



Kanton Zürich



Stadt Kloten
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

Stadt Kloten Privater Gestaltungsplan „Im Gässli“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Erstellungs- und Druckdatum: 18. Dezember 2018



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Frau Katharina Maggi - Altorfer, Dorfstrasse 35, 8302 Kloten
Vertreten durch Daniel Pfister, Pfister & Koller Architekturbüro und Verwaltungen AG:

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Bearbeitung:
– Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
– Lukas Echsle, BSc FHO in Raumplanung

Titelbild

27756_28A_Screenshot_bing.com.png

Ablage Bilder

27756_05A_GP_Bericht_Art.47

INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	5
1.3	Übergeordnete Grundlagen	6
1.4	Kommunale Grundlagen	7
1.5	Weitere Grundlagen	11
2	Richtprojekte Architektur und Umgebung	15
2.1	Richtprojekt Architektur	15
2.2	Richtprojekt Umgebung	18
3	Vorschriften	20
3.1	Allgemeine Bestimmungen	20
3.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	20
3.3	Gestaltung	23
3.4	Freiraum	23
3.5	Erschliessung	24
3.6	Umwelt	25
4	Verfahren	27
4.1	Verfahrensablauf	27
4.2	Kantonale Vorprüfung	27
4.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	28
A	Anhang	29
A1	Richtprojekt Architektur, Pfister & Koller Architekturbüro und Verwaltungen AG	
A2	Richtprojekt Umgebung, planikum GmbH	
A3	Bestehende Werkleitungen	
A4	Lärmgutachten, Bauphysik Meier AG	
A5	Gutachten zur Schutzwürdigkeit, IBID AG	

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass und Zielsetzung

Anlass Das Areal ist im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Heute besteht ein rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan "Rätschengässli West" (RRB Nr. 514/1995 und ARV 481/2000 zur Teilrevision der GPV). Der Geltungsbereich ist mittlerweile zum grossen Teil überbaut. Einzig der südliche Teil des Geltungsbereichs ist teilweise noch unbebaut oder Teil der Kernzone der Stadt Kloten.

Das Grundstück der Kat. Nr. 6197 liegt am Rand des alten Dorfkerns der Stadt Kloten. Im südlichen Teil des Areals, welcher sich in der Kernzone befindet, steht ein dreiteiliges, ehemaliges Bauernhaus mit zwei nachträglichen Annexbauten und zwei Schöpfen. Der nördliche Teil liegt in der Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig und ist unbebaut.

Die Eigentümerin der Kat. Nr. 6197 beabsichtigt das Areal zu entwickeln. Aufgrund eines Richtprojektes wurde deshalb geprüft, ob und unter welchen Rahmenbedingungen sich auf dem Areal eine höhere Dichte realisieren lässt. Dies auch im Interesse der Stadt Kloten, welche heute kaum mehr über Wohnbauentwicklungsflächen verfügt.

Mit der Projektentwicklung konnte aufgezeigt werden, dass eine höhere Dichte in Verbindung mit Massnahmen zur Stärkung des Kernzonencharakters und einer guten Aussenraumqualität, an diesem Ort erzielt werden kann. Damit die baulichen Voraussetzungen dazu geschaffen werden können, wird ein neuer Gestaltungsplan „Im Gässli“ erarbeitet. Parallel zu der vorliegenden Revision wird dieser Arealteil aus dem Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans "Rätschengässli West" herausgelöst.

Ziel Im heute noch nicht bebauten Bereich (Arealteil WG2b) soll die Baulücke mit einer zeitgemässen, dichten und attraktiven Wohnbebauung geschlossen werden. Der südliche Arealteil, welcher sich in der Kernzone befindet, wird in die Planung einbezogen und soll eine bauliche Weiterentwicklung erfahren. Die Bestandsbaute Dorfstrasse 35 soll erhalten werden und einer Gewerbenutzung zugeführt werden. Angestrebt wird eine Gesamtlösung, welche die Frage einer dem Ort angemessenen Dichte und Bebauungsweise klärt.

1.2 Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans „Im Gässli“ umfasst das Grundstück Kat. Nr. 6197 in Kloten.



Abb. 1: Geltungsbereich GP „Im Gässli“

Eigentümerverhältnisse Eigentümerin der Parzelle Nr. 6197 ist Frau Katharina Maggi-Aldorfer.

Grunddienstbarkeiten Es bestehen keine Grunddienstbarkeiten.

1.3 Übergeordnete Grundlagen

Kantonaler Richtplan Der kantonale Richtplan (Stand der öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger vom 24. November 2017 bis 9. März 2018) weist die Dorfstrasse als regionale Verbindungsstrasse aus und sieht eine Abklassierung vor.

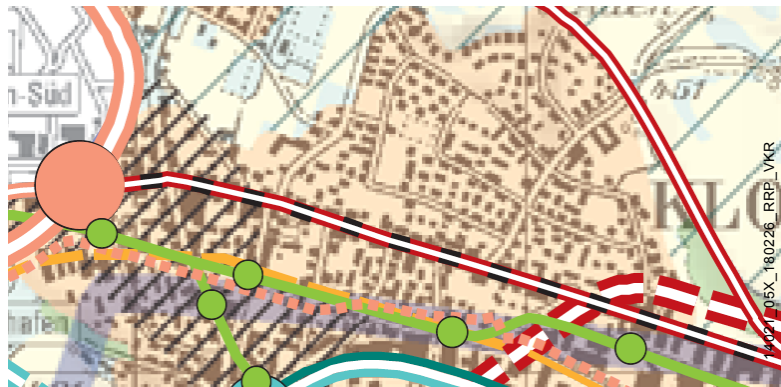


Abb. 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Glatttal, Stand der öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger vom 24. November 2017 bis 9. März 2018

Regionaler Richtplan Der regionale Richtplan Glattal (Stand der Festsetzung durch den Regierungsrat am 14. Februar 2018) gibt für den betreffenden Abschnitt eine «Umgestaltung Strassenraum aufgrund Analyse Verträglichkeit Strassenraum» mit kurzfristigem Horizont vor.



Abb. 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Glatttal, Beschluss des Regierungsrates vom 14.02.2018

Der Gestaltungsplan „Im Gässli“ berücksichtigt die gestellten Anforderungen gemäss den kantonalen und regionalen Richtplänen.

1.4 Kommunale Grundlagen

Kommunale Richtplanung Der Gestaltungsplan „Im Gässli“ berücksichtigt die gestellten Anforderungen gemäss der kommunalen Richtplanung.

Bau- und Zonenordnung Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Kloten, genehmigt am 4. Juni 2013, liegt das vom Gestaltungsplan „Im Gässli“ betroffene Grundstück in der Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig WG2b (2'760 m²) und der Kernzone K2 (3'483 m²).

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

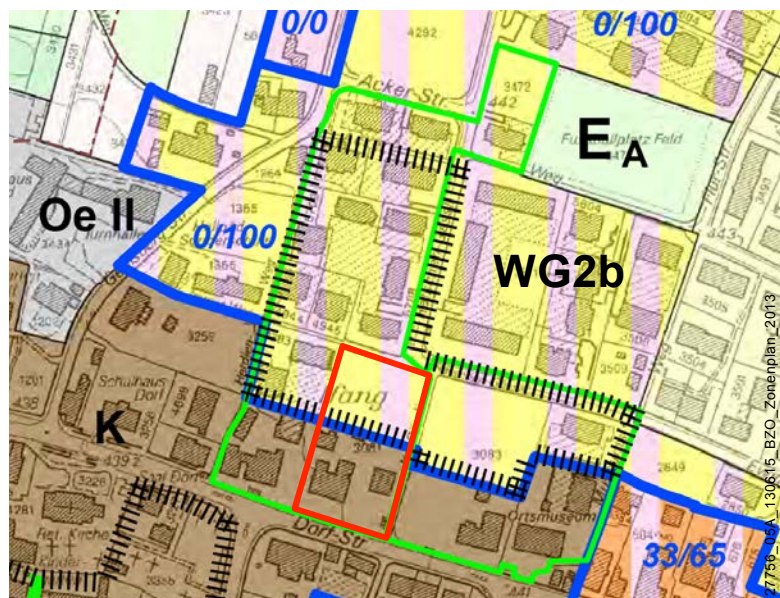


Abb. 4: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan
(rot = GP „Im Gässli“, grün = GP „Rätschengässli West“ und „Ost“)

Kernzonenplan Der Kernzonenplan, genehmigt am 4. Juni 2013, definiert vier Bereiche für Hochbauten (innere und äussere Mantellinien) sowie eine Hofzone auf strassenabgewandter Seite.

Der Gestaltungsplan übernimmt weitgehend die zweiteilige Gebäudestruktur und die Freiraumstruktur des Kernzonenplans. Das ehemalige Bauernhaus bleibt erhalten. Die Ausrichtung des östlichen Baubereichs wird gedreht und nach Norden erweitert. Die Lage der strassenseitigen Fassaden bleibt unverändert, wodurch der Vorbereich zur Dorfstrasse erhalten bleibt. Der neue Baubereich ermöglicht einerseits eine dichtere Bebauung und andererseits einen grossen Innenhof, welcher auch durch seine lärmabgewandte Lage eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

Abgesehen von der Ausrichtung des östlichen Baubereichs und der damit verbundenen Dachgestaltung werden die wesentlichen Anliegen des Kernzonenplans zur Gebäudestruktur und zum Freiraum aufgenommen.



Abb. 5: Ausschnitt Kernzonenplan 2013

Verkehrsbaulinien Entlang des Wegs „Im Gässli“ ist die kommunale Verkehrsbaulinie RRB Nr. 2809 in Kraft. Sie sichert einen möglichen Ausbau zur Quartierserschliessung, welche seitens der Stadt Kloten jedoch nicht geplant ist.

Die Wirkung der Baulinien innerhalb des Geltungsbereichs „Im Gässli“ werden für die Dauer des Gestaltungsplans suspendiert.

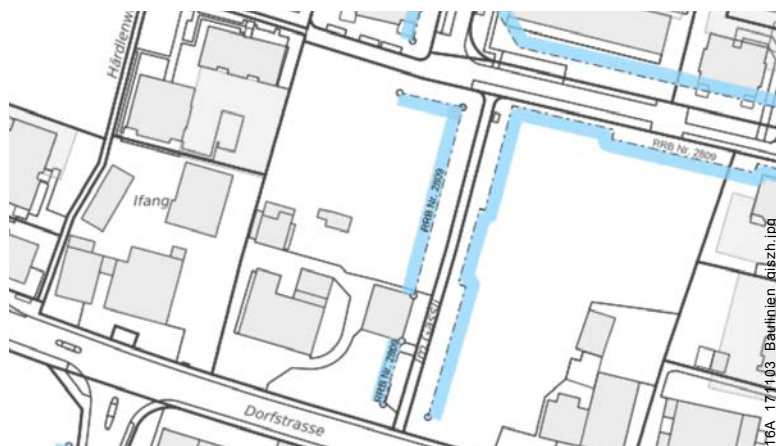


Abb. 6: Rechtskräftige kommunale Baulinien, gis.zh.ch

27756_16A_171103_Baulinien_giszh.jpg

Öffentlicher GP
„Rätschengässli West“

Der öffentliche GP „Rätschengässli West“ wurde am 22. Februar 1995 genehmigt und am 3. Mai 2000 angepasst. Dieser bestimmt für den Arealteil, welcher heute in der Kernzone liegt keine Festsetzungen, sondern verweist auf die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Im Arealteil der Zone WG2b werden zwei Baufelder ausgeschieden.



Abb. 7: Rechtskräftiger öffentlicher GP „Rätschengässli West“
(schwarz = Geltungsbereich GP „Im Gässli“)

1.5 Weitere Grundlagen

Öffentlicher Verkehr Die Bushaltestelle „Kloten, Lindenstrasse“ liegt unmittelbar am Areal an der Dorfstrasse (Linien 732 und 735) mit direkter Anbindung an den Flughafen Zürich. Der Bahnhof Kloten ist in Fusswegdistanz erreichbar. Das Areal liegt in der kantonalen ÖV-Gütekategorie B und wird in der kommunalen Parkplatzverordnung als zentrumsnahes Gebiet ausgewiesen. Somit gilt das Gebiet als sehr gut erschlossen.

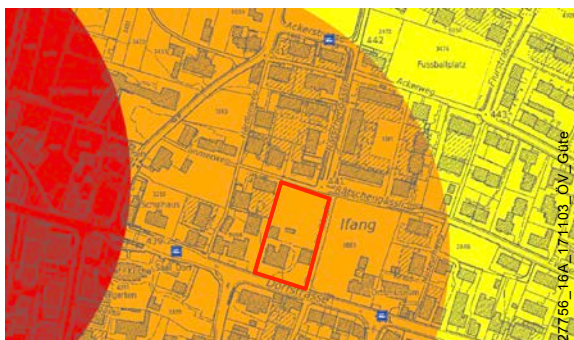


Abb. 8: ÖV-Güteklassen (rot = A, orange = B, gelb = C)

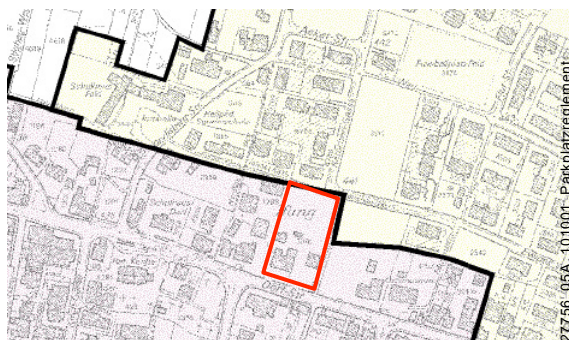


Abb. 9: PP-Verordnung (violett = zentrumsnahes Gebiet)

Inventar Im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadtgemeinde Kloten ist das ehemalige Bauernhaus GVZ Nr. 45 (Dorfstrasse 35) als Einzelobjekt unter der Nummer F7 inventarisiert. Dies beschreibt, dass der Charakter und die Massstäblichkeit des Bauvolumens im nördlichen Dorfstrassenteil zu erhalten sind.

Denkmalschutz IBID Im Gutachten zur Schutzwürdigkeit von der IBID AG vom September 2015 werden folgende Schlüsse festgehalten. Das Gebäudevolumen, der Vorplatz und die östlich situierte Freifläche sind in Bezug auf das Ortsbild sehr bedeutend. Die Siedlungsstruktur aus dem 17. Jahrhundert wurde in ihrem Grundriss erhalten und ist für das Ortsbild von Kloten bedeutungsvoll.

Beurteilung Stadt Kloten Das ehemalige Bauernhaus gilt es gemäss Schutzziel C zu erhalten. Die beiden rückwärtigen Anbauten sowie die freistehenden Schöpfe können für eine bessere Gestaltung des Freiraums abgebrochen werden.

Mit dem Gestaltungsplan „Im Gässli“ wird den Erhaltungszielen entsprochen.

Sicherheitszonenplan
Flughafen Zürich

Gemäss Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich vom 7. Juni 2003 liegt die Höhenbeschränkungsebene im nördlichsten Teil des Planungsgebiets zwischen 455.5 und 456.5 m.ü.M. Im südlichen Teil liegt die Ebene auf 467.0 m.ü.M.

Die Höhenbeschränkungen gilt es in jedem Fall einzuhalten.

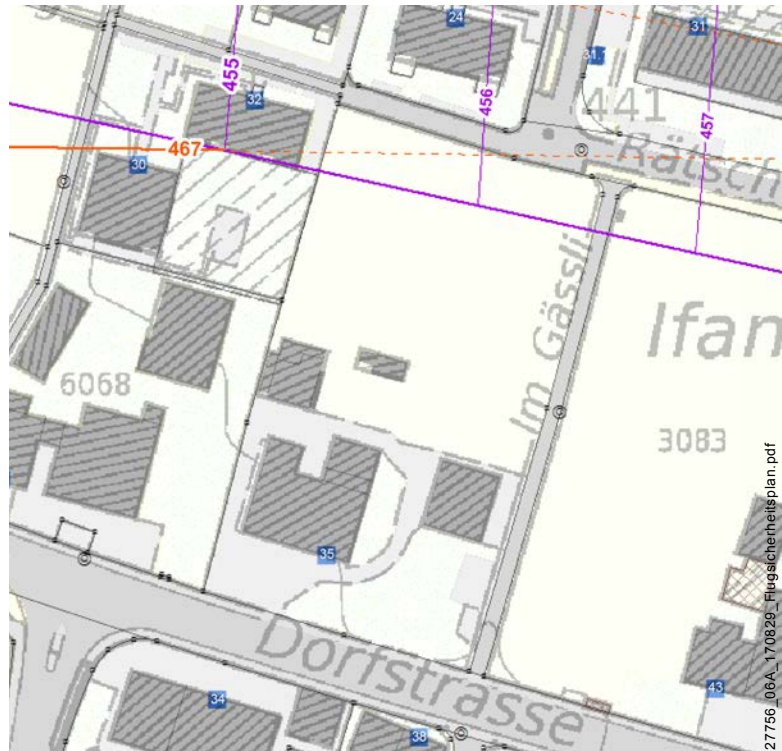


Abb. 10: Ausschnitt Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich, Quelle: Flughafen Zürich AG, Zonenschutz vom 29. August 2017

- | | |
|---------------|---|
| Naturgefahren | Eine akute Gefährdung durch Naturgefahren kann gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich ausgeschlossen werden. Es besteht jedoch eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelb-weisser Bereich gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 1885 vom 17. Oktober 2012). Die Grundeigentümer sind dabei verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. |
| Boden | Das Grundstück weist keinen belasteten Boden gemäss Kataster der belasteten Standorte auf. |
| Archäologie | Das Grundstück tangiert die Archäologische Zone Nr. 7 der Stadt Kloten. Es handelt sich dabei um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. d PBG. Durch Bodeneingriffe wird das potentielle Schutzobjekt unwiederbringlich zerstört. Vor den Bauarbeiten sind deshalb vorgängige Sondierungen und Rettungsgrabungen, allenfalls Schutzmassnahmen notwendig. Es |

ist so früh wie möglich mit der Kantonsarchäologie abzusprechen, damit Sie vorgängig Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen machen können.



Abb. 3: Archäologische Zone Nr. 7, gis.zh.ch

Energieplan Der kommunale Energieplan 2008 empfiehlt fürs Planungsgebiet Erdgas als prioritäre Energieversorgung. Die Nutzung der Solarenergie wird auf dem gesamten Gemeindegebiet empfohlen. Die Möglichkeiten für eine alternative Energieversorgung sind auf Grund des Grundwassers jedoch beschränkt. Die Stadt Kloten ist an einer Überprüfung des Energieplans. Die Vorgaben des Energieplans der Stadt Kloten werden eingehalten.

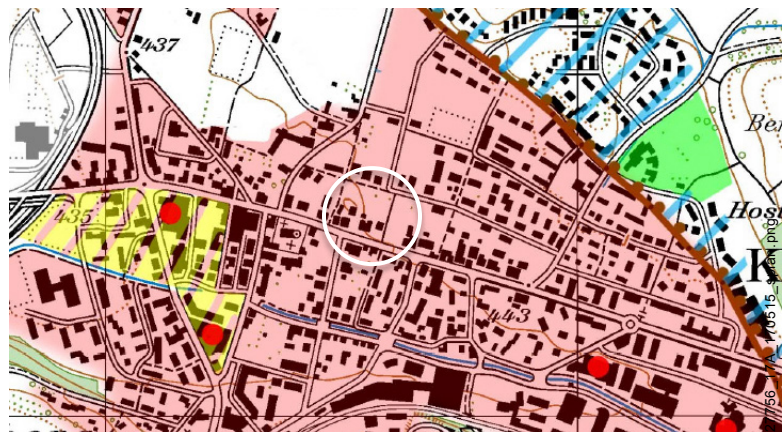


Abb. 4: Ausschnitt kommunaler Energieplan, April 2008

Nichtionisierende Strahlung Im Geltungsbereich des GP „Im Gässli“ sind keine Anlagen vorhanden oder geplant, welche eine für das Gestaltungsplanverfahren relevante nichtionisierende Strahlung auslösen.

Störfallvorsorge Das Areal liegt teilweise im Konsultationsbereich Durchgangsstrasse (Dorfstrasse). Gemäss den Resultaten des Screenings

der Störfallrisiken auf den kantonalen Durchgangsstrassen des kantonalen Tiefbauamtes aus dem Jahre 2015 liegt im heutigen Zustand das Risiko für die Dorfstrasse auf der Höhe des Projektperimeters im akzeptablen Bereich. Zukünftig werden die Personenrisiken aufgrund der geplanten Verdichtung und der absehbaren Verkehrszunahme ansteigen. Es wird jedoch erwartet, dass die Risiken weiterhin tragbar bleiben. Eine Koordination der Planungsvorlage mit der Störfallvorsorge ist lediglich für Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen notwendig. Gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL 2017) sind solche Nutzungen ausserhalb von Koordinationsbereichen anzuordnen.¹



Abb. 5: Konsultationsbereich Durchgangsstrasse (hellblau), gis.zh.ch

¹ Auszug aus der kantonalen Vorprüfung 23. Juli 2018

2 RICHTPROJEKTE ARCHITEKTUR UND UMGEBUNG

2.1 Richtprojekt Architektur

- Zusammenfassung** Auf der Parzelle Kat-Nr. 6197, mit einer Grösse von knapp 6'300 m², ist eine Überbauung vorgesehen, welche sich, einer Hofrandbebauung ähnlich mit drei Einzelgebäuden um einen begrünten Innenhof gruppiert (vgl. Anhang A1: Richtprojekt Architektur, Pfister & Koller).
- Verhältnis zum GP Rätchengässli** Gemäss den Vorgaben aus dem Gestaltungsplan Rätchengässli West waren die Ausnützung und Geschossigkeit gegenüber einer städtebauliche optimierten Lösung stark eingeschränkt. Erlaubt waren 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse, die realisierbare Ausnützung lag bei knapp 70%. Diese Vorschriften waren zudem auf das damalige Anflugregime und die damit verbundenen Lärmauflagen abgestimmt. Nach dem Erlangen der Rechtskraft wurde das Gebiet innert fünf Jahren weitgehend überbaut. Es entstanden Miet- und Eigentumswohnungen, welche sich auch heute noch grosser Beliebtheit erfreuen.
- Zielkonflikt** Auf der Parzelle 6197 waren 2 Mantellinien vorgesehen, deren Lage eine Fortsetzung der kleinmassstäblichen Einzelhäuser zur Folge hätte. Die im bestehenden Gestaltungsplan vorgesehene Ausnützung von rund 70% hätte unter diesen Umständen kaum erreicht werden können. Eine qualitative hochwertige Bebauung wäre praktisch ausgeschlossen geblieben. Es zeigte sich, dass die Qualität der grossen Parzelle nur mit dem Anpassen der Mantellinie genutzt werden kann.
- Zielsetzung** Mit der Neudisposition der Mantellinien sollten folgende Ziel erreicht werden:
- städtebaulich interessante Anordnung der Baukörper
 - Konzentration der Baubereiche
 - Schaffung eines grossen Aussenraums als Hof
 - Erhöhung der Ausnützung
 - Schaffung von qualitativ hochwertigen Wohnraum
 - Erhaltung des bestehenden ehemaligen Bauernhauses



Abb. 14: Architekturmodell

Städtebauliche Setzung Die Baukörper werden entlang der äusseren Parzelle situiert, was optimale Besonnung der Wohnungen und einen grosszügigen, qualitätsvollen Innenhofes ermöglicht. Dieser Aussenraum, welcher sich gegen Süden und Westen öffnet, ist so konzipiert, dass ein weiterstricken auf dem Nachbargrundstück als Option verbleibt. Durch den Versatz des abgestuften, 4 bis 6 geschossigen Hauptbaukörpers an der nordöstlichen Grundstücksgrenze entsteht im Bereich des Strassenraums ein weiterer Freiraum, der langfristig die Qualitäten eines kleinen Quartierplatzes haben könnte. Voraussetzung dazu ist, dass auch auf dem Grundstück Kat-Nr. 3083 dies weiter gedacht wird.

Bestandesbaute Der südliche Abschluss des Grundstücks bildet das bestehende, inventarisierte Bauernhaus mit seinen ausgedehnten Anbauten und Überdachungen. Das Bauernhaus soll aussen weitgehend erhalten bleiben, wobei die Annexbauten reduziert werden.

Freiraumnutzung Somit entsteht zwischen Eckbau im Norden und dem alten Bauernhaus im Süden ein Freiraum von beträchtlicher Grösse, welcher gemeinschaftlich von den Bewohnern der Überbauung als Begegnungsstätte genutzt wird. Die Wohnungen erhalten zudem ihren individuellen Garten, was die Wohnqualität erhöht.

Vielfältige Wohnungstypologien Durch seine horizontale Gliederung und die vertikale Abstufung der drei ineinander verschachtelten Baukörper entsteht eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohnungstypen, welche sich alle entweder nach Süden oder Westen öffnen und eine optimale Besonnung der Loggien und Wohnungen ermöglicht. Durch die vertikale Abstufung entstehen grosse, begrünte Dachflächen, welche teilweise als Terrassen genutzt werden können.

- Wohnungsmix** Insgesamt sind 52 Wohnungen mit einem Wohnungsmix aus 2½-Zi-, 3½-Zi- und 4½-Zi-Whg geplant. Die Wohnungsgrössen bewegen sich zwischen 62m² und 148m². Alle Wohnungen ab 3 ½-Zi-Wohnungen verfügen über 2 Nasszellen, alle Wohnungen über grosse Sitzplätze oder Loggien. Im ehemaligen Bauernhaus sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen.
- Gewerbenutzung** Die Gewerbenutzung wird im Bestandsgebäude konzentriert. Hier sind die Voraussetzungen für eine Vermietung nicht zu Letzt aufgrund der Erschliessungsmöglichkeiten (Visibility) und dem dort bereits vorhandenem Gewerbebetrieb gegeben.
- Schallschutz** Die Parzelle befindet sich im Einflussbereich des Flughafens und der Dorfstrasse. Dem Schallschutz soll durch den Einbau von Einzellüftern oder mechanisch verriegelbaren Fenstern Rechnung getragen werden. Auf den Einbau von KWL-Geräten soll explizit verzichtet werden. Diese Geräte verbrauchen nicht nur unnötig viel Strom, bergen ein latentes Risiko von Verbreitung von Keimzellen und sind bei den Mietern unbeliebt.
- Erschliessung** Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt rückwertig via Rät-schengässli. Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Dorfstrasse. Für Besucher stehen sowohl in der Tiefgarage als auch am Rät-schengässli Abstellplätze zur Verfügung.
- Energie** Auf Grund der reduzierten Möglichkeiten zur alternativen Energiegewinnung im Zentrum von Kloten wird hauptsächlich auf Sonnenenergie gesetzt. Für eine Optimierung werden laufend Gespräche mit dem Energieversorger 360° geführt. Mit den beabsichtigten Massnahmen für erneuerbare Energien können standortgerechte Massnahmen sichergestellt werden.

2.2 Richtprojekt Umgebung

- Bestehende Vegetation** Der heutige Freiraum wird geprägt von einer offenen Streuobstwiese im nördlichen Teil der Parzelle und einer traditionellen Staudenpflanzung im Bereich des bestehenden Bauernhauses (vgl. Anhang A2: Richtprojekt Umgebung, planikum GmbH).
- Ziel** Das Richtprojekt Umgebung gilt als wegweisend für die Gestaltung des Freiraums. Die neue Umgebung soll dem Standort an der Dorfstrasse entsprechen und den neuen Nutzungen und Ansprüchen gerecht werden. Mit der Neugestaltung des Vorbereichs an der Dorfstrasse soll ein wertvoller Beitrag zur Ergänzung der Kernzone Alt-Kloten leisten. Im Hofbereich soll ein optimales Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.
- Konzept:**
Vorbereich Dorfstrasse Der Aussenraum des Grundstückes wird in drei unterschiedlichen Freiraumtypen ausformuliert. Der Vorbereich zur Dorfstrasse wird als repräsentativer, halböffentlicher Freiraum gestaltet. Der befestigte Bereich aus Natursteinpflaster dient zur Anlieferung und für Kurzzeit-Parkplätze der Gewerbenutzung im sanierten Bauernhaus. Auf einem chaussierten, von Stauden gerahmten Plätzchen laden Bänke zum Pausieren ein. Ein Dach aus kleinkronigen Bäumen taucht den Platz in ein spannendes Spiel aus Licht und Schatten.
- Hofbereich** Die Setzung der Neubauten lässt einen grosszügigen privaten Innenhof entstehen. Erschlossen wird diese grüne Oase über Zugangswege vom Rätchengässli und dem Fussweg Im Gässli. Die zentrale chaussierte Aufenthaltsfläche mit bodennahen Spielelemente und Möblierung wird der Treffpunkt der Bewohner der Überbauung. Angrenzende Staudenpflanzflächen und schattenspendende grosskronige Gehölze schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Rasenbereiche sind in Bereichen der Tiefgarage leicht modelliert. Dies ermöglicht die Pflanzung von Gehölzen und schafft zusätzlich einen Raumfilter zwischen den Terrassen der Erdgeschosswohnungen und den gemeinschaftlichen Flächen.
- Erschliessungsbereich** Die Erschliessung der Wohngebäude erfolgt barrierefrei über das Rätchengässli und den Fussweg «Im Gässli». Die Eingangsbereiche mit der Möglichkeit der Veloparkierung sind grosszügig gestaltet. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich am Rätchengässli. Die Entsorgung von Kehrrecht wird für die gesamte Anlage über einen Unterflurcontainer im Bereich Ecke Rätchengässli/Im Gässli gelöst.

Bepflanzung Die Bepflanzung besteht ausschliesslich aus heimischen, standortgerechten Gehölzen und Stauden. Im Vorbereich der Dorfstrasse prägt ein grosskroniger Solitärbaum die Adresse des Bauernhauses und ist eine Reminiszenz an das alte Dorf. Als Kontrast hierzu werden für das Baumdach kleinkronige Gehölze gewählt. Die Gemeinschaftsfläche im Innenhof erhält schattenspendende Grossgehölze. Für die Rasenhügel im Tiefgaragenbereich und bei den Zugangswegen werden kleinkronige oder auch mehrstämmige Gehölze gewählt. Die traditionellen Staudenpflanzungen bringen einen bunten blühenden Effekt und rahmen die einzelnen Bereiche optisch schön ab. Die Erschliessungsflächen und Randbereiche zu den angrenzenden Nachbarsparzellen werden mit Gruppierungen von Wildstrauchhecken bepflanzt.



Abb. 6: Situation Freiraum mit EG, planikum GmbH (verkleinert), Original in Anhang 2

27756_12A_171006_RP_LA.jpg

3 VORSCHRIFTEN

3.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck (Art. 1)	Der private Gestaltungsplan «Im Gässli» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität sowie für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Er sichert zudem den Erhalt der Bestandsbaute Dorfstrasse Nr. 35 mit Gewerbenutzung und eine Aufwertung des Ortsbilds im Kernzonenbereich.
Baubegriffe (Art. 3)	Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.
Gültigkeit BZO (Art. 3)	Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Fassung vom 15. Juni 2013. Die Festlegungen des Kernzonenplans Alt-Kloten finden keine Anwendung.
Baulinien (Art. 3)	Die Wirkung der Baulinien innerhalb des Geltungsbereichs ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert. Die Baubereiche haben einen Abstand zum Weg von 5.0 m, um einen möglichen Ausbau des Weges nicht zu verwehren.

3.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise (Art. 4)	Das Richtprojekt sieht in allen Neubauten Wohnnutzung vor. Die Bestandsbaute soll ausschliesslich gewerblich genutzt werden. In allen Baubereichen sind mässig störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig. Die Konzentration der gewerblichen Flächen reagiert auf die Lärmsituation und begünstigt einen ruhigen, rückwärtigen Hof mit angrenzenden Wohnnutzungen.
-----------------------	--

Bei Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen sind auf den Baufeldern B und C folgende Schutzmassnahmen notwendig:

- Es sind Fluchtmöglichkeiten von der Dorfstrasse weg zu gewährleisten.
- Die Fassaden zur Dorfstrasse hin sind in massiver und hitze-resistenter Bauweise auszuführen.
- In der ersten Raumtiefe zur Dorfstrasse sind sekundäre Nutzungen wie Lager oder Küchen anzuordnen. Werden in der ersten Raumtiefe auch Gruppen- oder Schlafräume ange-

ordnet, müssen deren Fenster einen Brandwiderstand von mindestens 30 Minuten aufweisen.

- Das Eindringen von flüssigen Gefahrgütern in die Gebäude ist zu verhindern (z.B. Aufbordungen bei Gebäudezugängen).

Grundmasse (Art. 6)	Der Grundmasse gemäss Art. 10 und 19 BZO finden keine Anwendung. Die Tabelle aus Art. 7 GPV gilt an ihrer Stelle. Jegliche Ausnützungsboni gemäss Art. 22, 23 und 41 BZO finden ebenfalls keine Anwendung.
Gesamtnutzfläche GNF (Art. 6)	Das Nutzungsmass im Gestaltungsplan wird mittels einer maximalen Gesamtnutzfläche GNF bestimmt. Diese beschreibt die anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz unter Einschluss der entsprechenden Flächen in Unter- und Dachgeschossen. Die GNF wird gewählt um jegliche Flächen für Wohn- und Arbeitsnutzung unabhängig ob in Vollgeschossen, Untergeschossen oder Dachgeschossen abschliessend auszuweisen.
Maximum gemäss bestehendem Recht	Die massgebliche Grundstücksfläche (mGSF) beträgt insgesamt 6'243 m ² . Gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung ist in der Wohn- und Gewerbezone WG2b eine Ausnützungsziffer (mGSF = 2'760m ²) von 50% zulässig. Mit allen zulässigen Boni würde die Ausnützungsziffer 60% betragen. Der rechtskräftige Gestaltungsplan lässt eine AZ von 70% zu. In der Kernzone (mGSF = 3'483 m ²) soll eine Ausnützung von mindestens 40% erreicht werden. Der rechtskräftige Gestaltungsplan verweist in der Kernzone auf die BZO.
Maximum gemäss Gestaltungsplan	Für die Bestimmung der zulässigen GNF wird das Mass des Richtprojekts (6'819 m ²) herangezogen und aufgerundet auf 6'900 m ² . Dies würde einer AZ von ungefähr 110% entsprechen.
Dichtevergleich: bestehendes Recht und Gestaltungsplan	In den nachstehenden Tabellen wird die Verdichtung gemäss Richtprojekt in der Zone WG2b ersichtlich. In der Kernzone ist die Dichte geringer als in der WG2b.

WG2b (mGSF = 2'760 m ²)	GNF (m ²)	
AZ GP West	70%	1'932
Grundziffer Art. 19 BZO	50%	1'380
Gewerbebonus Art. 22 BZO	10%	276
UGs GP West (50% der Gesamtnutzung)		966
UGs BZO (50% der Gesamtnutzung)		828
Total GNF gemäss GP West	105%	2'898
Total GNF gemäss BZO	90%	2'484
Total GNF gemäss Richtprojekt (A.1,2,3)	140%	3'862

Kernzone (mGSF = 3'483 m ²)	GNF (m ²)	
Grundziffer Art. 9 BZO	40%	1'393
UGs BZO (50% der Gesamtnutzung)		697
Total GNF gemäss BZO	60%	2'090
Total GNF gemäss Richtprojekt (B, C)	85%	2'957

- Höhenkoten
(Art. 6) Die maximal zulässige Höhe für die Dachflächen (inkl. Schichten für Dachbegrünung) wird mittels einer Kote in m.ü.M. geregelt. In den Baubereichen B und C werden die Koten auf die Firsthöhe der Bestandsbaute gesetzt. Somit ordnen sich die Neubauten in den Kontext der Kernzone ein. Die Koten in den Baubereichen A sind individuell gesetzt und entsprechen den architektonischen Vorstellungen. Jede Kote hält die Begrenzung des Sicherheitszonenplans ein.
- Geschossigkeit, Gebäudehöhe
(Art. 6) Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe innerhalb der Baubereiche sind frei. Im Baubereich C sind 1 anrechenbares Untergeschoss und 2 anrechenbare Dachgeschosse erlaubt.
- Baubereiche
(Art. 7) Die Lage von Hauptgebäuden wird durch die Baubereiche bestimmt. Grenzabstände gem. Art. 19 BZO sind nicht einzuhalten.
- Oberirdischer Gebäudemantel
(Art. 7) Auf die Mantellinie darf gebaut werden. Der Gebäudemantel darf ausgenommen von Art. 9 GPV von keinen Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden. Die Baubereiche sind, abgesehen vom Baufeld A.2, so gross formuliert, dass Gebäudevorsprünge und Balkone innerhalb der Baufelde möglich sind. Beim Baufeld A.2 wird zumindest ein Wegabstand von 3.5 m eingehalten.
- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
(Art. 8) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind unter Einhaltung der kantonalen Mindestgrenzabstände zulässig. Es gilt ein Mindestabstand gegenüber Strassen und Wegen von 3.5 m. Freigehalten von unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile muss der im Plan bezeichnete Vorbereich, um eine angemessene Bepflanzung zu ermöglichen. Im Hofbereich ist eine möglichst grosse, nicht unterkellerte Fläche anzustreben.
- Minimale Überdeckung
(Art. 8) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen mindestens 0.5 m unter dem gestalteten Terrain liegen um Wiesenflächen zu ermöglichen. Punktuelle Geländemodellierungen ermöglichen die Pflanzung von Gehölzen.
- Abweichungen vom Gebäudemantel
(Art. 9) Die unter Art. 9 GPV erläuterten Gebäudeteile und Anlagen dürfen unter Einhaltung der Höhen des Sicherheitszonenplans die Höhenkoten übersteigen. Voraussetzung ist die besonders gute Gestaltung.

Erhaltung bestehender Bauten (Art. 10)	Das ehemalige Bauernhaus GVZ Nr. 45 ist zu erhalten. Davon ausgenommen sind die beiden rückwertigen Annexbauten. Umbauten und Zweckänderungen sind unter Berücksichtigung von Art. 15 BZO zulässig, sofern der Charakter des Gebäudes und die Massstäblichkeit des Bauvolumens erhalten bleiben. Durch den Erhalt des Bauernhauses und die sorgfältige Weiterentwicklung wird der Dorfkern Alt-Kloten gestärkt. Somit wird ein angemessener Übergang von der Kernzone in die Wohn- und Gewerbezone geschaffen.
---	--

3.3 Gestaltung

Gesamtwirkung (Art. 11)	Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.
----------------------------	---

3.4 Freiraum

Vorbereich Dorfstrasse (Art. 4 und 13)	Der Vorbereich zur Dorfstrasse wird als repräsentativer, halb-öffentlicher Freiraum gestaltet. Er dient zur Anlieferung und für Kundenparkplätze des Gewerbes im ehemaligen Bauernhaus. Mit den entsprechenden Massnahmen wird der Raum aktiviert und das Ortsbild ergänzt.
Hofbereich (Art. 4 und 13)	Der Hofbereich wird als siedlungsorientierter Freiraum ausgestaltet. Erschlossen wird der Hofbereich über Zugangswege vom Rätchengässli und dem Fussweg Im Gässli. Die zentrale chaussierte Aufenthaltsfläche bildet dabei das Zentrum. Die geforderten Spiel- und Erholungsflächen werden bereitgestellt.
Erschliessungsbereich (Art. 4 und 13)	Die Erschliessung der Gebäude erfolgt über das Rätchengässli und den Fussweg «Im Gässli». Die Veloparkierung ist möglichst nah an den Eingangsbereichen angeordnet. Die beiden VSS Normen 640 066 und 640 065 sowie die Merkblätter zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr bietet eine gute Hilfestellung für die Planung der Veloabstellplätze. Die Tiefgarage wird vom Rätchengässli her erschlossen. Die Entsorgung von Kehrrecht wird über einen Unterflurcontainer in der Ecke Rätchengässli/Im Gässli gelöst. Die Fläche wird dabei nicht mehr als 30% versiegelt ausgestaltet.
Übergangsbereiche (Art. 13)	Die Übergänge zum östlich benachbarten Grundstück werden mit Wildstrauchhecken ausgestaltet.

3.5 Erschliessung

Zu- und Wegfahrten Areal (Art. 14) Vom Rätchengässli her erfolgt die Erschliessung der Sammelgarage. Eine weitere Zu- und Wegfahrt ins Areal erfolgt von der Dorfstrasse her, welche ausschliesslich das Gewerbe des Baubereichs C erschliesst. Gemeint sind Anlieferung und Kundenparkplätze.

Parkierung Berechnung (Art. 15) Die Berechnungsgrundlage für die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze ist die kommunale Parkplatzverordnung. Mit dem Gestaltungsplan werden maximal 6'900 m² GNF ermöglicht. Das Richtprojekt sieht 52 Wohneinheiten vor. Gemäss kommunalem Parkplatzreglement sind für das Richtprojekt folgende Anzahlen Fahrzeugabstellplätze erforderlich:

	Bewohner		Besucher	
	min.	max.	min.	max.
	(0.5)	(1.2)	(0.5)	(1.2)
ca. 5'300 m ² Wohnen	33	80		
52 Wohnungen	26	63	7	16

	Beschäftigte		Kunden	
	min.	max.	min.	max.
	(0.2)	(0.6)	(0.2)	(0.6)
ca. 1600 m ² Gewerbe	7	20	1	4

Gemäss dem kommunalen Parkplatzreglement dürfen für die max. 6'900 m² GNF resp. 52 Wohnungen insgesamt mindestens 26 und maximal 80 Parkplätze erstellt werden. Für Besucher und Kunden sind zwischen 7 und 20 Parkplätze erforderlich. Diese Anzahl kann mit dem Richtprojekt ausgewiesen werden. Es wird die minimale Anzahl von 33 PP angestrebt.

Parkplatznachweis (Art. 15) Mit der Baueingabe wird ein, auf das effektive Bauprojekt abgestimmter Parkplatznachweis, erbracht. Die minimale Anzahl Parkplätze kann unterschritten werden, wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt.

Anordnung im Gestaltungsplan (Art. 15) Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen. Für Besucher und Kunden dürfen diese auch oberirdisch angeordnet werden. Das Richtprojekt ordnet alle Parkplätze inkl. Besucher unterirdisch an.

Fahrräder (Art. 15) Der Normbedarf von Fahrradabstellplätzen richtet sich nach dem kommunalen Parkplatzreglement.

- Das Gebäude B besitzt in jedem Geschoss einen Raum (Wohnen, Essen, Küche) mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen in der Nacht von 2 dB aufgrund des Strassenlärms. Alle Wohnzimmer können jedoch seitlich ohne Grenzwertüberschreitung (Strassenlärm) gelüftet werden.
- Die Beurteilungspegel an der durch Strassenlärm lärmbelasteten Südfassade Haus B in der Nacht ist kleiner als der Beurteilungspegel durch Fluglärm in der ersten Nachtstunde. Die Immissionsgrenzwerte in der Nacht werden aufgrund des Fluglärms um 6 - 7 dB überschritten (22-23 Uhr).
- Aus der Fluglärmbelastung in der ersten Nachtstunde resultiert somit die massgebende Anforderung an die Gebäudehülle für die beiden neuen Mehrfamilienhäuser. Die Bestimmungen nach LSV Art. 31a sind umzusetzen.
- Es ist nach der neuen Vollzugspraxis des Kantons gemäss Bundesgerichtsurteil vom 16. März 2016 bei der Vollzugsbehörde eine Ausnahmegewilligung für Räume zu beantragen, bei denen der Immissionsgrenzwert nach LSV an einem oder mehreren Fenstern überschritten ist.

4 VERFAHREN

4.1 Verfahrensablauf

Eine Herauslösung der Parzelle Kat. Nr. 6197 aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen GP „Rätschengässli West“ gilt als Voraussetzung für eine mögliche Festsetzung des neuen GP „Im Gässli“. Somit wird der öffentliche GP „Rätschengässli West“ parallel zum privaten GP „Im Gässli“ öffentlich aufgelegt.

1	Verabschiedung Bau- und Planungskommission zu Händen öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung	15. Januar 2018
2.1	Öffentliche Auflage (60 Tage),	26. Januar 2018 - 27. März 2018
2.2	Anhörung, Kantonale Vorprüfung	26. Januar 2018 – 23. Juli 2018
3	Beschluss Gemeinderat	1. Quartal 2019
4	Genehmigung durch Baudirektion	ab 1. Quartal 2019
5	Inkraftsetzung	ab 1. Quartal 2019

4.2 Kantonale Vorprüfung

Stellungnahmen Die kantonale Vorprüfung wurde parallel zur öffentlichen Auflage durchgeführt. Mit Schreiben vom 23. Januar 2018 wurde die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» und den privaten Gestaltungsplan «Im Gässli» zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) haben das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amts für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen.

Würdigung Die Herauslösung der Parzelle Kat.-Nr. 6197 aus dem Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» ermöglicht, dass diese Parzelle im Rahmen des neu aufgestellten privaten Gestaltungsplans «Im Gässli» nach einem zeitgemässen Konzept und unter Einbezug des inventarisierten Gebäudes überbaut werden kann. Der private Gestaltungsplan «Im Gässli» sichert eine Nachverdichtung mit hochwertigen Wohnnutzungen und attraktiven Freiräumen an einer dafür geeigneten Lage und in einer der Umgebung angemessenen Dichte. Er leistet damit einen Beitrag, dem Ungleichgewicht

zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen in der Stadt Kloten entgegenzuwirken. Vor dem Hintergrund des zugrundeliegenden Kernzonenbereichs sowie der für Kloten wichtigen, ortsbildprägenden Dorfstrasse, wird die Erstellung des Richtprojekts Umgebung sehr begrüsst, das eine detaillierte und differenzierte Freiraumgestaltung für das Gebiet vorsieht. Gesamthaft ist festzuhalten, dass dank des sorgfältigen Umgangs mit dem Bauernhaus und seiner Umgebung («Vorbereich Dorfstrasse»), d.h. dessen expliziten Ausrichtung bzw. Einbindung in den Strassenraum der Dorfstrasse, das Ortsbild aufgewertet wird und der dörfliche Charakter in der Kernzone entlang der Dorfstrasse erhalten bleibt.

Anträge Die Anträge sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Die beiden Vorlagen Anpassung öffentlicher Gestaltungsplan «Rät-schengässli West» und privater Gestaltungsplan «Im Gässli») werden somit als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG beurteilt.

4.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Bis nach Abschluss der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Auf einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen kann daher verzichtet werden.

A ANHANG

**A1 Richtprojekt Architektur, Pfister & Koller
Architekturbüro und Verwaltungen AG**

A2 Richtprojekt Umgebung, planikum GmbH

A3 Bestehende Werkleitungen

A4 Lärmgutachten, Bauphysik Meier AG

A5 Gutachten zur Schutzwürdigkeit, IBID AG