abschnitt Kloten-Bassersdorf, ewp AG Effretikon, 21. Januar 2011



Linienführung Ringbahn / Altbach, Querprofil, ewp AG Effretikon, 1. Oktober 2009



Abbildung 11 Linienführung Ringbahn / Altbach, ewp AG Effretikon, 12. Oktober 2009

3.6 Bauhöhenbeschränkung / Sicherheitszonenplan

Auf den Anflug- und Abflugrouten sowie in der unmittelbaren Umgebung des Flughafens Zürich darf die Luftfahrt nicht durch bauliche Massnahmen behindert werden.

Für den Flughafen Zürich besteht eine Sicherheitszone, welche den Luftraum vor Hindernissen schützt. Die Sicherheitszone wird in einem Zonenplan dargestellt, aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind. Für das Gestaltungsplangebiet liegt die Bauhöhenbeschränkung zwischen 464.5 m ü. M. und 467 m ü. M.. Der Gestaltungsplan berücksichtigt mit der Definition von maximalen Gesamthöhenkoten die Vorgaben gemäss Sicherheitszonenplan.

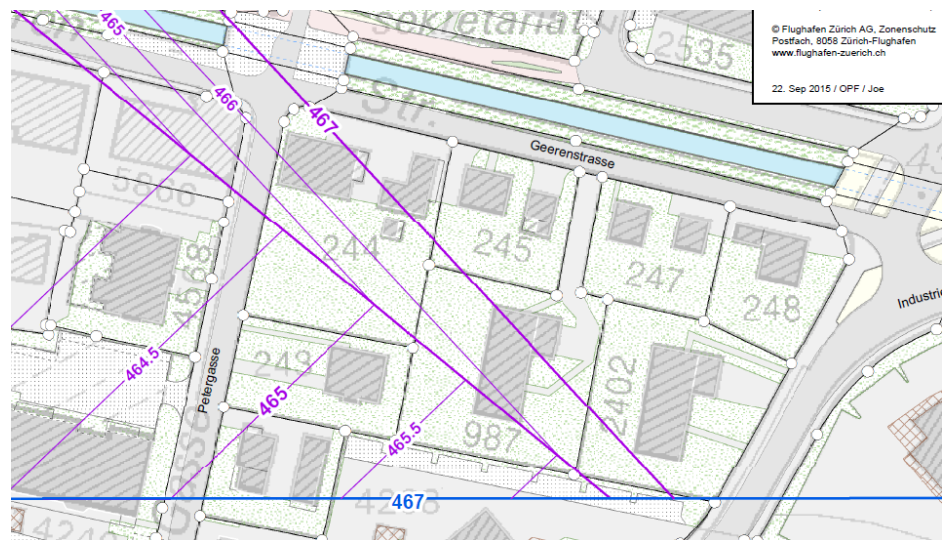


Abbildung 12 Ausschnitt Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich (22. September 2015)

3.7 Lärm

Das Gestaltungsplangebiet ist der ES III zugewiesen. Mit dem Gestaltungsplan ist an dieser Zuordnung keine Änderung vorgesehen.

Aus dem Lärmgutachten des Ingenieurbüros Andreas Suter vom 20. August 2015 ist ersichtlich, dass die für Wohnnutzung massgebenden Belastungen entlang der Lindenstrasse in allen Geschossen bei Tag und Nacht überschritten sind. Entlang der Geerenstrasse und der Petergasse sind keine Überschreitungen der IGW zu verzeichnen. Mögliche lärmschutztechnische Massnahmen sind im Lärmgutachten beschrieben (siehe Anhang). Die Einhaltung der IGW ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

3.8 Baulinien

Verkehrsbaulinien

Im Gestaltungsplangebiet sind rechtskräftige Verkehrsbaulinien entlang der Petergasse (RRB Nr. 3436/1950) und der Lindenstrasse (RRB Nr. 1635/1989 und RRB Nr. 898/1955) festgelegt.

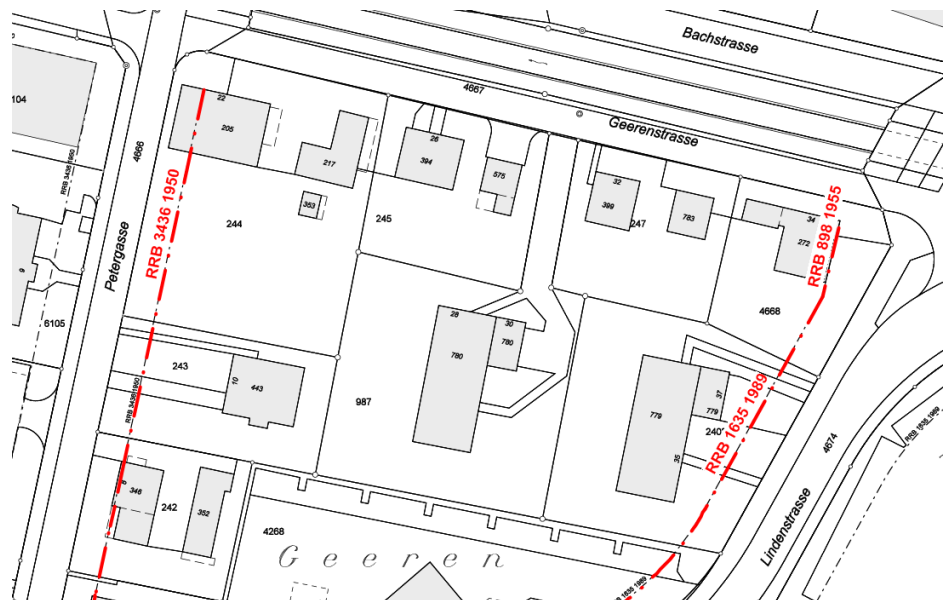


Abbildung 13 Daten der amtlichen Vermessung mit Verkehrsbaulinien (rot)

Im Geltungsbereich liegende Baulinien werden während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

3.9 Bodenbelastungen

Bodenverschiebungen / KbS

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind keine Flächen im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet.

3.10 Gewässerschutz

Gewässerschutzkarte

Gemäss Gewässerschutzkarte liegt das Gestaltungsplangebiet vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A_u.

Grundwassermächtigkeit

Der Grundwasserkarte des Kantons Zürich ist ein mittlerer Grundwasserstand zwischen 432 m ü. M. (Nordwesten) und 434 m ü. M. (Südosten) im Gestaltungsplangebiet zu entnehmen. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

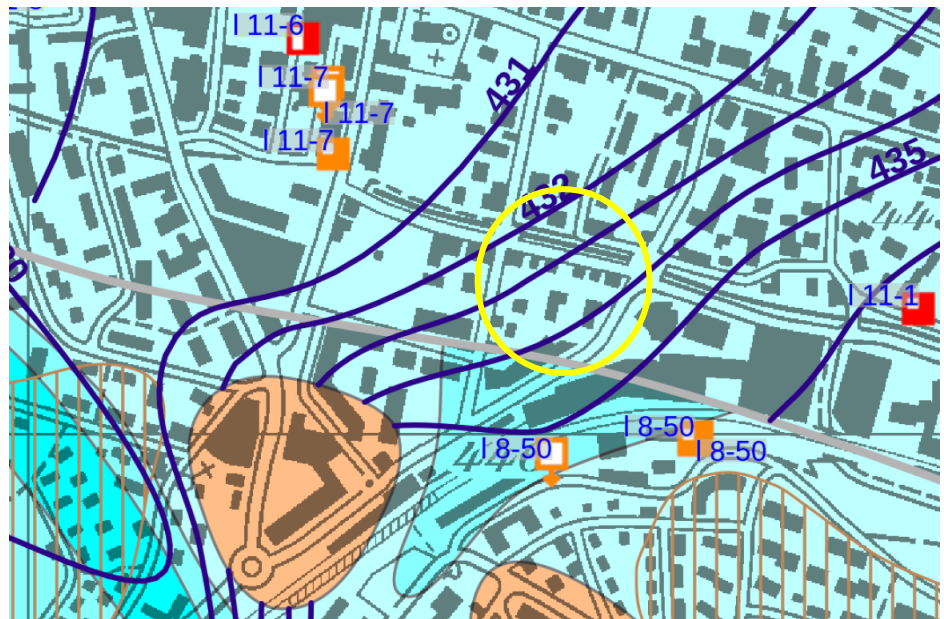


Abbildung 14 Grundwasserkarte (Mittelwasserstand), Stand 7. Oktober 2016

Hydrologische Verhältnisse

Die mittlere Grundwassermächtigkeit liegt voraussichtlich bei 2 - 10 m. Im Gestaltungsplan wurde explizit keine definitive Untergrenze für Einbauten definiert, zumal das Richtprojekt den mittleren Grundwasserstand nicht tangiert. Allfällige Ausnahmebewilligungen für Einbauten in das Grundwasser hat jedoch das AWEL im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Versickerung

Für die Entsorgung von nicht verschmutztem Regenabwasser ist in erster Priorität eine Versickerung anzustreben. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Versickerungsmöglichkeit mit einem geologischen Gutachten festzustellen.

Gewässerraum Altbach

Der Gewässerraum für den Altbach wurde noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 12 m von Bauten und Anlagen freizuhalten ist.

3.11 Naturgefahren

Das Gestaltungsplangebiet liegt aufgrund des Altbachs im Hinweisbereich (geringer Gefährdung).



Abbildung 15 Naturgefahrenkarte, maps.zh.ch, 13. Oktober 2016

Es ist mit Überschwemmungstiefen bei einem 300-jährigen Hochwasser (HQ 300) von bis zu 25 cm zu rechnen. In der Projektierungsphase ist darauf zu achten, dass Tiefgarageneinfahrten, Lichtschächte und Treppeneingänge im Falle eines Ereignisses nicht überflutet werden und mindestens 25 cm über dem Wasserspiegel angeordnet werden.



Abbildung 16 Wassertiefenkarte HQ 300, maps.zh.ch, 13. Oktober 2016

Aufgrund der geringen zu erwartenden Wassertiefen, kann mit baulichen Massnahmen in der Detailplanung der Gefährdung Rechnung getragen werden. Es drängen sich keine konkreten Schutzmassnahmen auf. Die Bauherrschaft hat eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Dies ist in den Vorschriften zum Gestaltungsplan explizit festgehalten.

Im Zusammenhang mit der Verlängerung der Glattalbahn sind weitere Massnahmen zu erwarten. Nach heutigem Stand der Planung ist ein bewilligtes Projekt jedoch erst ca. im Jahr 2022 und eine Ausführung ab 2023 zu erwarten. Derzeit erfolgt das Variantenstudium betreffend Hochwasserschutz mit dem AWEL.

3.12 Energieversorgung

Gemäss Energieplan des Kantons Zürich befindet sich das Gestaltungsplangebiet in einem Perimeter, in welchem sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) eignen.

Im kommunalen Energieplan der Stadt Kloten der econcept vom 8. Februar 2007 ist das Gebiet prioritär durch Erdgas zu versorgen: "Aufgrund getätigter Investitionen in die Gasversorgung und der begrenzten Möglichkeiten einer Ab- und Umweltwärmenutzung auf grossen Teilen des Gemeindegebiets, fallen grosse Gebiete unter die energieplanerische dritte Priorität, d.h. der Energieversorgung mit dem leitungsgebundenen Energieträger Erdgas."

Das Gestaltungsplangebiet wird über die Petergasse und die Geerenstrasse mit Erdgasleitungen (orange) erschlossen. Alle beteiligten Eigentümer haben die Möglichkeit an diese Erdgasleitungen anzuschliessen.



Abbildung 17 Gasleitungsversorgung, ibk, 13. Oktober 2016

3.13 Chemie-Risikokataster - Störfallvorsorge



Ausschnitt
Chemie-Risikokataster Kan-
ton Zürich, 4. Oktober 2016

Der südöstliche Bereich des Gestaltungsplangebiets liegt am Rande des Konsultationsbereiches der Eisenbahnstrecke Nr. 752 (Opfikon-Bassersdorf), die aufgrund des Transportes von jährlich 710'000 t Gefahrgut der Störfallverordnung unterstellt ist. Gemäss Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (Bundesamt für Raumentwicklung, 2013) und dem Richtplan des Kantons Zürich sind damit die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen von Raumplanungsverfahren zu berücksichtigen.

Von dieser Koordinationspflicht betroffen sind lediglich die Baubereiche C2 und C3, welche jedoch mehr als 80 m von der Eisenbahnstrecke entfernt liegen.

Gemäss dem Richtprojekt bzw. dem Gestaltungsplan sind in allen Baubereichen Wohnungen und maximal mässig störendes Gewerbe zulässig. Es sind keine empfindlichen Nutzungen (z. B. Nutzungen mit grossen Personenbelegungen oder mit Personen mit eingeschränkter Rettungsfähigkeit) vorgesehen. Die Personenrisiken liegen damit im akzeptablen Bereich.

Art. 19 der Vorschriften zum Gestaltungsplan fordert, dass Fluchtwege nach Möglichkeit zu Notausgängen ausserhalb des Konsultationsbereichs führen.

4 Richtprojekt

Überarbeitung Richtprojekt
Gewerbeanteil

Das Richtprojekt wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Bei der Überarbeitung wurde ein neues Nutzungskonzept erarbeitet, welches aufzeigt, wo es sinnvoll oder (aufgrund der Lärmbelastung ES III) notwendig ist, Gewerberäume anzuordnen. Die Gewerberäume werden dabei vorwiegend in denjenigen Erdgeschossen, welche auf die Strassenräume ausgerichtet sind, angeordnet. Diese Räume verfügen über einen separaten Zugang vom öffentlichen Grund her und weisen zudem eine grössere Raumhöhe auf, um flexibel auf unterschiedlichste Nutzungskonzepte reagieren zu können. Zusätzlich werden Räume im 1. und 2. Obergeschoss in den lärmbelasteten Baubereichen C und D evaluiert, in welchen Gewerbe denkbar ist. Das überarbeitete Richtprojekt befindet sich im Anhang.

Ursprüngliches
Richtprojekt

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgte gestützt auf das Richtprojekt "Caramelita" der "4plus architekturen gmbh" aus Uster, welche als Siegerin aus dem Studienauftrag "Geerenstrasse Ost, Kloten" hervorgegangen ist. Der Schlussbericht des Beurteilungsgremiums ist dem Anhang angefügt und definiert neben vorliegendem Bericht und den Gestaltungsplanvorschriften die anzustrebenden Qualitäten und baulichen Standards. Im Folgenden wird das Richtprojekt unter anderem anhand von Textpassagen aus dem Schlussbericht des Beurteilungsgremiums und dem Beschrieb der Architektinnen erläutert.

Ort und Konzept

Die zentrale Lage im Herzen von Kloten spricht sowohl ein junges, dynamisches Publikum als auch ältere Menschen an, die ihr Einfamilienhaus verlassen und die Vorzüge der guten Versorgung im Zentrum geniessen. Für dieses gemischte Publikum wird eine Typologie entwickelt, die das Zentrum stärkt und die örtliche Körnigkeit und den Grünraum in der Umgebung aufnimmt. Es ist ein attraktives Angebot an Gewerberäumen vorgesehen, welche für eine gute Nutzungsdurchmischung sorgen.

Städtebau / Architektur

Ausgehend von einem einheitlichen Stadthaus-Typ, der mit Zwischenbauten verbunden wird, entsteht ein dichtes Stadtgewebe mit einer Vielzahl von Höfen mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten, Durchsichten und Verbindungen. Das Grundmodul des Stadthauses weist eine einheitliche Grundfläche auf, variiert aber in der Geschossigkeit und Form der Verbindungsbauten. Die Gebäudeteile sind vier- bis achtgeschossig. Mit dieser Strategie, wird der Anspruch eingelöst, gute Übergänge, räumliche Qualitäten und einen menschlichen Massstab zu schaffen.

Wohnqualität

Alle Wohnungen sind zwei- und dreiseitig orientiert und weisen durch die differenzierte Geschossigkeit der Überbauung eine gute Besonnung auf. Viele Treppenhäuser sind an der Aussenfassade angeordnet und natürlich belichtet. Das Grundmodul weist je Geschoss eine Zweizimmer- und eine Dreizimmerwohnung auf. In den Verbindungsbauten sind Drei- und Vierzimmerwohnungen geplant. Mit Gewerberäumen, Fünfstückwohnungen in den obersten Geschossen und Maissonette-Typen wird ein sehr breites Spektrum angeboten. Die teilweise eingezogene Loggia bietet jeder Wohnung trotz der hohen Dichte eine Privatsphäre im Aussenraum. Entlang der südlichen Grenze erhalten die Wohnungen im Erdgeschoss einen direkten Zugang zum Garten. Das Wohnungsangebot, die Wohnqualität und die Zugänge zum Aussenraum werden vom Beurteilungsgremium grundsätzlich als sehr gut gewertet.

Freiraum

Entlang des öffentlichen Raumes sind Vorplätze mit Bäumen vorgesehen. Die hohen Bäume auf den Plätzen zur Geerenstrasse schaffen einen Bezug zum Altbach. Entlang der lärmbelasteten Lindenstrasse weicht die Bebauung stärker zurück. Die Bäume auf diesem grösseren Vorplatz sollen als "Pufferzone zur Strasse" dienen. Die siedlungsinternen Höfe sind autofrei und werden gemeinschaftlich genutzt. Die Freiräume sind unterschiedlich zониert und gestaltet, teils begrünt und mit Bäumen bepflanzt, teils als Begegnungsorte zum Spielen und verweilen ausgestattet. Die unterschiedliche Geschossigkeit der Wohnbauten wird genutzt, um auf der Ebene der Dachterrassen beschauliche Gärten mit privaten und halbprivaten Lauben anzulegen.

Erschliessung

Die Hauszugänge sind strassenseitig an einem Vorplatz oder im Hof gut und direkt auffindbar angeordnet. Neben dem Hauseingang werden im Erdgeschoss sehr grosszügige Fahrradräume angeboten. Neben den Autoabstellplätzen für Besucher, welche entlang der Strassen am Rand der Überbauung angeordnet sind, befinden sich auch Stellplätze für Carsharingkonzepte auf dem Areal. Die Tiefgaragenzufahrten erfolgen von der Petergasse bzw. der Lindenstrasse.

Würdigung Richtprojekt

Das Konzept nimmt Themen der Zentrumsplanung der letzten Jahre auf, wie verdichtet Bauen mit differenzierter Körnigkeit oder guten Übergängen zum öffentlichen Raum, und webt an diesem Muster weiter. Die Transformation im Quartier, fügt sich trotz hoher Dichte sehr gut in die Nachbarschaft und in den stadträumlichen Kontext ein. Das Konzept wurde nach der Zwischenbesprechung hinsichtlich der Erdgeschossnutzung und Parkierung grundlegend überarbeitet und die Qualität hinsichtlich Aufenthalt und Adressbildung stark verbessert. Die Übergänge im Erdgeschoss sind gut gelöst und die Höfe unterschiedlich nutzbar. Das Angebot an Ateliers, Wohnungen und Freiräumen ist vielfältig und attraktiv. Die Typologie schafft mit unterschiedlichen Vorplätzen, Höfen und Häusern eine hohe Wohnqualität und ermöglicht in hohem Masse eine Identifikation der Bewohner. Der Entwurfsansatz ist bestechend und robust, um in der Umsetzung / Weiterentwicklung des Projekts die hohe Qualität halten zu können.

Durch das überarbeitete Richtprojekt, welches einen angemessenen Gewerbeanteil vorsieht, können attraktive Gewerberäume angeboten werden und es wird für eine gute Nutzungsdurchmischung gesorgt.

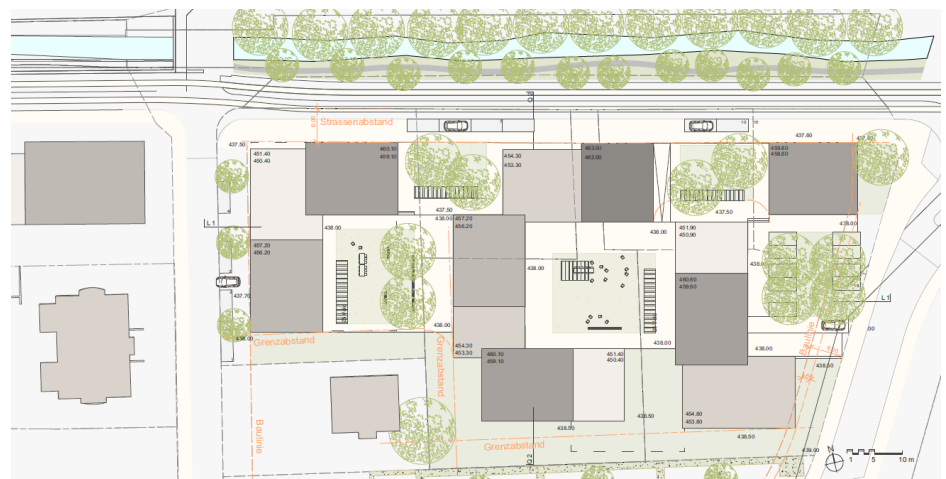


Abbildung 18 Situationsplan, überarbeitet gemäss Schlussbericht

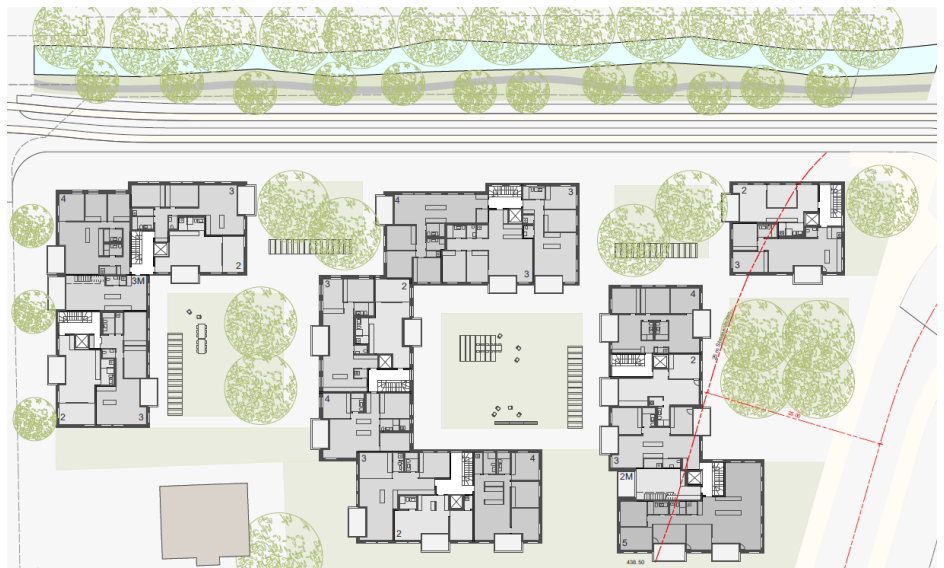


Abbildung 19 1. Obergeschoss, überarbeitet gemäss Schlussbericht



Abbildung 20 Ansicht Geerenstrasse, überarbeitet gemäss Schlussbericht



Abbildung 21 Ansicht Petergasse nach Süden, Foto des Modells



Abbildung 22 Ansicht Geerenstrasse nach Osten, Foto des Modells

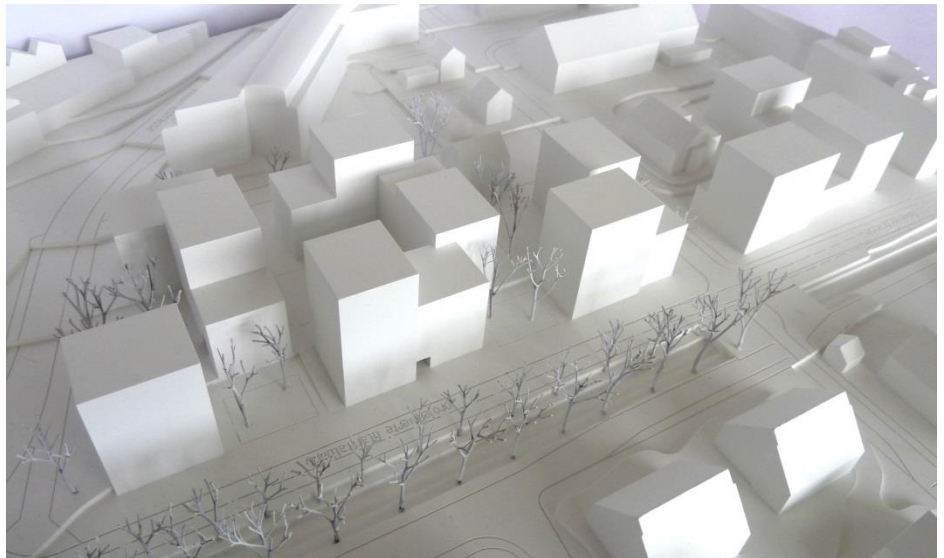


Abbildung 23 Übersicht Richtung Süden, Foto des Modells

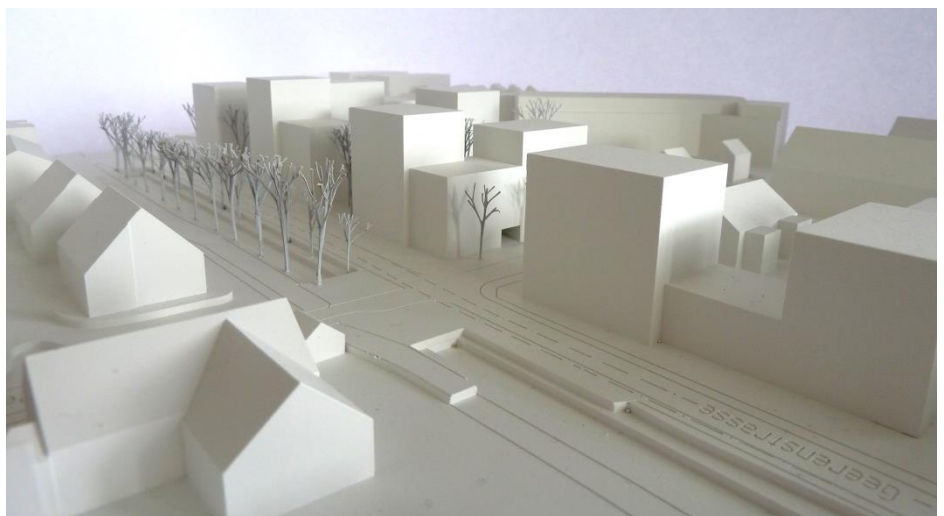


Abbildung 24 Ansicht Geerenstrasse nach Westen, Foto des Modells

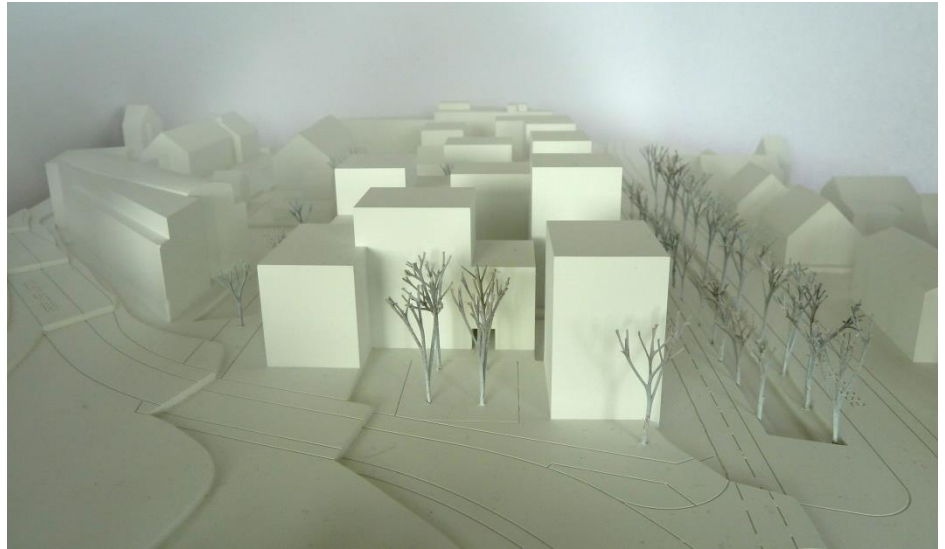


Abbildung 25 Ansicht Lindenstrasse nach Osten, Foto des Modells

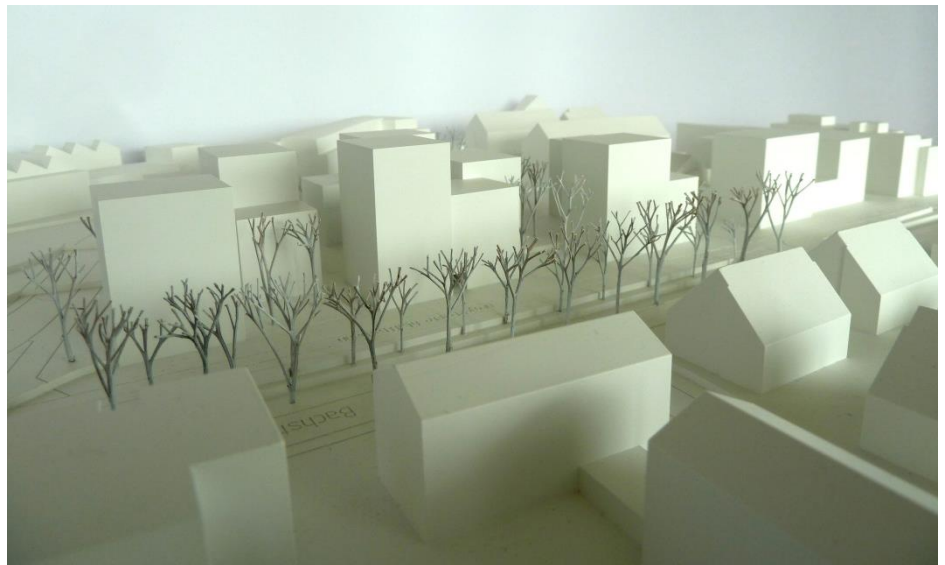


Abbildung 26 Ansicht Geeren-/ Bachstrasse nach Süden, Foto des Modells

5 Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

5.1 Allgemeine Bestimmungen

5.1.1 Zweck und Gründe für den Gestaltungsplan

Art. 1
Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Zentrumsüberbauung mit einem definierten Mindestgewerbeanteil.

Gründe für den
Gestaltungsplan

Der Projektperimeter liegt im Stadtzentrum von Kloten, ca. 250 m von der S-Bahn-Station Kloten und vom Stadtplatz entfernt. Die ÖV-Gütekategorie wird sich nochmals erheblich verbessern, wenn die Glattalbahn vom Flughafen über das Stadthaus und die Geerenstrasse bis in die Klotener Industrie verlängert worden ist. Die Stadt Kloten hat ein Interesse, den Platz für die zukünftige Glattalbahnverlängerung zu sichern und zugleich die Erschliessung für die zu beplanenden Grundstücke rückwärtig zu regeln. Die Grundstücke sind demnach über die Petergasse und / oder Lindenstrasse zu erschliessen, da die Geerenstrasse nur noch mit Einbahnverkehr im Mischverkehr mit der Glattalbahn (voraussichtlich mit Fahrtrichtung Ost) befahren werden kann. Um das zu erreichen, wird das mittels Studienauftrag erarbeitete Richtprojekt in einem Gestaltungsplan verbrieft.

Art. 2

Das Richtprojekt wurde unter Berücksichtigung der geltenden Baubegriffe des PBG in der bis zum 28. Februar 2017 rechtsgültigen Fassung mitsamt den zugehörigen Verordnungen (Allgemeine Bauverordnung, Besondere Bauverordnung II) erarbeitet. In diesem Sinne bleiben diese Bestimmungen auch bei einer Anpassung der Bau- und Zonenordnung in der Stadt Kloten in Kraft.

Art. 3

Das von der 4plus architektinnen gmbh erarbeitete Projekt, welches aus dem vorgängigen Studienauftrag als Siegerprojekt hervorging, dient der Baubehörde bei der Beurteilung der einzelnen Baugesuche im Hinblick auf qualitative Aspekte im Sinne vom § 71 PBG und Art. 11 ff. als Richtprojekt und Entscheidungshilfe. Insbesondere bei etappierter Bebauung der einzelnen Baubereiche kann das Richtprojekt zur Qualitätssicherung beigezogen werden. Des Weiteren ist das überarbeitete Richtprojekt zur Sicherstellung des Gewerbeanteils bei der Prüfung der einzelnen Baugesuche zu berücksichtigen.

5.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

5.2.1 Baubereiche

Art. 5
Baubereiche und
Mantellinien

Mit den Baubereichen A bis D werden die oberirdischen Baukörper in ihrer Volumetrie bestimmt.

Unterniveaugaragen dürfen gemäss § 269 PBG an die Grundstücksgrenzen gestellt werden, falls in der Bau- und Zonenordnung keine abweichende Regelung getroffen wird. Um einen allfälligen Ausbau der Strassen bzw. Trottoirs zu gewährleisten, haben unterirdische Gebäude jedoch einen Strassenabstand von 5 m (Petergasse), 6 m (Geerenstrasse) oder 4.5 m (Lindenstrasse) einzuhalten. Die Abstände orientieren sich dabei an den suspendierten Baulinien, wie auch den vorgesehenen Baufeldern des Ge-

staltungsplans. Vorbehalten bleibt, dass gegenüber der Geerenstrasse abweichende Strassenabstände einzuhalten sind, welche die jeweils gültige Interessenslinie respektieren bzw. die Anforderungen der Glattalbahn nicht tangieren. Mit dem Gestaltungsplan ist es möglich, unterirdische Bauten und Anlagen an die Grundstücksgrenzen beziehungsweise den Geltungsbereich zu stellen. Zudem wird mit Abs. 4 die Abstandspflicht gegenüber den gestaltungsplaninternen Grundstücksgrenzen aufgehoben. Damit sind gemäss § 290 PBG auch keine Brandmauern entlang der gestaltungsplaninternen Grundstücksgrenzen notwendig, da mit dem Gestaltungsplan Baubereiche definiert werden, welche die oberirdische Ausdehnung der Gebäudekörper hinreichend definieren. Die massgeblichen Brandschutzvorschriften sind gleichwohl anwendbar.

Mantellinien (im Sinne von Pflichtbaulinien) sind strassenseitig, entlang der Petergasse, der Geerenstrasse und im nördlichen Bereich entlang der Lindenstrasse definiert, um die städtebauliche Form der Baukörper zu fassen und die Grundeigentümer zu verpflichten, darauf zu bauen. Entlang der Mantellinien gilt die geschlossene Bauweise. Eingangsbereiche, Vordächer und Balkone sind in Anlehnung an das Richtprojekt davon ausgenommen.

Vordächer

Gemäss Richtprojekt sind keine Vordächer vorgesehen. Dennoch sollen Vordächer bei den Hauseingängen nicht gänzlich ausgeschlossen werden und können, falls erforderlich und erwünscht, bei guter Gestaltung erstellt werden, soweit die Gesamterscheinung dadurch nicht nachteilig beeinflusst wird.

Baulinien

Durch die Suspendierung der Baulinien für oberirdische Bauten konnten die Baubereiche entlang der Lindenstrasse sinnvoll definiert werden. Die Realisierung von ausserhalb der Baubereiche zugelassene Bauten und Anlagen (Veloabstellplätze, Abfallsammelstellen, etc.) im Nahbereich der angrenzenden Strassen ist gemäss Art. 5 Abs. 5 weiterhin möglich. Gleichzeitig wird der Baulinienbereich jedoch durch die Baubereiche von weiteren Bauten und Anlagen freigehalten. Mit dem Gestaltungsplan bleibt der Baulinienzweck durch die Definition von Baubereichen gesichert und wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten zusätzlich differenziert.

5.2.2 Gesamthöhen

Art. 7 Gesamthöhen

Mit der Angabe einer Bandbreite für Gesamthöhen werden einerseits die unterschiedlichen Höhen der einzelnen Baubereiche festgelegt (städtebaulich erwünschte Abstufungen der Dachebene), andererseits ein Spielraum für die Projektierung der Überbauung offengelassen. Aufgrund des mittleren Grundwasserspiegels ist im Gestaltungsplangebiet jedoch voraussichtlich lediglich ein Untergeschoss möglich.

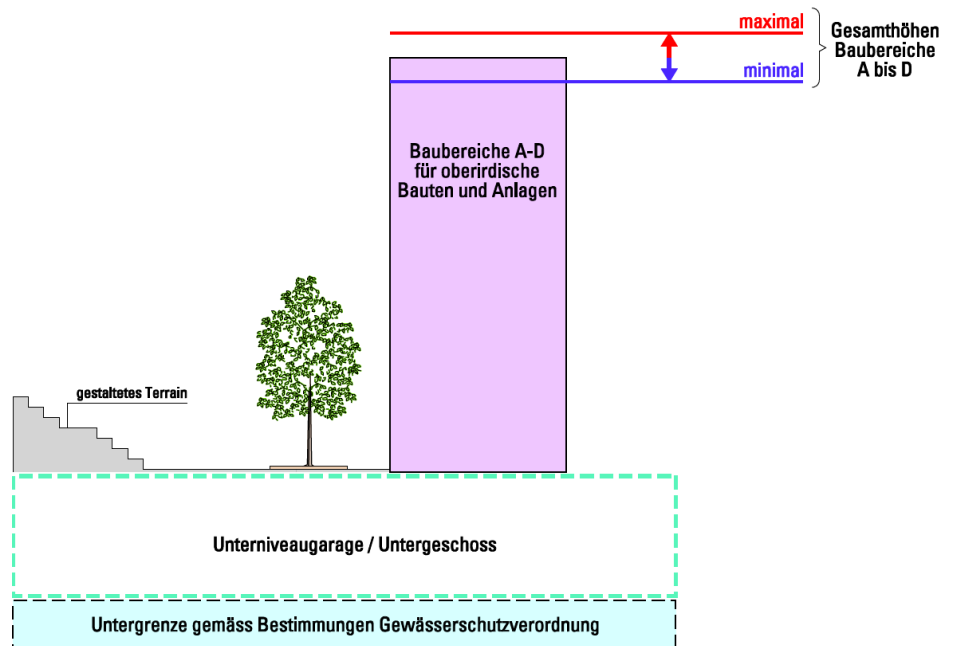


Abbildung 27 Schema Gesamthöhen

Massgebend für die Bemessung der maximalen und minimalen Höhenkoten ist die Schnittlinie zwischen Fassade und dem oberen Abschluss des Dämperimeters des obersten Vollgeschosses. Dies ist im Baubewilligungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

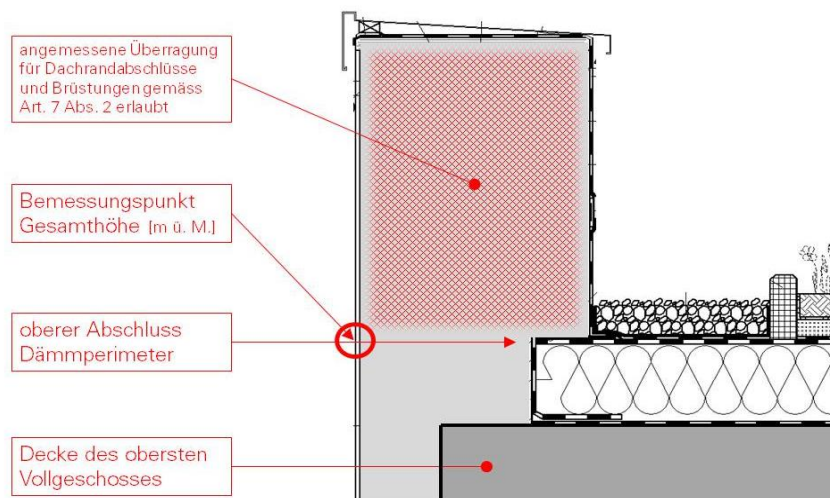


Abbildung 28 Gesamthöhe = Bemessung Schnittlinie zwischen Fassade und oberem Abschluss des Dämperimeters des obersten Vollgeschosses

Überragung der Gesamthöhe	Technisch bedingte Aufbauten sowie Dachrandabschlüsse und geschlossene Brüstungen dürfen die Gesamthöhe angemessen überragen. Diesbezüglich wird bewusst keine konkrete Massvorschrift definiert, da dies im konkreten Einzelfall durch die Baubehörde unter Berücksichtigung der gestalterischen Aspekte beurteilt werden soll. Vorbehalten bleibt der jeweils gültige Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich.
Wirkung Gebäudekubus	Aus städtebaulicher Sicht hat die Wirkung des Gebäudekubus einen hohen Stellenwert. Dachrandabschlüsse oder Brüstungen bei den begehbaren Dachgärten (Art. 11 Abs. 9) können die Maximalkote zwar überschreiten, sind jedoch möglichst als Bestandteil der Fassade und im selben Material zu realisieren (Art. 11 Abs. 5).
Attika	Um die Erscheinung der Baukörper in den obersten Geschossen aufeinander abzustimmen, werden keine zurückversetzten Dach- oder Attikageschosse zugelassen.
Keine Hochhäuser	Im baurechtlichen Sinne sind Hochhäuser Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m (§ 284 PBG). Mit dem Gestaltungsplan werden die Höhen der Baubereiche so definiert, dass kein Baubereich eine Bebauung über 25 m zulässt. Zudem werden die Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan (Flugbetrieb Flughafen Zürich) eingehalten. Damit bleiben sämtliche Baukörper auch unter der feuerpolizeilichen Grenze für Hochhäuser (30 m).
5.2.3 Nutzweise	
Art. 8 Nutzweise	In allen Baubereichen sind Wohnnutzungen und maximal mässig störende Betriebe zulässig. Das überarbeitete Richtprojekt sieht ein vielfältiges und attraktives Angebot an Gewerberäumen, Ateliers / Studios, Wohnungen und Freiräumen vor. In allen Baubereichen sind gemäss dem überarbeiteten Richtprojekt vom 5. September 2017 an den Publikumlagen, sprich entlang der öffentlichen Strassen im Erdgeschoss Gewerberäume möglich. Zusätzlich wird im überarbeiteten Richtprojekte aufgezeigt, wo an den lärmbelasteten Lagen im 1. und 2. Obergeschoss Gewerberäume denkbar sind.
Mindestanteil 20%	Um eine durchmischte Nutzweise im Zentrumsgebiet zu schaffen, wird ein Mindestanteil von 20 % an Gewerbe pro Baubereich festgelegt. Um situativ auf die individuellen Bedürfnisse zu reagieren und einem Leerstand von Gewerbeflächen mit einer Flexibilität entgegenzuwirken, wird ein Nutzungstransfer der Mindestanteile ermöglicht. Der Mindestanteil von 20% ist jedoch in jeder Bauphase zu gewährleisten, was im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen ist.
Behindertengerechtes Bauen	Die Gebäude aller Baubereiche unterstehen dem Behindertengleichstellungsgesetz. Gemäss § 239a Abs. 2 PBG müssen bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohnungen alle Wohneinheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein. Für die Ausführung ist die SIA 500:2009 verbindlich (§ 34 BBV I).

5.2.4 Erholungsflächen

Art. 9 Erholungsflächen

Die an Zentrumslage gelegene Überbauung hat für die Bewohner der Überbauung zugängliche Erholungsflächen auszuweisen. Die Erholungsflächen haben eine gebührende Ausrüstung und Ausstattung aufzuweisen.

Die Erholungsflächen sind zu mindestens 60% mit der im Plan als "Erholungsfläche" bezeichneten Fläche deckungsgleich und möglichst zusammenhängend zu sein. Das minimale Flächenmass gemäss dem Situationsplan ist mindestens zu erstellen.

Beispiel Baubereich A:

Flächenmass gemäss Situationsplan	minimal deckungsgleiche Fläche (60 %)	frei wählbare Fläche im Sinne von Art. 9
min. 230 m ²	min. 138 m ²	min. 92 m ²

Mit der gewählten Regelung über die Mindestfläche wird der Anordnungsspielraum für die nachfolgende Projektierungsphase gewahrt. Die Flexibilität in der Wahl des Realisierungsstandorts bleibt erhalten und gleichzeitig wird die Grösse der Erholungsflächen gesichert.

Die rot schraffierte Fläche gemäss der Abbildung 30 zeigt eine mögliche Anordnung der Erholungsfläche, welche mindestens zu 60 % auf derjenigen Fläche gemäss Situationsplan geplant wird.

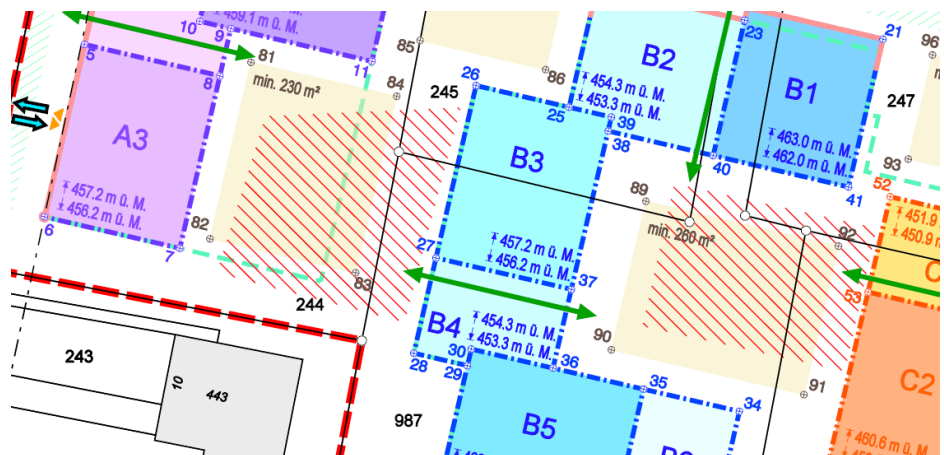


Abbildung 29 Erholungsfläche deckungsgleich bei 60% (Beispiel von möglichen, grundstücksübergreifenden Anordnungen der Erholungsfläche)

Bauliche Realisierung der Erholungsflächen

Der Realisierung der Erholungsflächen hat spätestens bis zum Zeitpunkt des Bezuges des jeweiligen Baubereichs zu erfolgen. Regelungen über Beteiligungen an der Umgebungsgestaltung von unterschiedlichen Baubereichen im Sinne der Erfüllung der Qualitätsanforderungen von § 71 PBG sind zwischen den Grundeigentümern privatrechtlich zu regeln. Dies betrifft insbesondere den Baubereich D, bei welchem aufgrund der Parzellenstruktur nachhaltige Erholungsflächen nicht realisierbar sind.

5.2.5 Ausnützung

Art. 10 Ausnützung

Auf die Definition einer zahlenmässigen Ausnützung wird verzichtet. Durch die Vorgabe der Baubereiche mit Mantellinien und einer maximalen und minimalen Gesamthöhe sind die Ausnutzungsmöglichkeiten abschliessend

festgelegt. Für die Erarbeitung des Bauprojekts entfällt damit die Auseinandersetzung von anrechenbaren und nicht anrechenbaren Räumen und Flächen. Stattdessen kann der Fokus auf die städtebauliche Sprache und Einordnung gelegt werden.

Das Richtprojekt sieht nachfolgende Bruttogeschossflächen (BGF) für die Überbauung vor:

	BGF Richtprojekt
Baubereiche A	ca. 3'000 m ²
Baubereiche B und C	ca. 8'000 m ²
Baubereiche D	ca. 1'200 m ²
Total	ca. 12'200 m²

Die massgeblichen BGF können durch die Definition der Baubereiche, der Maximal- und Minimalkoten sowie den qualitativen Aspekten nach § 71 PBG noch variieren. Das Richtprojekt hat die Anforderungen der Stadt Kloten im Studienauftrag, nach einer maximalen Ausnützung von 170 – 190 % erfüllt. Der Gestaltungsplan bildet dies sinngemäss ab. Die Überbauung kann somit einen Beitrag an die Zentrumsentwicklung leisten und die Voraussetzungen für die Verlängerung der Glattalbahn schaffen.

5.2.6 Gestaltung

Art. 11
Gestaltung

Die Überbauung mit seiner zentralen Lage und angrenzend an die Glattalbahn ist für das Zentrum von Kloten von hoher Bedeutung. Entsprechend sorgfältig ist im Rahmen des Bauprojektes die Gestaltung der Überbauung zu planen. Die Fassaden entlang der Mantellinien an der Petergasse, der Geerenstrasse und der Lindenstrasse sind von besonderer Bedeutung. Eine ruhig in Erscheinung tretende Fassade ist wichtig. Die strassenseitigen Zugänge sind vom öffentlichen Raum gut ablesbar zu formulieren, wobei auf die Adressierung besonderen Wert zu legen ist. Eine einheitliche Art- und Formensprache der Adressierung ist anzustreben und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Baubehörde zu überprüfen.

Fassadengestaltung

Die Gebäudehülle ist als Lochfassade im Sinne des Richtprojekts auszubilden. Als Lochfassade wird eine in Massivbauweise erstellte Wand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen bezeichnet. Im Detail sieht das Richtprojekt den Anteil der Fensterfläche kleiner als der Anteil Mauerfläche vor.

Die Dachrandabschlüsse oder Brüstungen bei den begehbaren Dachgärten sind möglichst als Bestandteil der jeweiligen Fassade zu gestalten. Eine Realisierung in derselben Materialisierung wie die Fassade ist anzustreben.

Balkone sind als eingezogene Balkone zu gestalten und dürfen die Fassadenlinie um maximal 1.5 m überragen. Die Breite der Balkone darf maximal 5.0 m aufweisen und darf dabei nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge überschreiten. Abweichungen von dieser Vorschrift sind nur für unabdingbare Lärmschutzmassnahmen zulässig.

Dachgestaltung

Mit den ausschliesslich in Flachdachbauweise auszuführenden Dachflächen wird die Orientierung eines Bauprojekts am Richtprojekt nahegelegt. Die Dachflächen dürfen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Anlagen für die Solarenergie müssen sich dennoch in die Gesamtüberbauung einordnen, dürfen nicht zu Blendeffekten führen und müssen den Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich einhalten. Die Begehung der Dachflächen (Dachgärten) für den längeren Aufenthalt von Menschen ist nur in den dafür bezeichneten Baubereichen vorgesehen. Auf den begehbaren Dachflächen dürfen keine besonderen Gebäude im Sinne von § 18 Abs. 1 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) errichtet werden. Die Nutzung der Dachgärten sieht das Richtprojekt beispielsweise im "Urban Gardening" und als Erholungsareal für Bewohner des jeweiligen Baubereichs. Denkbar sind unterhaltsarme Oberflächen.

Bei Dachflächen, welche nicht zur Begehung (Dachgärten) oder Gewinnung von Solarenergie vorgesehen sind, ist eine extensive Begrünung zu realisieren.

Technisch bedingte Anlagen sind nur soweit dies zwingend erforderlich ist auf den Dächern vorzusehen. Obwohl sie die Gesamthöhe der Gebäude angemessen überragen dürfen, haben sie sich gut in die Dachlandschaft einzuordnen und dürfen vom Boden nicht einsehbar sein. Im Normalfall, beziehungsweise wo technische möglich und wirtschaftlich tragbar, sind sie im Gebäudeinnern anzuordnen. Auch hier ist der jeweils gültige Sicherheitszonenplan des Flughafens zu beachten.

Art. 12 Aussenraum

Der Aussenraum bezeichnet den ganzen oberirdischen Raum ausserhalb der definierten Baubereiche und beinhaltet die strassenseitigen Vorbereiche, die Erholungs- und Parkierungsflächen sowie das interne Wegnetz. Besondere Gebäuden im Sinne von § 18 Abs. 1 BBV II sind nicht zugelassen, ausgenommen sind Überdachung von Sitz- und Ruheplätzen, Veloabstellplätzen sowie Installationen auf den Erholungsflächen.

Der Aussenraum soll vielfältig nutzbar sein und dabei ausschliesslich den Bewohnern der Baubereiche dienen.



Abbildung 30 Aussenraum (grün)

Notzufahrten Feuerwehr

Für die Dimensionierung und Ausgestaltung von Rettungswegen, Stellflächen und dergleichen, bildet die "Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) die massgebende Grundlage.

Weitere Vorabklärungen mit der kommunalen Feuerpolizei ergaben zudem:

- ◆ Die Geerenstrasse kann nicht als Aufstellfläche für die Feuerwehr dienen, sofern die Glattalbahn in diesem Bereich realisiert wird. Bei einer allfälligen Rettung mit Drehleiter würde diese mit den Stromleitungen in Konflikt geraten.
- ◆ Genügende Aufstellflächen können an der Petergasse (für die Baubereiche A2 und A3) erstellt werden, sofern die Umgebungsgestaltung entsprechend angepasst wird.
- ◆ Um die Baubereiche C1, C2 und D rettungsmässig zu erschliessen, ist der Vorplatz zur Lindenstrasse so zu gestalten, dass ein Aufstellplatz für die Feuerwehr realisiert werden kann.
- ◆ Im Innenbereich (z. B. Baubereich B3) genügen die Platzverhältnisse kaum. Die Höhendifferenzen und die Umgebungsgestaltung lassen voraussichtlich keine Zufahrt ohne grosse Eingriffe zu.

Aufgrund dieser Gesamtsituation der Überbauung können auch für niedrigere Gebäude im Baubewilligungsverfahren erhöhte Anforderungen geltend gemacht werden (beispielsweise Sicherheitstreppehäuser, Fassadenaufbau, Interventionsöffnungen, Rauch- und Wärmeabzüge, etc.). Dies wird im Baubewilligungsverfahren überprüft.

5.3 Verkehrserschliessung und Parkierung

5.3.1 Verkehrserschliessung

Art. 13 Verkehrserschliessung / Parkierung

Aufgrund der dichten Überbauung sind Unterniveaugaragen vorzusehen. Gemäss Richtprojekt erfolgt die Zufahrt zur Unterniveaugarage für den Baubereich A über die Petergasse. Für die Baubereiche B und C ist eine gemeinsame Unterniveaugarage vorgesehen, welche über die Lindenstrasse erschlossen ist. Mit den Vorschriften soll die Möglichkeit geschaffen werden die Unterniveaugaragen der Baubereiche zu erweitern (beispielsweise B/C mit D) und/oder zusammenzuschliessen (A mit B/C). Voraussetzung ist, dass die Parkierung in allen Entwicklungsphasen funktioniert.

Bei der Ausgestaltung der Zu- und Wegfahrten sind bezüglich Sichtweiten, Ausfahrtbreiten und -radien sowie Aufstellflächen die Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung (VSiv) zu erfüllen.

Die Fassadenöffnungen für die Zu- und Wegfahrt zu den Unterniveaugaragen sind auf das minimal erforderliche Mass gemäss den Zugangsnormen zu beschränken.

Parkplatzberechnung

Die Parkplätze berechnen sich gemäss dem aktuellen Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Dieses befindet sich momentan in Revision, wobei auf die geänderten Ansprüche und Bedürfnisse der Bevölkerung und des Gewerbes an zentralen, gut erschlossenen Lagen reagiert werden soll. Sollten sich die Grundeigentümer zu einem späteren Zeitpunkt zur Bebauung der Baubereiche entscheiden, sind jeweils immer die zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden Parkplatzvorschriften der Stadt Kloten anzuwenden.

Um jedoch die Vereinbarkeit mit dem aktuell gültigen Reglement zu verifizieren, wurde für die Berechnung des Normbedarfs an Autoabstellplätzen anhand der darin definierten Eckwerte berechnet.

Nutzungsart Wohnen	Abstellplätze für Bewohner / Beschäftigte	Abstellplätze für Besucher
Mehrfamilienhäuser	1 pro 80 m ² Wohnfläche, mind. 1 pro Wohneinheit	1 pro 4 Wohneinheiten
Publikumsorientierte Gewerbeflächen (Praxen, Friseur)	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche
Nicht publikumsorientierte Gewerbeflächen (Reine Büroflächen)	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	1 pro 300 m ² Arbeitsfläche

Parkplatzbedarf Bewohner
und Besucher

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gebiet I (Zentrumsnahes Gebiet). Der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen für Motorfahrzeuge liegt bei min. 50 % und max. 120 % des Normbedarfs bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen.

Baubereiche	BGF (gemäss Richtprojekt) Annahme 80 % der BGF als Wohnfläche	Normbedarf Bewohner	Anzahl Wohnungen Annahme 100 m ² pro Wohnung	Normbedarf Besucher
A	2'400 m ²	30	24	6
B+C	6'400 m ²	80	64	16
D	960 m ²	12	10	3
Total	9'760 m ²	122	98	25

Reduktion gemäss Parkplatzverordnung und geplante Anordnung gemäss Richtprojekt:

Baubereiche	Bewohner		Besucher		Bewohner-PP in Tiefgarage (gemäss Richtprojekt)	Besucher-PP oberirdisch (gemäss Richtprojekt)
	min. [50 %]	max. [120 %]	min. [50 %]	max. [120 %]		
A	15	36	3	7	16	4
B+C	40	96	8	19	44	15
D	6	15	2	4	0	0
Total	61	147	13	30	60	19

Parkplatzbedarf Beschäftigte und Kunden

Der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen für Motorfahrzeuge liegt bei min. 20 % und max. 60 % des Normbedarfs bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen.

Baubereiche	BGF (gemäss Richtprojekt) Annahme 20 % der BGF als Ar- beitsfläche	Normbe- darf Be- schäftigte	Normbedarf Kunden Publikumsori- entiert (Annahme 60% publikumsorien- tiert)	Normbedarf Kunden Nicht publi- kumsorientiert (Annahme 40% nicht publikumsori- entiert)
A	600 m ²	12		
B+C	1'600 m ²	32		
D	240 m ²	5		
Total	1'231 m ²	49	1'464 m ² / 100 m ² = 14.64 (15)	976 m ² / 300 m ² = 3.25 (4)

Reduktion gemäss Parkplatzverordnung:

Baubereiche	Beschäftigte		Kunden	
	min. [20 %]	max. [60 %]	min. [20 %]	max. [60 %]
A	3	7		
B+C	6	20		
D	1	3		
Total	10	30	4	12

Der effektive Bedarf für Beschäftigte und Kunden kann kaum abgeschätzt werden, da dies von der tatsächlichen Nutzung abhängig ist. Es wird festgehalten, dass die nötigen Abstellplätze im Rahmen der Baubewilligungsverfahren nochmals berechnet werden. Der Bau der Unterniveaugarage soll auf Grund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf das Minimum an nötigen Parkplätzen ausgerichtet werden.

Das Gestaltungsplangebiet ist sehr gut erschlossen und eignet sich somit für autoarmes Wohnen und Arbeiten. Selbst mit den Reduktionsfaktoren gemäss der Parkplatzverordnung können die Minimalwerte von einzelnen Baubereichen gemäss dem Richtprojekt jedoch teilweise noch nicht erfüllt werden.

Fusswegverbindungen

Die sicherzustellenden Fusswegverbindungen in den Erdgeschossen sind im Situationsplan angezeigt. Sie dienen neben dem eigentlichen Zweck als Zugang zu den Hauseingängen und der Fusswegverbindung auch als Zugriffsachsen in Notfällen. Damit für Fahrradfahrende, die Rettungsdienste und mobilitätseingeschränkte Personen ein optimaler Zugang zu den Erholungsflächen und den Hauseingängen gewährleistet ist, sind die Zugänge stufenlos auszugestalten. Damit der Aussenraum genutzt und zu den Erholungsflächen gelangt werden kann, sind die Fussgängerverbindungen ebenfalls für die Bewohner aller Baubereiche zugänglich zu machen.

Besucher- und
Kundenparkplätze

Die genaue Lage der Besucher- und Kundenparkplätze sowie von weiteren Abstellplätzen (z. B. für Car Sharing-Konzepte) sollen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden. Die Anordnung der Parkplätze ist auf die Anforderungen der Feuerwehr und der Glattalbahn abzustimmen.

Veloabstellplätze

Gemäss dem aktuellen Parkplatzreglement der Stadt Kloten sind pro 30 m² Wohnfläche ein Abstellplatz für Zweiräder erforderlich (Normbedarf). Mit dem Gestaltungsplan wird der Bedarf auf einen Veloabstellplatz pro 50 m² Hauptnutzfläche (HNF gem. SIA 416) reduziert. Gemäss Berechnung der Projektverfasserin vom 26. September 2016 werden die Abstellplätze innerhalb und ausserhalb der Baubereiche (Aussenraum) angeordnet.

Baubereiche	Hauptnutz- fläche (HNF) (gemäss Richt- projekt)	Bedarf bei 1 VP / 50m ² HNF	innen (gemäss Richt- projekt)	ausser (gemäss Richt- projekt)
A	ca. 2'100 m ²	42	25	25
B+C	ca. 6'500 m ²	130	76	50
D	ca. 850 m ²	17	35	25
Total	ca. 9'450 m ²	189	136	100
				236

Der Wohnflächenbedarf pro Personen je m² ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Das im Studienprogramm definierte Raumprogramm hat folglich nur einen kleinen Teil als Familienwohnungen vorgesehen. Aus diesem Grund rechtfertigt es sich, den Mindestbedarf auf die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Die zusätzlich notwendigen Veloabstellplätze für Beschäftigte und Kunden belaufen sich bei einer Annahme, dass es sich bei der gesamten Arbeitsfläche um publikumsorientierte Nutzungen (1 Abstellplatz pro 50 m² Arbeitsfläche) handelt auf ca. 25 Plätze. Diese können ohne weiteres abgedeckt werden.

Die nötige Anzahl an Veloabstellplätze wird abschliessend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert.

Unterirdische
Fahrradabstellplätze

Unterirdische Fahrradabstellplätze sind gut und bequem zu erreichen. Massgebend ist dabei die SN 640 066. Kurzzeitparkplätze sind ebenerdig anzuordnen. Unter- und oberirdische Langzeitabstellplätze dürfen über Rampen oder ausnahmsweise über Schieberampen erreicht werden. Bei zur Wohnnutzung zugehörigen Kellerräumen, kann je 2 m² die das Mindestmass für Kellerräume übersteigen, ein Langzeitabstellplatz angerechnet werden. Eine Aufteilung der Veloabstellplätze auf Kurz- und Langzeitabstellplätze gemäss SN 640 066 ist anzustreben (30:70).

Abstellflächen für
Kinderwagen

Abstellflächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte haben möglichst an geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage, bzw. nahe an den Wohnungseingängen bereitgestellt zu werden. Die Flächen dürfen nicht ausserhalb der jeweiligen Erschliessungseinheiten zusammengefasst werden.

Reduktion Pflichtbedarf für
Fahrzeug- und Veloabstell-
plätze

Die Stadt Kloten stellte in der Vergangenheit fest, dass gerade im Zentrumsgebiet die Auslastung von Fahrzeug- und Veloabstellplätzen sehr tief ist. Aus

diesem Grund ist beabsichtigt, das bestehende Parkplatzreglement demnächst anzupassen. Deshalb wird den Grundeigentümern die Möglichkeit eingeräumt, bei besonderen Verhältnissen oder speziellen Nutzweisen eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion beantragen zu können. Dies ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

5.4 Versorgung und Entsorgung

5.4.1 Abfallsammelstellen

Art. 15
Abfallsammelstellen

Um die Abfallentsorgung effizient zu gestalten, können gemeinschaftliche Einrichtungen erstellt werden. Die Art und Lage der gemeinschaftlichen Sammelstellen sind mit der Stadt Kloten abzusprechen um die Ziele des Gestaltungsplans zu wahren (Einordnung, Zugänglichkeit, Bewirtschaftung).

Damit auch bei Unterflursammelstellen die Bewirtschaftung möglich bleibt, können Anlagen für Sammelstellen von den Baubereichen losgelöst erstellt werden, jedoch unter Absprache und Zustimmung der Stadt Kloten.

5.4.2 Energie

Art. 16
Energie

Die Stadt Kloten hat im Jahr 2008 eine Energieplanung erarbeitet, welche die Zielsetzungen im Zusammenhang mit dem Label "Energienestadt" definiert und entsprechende Massnahmen zu deren Erreichung vorsieht. Gemäss Energieplan liegt das Gestaltungsplangebiet innerhalb des Prioritätsgebiets für die Erdgasversorgung. Das mit hoher Dichte geplante Gestaltungsplangebiet eignet sich demnach für rohrliehungsgebundene Energieträger wie Erdgas.

5.5 Umwelt

5.5.1 Lärmschutz

Das Ingenieurbüro Andreas Suter (Thalwil) hat ein Lärmgutachten (siehe Anhang 3) zum Gestaltungsplanperimeter erstellt. Das Gutachten macht konkrete Aussagen zum Strassen-, Bahn-, Flug- sowie Industrie- und Gewerbelärm. Ein Grossteil des Gestaltungsplangebiets kann ohne weitere Massnahmen hinsichtlich der Lärmbelastung ESIII überbaut werden.

Hingegen ist für einen ca. 25 m breiten Streifen ab der Strassenachse der Lindenstrasse die Anordnung von Fenstern von lärmempfindlichen Räumen gemäss Gutachten nur dann möglich, wenn

- ◆ es sich nicht um Lüftungsfenster nach Definition des Kantons Zürich handelt; wenn derselbe Raum also seitlich oder sogar lärmabgewandt belüftet werden kann (das entsprechende Lüftungsfenster muss sich mindestens 2.0 m von der Frontfassade entfernt befinden),
- ◆ der betreffende Raum über eine Massnahme in der Fassade (Balkone, Erker, Loggien) belüftet werden kann, was allerdings nur unter gewissen Voraussetzungen möglich ist (erst ab dem 2. OG, ausreichende Dimensionen, schalldichte Brüstung, schallabsorbierende Untersichten) und zu einer maximalen Reduktion von 3 dB(A) führt,

- ◆ in zurückversetzten Attikageschossen die Terrassen- oder Balkonbrüstung die direkte Sichtlinie zur Quelle unterbricht und sich somit eine ausreichende Hinderniswirkung ergibt.

Belastungsgrenzwerte

Nachfolgend die Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung:

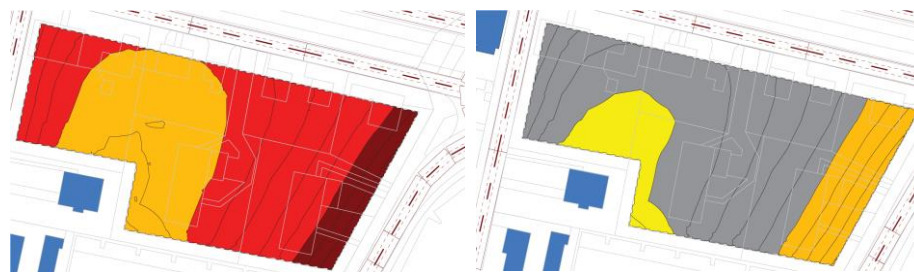
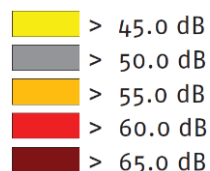
ES	Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A) - Betriebsnutzung	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
III	65	55	70*	**

ES III

*Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere PW und IGW.

**Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

Gemäss Lärmgutachten sind die für Wohnnutzung massgebenden Belastungen (Immissionsgrenzwerte) bei einer ES III am Tag (Grenze zwischen rot und weinrot) respektive in der Nacht (Grenze zwischen grau und orange) entlang der Lindenstrasse in allen Geschossen überschritten. Die maximalen Belastungen betragen ca. 68 dB(A) am Tag respektive 59 dB(A) in der Nacht, liegen also 3-4 dB(A) über dem massgebenden IGW. Entlang der Petergasse und der Geerenstrasse sind keine IGW-Überschreitungen zu verzeichnen. Entsprechende Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.



Tag

Nacht

Abbildung 31 Belastung im 2. Obergeschoss, Auszug aus Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, 20. August 2016

Berücksichtigung Richtprojekt

Im Rahmen der Überarbeitung des Richtprojekts vom 5. September 2017 wurde aufgezeigt, dass an den lärmbelasteten Lagen Gewerberäume realisiert werden können, wodurch in diesen Bereichen die Immissionsgrenzwerte für Betriebsnutzung massgebend werden.

5.5.2 Naturgefahren

Mit dem Gestaltungsplan werden keine konkreten Schutzmassnahmen vorgeschrieben, da noch kein konkretes Bauprojekt vorliegt.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind beispielsweise die Höhen von Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Licht- und Lüftungsschächte oder Tiefgaragen-Ein-/ Ausfahrten zu prüfen. Aufgrund der geringen, zu erwartenden Wassertiefen, sind baulichen Massnahmen möglich. Es drängen sich in der Sondernutzungsplanung keine Schutzmassnahmen auf.

Mit der entsprechenden Vorschrift werden die betroffenen Grundeigentümer zu eigenverantwortlichen Massnahmen zu verpflichten.

5.6 Störfallvorsorge

Art. 19
Störfallvorsorge

Da die Überbauung am Rande des Konsultationsbereiches Eisenbahnen liegt und das Gefährdungsrisiko nicht all zu gross ist, wird einzig verlangt, dass Fluchtwege nach Möglichkeit an Orte ausserhalb des Konsultationsbereichs führen und verlaufen (siehe auch Kap. 3.13).

5.7 Etappierung

Art. 20
Etappierung

Eine Etappierung der Überbauung bestehend aus den Baubereichen A, B, C und D ist zulässig. Aus Gründen der städtebaulichen Einheit ist eine Etappierung der einzelnen (Teil-)Baubereiche (bspw. A1, A2, A3) nicht zulässig. Werden die oberirdischen Bauten in den Baubereichen B und C nicht gleichzeitig erstellt, ist dennoch deren gemeinschaftliche Unterniveaugarage zwingend gesamthaft zu erstellen. Damit werden einerseits individuelle Realisierungsmöglichkeiten geschaffen und andererseits ein einheitliches, städtebauliches Konzept sichergestellt.

Sämtliche Baubereiche können zu unterschiedlichen Zeitpunkten realisiert werden, ohne sich gegenseitig in der Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Art. 21
Bestehende Gebäude / Zwi-
schennutzung

Ob durch bauliche Veränderungen am Bestand der Zweck des Gestaltungsplans nachteilig beeinflusst wird und damit gegen das Gesamtkonzept verstösst, ist im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens fallweise zu beurteilen.

6 Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan

Hochwertige Entwicklung	Der öffentliche Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Überbauung in Zentrumsnähe. Gestützt auf das in einem Studienauftrag resultierende Richtprojekt wurden die zentralen Eckwerte im Gestaltungsplan festgeschrieben, um so die erarbeiteten Qualitäten für die Umsetzung einer Quartiererneuerung sicherzustellen. Das an zentraler Lage gelegene und bestens mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossene Gestaltungsplangebiet wird nachverdichtet und zu einer kompakten Siedlungseinheit mit hoher Wohnqualität und einem Mindestgewerbeanteil geformt.
Energie	Die Ausrichtung der Energienutzung nach dem Energieplan der Stadt Kloten entspricht den energiepolitischen Zielsetzungen im Sinne der Nachhaltigkeit.
Mögliche Auswirkungen	Durch die Anpassung der planerischen Rahmenbedingungen wird die Transformation eines kleinteiligen, älteren Kleinquartiers in eine attraktive, Gesamtüberbauung in Zentrumslage gefördert. Für die Stadt Kloten entsteht ein urbanes, dichtes Stadtgewebe mit einem vielfältigen Angebot an Gewerberäumen und insbesondere Wohnungstypen, für welche in der Stadt Kloten eine hohe Nachfrage herrscht.
Schlussbemerkung	Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung sowie der Sach- und Richtplanung von Bund, Region und Kanton Zürich. Der Gestaltungsplan entspricht auch den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er innerstädtische Reserven reaktiviert und eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der bestehenden Stadtstruktur ermöglicht. Die Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümer erfolgte mit dem vollumfänglichen Einbezug in den Studienauftrag und die Erarbeitung dieser Sondernutzungsplanung. Die Berücksichtigung der Anregungen der Bevölkerung ist in der öffentlichen Auflage erfolgt. Der Gestaltungsplan beachtet die verbindlichen Vorgaben der Raumplanung, indem er für das kantonale Zentrumsgebiet an hervorragend erschlossener Lage eine dichte Nutzung ermöglicht. Trotz der Verdichtung werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige Bebauung geschaffen. Der Stadtrat Kloten und der Gemeinderat Kloten sind daher überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die öffentlichen Interessen gewahrt und den privaten Interessen der Grundeigentümer ausreichend Rechnung getragen zu haben.

7 Anhang

Anhang 1 Schlussbericht

Studienauftrag im Einladungsverfahren Geerenstrasse Ost,
Kloten, Stadt Kloten, März 2016

Anhang 2 Überarbeitetes Richtprojekt

4plus architektinnen gmbh, Uster,
5. September 2017

Anhang 3 Lärmgutachten

Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil,
20. August 2015

Schlussbericht



Studienauftrag im Einladungsverfahren

Geerenstrasse Ost, Kloten

Schlussbericht im Einladungsverfahren

Kloten, im März 2016



1. Auftraggeber und Verfahrensleitung

Auftraggeber sind die Eigentümer des Planungsperimeters:

- Peter Fürpass, Geerenstrasse 34, 8302 Kloten
- Viktor Sauter, Rothfluhstrasse 21, 8702 Zollikon
- Rosa Brunner, v.d. Monika Hardmeier und Dr. Doris Affentranger, Geerenstrasse 22, 8302 Kloten

Die Projekt- und Verfahrensleitung lag bei der Stadt Kloten, Lebensraum + Sicherheit.

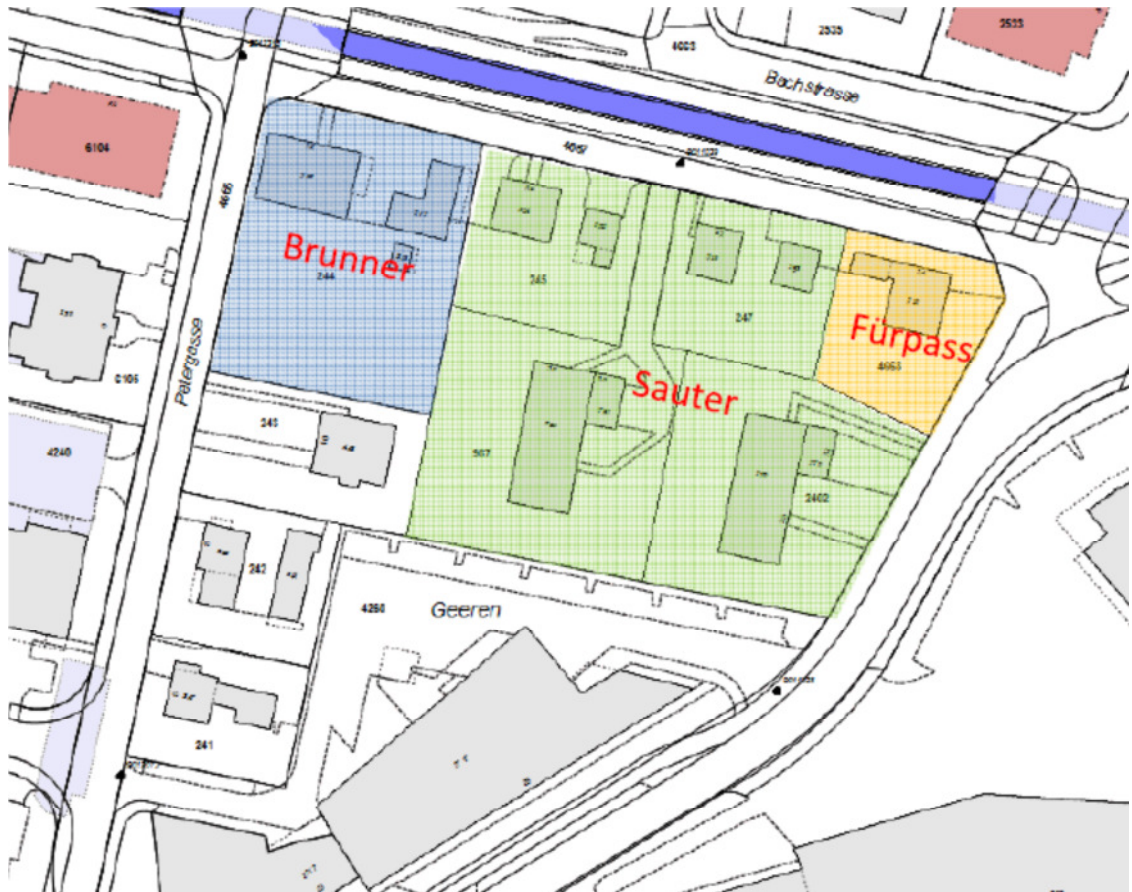


Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse

2. Verfahren und Jury

Der einstufige Studienauftrag mit Zwischenbesprechung im Einladungsverfahren wurde in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (Abweichungen: paritätische Aufteilung Jury, Einstimmigkeit, Folgeauftrag, Honorare) und nicht anonym durchgeführt. Die Auftraggeber beauftragten vier Architekturbüros mit der Ausarbeitung von Vorstudien für die Überbauung der Grundstücke gemäss Perimeter (grün/rot in Abbildung). Zusätzlich war für die Grundstücke im Betrachtungsperimeter (blau/rot) eine mögliche Weiterentwicklung in Form von Volumenstudien aufzuzeigen.

Die Zwischenbesprechung diente der Präsentation des aktuellen Arbeitsstandes und der Sicherstellung, dass die Aufgabe und die Rahmenbedingungen stufengerecht umgesetzt werden.



grün/rot = Planungsperimeter / blau/rot = Betrachtungsperimeter

Das Beurteilungsgremium bestand aus folgenden Mitgliedern:

Mitglieder mit Stimmrecht:

- Philipp Lenzi, Stadtplaner Kloten und ewp AG Effretikon (Vorsitz)
- Zita Cotti, Dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich
- Mateja Vehovar, Dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich
- Viktor Sauter, Eigentümer Kat.-Nrn. 245, 247, 987, 2402
- Monika Hardmeier, Vertreterin Eigentümerschaft Kat.-Nr. 244
- Peter Fürpass, Vertreter Eigentümer Kat.-Nr. 4668

Beratende Mitglieder:

- Dr. Doris Affentranger, Vertreterin Eigentümerschaft Kat.-Nr. 244
- Max Eberhard, Bauvorstand Kloten
- Marc Osterwalder, Stadt Kloten, Verfahrensbegleitung und Reservemitglied Jury

Zita Cotti konnte krankheitshalber an der Jurierung vom 22. Januar 2016 nicht teilnehmen. Marc Osterwalder übernahm als Reservemitglied ihren Platz in der Jury.

3. Ziele und Teilnehmer/innen

Ziel des Studienauftrages war, anhand von Studien die für die Grundstücke optimalste Neubebauung zu finden. Gesucht wurde trotz dem hohen Ausnützungsziel eine möglichst hochwertige Lösung. Die Gebäude hatten auf die heutige Eigentümerstruktur und auch auf eine Etappierung (Qualität der Zwischenstadien) Rücksicht zu nehmen. Anpassungen der Grundstücksgrenzen sollten vermieden werden (vorbehalten kleinere Grenzbereinigungen).

Ein weiteres Ziel besteht darin, für die zukünftige Glattalbahnverlängerung den notwendigen Raum zu sichern und zugleich die Erschliessung für die zu beplanenden Grundstücke rückwärtig zu regeln.

Die Projekte wurden anhand folgender Kriterien bewertet (Reihenfolge nicht wertend):

- Qualität des Gesamtkonzeptes in Bezug auf die städtebauliche Situation, die Qualität des Freiraums, die Verkehrsträger (Glattalbahn, Lärmimmissionen Linden-/Industriestrasse) und die Etappierbarkeit (Funktionalität und Qualität der Zwischenstadien)
- Kohärenz der Umsetzung mit den Vorgaben
- Funktionalität der Grundrisse
- Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit und Umwelt

Folgende Teams haben am Studienauftragsverfahren teilgenommen:

- 4plusarchitektinnen GmbH, Turbinenweg 4, 8610 Uster
- Arndt Geiger Hermann AG, Mythenquai 345, 8038 Zürich
- Bauman Roserens Architekten ETH SIA BSA, Limmatstrasse 285, 8005 Zürich
- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Limmatstrasse 65, 8005 Zürich

Urheberrecht:

Das Urheberrecht verbleibt bei den Teilnehmenden. Sie erklärten mit der Abgabe eines Projektes, über die Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen. Sie sicherten zu, dass keine Rechte Dritter verletzt wurden. Die eingereichten Unterlagen sind ins Eigentum der Auftraggeber übergegangen.

4. Termine

- | | |
|--------------------------|--|
| - 4. September 2015 | Abgabe Unterlagen und Begehung mit Teams |
| - bis 14. September 2015 | Fragen Teams |
| - bis 18. September 2015 | Beantwortung Fragen per E-Mail |
| - 2. November 2015 | Zwischenbesprechung mit Präsentation durch Teams |
| - 18. Dezember 2015 | Abgabe Projekte |
| - 6. Januar 2016 | Abgabe Modelle |
| - 22. Januar 2016 | Jurierung |

5. Veröffentlichung / Ausstellung

Die Beiträge werden während zehn Tagen veröffentlicht. Die Ausstellung findet am 29. Juni 2016, 19.00 Uhr im Stadthaus Kloten statt.

6. Vorprüfung

Die Einhaltung der formellen und materiellen Anforderungen wurde von der Stadt Kloten geprüft. Die lärmschutzrelevanten Kriterien wurden vom Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil, geprüft und in einem Bericht beurteilt.

Formelles

- Einhaltung Abgabetermine
- Vollständigkeit der Unterlagen

Materielles

- Rahmenbedingungen und Perimeter (Bauvorschriften, Höhenbeschränkungen)
- Lärmschutz (Strassenlärm)
- Aussenraum (Zugänglichkeit, Baumbestand)
- Erschliessung und Parkierung (MIV, Fahrräder, rückwärtige Erschliessung)
- Etappierung (Parking, Zufahrt)
- Dichte
- Raumprogramm

Die Beiträge wurden allesamt rechtzeitig und vollständig eingereicht. Inhaltlich wurden bei allen Projekten geringfügige Abweichungen von den formulierten Anforderungen und einzuhaltenden Rahmenbedingungen (insbesondere Nichteinhaltung von Mehrlängenzuschlägen und Strassenabstand) festgestellt. Entgegen dem Wettbewerbsprogramm haben die Pläne von Baumann Roserens Visualisierungen (Handzeichnungen) enthalten. Die Visualisierungen wurden abgedeckt. Es hat sich dadurch aber kein Team einen Vorteil verschafft und somit wurden alle Beiträge als beurteilbar befunden.

7. Beurteilung

- Vorprüfung
Das Ergebnis der Vorprüfung wurde anhand des Vorprüfungsberichts dem gesamten Beurteilungsgremium vorgestellt. Alle Eingaben wurden zur Beurteilung zugelassen.
- Einlesen in ein ausgewähltes Projekt und Projektvorstellung
Die Projekte wurden in der Zusammensetzung Fach- und Sachjuror vertieft studiert und dem Plenum präsentiert.
- 1. Beurteilungsdurchgang
Nach eingehender Diskussion schieden am Ende des ersten Beurteilungsrundgangs die Projekte von Arndt Geiger Hermann und Züst Gübeli Gambetti aus.
- Begehung des Areals
Um nochmals einen Eindruck der Situation vor Ort zu erhalten, wurde das Geviert über Mittag durch das Beurteilungsgremium begangen. Dabei wurde insbesondere der Einfluss des Gewerbegebäudes Lindenstrasse 23 / 25 auf die Überbauungsvorschläge eingehend diskutiert.
- 2. Beurteilungsdurchgang
Die beiden verbliebenen Projekte wurden vertieft diskutiert und anhand der Kriterien auf deren Stärken und Schwächen beurteilt.

- Abstimmung
Das Beurteilungsgremium kam einstimmig und ohne Enthaltungen zum Entscheid, das Projekt der 4plusarchitektinnen zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Der Entwurf zeigt insgesamt den qualitativ hochwertigsten und zielführendsten konzeptuellen Ansatz in Bezug auf die Aufgabenstellung und die örtlichen Verhältnisse auf.
- Weiterbearbeitung und Empfehlungen
Das Beurteilungsgremium formulierte für das Siegerprojekt der 4plusarchitektinnen folgende Empfehlungen für die Weiterbearbeitung:
 - Der Abstand von 6 m von der Strassengrenze „Geerenstrasse“, Kat.-Nr. 4667, ist vollständig und mit allen Gebäudeteilen einzuhalten.
 - Die modularen Gebäudeteile sind noch etwas schematisch. Die Gebäude und Wohnungstypologien sind situationsgerechter auszugestalten.
 - Die beiden Innenhöfe „Ost“ (Grundstück Brunner) und „West“ (Grundstück Sauter) sind dichtemässig zu entspannen. Für die an die Innenhöfe anstossenden Wohnungen sind bessere Belichtungsverhältnisse zu schaffen. Somit sind in Bezug auf die räumlichen Verhältnisse, die Geschossigkeit und Platzierung der Gebäude betreffend Belichtung des EG und 1. OG zu überprüfen. Dabei wird Wert auf die Abstandssituation des siebengeschossigen Gebäudes auf dem Grundstück Sauter zur Grundstücksgrenze Brunner gelegt (Grundabstand BZO einhalten). Dies insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichen Etappierung zur Erhaltung eines qualitativen Zwischenstandes.
 - In einigen Gebäuden sind an den Fassaden liegende Treppenhäuser vorgeschlagen worden. Es ist zu prüfen, ob die Treppenhäuser so platziert werden können, dass weniger wertvolle Fassadenfläche benötigt wird (Fassadenfläche prioritär für Belichtung Wohnungen nutzen). Eine natürliche Belichtung der Treppenhäuser wird aber begrüsst.
 - Die Zufahrt zur Tiefgarageneinfahrt auf der Ostseite (Grundstück Sauter) ist etwas umständlich, indem um das Parkplatzpaket und die Hauseingangszone herumgezirkelt werden muss. Auch wird die Strassenverkehrssicherheit in der Kurve in Frage gestellt. Sofern eine privatrechtliche Einigung gefunden werden kann, soll auch eine Erschliessung über die bestehende, rückwärtige Tiefgaragenezufahrt des Gebäudes Lindenstrasse 23/25 geprüft werden.
 - Das Gebäude Fürpass verfügt über keine unterirdischen Parkplätze und ist vollumfänglich von der Bebauung Sauter abhängig. Dies soll nach Möglichkeit verbessert werden.
 - Die Verortung der Veloabstellräume sind zu überprüfen.
 - Die im Betrachtungsperimeter aufgezeigten Baukörper sollen zum Grundstück Brunner mindestens den zonengemässen Abstand einhalten.

8. Fazit und Dank

Trotz der vermeintlich „einfachen“ Ausgangslage mit gut proportionierten Grundstücken hat sich gezeigt, dass die Herausforderung darin bestand, die für eine reine Wohnbebauung hohe Ausnützung mit den Ansprüchen der Eigentümer an gut besonnte und attraktive Wohnungen möglichst gut zu verbinden. Gewinnbringend war, dass die vier Teams unterschiedliche Ansätze und Strategien verfolgt haben, so dass das Beurteilungsgremium die unterschiedlichen Typologien und Vorgehensweisen gut vergleichen konnte.

Das Beurteilungsgremium dankt den Teilnehmer/innen für ihren Einsatz und die spannenden und insgesamt auf hohem Niveau erstellten Arbeiten.

9. Projekte

▪ Projekt Arndt Geiger

Typologie

Mit dem Überbauungsvorschlag integriert das Team Arndt Geiger im heterogen gewachsenen Quartier drei kompakte Baukörper unterschiedlicher Typologie. Die Setzung dreier Solitäre verspricht Ökonomie der Mittel und somit Nachhaltigkeit, was aber beides im Projektverlauf nicht eingelöst wird. Um einen möglichst grossen, allen Bewohnenden zur Verfügung stehenden Binnenraum zu ermöglichen, werden sehr hohe Bauten in Kauf genommen, was mit Ausnahme des Stadthauses quartierunüblich ist. Diese Gebäude zelebrieren mit sechs Geschossen im Süden und deren zehn im Norden eine grosse Dominanz und erscheinen mithin ohne jeglichen Bezug zur näheren und weiteren Umgebung. Da der neue Stadtbaustein infolge seiner städtebaulichen und architektonischen Ausformulierung als Gesamtes seine unmittelbaren Nachbarn überragt, wird er als unerwünschter Solitär und Fremdkörper empfunden. Eine feinere Körnigkeit und Höhenstaffelung hätten die Situation entspannen können.

Freiraum

Zwischen den drei Baukörpern soll ein attraktiver Binnenraum entstehen, der allen Bewohnenden zur Verfügung steht. Dieser öffnet sich im Süden zum nachbarlichen Aussenraum und erzeugt dadurch eine grosszügige Weite. Die bestehende Buche wird erhalten und dient zur Gliederung der beiden Innenhöfe. Die Jury bezweifelt jedoch die Attraktivität des in vier verschiedene Zonen unterteilten Binnenraumes wegen mangelnder Belichtung einzelner Bereiche und einer undifferenzierten Formgebung. Die Verfasser ordnen den Erdgeschossigen Wohnungen private Gartenanteile zu, so dass der Mehrheit der Bewohner ein mittig liegender, viel zu klein dimensionierter Streifen zur Verfügung steht. Die Wegführung lädt Passanten ein, den Hof als Abkürzung zu benutzen, was nicht im Sinne des privaten Binnenraumes sein kann. Unverständlich ist auch, dass eine urbane Bautypologie in einen grünen Vorgartengürtel platziert wird. Ebenerdige Besucherparkplätze oder Aussenveloplätze fehlen im Übrigen vollständig.

Wohnqualität

Die drei Baukörper sind nicht nur in Ihrer Höhe, sondern auch in Ihrer Tiefe gestaffelt. Die Gebäude offerieren trotz unterschiedlichen Ausrichtungen und Gebäudetiefen leider nur eine einzige Wohnungstypologie, die des Durchwohnens. Die Strategie der weispännigen Erschliessung bedingt zu viele Treppenhäuser, was der Ökonomie abträglich ist. Dass zehn Wohnungen im nördlichen Block über einen Laubengang erschlossen werden müssen, ist an dieser Lage und in Anbetracht der gewünschten Bewohnerinnen unverständlich. Eine in ihrer Dimension wechselnde und alles umhüllende Balkonschicht erschwert die Belichtung der inneren Bereiche. Das Durchwohnen wird aufgrund der Gebäudetiefe als unattraktiv empfunden und nimmt dazu auch wenig Rücksicht auf den Wunsch nach durchmischten Nutzern. Die Ausrichtung auf den südlichen Nachbarn und dessen steinerner Fassade ist nicht attraktiv und wenig besonnt.

Erschliessung

Die Tiefgarageneinfahrt liegt direkt anliegend an das Grundstück von Herrn Fürpass und würde im Falle einer Etapierung einen unfertigen Eindruck hinterlassen. Die Tiefgarage ist sehr grosszügig ausgelegt und weist für die Begrünung des Innenhofes nicht genügend Erdüberdeckung aus.

Etaprierbarkeit

Die vorgeschlagene Etappierung ist grundsätzlich denkbar, obwohl der nicht fertig gebaute Blockrand wenig überzeugen würde.

Fazit

Das Konzept wurde nach der Zwischenbesprechung wenig bis gar nicht weiter entwickelt.

Die kritischen Fragen zur Massstäblichkeit sowie zu den ungünstigen Gebäudetiefen und Typologien bleiben unbeantwortet. Die Autoren haben leider die Chance verpasst, ihr Projekt zusammen mit den Bauherren und der Jury zu schärfen.



Erdgeschossplan



Obergeschosse



Ansicht Geerenstrasse

▪ **Projekt Züst Gübeli Gambetti**

Typologie

Der Überbauungsvorschlag zeigt vier Baukörper, welche jeweils mit zweigeschossigen Sockeln zusammengebunden werden. Auf den überhöhten Sockelgeschossen erheben sich insgesamt sieben fünf- bis sechsgeschossige Gebäude, die in der Abfolge als Punktbauten gelesen werden. Im Kreuzungsbereich Geeren-/Lindenstrasse wird mit einem siebengeschossigen Gebäude ein Akzent gesetzt. Die Akzentuierung wird von der Jury aufgrund der geplanten Nutzung als reines Wohngebäude allerdings in Frage gestellt. Die Typologie der Punktbauten verspricht gut belichtete Wohnverhältnisse, welche aber aufgrund der beengten Verhältnisse zwischen den Gebäuden schlussendlich doch nicht vollständig eingelöst werden können. Auch die Platzierung und Ausrichtung des südlichsten Baukörpers zum Gewerbegebäude Lindenstrasse 23 und 25 führt zu einer beengenden Situation mit Ausblick auf die dunkle, fast schon bedrohlich wirkende Granitfassade des Gewerbebaus.

Freiraum

Zwischen den Gebäuden spannt sich ein über 75 m langer, aber nur gerade 18 m breiter Binnenraum auf, der durch die Höherlegung gegenüber der Geerenstrasse und aufgrund des umsäumenden zweigeschossigen Sockels sehr introvertiert wirkt. Der mit organischen Formen bespielte Innenraum ist für die gesamte Bebauung nutzbar und gut gelungen, die privaten Aussenräume der Wohnungen beschränken sich auf eingezogene Loggien. Der Raum zur Geerenstrasse mit zukünftiger Glattalbahn soll urban gestaltet werden, indem die Hartbeläge bis an die Gebäudefassaden heranreichen. Über diesen Raum erfolgt auch der Zugang zu den Gebäuden, was nachvollziehbar ist. Eine Ausnahme bildet der südlichste Gebäudekörper, der über den gemeinsamen Grünraum erschlossen wird.

Wohnqualität

Mit der Setzung der Solitärgebäude werden zu einem grossen Teil dreiseitig belichtete Wohnungen geschaffen, welche allerdings aufgrund der geringen Abstände zwischen den Punktbauten von der Jury als nicht übermässig attraktiv bewertet wurden. Mit einer geschickten Platzierung der Fassadenöffnungen wird zwar versucht, zumindest die Einsichtsbereiche zu reduzieren. Dennoch werden die Abstände von weniger als 7 m als zu knapp beurteilt. Teilweise sind in den Regelgeschossen Wohnungen ausgewiesen, die (wegen der knappen Abstände) faktisch nur von Norden her belichtet werden.

Erschliessung

Die grosszügige Tiefgarage wird wie verlangt über zwei Zufahrten ab der Lindenstrasse und der Petergasse erschlossen. Die Standorte der Einfahrten sind gut gewählt. Die Tiefgarage funktioniert und weist für jeden Eigentümer auf dem eigenen Grundstück Parkplätze aus. Veloabstellplätze sind ober- und unterirdisch in genügender Anzahl vorhanden.

Etappierbarkeit

Die vorgeschlagene Etappierung ist umsetzbar.

Fazit

Die gewählte Typologie nimmt Bezug auf die westlich angrenzende Bebauung an der Geerenstrasse und nimmt in nachvollziehbarer Weise diese neue Entwicklung auf, was zu begrüßen ist. Durch die einzelnen Hochpunkte verspricht die Überbauung trotz der hohen Dichte eine gute Wohnqualität dank dreiseitig belichteter Wohnungen. Das Konzept wird aber dadurch geschwächt, dass die Platzverhältnisse für die vorgeschlagene Bebauungslösung schlussendlich zu knapp sind. Daraus resultieren sowohl im Verhältnis der einzelnen Solitärgebäude zueinander als auch im schmalen Innenhof beengende Verhältnisse. Dieser Eindruck wird noch verstärkt, indem eine grosse Anzahl der Wohnungen frontal auf das wenig attraktive Gewerbegebäude ausgerichtet sind.

Zusammenfassend ein gut durchdachter und sorgfältig bearbeiteter Vorschlag, dessen vermeintliche Stärken aber aufgrund der vorliegenden Situation nicht vollumfänglich und überzeugend eingelöst werden können.



Situationsplan mit Umgebungsgestaltung



Regelgeschoss



Ansicht Geerenstrasse

▪ Projekt Baumann Roserens

Typologie

Die Jury würdigt die präzise und städtebaulich klare Konzeption. Die Verfassenden umsäumen mit vier orthogonalen Solitärbauten einen zentral liegenden, grosszügig bemessenen Gartenhof. Dieser öffnet sich über fünf Fenster zur direkten Nachbarschaft. Die Gebäude sind, um sich in der heterogenen und ebenso dispersen Umgebung auf eine selbstverständliche Weise zu integrieren, unterschiedlich lang und hoch und geschickt geformt. Die Autoren staffeln die beiden Längsbauten gekonnt, um der hinteren Gebäudezeile eine möglichst gute Besonnung zu ermöglichen. Die Gebäude fügen sich, ausser auf der Parzelle Fürpass gut ins Quartier ein. Die Jury bezweifelt, dass ein Hochpunkt als Auftakt des neuen Stadtbausteins dem Nutzungsinhalt Wohnen gerecht würde. Die Höhe von zehn Geschossen zeichnet im Zentrum exklusiv das Stadthaus mit seiner öffentlichen Nutzung aus. Ebenso scheint der sieben Geschosse hohe Akzent für die Familie Brunner gegenüber den Nachbarn mit ihren sechs Geschossen leicht überdimensioniert.

Freiraum

Der Binnenhof ist gleichermassen intim, gut proportioniert und sorgfältig gestaltet. Er weist eine zusammenhängende Fläche für alle Bewohnenden aus. Die subtil gestaltete Abgrenzung zum öffentlichen Raum nimmt Fahrrad- oder Autoparkplätze auf. Die Markierung der Übergänge mit Bäumen, Treppenstufen oder Belagswechseln schliesst eine unerwünschte Durchwegung aus. Eine befestigte Zone umrahmt den innenliegenden Gartenhof. Die Wohnungen sind konsequent als Hochparterrewohnungen konzipiert und bieten dadurch die gewünschte Privatheit und Schutz vor Einsicht. Die unter dem Park liegende Tiefgarage ist in ihrer Höhenlage subtil in die Topografie eingeschrieben und in ihrer Lage um ein halbes Geschoss versetzt, so dass bei vielen Bereichen tief wurzelnde Bäume gepflanzt werden können, ohne die gesamte Decke überdimensionieren zu müssen.

Wohnqualität

Die beiden Punktbauten bieten zwei bis dreiseitig orientiertes, somit gut belichtetes und flexibel adaptierbares Wohnen an. Sie sind kompakt und werden in ihrer Ausprägung gewürdigt. Die Längsbauten sind wegen ihrer Nutzungsdichte relativ tief, was sich für ein Durchwohnen mit Zweispännern anbietet. Dennoch entstehen, ausser an den Gebäudeenden mit ihren Dreispännern teilweise wenig belichtete und dadurch schlecht nutzbare Zonen. Die Loggien überzeugen die Jury wegen ihrer Tiefe nicht. Vorstellbar wären an dieser ruhigen und peripheren Lage halb eingezogene Balkone, welche die Abwicklung der teuren Fassadenhülle verkleinern könnten. Der südliche Baukörper liegt sehr nahe am fensterlosen und mächtigen Granitgebäude. Die Aussicht zu und die mangelnde Besonnung wegen diesem Nachbarn stellen die Attraktivität einer Vielzahl der nach Süden orientierten Wohnungen in Frage.

Erschliessung

Die Erschliessung auf Fussgängerebene erfolgt teilweise vom öffentlichen Raum aus, was die Privatheit des Hofes unterstreicht. In diesem Sinne ist es für die Jury unverständlich, dass sowohl der Turmbau als auch der südliche Bau von der Innenseite erschlossen werden. Die Tiefgarageneinfahrt liegt für alle drei Eigentümerinnen kompakt auf der Parzelle von Herrn Fürpass. Die Anzahl der Parkplätze entspricht nicht dem notwendigen Minimum. Gewünscht wären mindestens zwei unabhängige Einfahrten. Auf Eingangsniveau werden kleine Fahrradabstellräume angeboten und daher stehen viele der notwendigen Fahrradabstellplätze wenig attraktiv auf der Stirnseite der Gebäude.

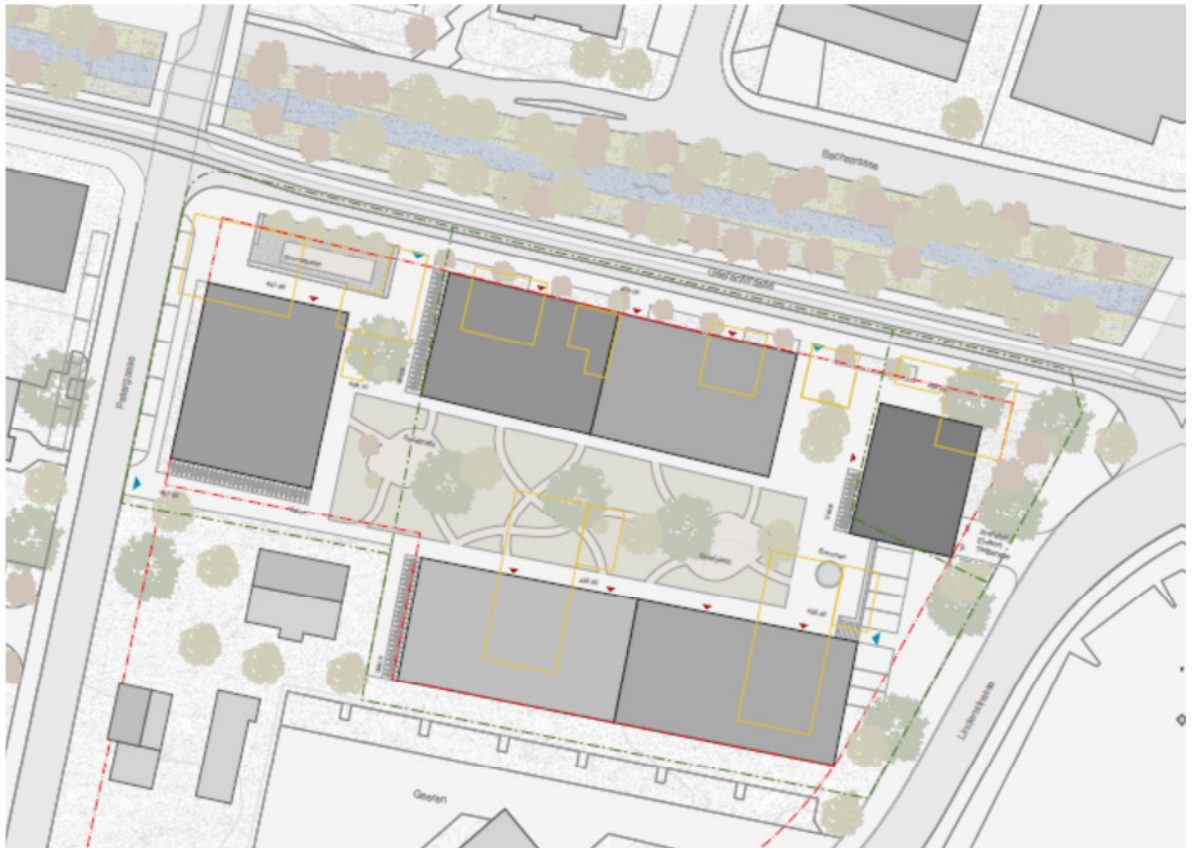
Etappierbarkeit

Die Etappierung wird klar beschrieben und ist, was die Gebäude betrifft, problemlos machbar. Die Tiefgarage müsste integral überarbeitet werden, weil sie zu klein ist und weil zwei unabhängige Zu- und Wegfahrten gewünscht waren.

Fazit

Das Konzept wurde nach der Zwischenbesprechung und dem Wunsch nach einem Siedlungsinternen Freiraum grundlegend überarbeitet. Es führt zu einer aufgelockerten Blockrandbebauung mit vier Solitären, welche im Inneren einen grossen, den Bewohnenden vorbehaltenen und sehr schön gestalteten Innenhof aufnimmt. Diese Haltung überzeugt städtebaulich. Die Wohnungsgrundrisse des Durchwohnens und der Drehung je nach Ausrichtung an den Gebäudeenden überzeugen ebenfalls. Jedoch sind viele der Nord-Süd orientierten Wohnungen, welche sich auf die blinde Fassade des südlichen Nachbarn orientieren, wenig attraktiv. Insgesamt stellt das Projekt einen wertvollen,

gut durchdachten und sorgfältig bearbeiteten Beitrag zum verdichteten Wohnungsbau im heterogenen Kontext des Zentrums von Kloten dar.



Situationsplan mit Umgebungsgestaltung



Regelgeschoss



Ansicht Geerenstrasse

▪ Projekt 4plusarchitektinnen

Typologie

Die zentrale Wohnlage im Herzen von Kloten spricht sowohl ein junges, dynamisches Publikum als auch ältere Menschen an, die ihr Einfamilienhaus verlassen und die Vorzüge der guten Versorgung im Zentrum geniessen. Für dieses gemischte Publikum wird eine Typologie entwickelt, die das Zentrum stärkt, mit einem menschlichen Massstab aber auch die örtliche Körnigkeit und den Grünraum in der Umgebung aufnimmt.

Ausgehend von einem einheitlichen Stadthaus-Typ der mit Zwischenbauten verbunden wird, entsteht ein dichtes Stadtgewebe mit einer Vielzahl von Höfen mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten, Durchsichten und Verbindungen. Das Grundmodul des Stadthauses weist eine einheitliche Grundfläche auf, variiert aber in der Geschossigkeit und Form der Verbindungsbauten. Die Gebäudeteile sind vier- bis achtgeschossig. Mit dieser Strategie, wird der Anspruch eingelöst, gute Übergänge, räumliche Qualitäten, ein menschlicher Massstab zu schaffen.

Freiraum

Entlang des öffentlichen Raumes sind Vorplätze mit Bäumen und Parkplätzen vorgesehen. Die hohen Bäume auf den Plätzen zur Geerenstrasse schaffen einen Bezug zum Altbach. Entlang der lärmbelasteten Lindentrasse weicht die Bebauung stärker zurück. Die Bäume auf diesem grösseren Vorplatz sollen als "Pufferzone zur Strasse" dienen. Die hierfür vorgeschlagene Anzahl Bäume ist aber zu gering.

Die siedlungsinterne Höfe sind autofrei und werden gemeinschaftlich genutzt. Die Freiräume sind unterschiedlich zониert und gestaltet, teils begrünt und mit Bäumen bepflanzt, teils als Begegnungsorte zum Spielen und verweilen ausgestattet.

Die unterschiedliche Geschossigkeit der Wohnbauten wird genutzt, um auf der Ebene der Dachterrassen beschauliche Gärten mit privaten und halbprivaten Lauben anzulegen.

Wohnqualität

Alle Wohnungen sind zwei- und dreiseitig orientiert und weisen durch die differenzierte Geschossigkeit der Überbauung eine gute Besonnung auf. Viele Treppenhäuser sind an der Aussenfassade angeordnet und natürlich belichtet. Das Grundmodul weist je Geschoss eine Zweizimmer- und eine Dreizimmerwohnung auf. In den Verbindungsbauten sind Drei- und Vierzimmerwohnungen geplant. Mit Ateliers im Erdgeschoss, Fünzimmerwohnungen in den obersten Geschossen und Maissonette-Typen wird ein sehr breites Spektrum an Wohnungen angeboten.

Alle Zimmer sind mit mindestens 14 m² grosszügig dimensioniert. Die Grundrisse entlang der Lindenstrasse erfüllen die lärmrechtlichen Kriterien.

Die teilweise eingezogene Loggia bietet jeder Wohnung trotz der hohen Dichte eine Privatsphäre im Aussenraum. Entlang der südlichen Grenze erhalten die Wohnungen im Erdgeschoss einen direkten Zugang zum Garten.

Das Wohnungsangebot, die Wohnqualität und die Zugänge zum Aussenraum werden vom Beurteilungsgremium grundsätzlich als sehr gut gewertet. Die Anlage mit einem Grundtyp wird teilweise als zu starr empfunden. Etwas differenzierte ortspezifischere Adaption des Grundmoduls wäre wünschenswert, im Rahmen des Studienverfahrens aber nicht vollständig leistbar.

Erschliessung

Die Hauszugänge sind strassenseitig an einem Vorplatz oder im Hof gut und direkt auffindbar angeordnet. Neben dem Hauseingang werden im Erdgeschoss sehr grosszügige Fahrradräume angeboten.

Die Autoabstellplätze für Besucher sind entlang der Strassen am Rand der Überbauung angeordnet. Die Tiefgaragenzufahrten entsprechen den Vorgaben, wobei jene an der Lindentrasse wenig plausibel und schlecht auffindbar ist. Die niedrige Anzahl Tiefgaragenabstellplätze erlaubt die Pflanzung von hohen Bäumen.

Etaprierbarkeit

Die Etappierung funktioniert. Es sind keine Konflikte erkennbar.

Fazit

Das Konzept nimmt Themen der Zentrumsplanung der letzten Jahre auf, wie verdichtet Bauen mit differenzierter Körnigkeit oder guten Übergängen zum öffentlicher Raum, und webt an diesem Muster weiter. Die Transformation im Quartier, fügt sich trotz hoher Dichte sehr gut in die Nachbarschaft und in den stadträumlichen Kontext ein. Das Konzept wurde nach der Zwischenbesprechung hinsichtlich der Erdgeschossnutzung und Parkierung grundlegend überarbeitet und die Qualität hinsichtlich Aufenthalt und Adressbildung stark verbessert. Die Übergänge im

Erdgeschoss sind gut gelöst und die Höfe unterschiedlich nutzbar. Das Angebot an Ateliers, Wohnungen und Freiräumen ist vielfältig und attraktiv. Die Typologie schafft mit unterschiedlichen Vorplätzen, Höfen und Häusern eine hohe Wohnqualität und ermöglicht in hohem Masse eine Identifikation der Bewohner. Der Entwurfsansatz ist bestechend und robust, um in der Umsetzung/Weiterentwicklung des Projekts die hohe Qualität halten zu können.



Situationsplan



1. Obergeschoss

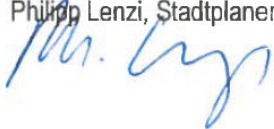


Querschnitt durch Hof Ost

10. Genehmigung

Genehmigung des Beurteilungsgremiums:

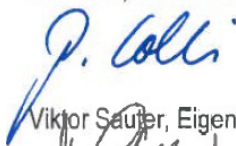
Philip Lenzi, Stadtplaner, ewp AG Effretikon



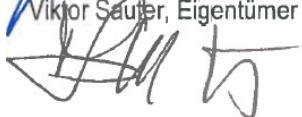
Mateja Vehovar, Architektin, Zürich



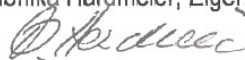
Zita Cotti, Architektin, Zürich



Viktor Sauter, Eigentümer

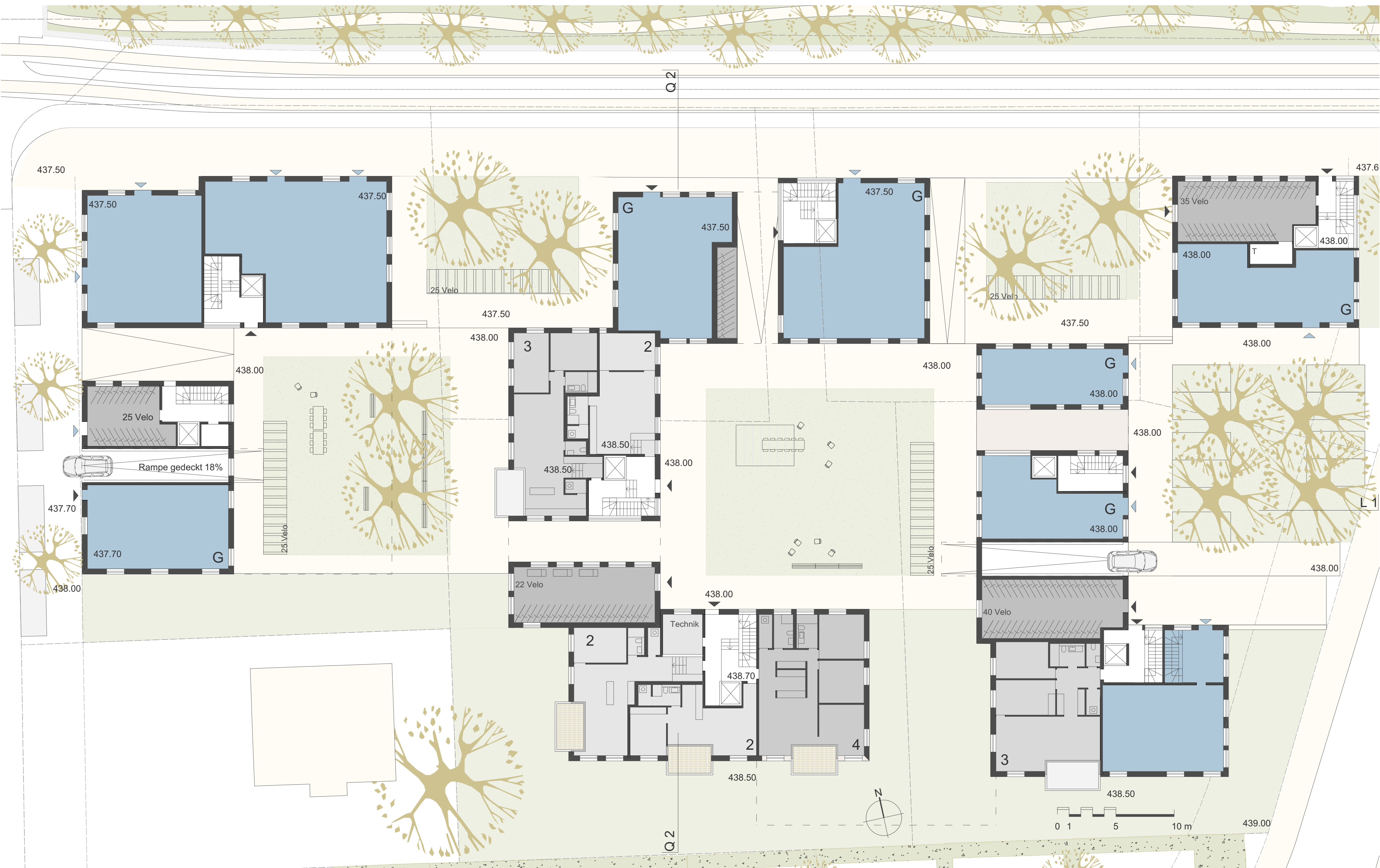


Monika Hardmeier, Eigentümergevertreterin

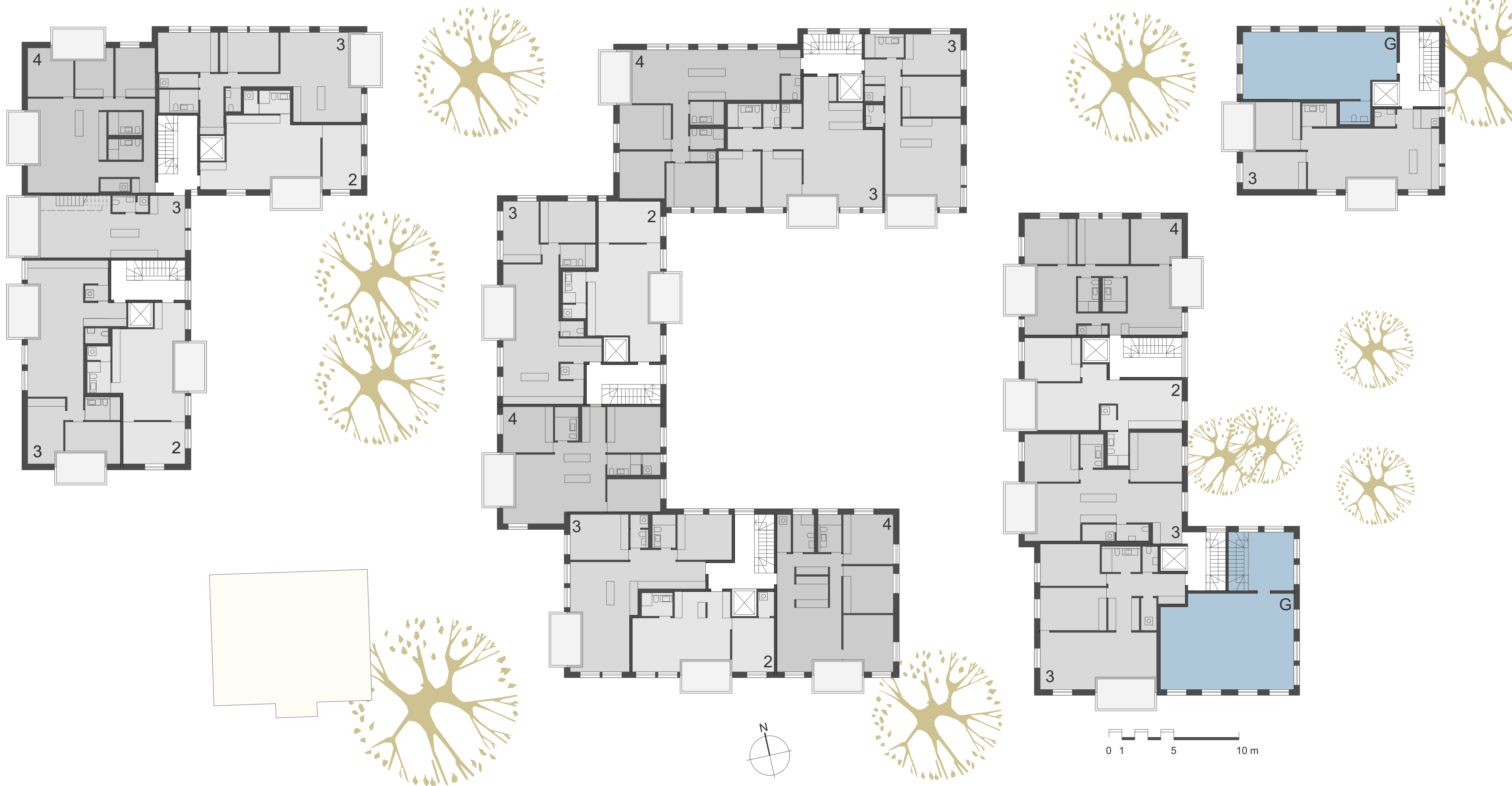


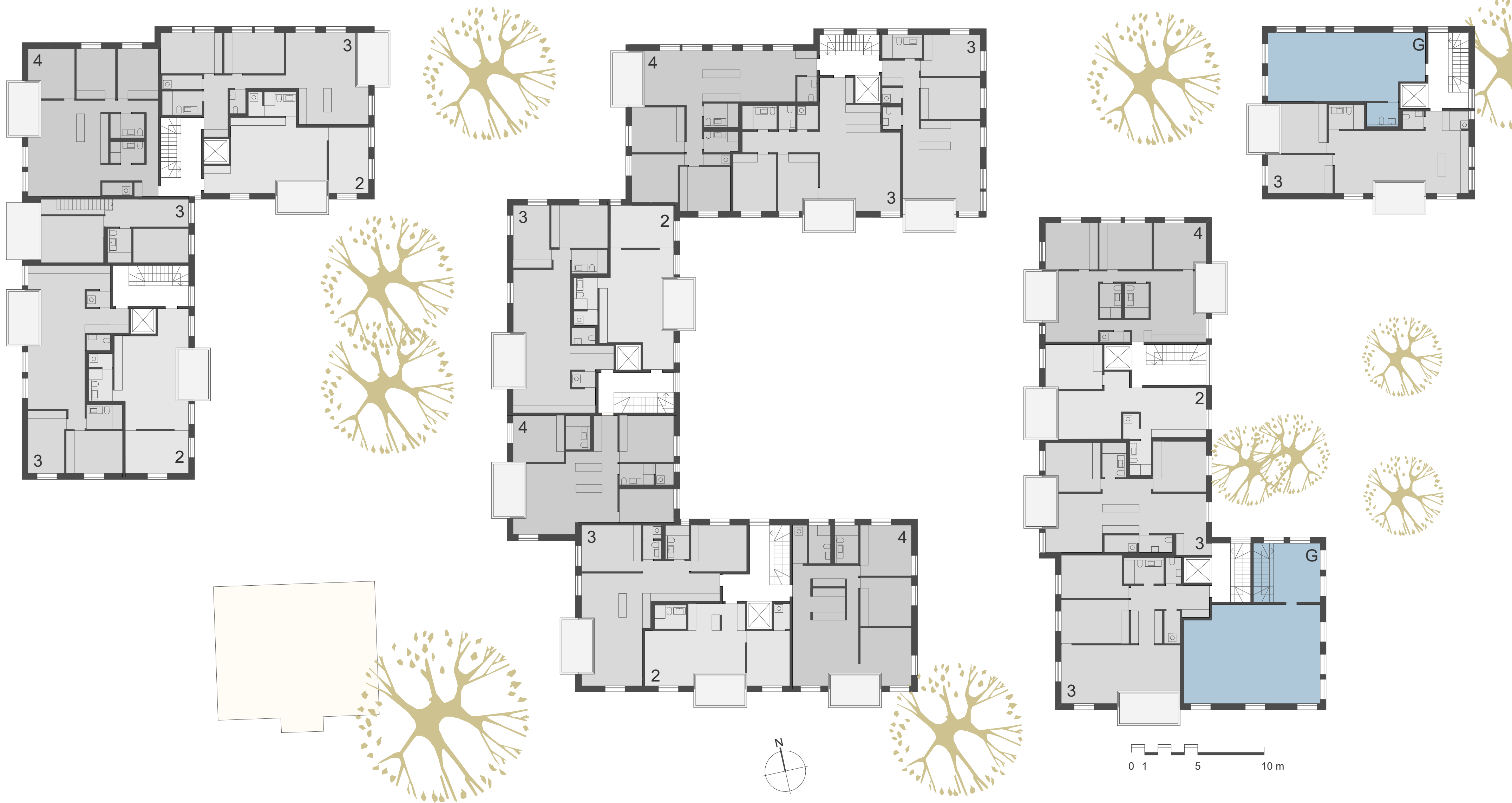
Peter Fürpass, Eigentümer

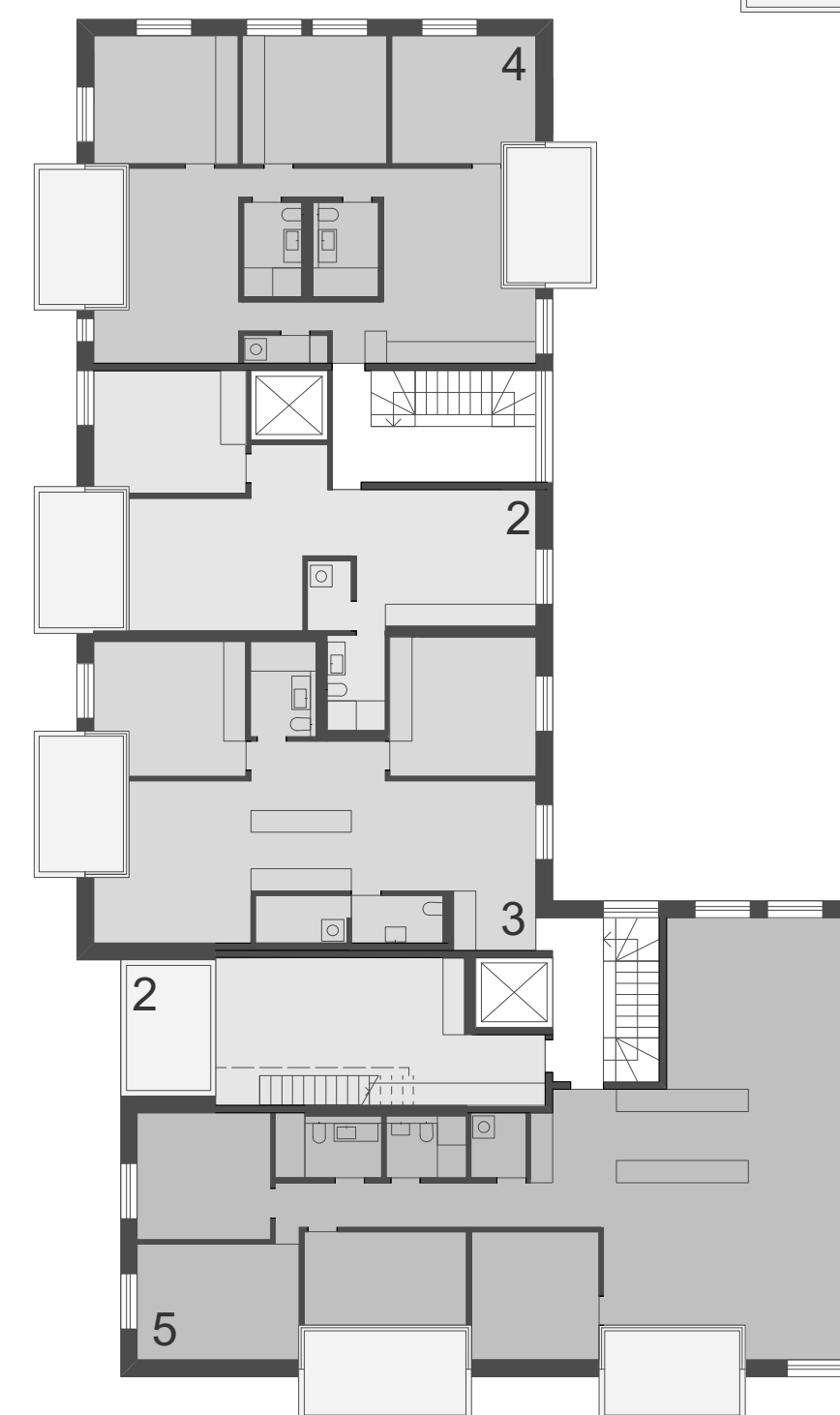
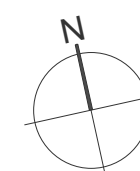
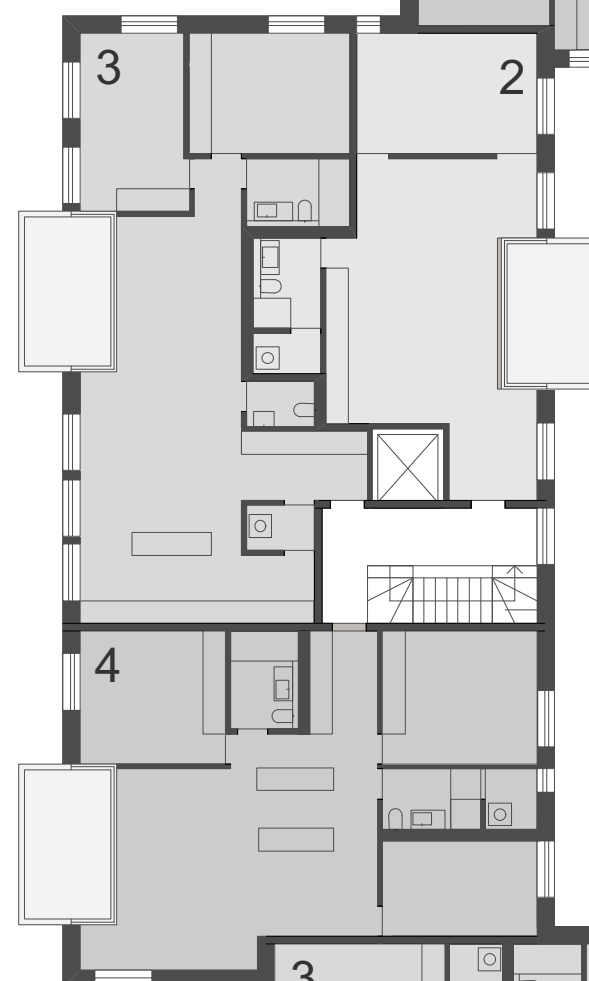
Überarbeitetes Richtprojekt



Grundriss Erdgeschoss 05.09.2017
Gewerbeanteil Ø 10%















Lärmgutachten



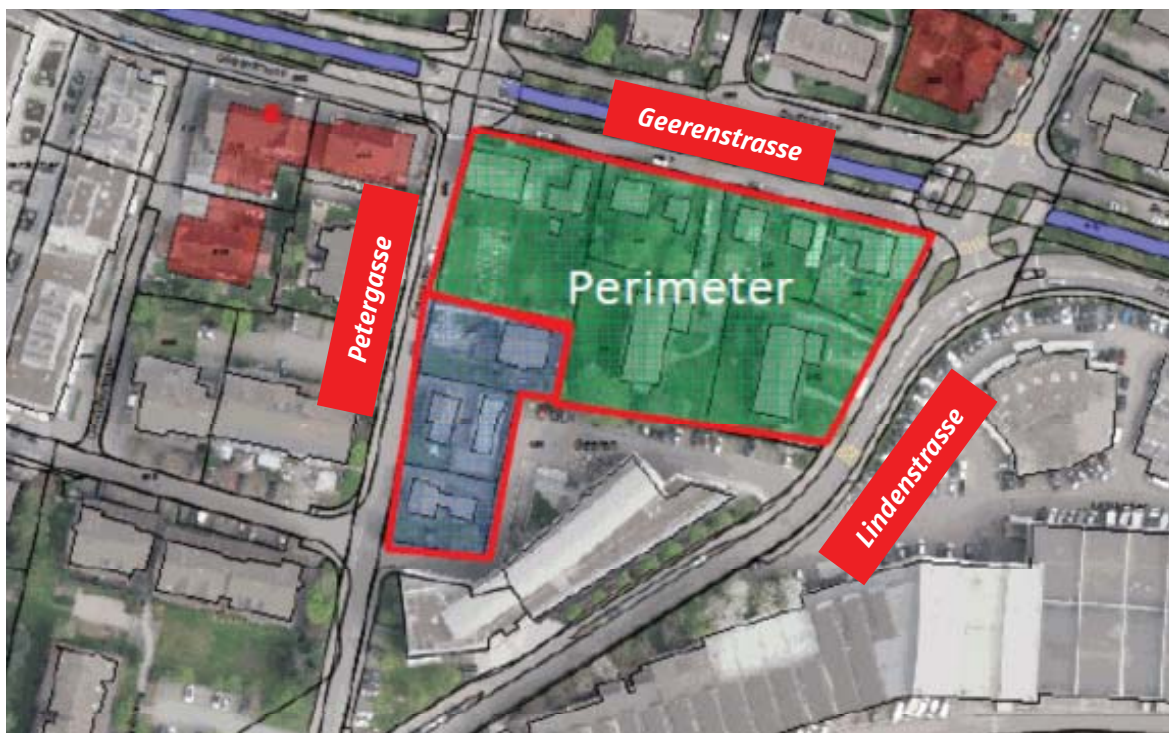
Peter Fürpass / Viktor Suter / Familie Brunner
vertr. durch Stadt Kloten, Lebensraum + Sicherheit, Kirchgasse 7, 8302 Kloten

STADT: **Kloten**
OBJEKT: **Studienauftrag Geerenstrasse Ost**

LÄRMGUTACHTEN

1 Situation

Der Projektperimeter liegt direkt neben der stark befahrenen Lindenstrasse. Zudem grenzt er direkt an die Geerenstrasse und die Petergasse an, welche allerdings deutlich tiefere Emissionen aufweisen:



Lageplan des Projektperimeters

2 Lärmrechtliche Beurteilung

Mit dem vorliegenden Lärmgutachten muss aufgezeigt werden, ob die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind.

Konkret müssen die Beurteilungspegel L_r aller Lärmarten in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen die massgebenden Belastungsgrenzwerte L_r einhalten.

Nach geltender Praxis im Kanton Zürich muss der Grenzwert bei Wohnräumen bei dem zur Belüftung des Raumes notwendigen Fenster, dem sogenannten Lüftungsfenster, eingehalten sein. Als massgebender Ermittlungsort gilt demzufolge das am wenigsten lärmexponierte Fenster eines Raumes, sofern die Fensterfläche mindestens 5% der Bodenfläche des zu belüftenden Raumes beträgt und sofern das Fenster nicht durch eine andere Lärmart über dem Grenzwert belastet ist.

Die verschiedenen Lärmarten sind getrennt zu beurteilen.

3

Grundlagen

3.1 Objekt

- Wettbewerbsprogramm Studienauftrag (Version vom 19.08.2015 / Entwurf für Anfrage Architekten)

3.2 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte

Das Areal befindet sich gemäss aktueller Nutzungsplanung der Stadt Kloten in der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone WG₄, welcher die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet ist.

Da das Areal als erschlossen gilt, muss die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) nachgewiesen werden. Die massgebenden Grenzwerte betragen:

	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
IGW ES III	65	55

3.3 Emissionsdaten

3.3.1 Strassenlärm

Die Emissionsdaten der Strassen stammen aus dem aktuell laufenden Projekt «Lärmsanierung Gemeindestrassen». Die massgebenden Emissionswerte sind:

	Lrt [dB(A)]	Lrn [dB(A)]
Bachstrasse	58.2	50.3
Geerenstrasse (Kirchgasse – Petergasse)	66.5	54.3
Geerenstrasse (Petergasse – Lindenstrasse)	65.2	53.6
Lindenstrasse (Petergasse – Industriestrasse)	79.1	70.3
Lindenstrasse (Industriestrasse – Dorfstrasse)	68.8	55.9
Industriestrasse (Lindenstrasse – Mühlegasse)	78.9	70.1
Petergasse (Lindenstrasse – Geerenstrasse)	71.6	57.0
Petergasse (Geerenstrasse – Dorfstrasse)	70.5	56.7

Diese Emissionen beinhalten bereits einen Zuschlag von 1 dB(A) für die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren sowie einen Belagszuschlag von 1 dB(A) für Strecken mit einer signalisierten Geschwindigkeit unter 60 km/h.

Diese Emissionen führen im Projektperimeter zu Überschreitungen des massgebenden IGW. Der Strassenlärm ist detailliert zu beurteilen (s. Abschnitt 4).

3.3.2 Bahnlärm

3.3.2.1 SBB

Gemäss Emissionsplan 2015 der SBB weist der Abschnitt Kloten–Dorf–nest (Abzw) der SBB–Strecke Zürich Oerlikon Nord–Hürlistein (Abzw) (DfA–Linie 752) im Bereich des Projektperimeters die folgenden Emissionen auf:

	<i>L_{rt}</i> [dB(A)]	<i>L_{rn}</i> [dB(A)]
<i>Kloten–Dorf–nest (Abzw)</i>	73.8	69.3.

Bei diesen Zahlen handelt es sich bereits um Prognosewerte, es sind keine weiteren Zuschläge anzubringen.

Aufgrund des Abstandes zum Projektperimeter sind keine Überschreitungen des massgebenden IGW möglich. Der SBB–Bahnlärm ist nicht weiter zu beurteilen.

3.3.2.2 Glattalbahn

Gemäss Richtplan soll die Glattalbahn vom Flughafen über das Stadthaus und die Geerenstrasse bis in die Klotener Industrie verlängert werden. Das zukünftige Trasse verläuft damit unmittelbar angrenzend an den Projektperimeter.

Da für diese Erweiterung aktuell kein genehmigtes Projekt vorliegt, muss sie in der vorliegenden Beurteilung nicht mitberücksichtigt werden.

Da die Glattalbahn im Bereich des Projektperimeters als Strassenbahn verkehrt, müssen deren Emissionen dem Strassenlärm zugeordnet und mit dem Pegel der Geerenstrasse energetisch addiert werden. Die entsprechenden Untersuchungen und Nachweise sowie allfällig zu treffende Massnahmen sind im Rahmen des Ausbauprojektes Glattalbahn zu führen.

3.3.3 Fluglärm

Gemäss Fluglärm–Informationssystem des Kantons Zürich liegen im Projektperimeter die folgenden Belastungen vor:

	<i>L_{rt}</i> [dB(A)]	<i>L_{rn}</i> [dB(A)]
<i>Zivilfluglärm Tag</i>	58	
<i>Zivilfluglärm 1. Nachtstunde</i>		53–55
<i>Militärfluglärm Tag</i>	<60	

Damit sind betreffend Fluglärm keine besonderen Lärmschutzmassnahmen zu treffen, aber es sind höhere Anforderungen an

die Schalldämmung der Aussenhülle gestellt. Dies muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden.

3.3.4 Industrie- und Gewerbelärm

Im Rahmen eines Wohnbauprojektes sind betreffend Industrie- und Gewerbelärm allfällige Tiefgaragenzufahrten sowie klimatechnische Anlagen zu untersuchen.

Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu führen.

3.4 Berechnungsmodell

Die Berechnungen wurden mit CadnaA (Computer Aided Noise Abatement; Software zur Berechnung, Darstellung, Beurteilung und Prognose von Umgebungslärm; Version 4.5.151) durchgeführt.

4

Berechnung Strassenlärm

Zur Bestimmung der grundlegenden Lärmsituation werden Raster des leergeräumten Areals in verschiedenen Höhen berechnet. Die Darstellungen auf der Folgeseite zeigen die entsprechenden Belastungen für den Tag (links) und die Nacht (rechts).

Das berechnete Areal weist einen Abstand von 6 m zur Geerenstrasse und jeweils 3.5 m zu den übrigen umliegenden Grenzen auf.

Es ist ersichtlich, dass die für Wohnnutzung massgebenden Belastungen von 65 dB(A) am Tag (Grenze zwischen rot und weinrot) respektive 55 dB(A) in der Nacht (Grenze zwischen grau und orange) entlang der Lindenstrasse in allen Geschossen überschritten sind. Die maximalen Belastungen betragen ca. 68 dB(A) am Tag respektive 59 dB(A) in der Nacht, liegen also 3-4 dB(A) über dem massgebenden IGW.

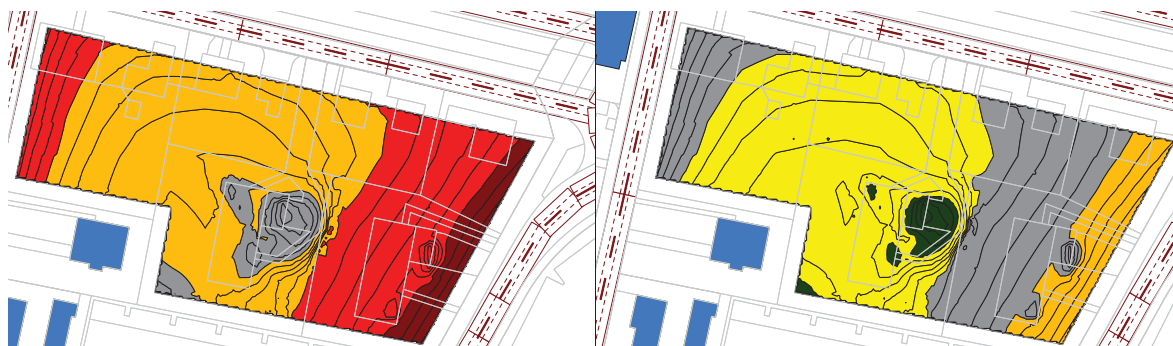
Entlang der Petergasse und der Geerenstrasse sind keine IGW-Überschreitungen zu verzeichnen.

5

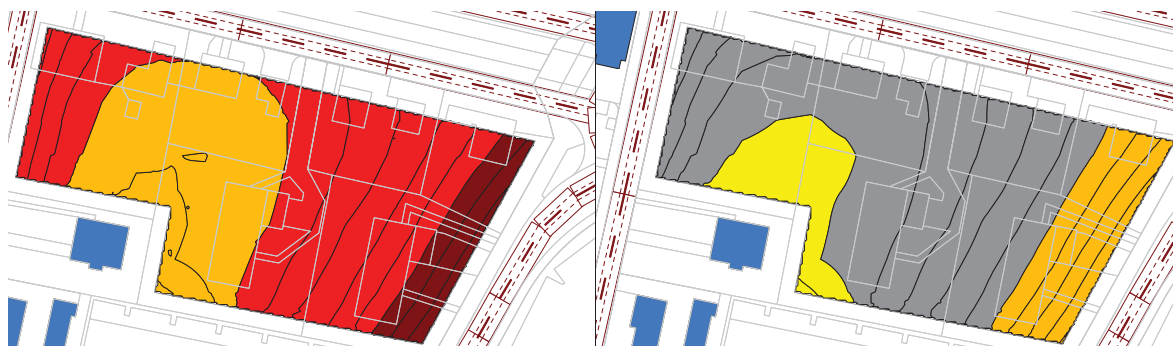
Fazit

Der Grossteil des Projektperimeters kann hinsichtlich der Lärmbelastungen ohne weitere Massnahmen überbaut werden.

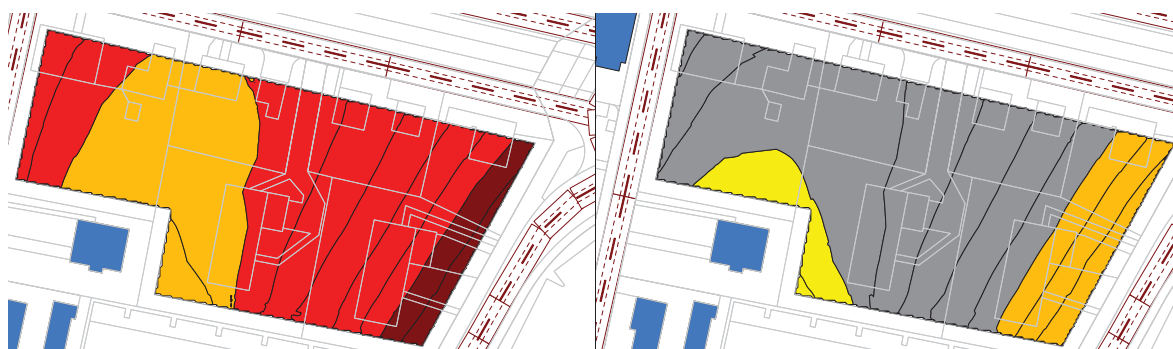
Für einen ca. 25 m breiten Streifen ab der Strassenachse der Lindenstrasse gilt: Die Anordnung von Fenstern von lärmempfindlichen Räumen ist nur dann möglich, wenn ...



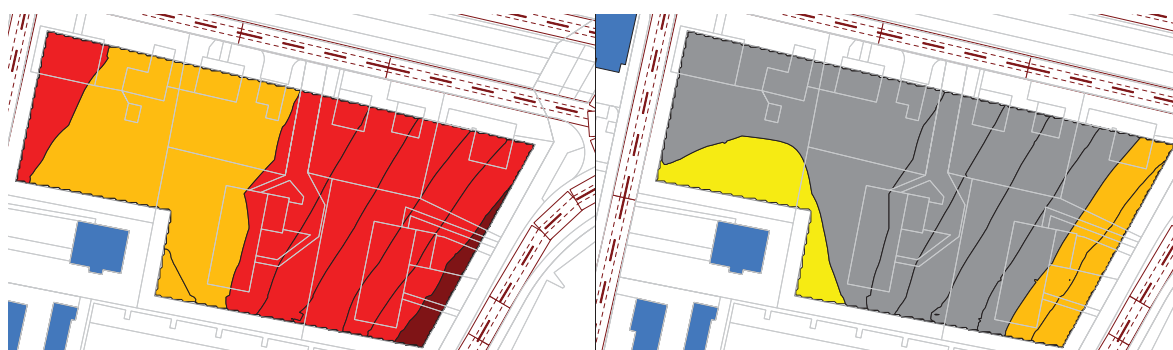
Raster EG (1.5 m über Boden)



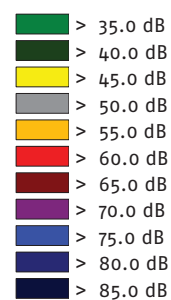
Raster 2.OG (7.5 m über Boden)



Raster 4.OG (13.5 m über Boden)



Raster 6.OG (19.5 m über Boden)



- ... es sich nicht um Lüftungsfenster nach Definition des Kantons Zürich handelt, wenn derselbe Raum also seitlich oder sogar lärmabgewandt belüftet werden kann (das entsprechende Lüftungsfenster muss sich mindestens 2 m von der Frontfassade entfernt befinden).
- ... der betreffende Raum über eine Massnahme in der Fassade (Balkone, Erker, Loggien) belüftet werden kann, was allerdings nur unter gewissen Voraussetzungen möglich ist (erst ab dem 2.OG, ausreichende Dimensionen, schalldichte Brüstung, schallabsorbierende Untersichten) und zu einer maximalen Reduktion von 3 dB(A) führt.
- ... in zurückversetzten Attikageschossen die Terrassen- oder Balkonbrüstung die direkte Sichtlinie zur Quelle unterbricht und sich somit eine ausreichende Hinderniswirkung ergibt.

Weitere Hinweise für mögliche (und unmögliche ...) Lärmschutzmassnahmen können der Website der Kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS) entnommen werden (www.laerm.zh.ch -> Lärmvorsorge -> Bauvorhaben -> Lärmschutzmassnahmen).

Thalwil, 20. August 2015

Ingenieurbüro Andreas Suter



Andreas Suter

Sachbearbeiter: Andreas Suter