



STADTKLOTEN

Öffentlicher Gestaltungsplan "Geerenstrasse", Kloten

zur Festsetzung durch den Gemeinderat

Vorschriften

Vom Stadtrat beschlossen am:

Der Präsident

Der Verwaltungsdirektor

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Die Präsidentin

Die Sekretärin

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

BDV Nr.

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



Gossweiler

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

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
B	Bau- und Nutzungsbestimmungen	4
C	Verkehrerschliessung und Parkierung	8
D	Versorgung und Entsorgung	8
E	Umwelt	9
F	Störfallvorsorge	9
G	Etappierung	10
H	Schlussbestimmungen	10

Stichwortverzeichnis

Abfallsammelstellen	Art. 15	Gesamthöhen	Art. 7
Adressierung	Art. 12	Gestaltung	Art. 11
Ausnützung	Art. 10	Inkrafttreten	Art. 22
Aussenraum	Art. 12	Lärmschutz	Art. 17
Baubereiche	Art. 5	Mantellinien	Art. 5
Baulinien	Art. 5	Naturgefahren	Art. 18
Bestandteile	Art. 3	Nutzweise	Art. 8
Dachgestaltung	Art. 11	Oberflächenwasser	Art. 14
Energie	Art. 16	Parkierung	Art. 13
Erholungsflächen	Art. 9	Störfallvorsorge	Art. 19
Etappierung	Art. 20	übrige Bauvorschriften	Art. 2
Fassadengestaltung	Art. 11	Veloabstellplätze	Art. 13
Fusswegverbindung	Art. 13	Verkehrerschliessung	Art. 13
Gebäudelänge	Art. 6	Zweck	Art. 1
Geltungsbereich	Art. 4	Zwischennutzungen	Art. 21

Die Stadt Kloten erlässt gestützt auf § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den öffentlichen Gestaltungsplan "Geerenstrasse" mit nachfolgenden Vorschriften:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan "Geerenstrasse" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Zentrumsüberbauung.

² Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere:

- ◆ die Realisierung einer hochwertigen und dichten Zentrumsüberbauung mit einem angemessenen Gewerbeanteil,
- ◆ auf die Grundstücke abgestimmte Etappierungsmöglichkeiten,
- ◆ die Regelung des baulichen Übergangs zum Korridor der Glattalbahn,
- ◆ die Schaffung eines vielfältig nutzbaren Aussenraums für die Bewohner,
- ◆ die Gewährleistung einer nachhaltigen, ressourcen- und klimaschonenden Bauweise.

Art. 2

Verhältnis zu den
übrigen Bauvorschriften

¹ Wo die nachfolgenden Vorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die aktuellen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten bzw. des übergeordneten Rechts.

² Es gelten die Baubegriffe des PBG in der bis zum 28. Februar 2017 rechtsgültigen Fassung mitsamt den zugehörigen Verordnungen (Allgemeine Bauverordnung, Besondere Bauverordnung II).

Art. 3

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen.

² Der Erläuterungsbericht hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauten, Umgebung und Erschliessungsanlagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

³ Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt der 4plus architekten gmbh dient als Richtprojekt und definiert zusammen mit dem Bericht des Beurteilungsgremiums die anzustrebenden Qualitäten und baulichen Standards.

Art. 4

Geltungsbereich

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Geltungsbereich. Er umfasst die Grundstücke Nrn. 244, 245, 247, 987, 2402 und 4668. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6'676 m².

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Baubereiche

¹ Der Geltungsbereich wird unterteilt in die Baubereiche A bis D. Diese sind in Unterbaubereiche gegliedert. Für jeden Baubereich bzw. Unterbaubereich gilt eine maximale und minimale Gesamthöhe gemäss Art. 7.

² Oberirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb der im Plan eingetragenen Baubereiche zu erstellen. Die Baubereiche gehen den Abstandsvorschriften gemäss BZO und PBG vor.

³ Für unterirdische Bauten ist ein Strassenabstand gegenüber der Petergasse von mindestens 5 m, gegenüber der Lindenstrasse 4.5 m und gegenüber der Geerenstrasse 6 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben abweichende Abstandsvorschriften im Zusammenhang mit der Glattalbahn.

⁴ Für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen können die gestaltungsplaninternen Grundstücke ausser Acht gelassen werden. Somit ist § 290 PBG (Brandmauern) nicht zu berücksichtigen.

⁵ Ausserhalb der Baubereiche dürfen oberirdische Bauten und Anlagen gemäss Art. 12 Abs. 2 sowie technisch bedingte und untergeordnet in Erscheinung tretende Anlagen wie Unterflursammelstellen erstellt werden.

Mantellinien

⁶ Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden. Wo eine Mantellinie besteht, ist oberirdisch zwingend auf diese zu bauen.

⁷ Entlang der Mantellinien gilt die geschlossene Bauweise.

⁸ Einzelne Vordächer sind bei den Hauseingängen zulässig, sofern sie gut gestaltet sind. Vordächer dürfen maximal 1.5 m über die Baubereiche hinausragen.

Baulinien

⁹ Im Geltungsbereich liegende Baulinien sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 6

Gebäudelänge und
Zuschläge

¹ Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.

² Allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge finden innerhalb des Geltungsbereichs keine Anwendung.

Art. 7

Gesamthöhen

¹ Die Gesamthöhen der Gebäude in den Baubereichen sind innerhalb der nachstehenden minimalen und maximalen Höhenkoten zulässig. Für die Bemessung ist die Schnittlinie zwischen Fassade und dem oberen Abschluss des Dämmperimeters des obersten Vollgeschosses massgebend.

Baubereich	maximal	minimal
A1	460.00 m ü. M.	457.90 m ü. M.
A2	451.00m ü. M.	449.80 m ü. M.
A3	457.00 m ü. M.	455.20 m ü. M.
B1	462.50m ü. M.	460.60 m ü. M.
B2	454.00 m ü. M.	452.50 m ü. M.
B3	457.00 m ü. M.	455.20 m ü. M.
B4	454.00 m ü. M.	452.50 m ü. M.
B5	460.50 m ü. M.	457.90 m ü. M.
B6	451.50 m ü. M.	449.80 m ü. M.
C1	451.00 m ü. M.	449.80 m ü. M.
C2	460.00 m ü. M.	457.90 m ü. M.
C3	454.50 m ü. M.	452.50 m ü. M.
D	460.00 m ü. M.	457.90 m ü. M.

² Dachrandabschlüsse, geschlossene Brüstungen und technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen, Liftaufbauten, Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie sowie Dachausstiege, soweit sie für Unterhaltszwecke notwendig sind, dürfen die Gesamthöhe angemessen überragen.

³ Es dürfen nur geschlossene Brüstungen erstellt werden.

⁴ Die Bauhöhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan geht dieser Bestimmung vor.

⁵ Die Geschosszahl ist innerhalb der Gesamthöhe frei.

⁶ Sämtliche Geschosse sind als Vollgeschosse auszubilden. Zurückversetzte Dach- oder Attikageschosse gemäss § 275 PBG sind nicht gestattet.

Art. 8

Nutzweise

- ¹ In den Baubereichen sind Wohnen und maximal mässig störende Betriebe zulässig.
- ² Pro Baubereich ist ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % anzuordnen.
- ³ Der Gewerbeanteil von 20 % pro Baubereich kann für einen anderen Baubereich freigegeben und transferiert werden.
- ⁴ Der Gewerbeanteil von 20 % ist bei jeder Bauphase im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu gewährleisten.

Art. 9

Erholungsflächen

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Erholungsflächen haben für die Bewohner aller Baubereiche zugänglich zu sein und haben eine nach Art. 11 (Gestaltung) gebührende Ausrüstung und Ausstattung zu beinhalten.
- ² Erholungsflächen haben in ihrer Lage möglichst zusammenhängend und mindestens zu 60 % mit der Fläche im Gestaltungsplan deckungsgleich zu sein. Das Flächenmass gemäss Situationsplan ist zu gewährleisten. Die Erholungsflächen können sich über mehrere Grundstücke erstrecken.
- ³ Für die Realisierung sind die Grundeigentümer derjenigen Baubereiche anteilmässig verantwortlich, in welchen die Erholungsflächen im Situationsplan definiert sind.
- ⁴ Die Flächen der begehbaren Dachgärten in den Baubereichen gemäss Art. 11 Abs. 9 dürfen nicht angerechnet werden. Art. 24 BZO (Spiel- und Erholungsflächen) findet keine Anwendung innerhalb des Geltungsbereichs.

Art. 10

Ausnützung

Die Ausnützung ist abschliessend durch die Abmessungen der Baubereiche, die minimalen und maximalen Gesamthöhen und die Mantellinien bestimmt.

Art. 11

Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine qualitativ überdurchschnittliche Gesamtwirkung erreicht wird.

- ² Die Gestaltungskriterien entsprechen den Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG.

Fassadengestaltung

- ³ Der Fassadengestaltung entlang der Mantellinie ist besondere Beachtung zu schenken. Sie sind städtebaulich exponiert und entsprechend von hoher Bedeutung für das Ortsbild. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

- ⁴ Die Ausgestaltung der Fassaden ist nur als Lochfassade im Sinne des Richtprojekts zulässig. Der Anteil Fensterfläche hat dabei kleiner als der Anteil der Mauerfläche zu sein.

- ⁵ Dachrandabschlüsse oder Brüstungen sind möglichst als Bestandteil der Fassade und im selben Material zu realisieren.

	⁶ Private Aussenräume wie Loggien, Balkone usw. sind gestalterisch in die Baukörper zu integrieren. ⁷ Balkone dürfen maximal 1.5 m über die Baubereiche und Fassadenlinien hinausragen und eine Breite von maximal 5.0 m aufweisen, jedoch auf nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Abweichungen davon sind aufgrund unabdingbarer Lärmschutzmassnahmen möglich.
Dachgestaltung	⁸ Für Hauptgebäude gilt die Flachdachbauweise. Die Dachflächen auf Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für die Gewinnung von Solarenergie eingesetzt werden oder zur Begehung (Dachgärten) offen stehen. ⁹ Die Dachflächen der Baubereiche A2, B2, B4, B6, C1 und C3 sind als begehbbare Dachgärten auszugestalten. Andere Dachflächen sind nicht begehbar auszugestalten. ¹⁰ Auf begehbaren Dachflächen dürfen keine Gebäude im Sinne von § 18 Abs. 1 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) errichtet werden. ¹¹ Technisch bedingte Aufbauten sind zusammenzufassen und auf das notwendige Minimum zu beschränken. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzuordnen und sind vom Boden nicht einsehbar anzuordnen. Wo technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sind sie im Gebäudeinnern vorzusehen.
Projektbeschreibung	¹² Die Auseinandersetzung mit den vorangehenden Gestaltungskriterien, ist in den Baugesuchsunterlagen schriftlich zu erläutern und wo sinnvoll planlich detailliert darzustellen.

Art. 12

Aussenraum	¹ Der Aussenraum bezeichnet den ganzen oberirdischen Raum ausserhalb der definierten Baubereiche. ² Der Aussenraum ist grundsätzlich von Gebäuden im Sinne von § 18 Abs. 1 BBV II freizuhalten. Ausnahmen bilden die Überdachung von Sitz- und Ruheplätzen, Veloabstellplätzen sowie Installationen für die Erholungsflächen. ³ Es sind stufenlose Zugänge zu den Erholungsflächen auszugestalten. ⁴ Der Aussenraum dient vorbehältlich besonderer Festlegungen vornehmlich dem Fuss- und Veloverkehr. Das Befahren durch Motorfahrzeuge, ausser zu Unterhaltungszwecken und als Notzufahrt, ist nicht vorzusehen.
Adressierung und Vorbereiche	⁵ Die Ausgestaltung der strassenseitigen Zugänge und Vorbereiche inkl. der Adressierung der Baubereiche bedürfen einer besonders sorgfältigen Planung und Ausführung. Sie muss stimmig auf die Gesamtüberbauung und passend zum hohen Öffentlichkeitsgrad erstellt werden. ⁶ Die strassenseitigen Vorbereiche der Baubereiche sind gestalterisch auf den öffentlichen Strassenraum abzustimmen.

C Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 13

Verkehrerschliessung	¹ Mindestens für die Baubereiche B und C ist eine gemeinsame Unterniveaugarage zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Diese kann mit anderen Baubereichen erweitert werden, muss jedoch in jeder Entwicklungsphase funktionieren. ² Die Zu- und Wegfahrt zum Gestaltungsplangebiet und zu den Unterniveaugaragen hat an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu erfolgen. ³ Nach aussen in Erscheinung tretende Rampenanlagen für die Zu- und Wegfahrt zu den Unterniveaugaragen haben sich auf das minimal erforderliche Mass zu beschränken.
Fusswegverbindung	⁴ Die im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen in den Erdgeschossen sind in einer Breite von mindestens 3.0 m vorzusehen. Die Höhe beträgt mindestens eine Geschosshöhe und darf durch die Bewohner aller Baubereiche benützt werden.
Parkplätze	⁵ Die Lage der Besucher- und Kundenparkplätze sowie weiteren Abstellplätzen (z. B. für Car Sharing-Konzepte) müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden. Vorbehalten bleiben die Anforderungen der Feuerwehr und der Glattalbahn. ⁶ Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind ausschliesslich unterirdisch oder überdacht anzulegen. ⁷ Die Anzahl und Ausgestaltung der Parkplätze für Motorfahrzeuge richten sich grundsätzlich nach dem aktuellen Parkplatzreglement der Stadt Kloten.
Veloabstellplätze	⁸ Es ist mindestens ein Veloabstellplatz pro 50 m² Hauptnutzfläche (HNF) zu erstellen. Die Ausgestaltung richtet sich nach der SN 640 066. Sie sind an möglichst leicht zugänglicher und zweckmässiger Lage anzuordnen. Wo die Kellergrösse 8 m² übersteigt, kann je 2 m² über 8 m² ein Veloabstellplatz angerechnet werden. ⁹ Es sind an geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellflächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte (Trottinett, Rollräder, Kinderfahrzeuge udgl.) vorzusehen. ¹⁰ Bei besonderen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen, gesichertem Car Sharing oder speziellen Nutzweisen, kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des massgeblichen Bedarfs der Parkplätze bzw. Veloabstellplätze bewilligt werden.

D Versorgung und Entsorgung

Art. 14

Oberflächenwasser	¹ Die Entwässerung des Geltungsbereichs erfolgt gemäss Angaben im Generellen Entwässerungsplan im Mischsystem. ² Das Regenabwasser ist gemäss den Bestimmungen des Gewässerschutzes (Art. 3.3 GSchV) zu versickern oder in einen Vorfluter (Art. 7.2
-------------------	--

GSchG) abzuleiten, massgebend ist die aktuelle VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" und die "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung", Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL). Das Regenabwasser ist dezentral zu retendieren (z.B. Dachflächenbegrünung, durchlässige Umgebung) und möglichst oberflächlich abzuleiten.

Art. 15

Abfallsammelstellen

¹ Gemeinschaftliche Einrichtungen für die Entsorgung sind in Absprache mit der Stadt Kloten gut zugänglich zu platzieren.

² Die Sammelstellen dürfen ober- und unterirdisch innerhalb des Geltungsbereichs unbeachtet der Baubereiche erstellt werden.

³ Die Sammelstellen haben vom öffentlichen Raum untergeordnet in Erscheinung zu treten. Soweit möglich sind hierbei Unterflursammelstellen vorzusehen.

⁴ Es ist die Möglichkeit zur getrennten Sammlung von Abfällen zu schaffen.

Art. 16

Energie

Die Energieversorgung des Geltungsbereichs ist im Sinne der kommunalen Energieplanung der Stadt Kloten bereitzustellen.

E Umwelt

Lärmschutz

Art. 17

¹ Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

² Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss LSV ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Naturgefahren

Art. 18

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

F Störfallvorsorge

Art. 19

Störfallvorsorge

Fluchtwege sind nach Möglichkeit zu Notausgängen ausserhalb des Konsultationsbereichs Eisenbahnen zu führen.

G Etappierung

Art. 20

Etappierung

¹ Eine Etappierung der Überbauung der Baubereiche A, B, C und D ist zulässig. Innerhalb der einzelnen Baubereiche A bis D ist eine Etappierung nicht zulässig.

² Bei einer etappierten Erstellung der oberirdischen Bauten in den Baubereichen B und C ist deren gemeinschaftliche Unterniveaugarage zwingend gesamthaft zu erstellen.

Art. 21

Bestehende Gebäude / Zwischennutzungen

Bauliche Veränderungen am Bestand sind nur soweit zulässig, als dass der Zweck des Gestaltungsplans nicht nachteilig beeinflusst wird.

H Schlussbestimmungen

Art. 22

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.