

Gestaltungsplan Waldeggweg 1+3, Kloten

Auswertung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung

Beilage zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV

Auswertung der fachlichen Stellungnahme aus der kantonalen Vorprüfung zum Gestaltungsplan Waldeggweg 1+3 vom 2. September 2019, sowie der Stellungnahme im Rahmen der Anhörung gemäss § 7 PGB der Zürcher Planungsgruppe Glattal vom 3. Juli 2019.

Erwägungen und Anpassungen

Stand 31. Oktober 2019

| Stellung- nehmende | Kantonale Fachstelle / Region | Adresse |
|-----------------------|---|-------------------------------------|
| 1 | Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung Süd-West | Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich |
| 2 | Zürcher Planungsgruppe Glattal | Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf |

Auswertung der Stellungnahmen

| Nr. | Stellungnehmende | Thema | Hinweise und Vorbehalte | Erwägungen | Anpassungen |
|-----|------------------|-------|-------------------------|------------|-------------|
|-----|------------------|-------|-------------------------|------------|-------------|

Fachliche Stellungnahme kantonale Vorprüfung, ARE Kanton Zürich

| | | | | | |
|---|---|--------------------------------------|---|--|--|
| 1 | 1 | Situationsplan, VDNP | Die Darstellung der Zonenplanrevision hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten. Insbesondere sind auf dem Legendenblatt die Begriffe «Festlegungen» und «Informationsinhalte» zu verwenden anstelle von «Genehmigungsinhalt» und «Orientierungsinhalt». | i.O. | Die Begriffe auf dem Legendenblatt wurden angepasst. |
| 2 | 1 | Situationsplan, Le-gende | Die Linienarten für die Informationsinhalte kantonale bzw. kommunale Strassenbaulinie sind so zu wählen, dass die Differenzierung im Plan lesbar ist. | i.O. | Die Linienarten der Informationsinhalte wurden auf dem Plan besser differenziert. |
| 3 | 1 | Situationsplan, Begriff-lichkeiten | Für das bessere Verständnis und zwecks Eindeutigkeit sind die in der Legende verwendeten Begrifflichkeiten mit den in den Bestimmungen verwendeten in Übereinstimmung zu bringen. | i.O. | Die Begrifflichkeiten wurden angepasst, so dass diese überall übereinstimmen. |
| 4 | 1 | Situationsplan, Parkie-rung und Velo | Es wird empfohlen, allfällige Flächen für die Veloparkplätze in der Tiefgarage in den Plänen des Richtprojekts einzutragen. | Abstellflächen bzw. Bereiche für die Veloparkierung sind derzeit nicht im Richtprojekt abgebildet. Eine Eintragung der Plätze im UG im Richtprojekt kann sinnvoll sein, ebenso die Darstellung der ebenerdigen Abstellflächen. | Die Veloparkplätze in der Tiefgarage wurden im Richtprojekt Architektur eingetragen. Auch oberirdische Kurz- und Langzeit-abstellplätze wurden eingetra-gen. |
| 5 | 1 | Situationsplan, Parkie-rung und Velo | Die oberirdischen Standorte der Veloparkierung sind im Situationsplan 1:500 festzulegen. Die beiden VSS Normen 640 066 und 640 065 sowie die Merkblätter zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr (insbesondere das Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten») bieten eine gute Hilfestellung für die Planung der Veloabstellplätze. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und können unter www.velo.zh.ch/arkierung heruntergeladen werden. | Abstellflächen bzw. Bereiche für die oberirdische Veloparkierung sind derzeit nicht im Situationsplan abgebildet. Das kann man eintragen, in Absprache mit den Architekten und der Bauherrschaft über vorgesehene Flächen (Standorte). | Die oberirdischen Standorte der Kurz- und Langzeit-Veloparkierung wurden im Situationsplan festgelegt (ungefähre Lage). |

| Nr. | Stellung- nehmende | Thema | Hinweise und Vorbehalte | Erwägungen | Anpassungen |
|-----|-----------------------|--|---|---|--|
| 6 | 1 | Bestimmungen, Art. 1 Zweck | Der zweite und der vierte Punkt des Zweckartikels sind bezüglich ihrer Aussagen zu konkreteren oder zu streichen. | Der zweite Punkt ist umständlich formuliert und macht eine unklare Aussage, so dass er gestrichen werden kann. Der vierte Punkt kann präzisiert werden, indem der Zusatz «Übergang zu Opfikon» weggelassen wird, da die Aussage nicht wesentlich ist. In Abklärung mit der Stadt Kloten ist eine Einschränkung auf publikumsintensive Nutzungen nicht nötig. Eine Formulierung zu Gewerbeinheiten ist ausreichend. Der vierte Punkt soll entsprechend angepasst werden. | Der zweite Punkt wurde gestrichen, der vierte Punkt wurde präzisiert (Bemerkung Übergang Opfikon gestrichen, sowie Gewerbenutzungen statt publikumsorientierte Nutzungen). |
| 7 | 1 | Bestimmungen, Art. 5 Allgemeines | Es wird empfohlen, Art. 5 zu streichen, da die Aussage nur beschreibenden Charakter hat und sachlich nicht ganz korrekt ist (es liegen überlagernde Nutzungen vor). | i.O. | Der Artikel wurde gestrichen. |
| 8 | 1 | Bestimmungen, Art. 6 Abs. 4, Baubereich | Es ist ein Gewebeanteil von mindestens 25% der Gesamtnutzfläche nutzungsplanerisch festzulegen. | i.O.; wird angepasst, da mit dem Richtprojekt keine Konflikte bestehen. Das Richtprojekt weist sogar 27% Gewerbeanteil auf. Im Bericht soll das dargelegt werden. | Die Bestimmungen wurden entsprechend korrigiert. Im Bericht wird nachgewiesen, dass das Richtprojekt den minimalen Gewerbeanteil von 25% einhält. |
| 9 | 1 | Bestimmungen, Art. 6 Abs. 4, Baubereich | Es wird empfohlen, die Nutzungsvorgaben in einem separaten Artikel «zulässige Nutzungen» festzulegen. | i.O., im Sinne einer klaren Strukturierung kann das gemacht werden; ein separater Artikel «zulässige Nutzungen» soll eingefügt werden. | Ein neuer Artikel 6 «zulässige Nutzungen» wurde in die Bestimmungen aufgenommen. |
| 10 | 1 | Bestimmungen, Art. 6 Abs. 4, Baubereich | Die Vorgabe zu publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen ist im Zusammenhang mit den weiteren Nutzungsvorgaben festzulegen und zu verorten. | Siehe Punkt 6; in Abklärung mit der Stadt Kloten hat sich ergeben, dass eine Einschränkung auf publikumsintensive Nutzungen nicht nötig ist. Die Präzisierung «publikumsintensiv» wird aus dem Nutzungsartikel gestrichen. Eine Verortung ist somit ebenfalls nicht mehr nötig. | Für die Nutzungsvorgaben wurde ein separater Artikel 6 eingefügt. Die Formulierung wurde so geändert, dass nur noch von Gewerbenutzungen die Rede ist. Auf eine Verortung wurde verzichtet, da nicht mehr nötig. |

| Nr. | Stellung- nehmende | Thema | Hinweise und Vorbehalte | Erwägungen | Anpassungen |
|-----|-----------------------|---|---|---|--|
| 11 | 1 | Bestimmungen, Art. 7 Abs. 2, Abstandslinie und Baubereich | Es ist nachzuweisen, dass der zukünftige Bau der Glattalbahn durch diese Vorgaben nicht behindert bzw. erschwert wird. | Abklärungen mit dem Amt für Verkehr des Kantons Zürich (Hr. Günter) haben ergeben, dass das Vorhaben den zukünftigen Bau der Glattalbahn «nicht verunmöglicht». Die Weiterführung der Glattalbahn wird derzeit als langfristige Massnahme eingestuft. Sie ist noch in keinem Planungsprogramm aufgenommen, Projektpläne existieren keine. | Das Vorhaben verunmöglicht den zukünftigen Bau der Glattalbahn nicht. Die Auskunft des Amts für Verkehr wurde im Planungsbericht festgehalten. |
| 12 | 1 | Bestimmungen, Art. 9, Abweichung von Bau-bereichen | Die Bestimmung Art. 9 ist wie folgt zu ergänzen: «Einzelne Abstützungen, ausserhalb des Baulinienbereiches der Schaffhauserstrasse, unter Berücksichtigung der allgemein gültigen Verkehrsicherheit Oberirdische Fahrzeugabstellplätze, innerhalb des Baulinienbereichs der Schaffhauserstrasse mit einem Beseitigungsrevers, unter Berücksichtigung der allgemeingültigen Verkehrsicherheit Klein- und Anbauten gemäss §2a ABV, ausgenommen innerhalb des Baulinienbereichs der Schaffhauserstrasse» | Das Beseitigungsrevers kann man hinnehmen, mit den Architekten und der Bauhererschaft wurde abgeklärt, dass die Abstützungen des Richtprojekts davon nicht betroffen sind. Die Bestimmung kann somit entsprechend Vorschlag Kanton ergänzt werden. | Artikel 9 wurde entsprechend Vorschlag Kanton ergänzt. |
| 13 | 1 | Bestimmungen, Art. 15 Abs. 2, Spielplatz | Art. 15 Abs. 2 ist um den Begriff «Ausmass und» zu kürzen. | i.O. | Der Artikel wurde angepasst. |
| 14 | 1 | Bestimmungen, Art. 20, Öffentlicher Bereich | Die Bestimmung Art. 20 ist wie folgt zu ergänzen: «Die oberirdische Parkierung für Motor- und Zweiräder». | Das ist korrekt: die Veloparkierung befindet sich teilweise im öffentlichen Bereich. | Der Artikel wurde angepasst. |
| 15 | 1 | Bestimmungen, Art. 21 Abs. 1, Erschliessung MIV | In Art. 21 Abs. 1 ist die Aufzählung der Parzellen, für welche die gemeinsame Erschliessung dienen soll, um die Parzelle Kat.-Nr. 2075 zu ergänzen. | i.O. | Der Artikel wurde ergänzt. |
| 16 | 1 | Bericht, Kap. 3.1, Richtprojekt Architektur / Nutzungen | Die Aussagen zu den Nutzungen sind zu korrigieren. Die Nutzungsvorgaben aus der regionalen Richtplanung werden nicht vollumfänglich umgesetzt. | i.O.; der Vorbehalt erledigt sich mit der Änderung auf 25% Gewerbeanteil (siehe Punkt 8). | Dem Vorbehalt wurde entsprochen. Die Änderung auf 25 % Gewerbeanteil wurde vorgenommen. |

| Nr. | Stellung- nehmende | Thema | Hinweise und Vorbehalte | Erwägungen | Anpassungen |
|-----|-----------------------|---|--|--|--|
| 17 | 1 | Bericht, Kap. 4.2 Regionale Richtplanung | Der Sachverhalt zur regionalen Richtplanung im Kap. 4.2 ist verkürzt und nicht korrekt dargelegt. Der Gestaltungsplan entspricht nicht den Vorgaben, die für ein Mischgebiet gemacht werden (je mindestens 25% der Gesamtnutzfläche für Wohnen und Arbeiten sichern). Lediglich die Vorgabe bezüglich einer hohen baulichen Dichte ist mit dem Richtprojekt bzw. dem Gestaltungsplan umgesetzt. Die Aussagen betreffend die Nutzungsvorgaben aus der regionalen Richtplanung sind zu präzisieren. | Siehe Punkt 16 – mit der Anpassung der Bestimmungen auf 25% Gewerbeanteil entspricht der Gestaltungsplan auch dieser Vorgabe aus der regionalen Richtplanung. Der Gestaltungsplan setzt dann alle Vorgaben aus der regionalen Richtplanung um. | Aufgrund der Änderung der Bestimmungen auf 25% Gewerbeanteil wurde auch die Aussage in Kapitel 3.1 des Berichts korrigiert. Der Gestaltungsplan entspricht nun den Vorgaben aus der regionalen Richtplanung. |
| | 1 | Weitere materielle Hinweise, Grundwasser | Gemäss dem Wärmenutzungsatlas (vgl. GIS-Browser, www.maps.zh.ch) ist im Gestaltungsplangebiet die zulässige Tiefe für Erdwärmesonden zum Schutz des Felsgrundwassers in der Oberen Meeresschicht (OMM) auf ca. 120 m begrenzt. Aufgrund von neuen Erkenntnissen auf dem südwestlich benachbarten Grundstück dürfte die Obergrenze der OMM sehr wahrscheinlich aber ca. 100 m tiefer liegen. Für eine allfällig geplante Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage mit grösseren Sonden-tiefen als 120 m sind zur Abklärung der effektiven Tiefe der OMM auf dem Projektareal eine bis zwei Test Erdwärmesonden auszuführen. | Entsprechend Abklärungen mit den Architekten sind Erdwärmesonden geplant. Der materielle Hinweis des Kantons ist somit wertvoll und soll in den Planungsbericht übernommen werden. | Der Hinweis wurde in den erläuternden Bericht in Kapitel 4.4.2 übernommen. |
| 18 | 1 | Weitere materielle Hinweise, Luftreinhalung und Klimaschutz | Es wird empfohlen, aufgrund der lufthygienischen Situation und zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen, sowie im Sinne des kantonalen Modal-Split-Ziels, die Anzahl der Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren und sich dabei am minimalen Parkplatzbedarf gemäss «Gebiet 1: Zentrumsnahes Gebiet» Art. 10 Parkplatzregelung der Gemeinde Kloten zu orientieren. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkierungsanlagen sind bei der Festlegung des Parkplatzangebotes zu berücksichtigen. | Der Parkplatzbedarf im Richtprojekt ist gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten erstellt worden. Die Glattalbahn, die eine Verbesserung der ÖV-Güterklasse bewirken wird, ist noch nicht gebaut. Eine Reduzierung der Parkplatzzahl ist nur mit einem Mobilitätskonzept sinnvoll. In den Bestimmungen soll die Möglichkeit eingeräumt werden, mittels Mobilitätskonzept die minimale Anzahl Parkplätze zu unterschreiten. Die Parkplätze im Erdgeschoss sind allerdings von | Der Hinweis wurde teilweise Berücksichtigt. Aufgrund Rücksprache mit der Stadt Kloten wurde in den Bestimmungen (Art. 24, Abs. 4) die Möglichkeit ergänzt, mittels Mobilitätskonzept die minimale Anzahl Parkplätze zu unterschreiten. Im Bericht wurde auf diese Massnahme hingewiesen, zudem wurde im Bericht unterstrichen, dass die Parkplätze im Erdgeschoss von grosser Bedeutung für die Mieter der ebenerdigen Gewerbeeinheiten sind. |

| Nr. | Stellung- nehmende | Thema | Hinweise und Vorbehalte | Ervägungen | Anpassungen |
|-----|-----------------------|---|--|---|---|
| | | | | grosser Bedeutung für die ebenerdigen Gewerbeeinheiten. Ein Hinweis dazu soll in den erläuternden Bericht eingefügt werden. | |
| 19 | 1 | Weitere materielle Hinweise, Lokalklima | Um die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens noch besser vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RFG), wird empfohlen, Art. 12 Abs. 2 wie folgt anzupassen: <i>«Flachdächer sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, als Terrassen oder zur Belichtung unterliegender Räume genutzt werden.»</i> Zusätzlich wird empfohlen, weitere Massnahmen zu entwickeln, um eine übermässige Aufwärmung der Umgebung zu vermeiden (z.B. Gestaltung Gebädefassaden, Beschattung etc.). | Aufgrund der Abklärungen mit der Bauherrschaft und den Architekten, wird eine solche Bestimmung aufgenommen. | Der Hinweis wurde gemäss Empfehlung in die Bestimmungen und den erläuternden Bericht aufgenommen. |
| 20 | 1 | Weitere materielle Hinweise, Lichtimmissionen | Beleuchtungen im Aussenraum sind so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Wir empfehlen, hierzu die «Volzugshilfe Lichtemissionen» des Bundesamts für Umwelt BAFU (Konsultationse Entwurf, 2017), das vom Kantton bereitgestellte Merkblatt «Lichtverschmutzung vermeiden» sowie die technische Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass die geplanten Aussenraumbeleuchtungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden müssen. Es wird empfohlen, eine entsprechende Vorschrift im Gestaltungsplan zu erlassen. | Eine Vorschrift kann gemäss Rücksprache mit den Architekten und der Bauherrschaft in die Bestimmungen aufgenommen werden. | Der Hinweis wurde berücksichtigt. Eine Bestimmung zu den Lichtimmissionen (Art. 20) wurde im Kapitel Umgebung ergänzt. |
| 21 | 1 | Weitere materielle Hinweise, Energie | Um Unklarheiten vorzubeugen, ist im Gestaltungsplan darauf hinzuweisen, dass für die energetische Gebäudequalität mindestens die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind. | Entsprechend Rücksprache mit den Architekten, kann in den Bestimmungen eine zusätzliche | Der Hinweis wurde berücksichtigt. In Art. 26 der Bestimmungen wurde ein dritter Absatz mit dem Verweis auf die Gültigkeit |

| Nr. | Stellung- nehmende | Thema | Hinweise und Vorbehalte | Erwägungen | Anpassungen |
|-----|-----------------------|-------|-------------------------|--|--|
| | | | | Formulierung aufgenommen werden, die auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben verweist. | der jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben ergänzt. |

Zürcher Planungsgruppe Gattal

| | | | | | |
|----|---|-------------------------------|--|---|--|
| 22 | 2 | ZPG, Mindestanteil Nutzungen | Im Planungsbericht ist die Einhaltung der regionalen Vorgaben Mindestanteil Wohnen und Arbeiten je 25 % der Gesamtnutzflächen, GNF (in Zentrums- und regionalen Mischgebieten) nachzuweisen. | Seitens der Architekten liegen die Berechnungen zum Gewerbeanteil vor, im Bericht können diese dargelegt werden. Der Mindestanteil von 25% Gewerbe kann mit dem Richtprojekt nachgewiesen werden. | Dem Begehren wurde entsprochen, die Berechnungen sind im Bericht dargelegt worden. |
| 23 | 2 | ZPG, Mindestanteil Nutzungen | Die Bestimmungen sind dahingehend anzupassen, dass der Mindestanteil von 25 % GNF jeweils für Wohnen und Gewerbe im Vollausbau gesichert ist. | Siehe Punkt 8. | Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst. |
| 24 | 2 | ZPG, erwartete Nutzungsdichte | Der erläuternde Bericht ist mit Abschätzungen zu der erwarteten Nutzungsdichte, deren Abstimmung auf die ortsplannerische Gesamtsicht sowie deren Verträglichkeit mit den regionalen Vorgaben zu ergänzen. | Der Regionale Richtplan macht Aussagen zu Dichtestufen in Köpfen/ha; gestützt auf das Richtprojekt wurde berechnet, dass GP die Vorgaben des RRP einer hohen Nutzungsdichte (150-300 K/ha) erfüllt. Der Vergleich zwischen Richtprojekt (300-400 K/ha), Vorgaben des Regionalen Richtplans (150-300 K/ha) sowie den Bestrebungen der Stadt zeigt, dass der Gestaltungsplan mit den übergeordneten Planungen übereinstimmt und auf die ortsplannerische Gesamtsicht abgestimmt und verträglich ist. | Dem Begehren wurde entsprochen. Im Bericht sind die Abschätzungen zur Nutzungsdichte und die Abstimmung auf die ortsplannerische Gesamtsicht im Kapitel 5.2 ergänzt worden.. |

