SWR INFRA AG
RAUM • BAU • UMWELT
BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

SCHÖNEGGSTRASSE 30, 8953 DIETIKON
FON 043 500 45 00, FAX 043 500 45 01
INFRA@SWR.CH / WWW.SWR.CH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WALDEGGWEG 1+3“

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV

Datum: 15. Mai 2019
Rev.: 17. Dezember 2019
Matthias Räber / matthias.raeber@swr.ch
22.02.0030 / 191217_KLO_Waldeggweg_1+3_Bericht_RPV47.docx

IMPRESSUM

GrundeigentümerIn	Luzius Knöpfli
Auftraggeberin	
Auftragnehmerin	SWR Infra AG, Dietikon
Lärmgutachten	SWR Infra AG, Dietikon Bearbeitung: Andreas Ritter
Architektur, Richtprojekt	Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich
Landschaftsarchitektur, Richtprojekt	planikum GmbH, Zürich

17. Dezember 2019

INHALTSVERZEICHNIS ..... Seite

1. EINLEITUNG 1
1.1 Ausgangslage und Perimeter 1
1.2 Bebauungsabsicht 2

2. ZIELSETZUNGEN 2

3. RICHTPROJEKT 2
3.1 Richtprojekt Architektur 2
3.2 Richtprojekt Landschaftsarchitektur 9
3.3 Lärmgutachten 10
3.4 Erschliessungskonzept 10

4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 11
4.1 Kantonale Richtplanung 11
4.2 Regionale Richtplanung 11
4.3 Kommunale Festlegungen 12
4.4 Natur- und Umweltschutz 13
4.4.1 Bodenbelastung 13
4.4.2 Gewässerschutz 14

5. ERLÄUTERUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN UND BESTIMMUNGEN 14
5.1 Bestandteile des Gestaltungsplans 14
5.2 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht 15
5.2.1 Harmonisierte Baubegriffe IVHB 15
5.2.2 Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich 15
5.2.3 Kantonale Richtplanung 16
5.2.4 Regionale Richtplanung 17
5.3 Bestimmungen 19
5.3.1 Allgemeine Bestimmungen 19
5.3.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen 19
5.3.3 Umgebung 20
5.3.4 Erschliessung 21
5.3.5 Parkierung 22
5.3.6 Ver- und Entsorgung 23
5.3.7 Lärmschutz 23

6. AUSWIRKUNGEN 24

7. GESTALTUNGSPLANVERFAHREN 24
7.1 Kantonale Vorprüfung 24
7.2 Ergebnis Anhörungsverfahrens 25
7.3 Regionale Abstimmung 25

8. ÖFFENTLICHE AUFLAGE 25

9. BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG 25

BEILAGEN

Beilage 1	Richtprojekt Architektur inkl. Berechnungen
Beilage 2	Richtprojekt Landschaftsarchitektur: Plan 1:200 und Broschüre Landschaftsarchitektur
Beilage 3	Lärmgutachten
Beilage 4	Auswertungstabelle Stellungnahmen öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung
Beilage 5	Mitbericht Nutzungsdichte

1. EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Perimeter

Das Plangebiet Waldeggweg 1+3 befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Kloten, etwa einen Kilometer südwestlich des Zentrums und etwa 150 m nördlich der Grenze zur Stadt Opfikon. Das Plangebiet liegt auf den Parzellen Nrn. 1787, 2075, 2125 und 4081 und hat eine Grösse von etwa 3200 m^2. Es wird begrenzt durch die Schaffhauserstrasse im Westen, den Waldeggweg im Süden und Osten sowie die Parzelle Nr. 1787 im Norden.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage, um auf den von der Planung betroffenen Parzellen eine zeitgenössische, städtebaulich wünschenswerte Lösung zu realisieren.

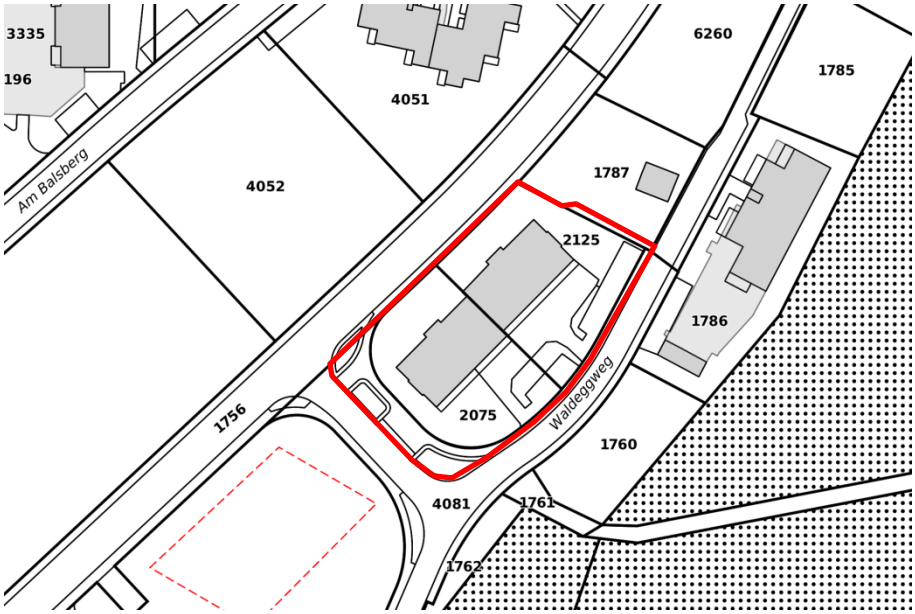


Abbildung 1 Ausschnitt Amtliche Vermessung mit Gestaltungsplanperimeter

Abbildung 2 Orthophoto mit Gestaltungsplanperimeter

1.2 Bebauungsabsicht

Die Schaffhauserstrasse ist die wichtigste Zugangsachse für Kloten aus Süden. Ihre Bauliche Heterogenität ist bezeichnend für die zunehmende Verstädterung.

Der Eigentümer der Liegenschaften am Waldeggweg 1 + 3, Dr. med. Luzius Knöpfli, möchte die Städtebauliche Situation mit einem Neubau verbessern und den formulierten Entwicklungsstrategien der Stadt Kloten gerecht werden. Die geplante Verdichtung an der als städtebaulich empfindlich eingestuften Lage erfüllt erhöhte qualitative Anforderungen und knüpft an die städtische Typologie benachbarter Neubauten an. Sie soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gesichert werden.

Im Frühjahr 2018 erteilte der Eigentümer dem Büro Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG den Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie auf dem Grundstück. Zur Erlangung eines überzeugenden städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der architektonischen Qualität wurde im Sommer 2018 ein kooperatives Verfahren eingeleitet. Zusammen mit dem Gestaltungsausschuss der Stadt Kloten erarbeitete das Büro Büro Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG aus Zürich im Auftrag des Grundeigentümers ein städtebauliches Leitbild und ein Richtprojekt.

Für die Sicherung der aussenräumlichen Qualitäten wurde das Büro planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung aus Zürich beigezogen. Die qualitativen Resultate des mehrstufigen begleiteten Verfahrens sind in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen.

2. ZIELSETZUNGEN

Mit der Erstellung des Gestaltungsplans werden folgende Hauptziele verfolgt:

– Neubau eines Gebäudekomplexes mit Wohn- und Gewerbenutzung

– Überbauung mit besonders guter und hoher gestalterischer Qualität in Städtebau und Architektur, die sich gut ins Ortsbild einfügt.

3. RICHTPROJEKT

3.1 Richtprojekt Architektur

PROJEKTVERFASSER

Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG aus Zürich erarbeitete im Auftrag des Grundeigentümers das nachfolgend beschriebene Richtprojekt (Stand 17.12.2018), welches dem privaten Gestaltungsplan „Waldeggweg 1+3, Kloten“ zugrunde liegt.

STÄDTEBAU

Abbildung 3 Modellansicht Richtprojekt Architektur, Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

Ein siebengeschossiges Volumen in Form einer abgestuften Hofrandbebauung wird präzise an den südlichen Zugang zur Stadt Kloten gesetzt. Der expressive Baukörper steht im Dialog mit dem rautenförmigen Nachbarsgebäude und spannt mit diesem einen trichterförmigen Auftaktplatz am Eingang der Gemeinde Kloten auf. Die Nordwestfassade entlang der Schaffhauserstrasse wird mit zwei Knicken gebrochen. Sie überhöht dadurch einerseits zum Auftaktplatz hin die Präsenz des Baukörpers und folgt andererseits dem Strassenverlauf, welcher Richtung Stadtzentrum einlenkt. Durch die abgetreppte Ausformulierung der Südostfassade nimmt die städtebauliche Figur zum Wald hin eine eigene Haltung ein. Dieser städtebaulichen Konzeption und Ausformulierung des neuen Wohn- und Gewerbegebäudes attestiert der Gestaltungsausschuss hohe Qualitäten.

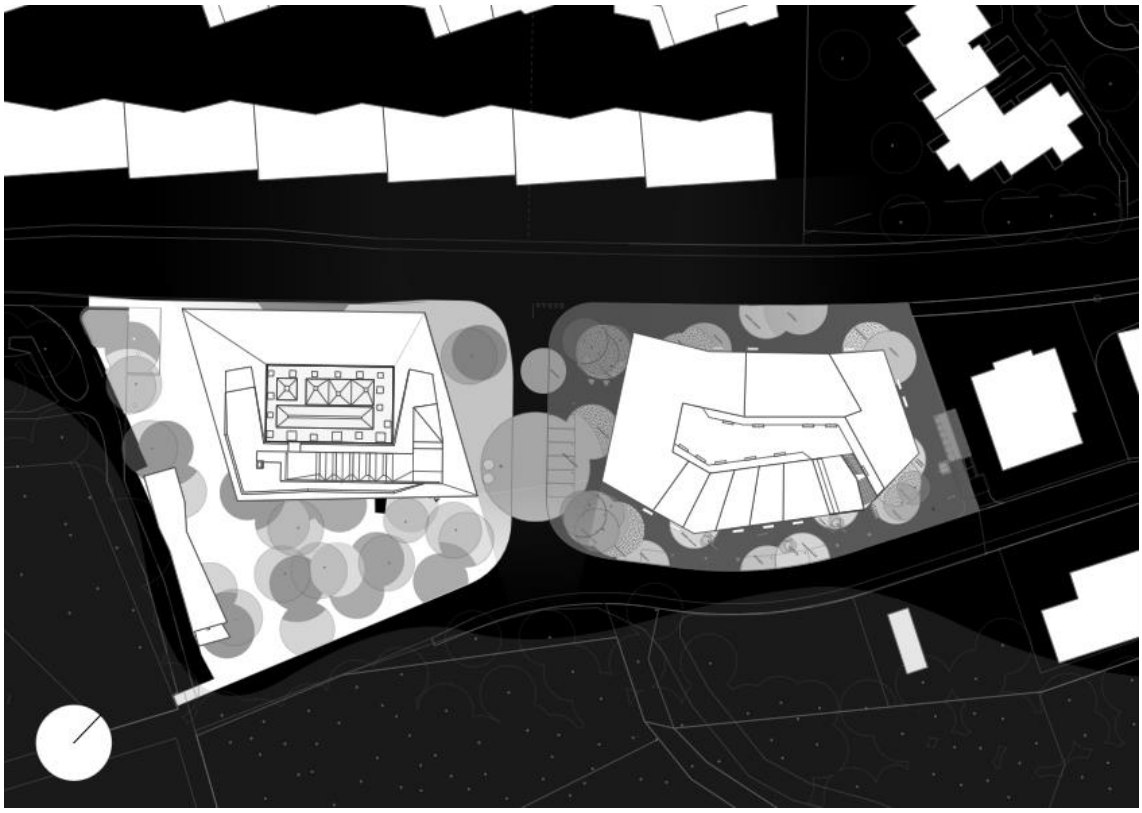


Abbildung 4 Darstellung des trichterförmigen Auftaktplatzes (rote Fläche)

Die markante Auskragung an der Ecke Auftaktplatz - Schaffhauserstrasse betont den öffentlichen Charakter der Vorzone. Die publikumsorientierten Nutzungen und die neue Aussenraumgestaltung schaffen einen grossen Mehrwert für die Öffentlichkeit an dieser städtebaulich wichtigen Lage. Durch die Geschossigkeit des Baukörpers fügt sich dieser harmonisch in die Umgebung ein. Mit der Höhenstaffelung der Südostfassade entstehen Terrassenwohnungen mit guter Besonnung und hoher Wohnqualität. Darüber hinaus stellt sie eine optimale Belichtung des Innenhofs und der innenliegenden Fassaden sicher. In Absprache mit dem Gestaltungsausschuss der Stadt Kloten wurde das Volumen mehrfach überarbeitet und die städtebauliche Qualität verfeinert. Insbesondere wurde dabei der Geschossigkeit entlang der Schaffhauserstrasse, der Ausdehnung des Fussabdrucks sowie dem Gebäudevolumen und seiner Erscheinung besondere Beachtung geschenkt.

Abbildung 5 Modellansicht Volumenentwicklung Richtprojekt Architektur

Die Setzung des Baukörpers schafft eine aussenräumliche Klärung am Schnittpunkt wichtiger Wegverbindungen ins Quartier, ins Erholungsgebiet des Waldes und neuen Fussgängererschliessungen zum Balsberg. Der Strassenraum wird bis zur Fassade geführt, das Richtprojekt knüpft somit an die urbane Typologie des Neubaus am Waldeggweg 2 an.

Durch die mit dem Nachbarprojekt an der Schaffhauserstrasse 30 gemeinsam vorgesehene Ein- und Ausfahrt der Unterniveaugarage gelingt es, die Erschliessungsfläche auf ein Minimum zu re-

duzieren. Es leistet damit einen wichtigen Beitrag zur im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kloten vom 30.06.2011 angestrebten Siedlungsentwicklung entlang der Schaffhauserstrasse.

Abbildung 6 Situation Richtprojekt

GEBÄUDETYPOLOGIE HOFRANDGEBÄUDE MIT SOCKEL

Die Hofrandbebauung stellt gut belüftete und besonnte Räume sicher. Aufgrund der Anordnung der Wohnungen um den Innenhof wird trotz der hohen Lärmbelastung durch die Schaffhauserstrasse die natürliche Belüftung gewährleistet. Zwei grosszügige Treppenhäuser erschliessen die qualitativ hochwertigen Mietwohnungen. Durch den ausgewogenen Wohnungsmix und den mittleren bis hohen Standard der Grundrisse wird das bestehende Wohnungsangebot der Stadt sinnvoll ergänzt und aufgewertet.

NUTZUNGEN

Die Nutzungsverteilung entspricht den Vorstellungen des Eigentümers und der Stadt Kloten, die an diesem Standort eine Nutzungsdurchmischung und die Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Schaffhauserstrasse wünschen. Ausserdem wird der hohe Gewerbeanteil von 25% gemäss kantonalem Richtplan vollumfänglich erfüllt. Um diese Herausforderung bestmöglich zu meistern und leerstehende Flächen zu vermeiden, wurde besonders auf eine gute Zugänglichkeit und bestmögliche Präsenz am Strassenraum sowie gut gelegene Fahrzeugabstellplätze für Kunden und Besucher geachtet. Mit einer baulichen Dichte von 2,6 (AZ) wurde ein quartierverträgliches und dem Standort angemessenes Mass gewählt. Die für Wohnnutzung erstellte anrechenbare Geschossfläche entspricht einer Ausnützungsziffer von 1,9.

Der Sockelbereich beherbergt flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten, die von einer direkten, ebenerdigen Adresse und optimal gelegenen Fahrzeugabstellplätzen profitieren. Im inneren Bereich des Sockels sind den Gewerbeeinheiten zuschaltbare und über Oblichter belichtete Gewerbeflächen vorgesehen. Diese können, je nach Bedarf, auch separat als Musikzimmer, Künstlerateliers oder für dienende Räume publikumsorientierter Betriebe genutzt werden. Die Gewerbeeinheit am pro-

minenten Südwestecken ist für eine publikumsorientierte Nutzung konzipiert und kann sich über zwei Stockwerke bis ins 1. Obergeschoss erstrecken. Für die restlichen Flächen sind kleine und mittelgrosse Betriebe, insbesondere im Dienstleistungs- und Kreativsektor sowie Gewerbeateliers vorgesehen. Im Sockel wird ein Waschsalon angeboten, welcher auch als Begegnungsbereich konzipiert ist. Im ebenerdig gelegenen Fahrradabstellraum steht den Mietern eine Werkbank für kleinere Reparaturen zur Verfügung.

Abbildung 7 Richtprojekt, Grundrisse Erdgeschoss

Im ersten Obergeschoss befinden sich über den Hof erschlossene Kleinwohnungen, zwei Musikzimmer sowie ein grosszügiger gemeinschaftlich genutzter Aussenraum mit Aufenthaltsbereichen für die Bewohner und einer angemessenen Spielfläche. Der Aussenraum wird über zwei grosszügige Freitreppen mit dem öffentlichen Raum auf Erdgeschossniveau verbunden und fungiert als halbprivater Aufenthaltsbereich.

Vom zweiten bis zum sechsten Obergeschoss werden grosszügige Mietwohnungen für den gehobenen Mittelstand angeboten. Keller- und Technikräume des Gewerbes und der Wohnungen sowie eine angemessene Einstellhalle vervollständigen das Raumprogramm des Richtprojekts in den beiden Untergeschossen.

Abbildung 8 Richtprojekt, Grundrisse 1. Obergeschoss

Abbildung 9 Richtprojekt, Grundrisse 2. Obergeschoss

Abbildung 10 Richtprojekt, Ansicht Schaffhauserstrasse

ARCHITEKTONISCHER AUSDRUCK

Der Baukörper bildet ein Ensemble mit den Umgebungsbauten und dem Auftaktsplatz. Der Keramiksockel, die Betonfriese und – Gewände für Fenster in Kombination mit den strukturierten Putzfeldern geben dem Gebäude eine dauerhafte und robuste Ausstrahlung. Grosszügige, rhythmisch angelegte Öffnungen verleihen dem Gebäude eine stolze Präsenz an Schaffhauserstrasse und Auftaktsplatz. Gleichmässige horizontale Putzbänder machen die Geschossigkeit lesbar, binden die Fassade optisch zusammen und verleihen dem komplexen Volumen einen ruhigen Ausdruck.

Abbildung 11 Richtprojekt, Ansicht Waldeggweg Süd

3.2 Richtprojekt Landschaftsarchitektur

planikum GmbH aus Zürich erarbeitete im Auftrag des Grundeigentümers das nachfolgend beschriebene Freiraumkonzept (17.12.2018), welches dem privaten Gestaltungsplan „Waldeggweg 1+3, Kloten“ zu Grunde liegt.

SCHNITTSTELLE

Das Projekt ist ein weiterer Baustein in der Entwicklung des Ortseingangs von Kloten. Beidseitig der Schaffhauserstrasse entsteht neuer Wohn- und Gewerberaum. Durch die Intensivierung des öffentlichen Verkehrs (neue Bushaltestelle) wird die Parzelle künftig von einer guten Anbindung an die Stadt profitieren. Südseitig der Parzelle grenzt der Hardwald als Erholungsfläche an. Sie bildet den Kontrapunkt zur vielbefahrenen Schaffhauserstrasse.

KONZEPT

Die Gestaltung des Freiraumes orientiert sich an der Entwicklung der neuen Eingangssituation von Kloten und den angrenzenden Parzellen. Die durchgehend gleiche Hartbelagsfläche um das Gebäude wird durch runde, in sich schneidende Intarsien aus losem Belag und Vegetationsflächen aufgebrochen und verschiedenen Nutzungen zugeordnet. (Aufenthalt, Sitzmöglichkeiten, Velo, etc.)

Die Baumgruppen stärken die Ränder der Parzelle und lassen platzartige Räume an den Gebäudeecken entstehen.

Der hochwertige, mit kleinkronigen Gehölzen bestückte Innenhof des Gebäudes weist einen halböffentlichen Charakter mit starkem Landschaftsbezug zum Hardwald auf. Die Gestaltung orientiert sich an einer Doppelnutzung von Bewohnern und Aufenthalt von Nutzern der Gewerberäume.

FREIRAUMKONZEPT

Der hochwertig gestaltete Aussenraum muss den Gewerbenutzungen im Erdgeschoss wie auch der Wohnnutzung der restlichen Geschosse gerecht werden. Die Gestaltung der Aussenräume des Neubaus werden in Anlehnung an das Nachbarprojekt „Waldeggweg 2“ entwickelt.

KLEINBAUTEN

Der Aussenraum soll grundsätzlich von Kleinbauten freigehalten werden. Ausnahmen bilden die Überdachung der Tiefgarageneinfahrt im Südosten der Parzelle. Weitere Überdachungen für Veloabstellplätze oder Containerabstellplätze werden gebündelt angeordnet.

FREIFLÄCHE

Der freien Fläche auf Erdgeschossniveau werden hauptsächlich die Nutzungen zur Erschliessung der einzelnen Zugänge, die Anlieferung, die Besucherparkplätze und die Positionierung einzelner Infrastrukturelemente (z.B. Velos, UFC, etc.) zugeordnet. Die Gehölzpflanzungen können auf Grund des Parzellenabstandes nur an den im Richtprojekt vorgesehenen Standorten gesetzt werden. Dieser Bereich ist soweit wie möglich mit Vegetationsflächen oder losen Belägen auszubilden. Der Freiraum im Erdgeschoss ist als eine durchgängige Fläche ohne Stufen oder Rampensituationen zu entwickeln. Beim Pflanzstandort am westlichen Rand des Perimeters ist die Installation eines Trinkbrunnens vorgesehen.

Der Innenhof dient als geschützter Rückzugsraum für die Bewohner und die Beschäftigten der Gewerbe im Erdgeschoss. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss werden über diesen Innenhof erschlossen. Die Gestaltung und die daraus resultierende Nutzung sollte so konzeptioniert sein,

dass zwischen Nutzfläche und den Wohneingangssituation ausreichend Abstand und Respekt zur privaten Nutzung gewährleistet wird.

ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE

Alle Erschliessungsflächen für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr müssen sich in das Gesamtkonzept einfügen. Die Flächen dienen zum Teil der Anlieferung und müssen barrierefrei mit Hartbelag ausgebildet werden.

SPIELPLATZFLÄCHEN

Die auszuweisende Spielplatzfläche befindet sich erhöht im 1.Obergeschoss des Gebäudes an der offenen Südseite des Innenhofes. Die Fläche bietet einen geschützten und ruhigen Raum zum Spielen und gleichzeitig einen Aufenthaltsraum für alle Bewohner. Sie stehen in direktem Bezug zu den Wohungszugängen.

3.3 Lärmgutachten

Der Gestaltungsplanperimeter gilt als feinerschlossen. Nach Art. 30 und 31 Lärmschutzverordnung kommen deshalb die Immissionsgrenzwerte IGW für Strassenverkehrslärm zur Anwendung. Den Baubereichen werden im Gestaltungsplan gemäss kantonaler Praxis nach ihrer Nutzung die Empfindlichkeitsstufen zugeteilt. Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Für das Richtprojekt wurde ein Lärmgutachten (SWR Infra AG, Dietikon, 07.02.2019 / Beilage 3) erarbeitet. Mit der Kant. Fachstelle für Lärmschutz wurde eine Vorbesprechung geführt. Bei der massgebenden Lärmquelle handelt es sich um die Schaffhauserstrasse, welche nördlich am Perimeter vorbeiführt. Entsprechende Erkenntnisse sind im Lärmschutzgutachten vom 07.02.2019 enthalten. Das Gutachten nennt die lärmschutztechnischen Rahmenbedingungen, insbesondere die Bewilligungsfähigkeit der Wohnnutzungen.

Es wurden bei der Analyse folgende Lärmarten berücksichtigt: Fluglärm, Bahnlärm, Strassenlärm, Industrielärm. Es sind im Bereich, neben dem Strassenlärm der Schaffhauserstrasse, keine anderen Lärmquellen für das Projekt relevant.

Die vorliegende nur einseitige Beschallung des Grundstückes ermöglicht es, mit einfachen Massnahmen lärmberuhigte Bereiche zu schaffen. Die Anordnung der lärmempfindlichen Nutzungen hat der Beschallungssituation Rechnung zu tragen. Innerhalb von strassenzugewandten Wohnungseinheiten ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung angezeigt.

Das Lärmgutachten zeigt auf, dass die Anforderungen des Lärmschutzes mit geeignetem Fassadenaufbau und lärmkonzipierten Wohnungsgrundrissen (MFH) eingehalten werden können. Die vorgeschlagenen Massnahmen gelten sinngemäss als mögliche Lösung und sind für die weitere Projektierung zu beachten, jedoch im Bauprojekt definitiv festzulegen.

Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem aktualisierten Lärmgutachten nachzuweisen, dass bei den Lüftungsfenstern zu Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte mit geeigneten Massnahmen eingehalten werden können.

3.4 Erschliessungskonzept

Die Erschliessung wird grundsätzlich über den öffentlichen Bereich gewährleistet, der den Gebäudekomplex vollständig umgibt. Über diesen Bereich führen sowohl die Erschliessung der Gewerbenutzung, der Zugang zum Gebäudekomplex für Fussgänger, der Durchgang für Fussgänger entlang der Schaffhauserstrasse und des Waldeggwegs, die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle, die oberirdische Parkierung sowie die Notzufahrten.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle hat die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet über den Waldeggweg zu erfolgen.

Die Parkierung für Bewohner wird ausschliesslich unterirdisch angeordnet. Für Beschäftigte, Kunden und Besucher besteht neben der unterirdischen Anordnung auch die Möglichkeit, oberirdische Parkplätze zu erstellen. Diese müssen in den im Situationsplan dafür schematisch bezeichneten Bereichen zu liegen kommen.

4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan, Stand 7. Juli 2017, besteht im Bereich des Gestaltungsplangebiets auf der Schaffhauserstrasse ein Eintrag für eine geplante Schmalspurbahn (rot umkreist). Die rechtskräftige Baulinie RRB Nr. 5079/2014 sichert den allfälligen Raumbedarf für den späteren Bau einer Schmalspurbahn.

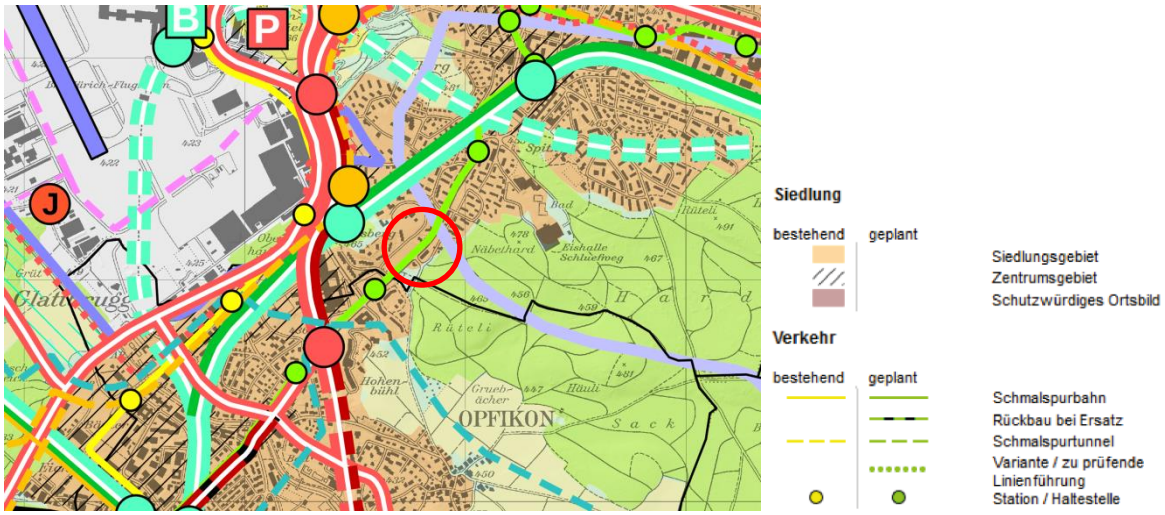


Abbildung 12 Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan des Kantons Zürich (Beschluss des Kantonsrates Stand 7. Juli 2017)

4.2 Regionale Richtplanung

Im regionalen Richtplan Glattal ist das Gestaltungsplangebiet dem Mischgebiet sowie, entsprechend dem Regionalen Raumordnungskonzept Glattal (RegioROK Glattal), einer hohen baulichen Dichte und einer mittleren Nutzungsdichte von 100 – 150 Köpfen (Einwohner+Beschäftigte) pro Hektar Bauzone zugewiesen. In Mischgebieten sind mindestens je 25% der Gesamtnutzfläche für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern.

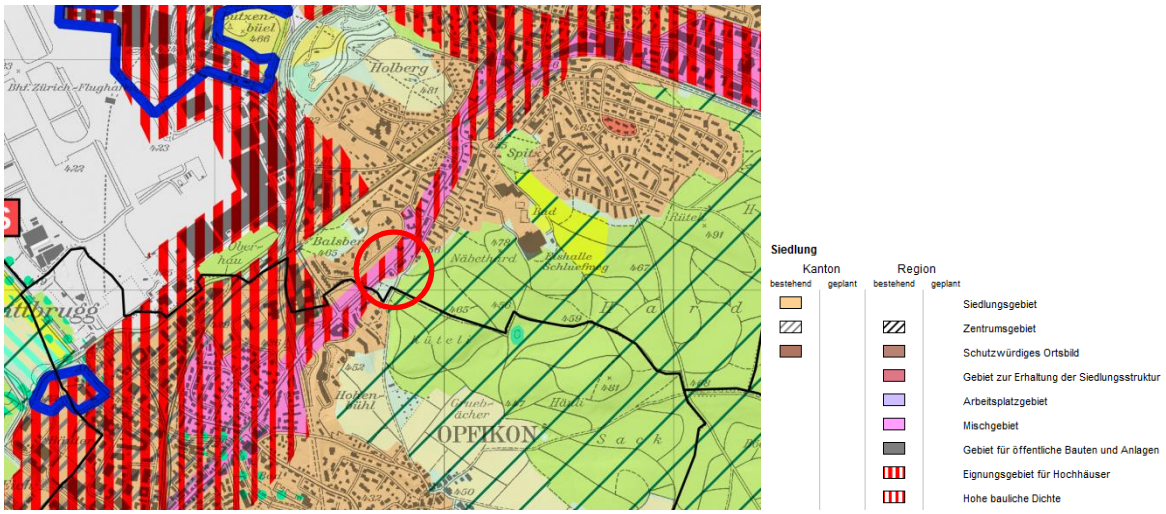


Abbildung 13 Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Glattal (Beschluss des Regierungsrates vom 14. Februar 2018)

4.3 Kommunale Festlegungen

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegen die vom Gestaltungsplan betroffenen Grundstücke in der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 und sind der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

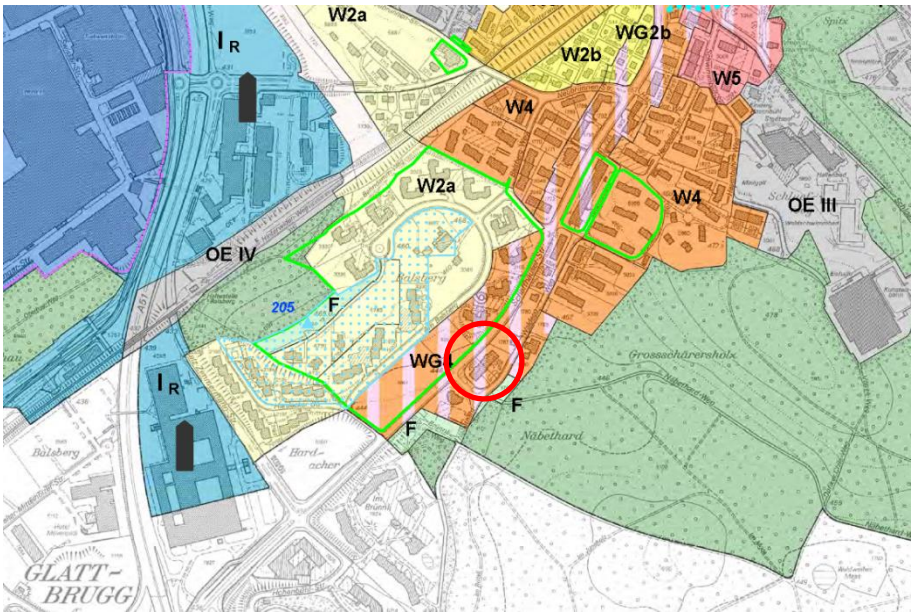


Abbildung 14 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Stadt Kloten

Die relevanten Bestimmungen gemäss Bau- und Zonenordnung sind:

Zone	WG4
a) Ausnützungsziffer max.	100%
- Bonus Familienwohnungen Art. 23	10%
- Bonus Arealüberbauung Art. 40	10%
- Gewerbebonus Art. 22	10%
b) Vollgeschosse max.	4
c) Anrechenbare Dachgeschosse	1
d) Attikageschoss	1
e) Anrechenbare Untergeschosse	2[1)]
f) Gebäudehöhe max. (m) [2)]	14.7
g) Firsthöhe max. (m) [2)]	5
h) Grundgrenzabstand min. (m)	5[3)]
- Mehrlängenzuschlag Art. 54 ab GL[4)] (m)	14
- Zuschlag zum Grenzabstand Art. 54.	1/3
- bis max. Grenzabstand (m)	10
i) Freiflächenziffer Art. 48 min.	0.3

Abbildung 15 BZO Stadt Kloten vom 15. Juni 2013, Art. 19 Grundmasse Wohnzonen

4.4 Natur- und Umweltschutz

4.4.1 Bodenbelastung

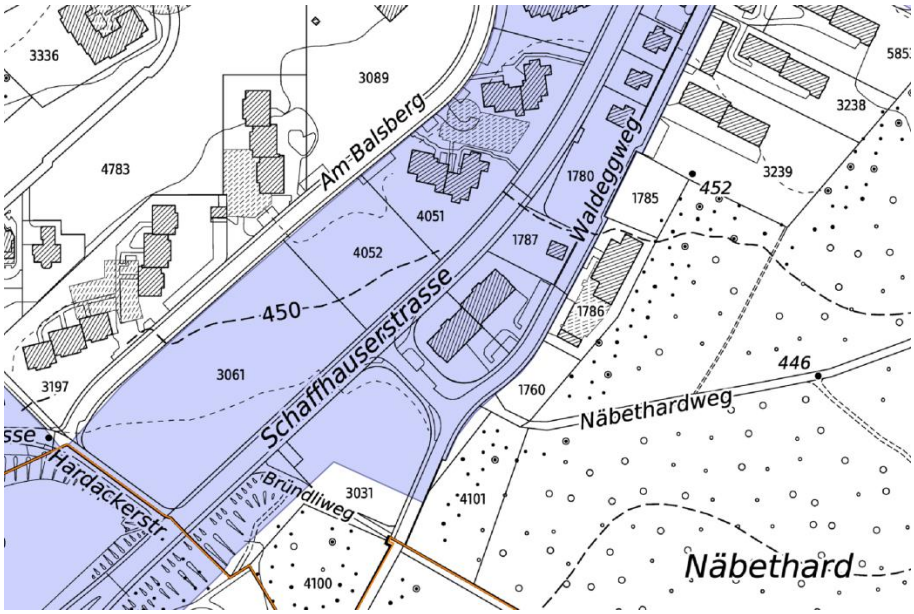


Abbildung 16 Ausschnitt Kataster Hinweise auf Schadstoffbelastungen, www.gis.zh.ch

Die Übersichtskarte zu Flächen mit Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Kantons Zürich enthält für den Gestaltungsplanperimeter einen Hinweis zu einem kommunalen Bodenverschiebungsverfahren. Für das Gebiet bestehen Hinweise auf Schwermetallbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo). Das Gebiet wird folglich als Prüfperimeter bei einer allfälligen Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial deklariert. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden.

4.4.2 Gewässerschutz

Entsprechend der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich ist das Gestaltungsplangebiet dem Gewässerschutzbereich Au im Randbereich des Grundwasserbeckens von Wallisellen zugewiesen. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

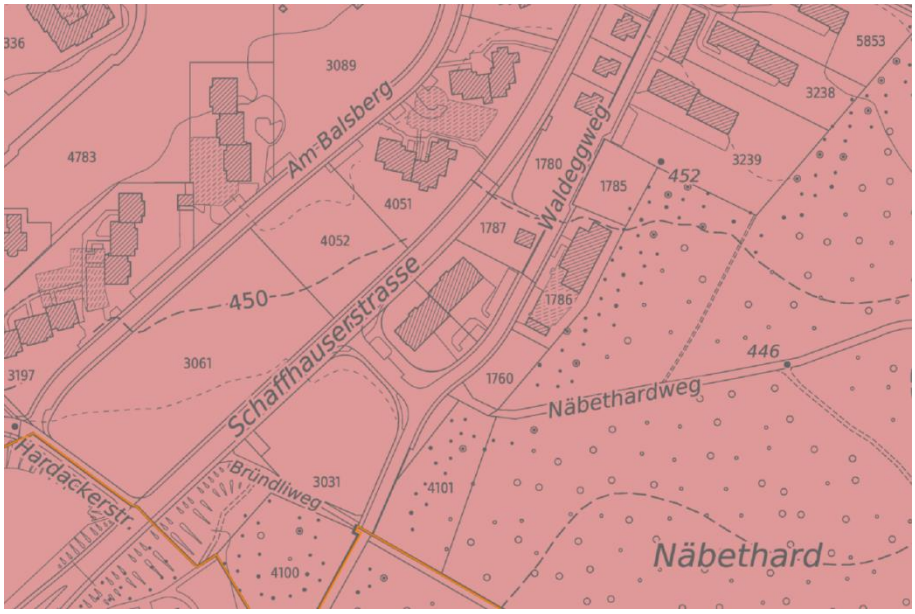


Abbildung 17 Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich, www.gis.zh.ch

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ vom Februar 2019 beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziff. 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

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 Meeresmolasse (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 Sondentiefen als 120 m sind zur Abklärung der effektiven Tiefe der OMM auf dem Projektareal eine bis zwei Test Erdwärmesonden auszuführen.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN UND BESTIMMUNGEN

5.1 Bestandteile des Gestaltungsplans

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans „Waldeggweg 1+3“ sind der Situationsplan im Massstab 1:500 und die Bestimmungen.

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV hat informativen Charakter und ist nicht verbindlich.

Das Richtprojekt Architektur der Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich sowie das Richtprojekt Landschaftsarchitektur der planikum GmbH, Zürich, dienen als Grundlage zur Erarbeitung des Gestaltungsplans und sind wegweisend für die Qualitätsbeurteilung eines späteren Bauprojekts.

5.2 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

5.2.1 Harmonisierte Baubegriffe IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Solange eine Gemeinde ihre BZO nicht harmonisiert hat, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden «historischen» Gesetzesfassung zu beurteilen.

Soweit bei Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden darf (vgl. § 83 Abs. 1 PBG), dürfen die neuen Baubegriffe bei neuen Gestaltungsplänen verwendet werden. Bei den neuen Baubegriffen handelt es sich – soweit das kommunale Recht noch nicht harmonisiert ist – um solche Abweichungen. Der vorliegende Gestaltungsplan „Waldeggweg 1+3“ nimmt – wo erforderlich – Bezug auf die neuen Bestimmungen vom 1. März 2017 und regelt praktisch alle Belange der Grundmassbestimmungen etc. in den Gestaltungsplanvorschriften individuell, um möglichst Verweise auf mittelfristig nicht mehr gültige BZO-Bestimmungen zu vermeiden.

5.2.2 Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich

In Art. 42 des Bundesgesetzes über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz LFG) kann der Bundesrat durch Verordnung vorschreiben, dass Bauten und andere Hindernisse in einem bestimmten Umkreis von öffentlichen Flugplätzen oder Flugsicherungsanlagen oder in einem bestimmten Abstand von Flugwegen nur errichtet werden dürfen, wenn sie die Sicherheit der Luftfahrt nicht beeinträchtigen (Sicherheitszonen).

Das Gestaltungsplangebiet fällt in den Wirkungsbereich des Sicherheitszonenplans des Flughafens Zürich (Rechtskraft noch pendent). Entsprechend dem Sicherheitszonenplan dürfen die Bauten im Gestaltungsplangebiet nur innerhalb einer Kalotte von 25 m ab Terrain erstellt werden. In den Bestimmungen des Gestaltungsplans wird für Bauten eine maximale Gebäudekote von 470.66 m. ü. M. festgelegt, womit die Vorgaben aus dem Sicherheitszonenplan eingehalten werden. Die Terrainhöhen wurden an den in Tabelle 1 und Abbildung 18 ersichtlichen Referenzpunkten bestimmt.

Tabelle 1 Koordinatenliste mit Referenzpunkten

Punkt	Koordinatenliste		
	E [m]	N [m]	H [m]
1	2'685'822.47	1'255'147.60	449.12
2	2'685'802.23	1'255'127.35	448.20
3	2'685'789.35	1'255'097.37	446.21
4	2'685'798.52	1'255'087.56	445.69
5	2'685'833.33	1'255'096.74	446.83
6	2'685'854.16	1'255'131.52	448.77

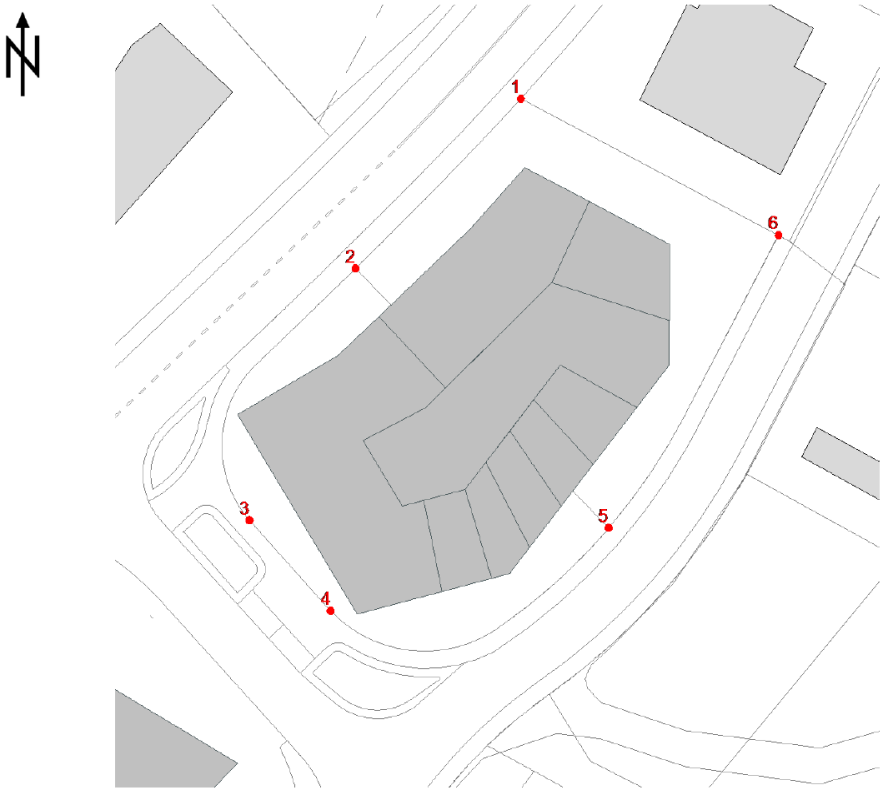


Abbildung 18 Skizze Zonenschutz mit Referenzpunkten

5.2.3 Kantonale Richtplanung

Im Kantonalen Richtplan ist auf der Schaffhauserstrasse zwischen Kloten und Opfikon eine Schmalspurbahn als geplant eingetragen. Dabei handelt es sich um die Weiterführung der Glattalbahn auf das Klotener Stadtgebiet. Zur Raumsicherung für die Interessen des Kantons verläuft entlang der Schaffhauserstrasse die Baulinie VD Nr. 5079/2014. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird in Art. 7, Abs. 2 erlaubt, dass die Baulinie unterirdisch um bis zu 3.0 m überstellt werden darf, sofern die unterirdischen Bauten mindestens 1.0 m unterhalb des Strassenniveaus liegen.

In der fachlichen Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung wurde seitens ARE verlangt nachzuweisen, dass der zukünftige Bau der Glattalbahn durch die in den Bestimmungen gemachten Vorgaben nicht behindert bzw. erschwert wird. Abklärungen mit dem Amt für Verkehr des Kantons Zürich im September 2019 haben ergeben, dass das beabsichtigte Vorhaben zum aktuellen Zeit-

punkt unproblematisch ist. Der Bau der Glattalbahn wird derzeit als Massnahme mit langfristigem Realisierungshorizont eingestuft, Projektpläne sind keine vorhanden. Seitens Amt für Verkehr wird festgehalten, dass das Vorhaben den zukünftigen Bau der Glattalbahn nicht verunmöglicht. Der vorliegende Gestaltungsplan kollidiert somit nicht mit den Vorgaben aus der Kantonalen Richtplanung.

5.2.4 Regionale Richtplanung

Wie in Kapitel 4.2 dargelegt, ist das Gestaltungsplangebiet im RegioROK Glattal einer mittleren (bis 150 K/Ha Bauzone), direkt angrenzend an eine hohe Dichtestufe (150-300 K/ha Bauzone), zugewiesen (Abbildung 19). Das RegioROK weist den Gestaltungsplanperimeter zudem einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte zu. Dass das Richtprojekt die Vorgaben bezüglich Nutzungsdichte erfüllt, wird mit der folgenden Abschätzung zur erwarteten Nutzungsdichte nachgewiesen.

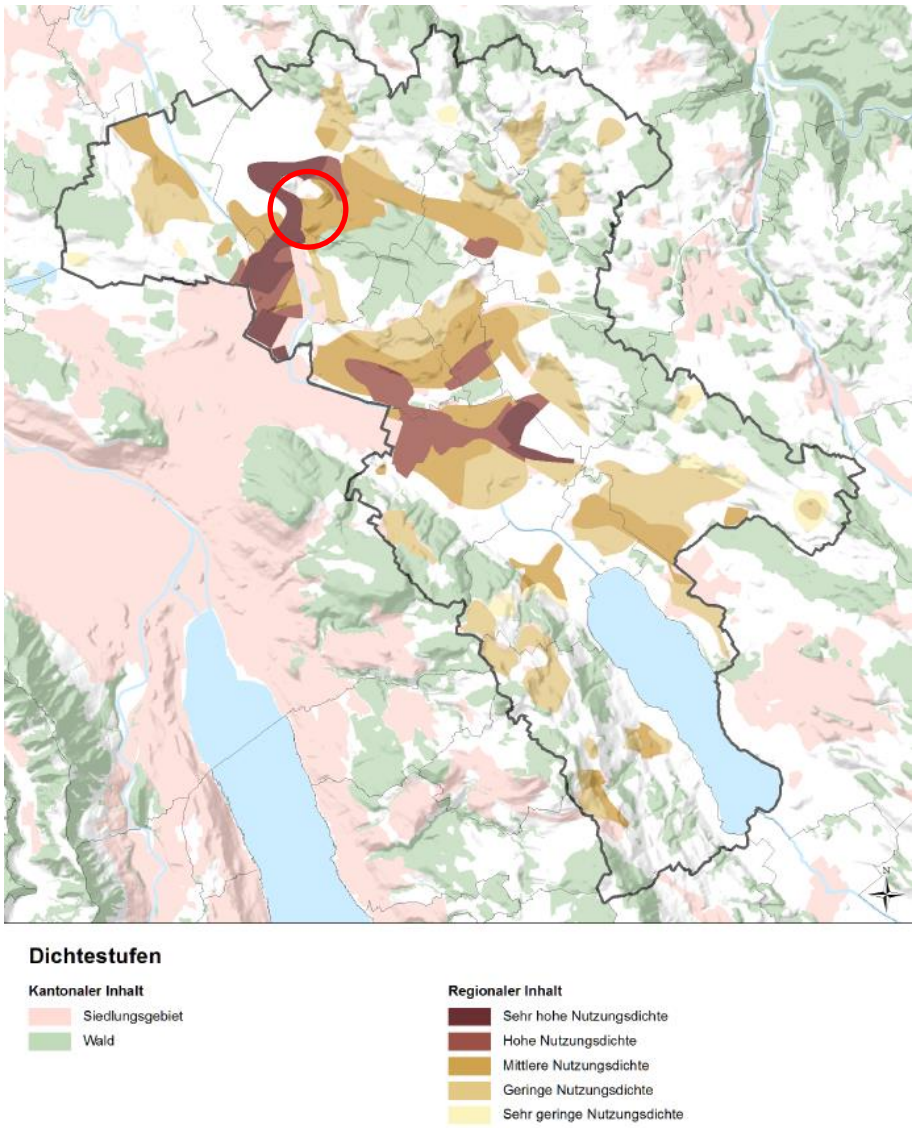


Abbildung 19 Dichtestufen (K/ha üBZ), Zielbild 2030 gemäss RegioROK 2017, Fassung i.S. Prüfbericht ARE vom 26.10.2017 zum Festsetzungsantrag ZPG

Grundlage für die Abschätzung bildet die Übersicht zur vermietbaren Nutzfläche aus Abbildung 20. Anhand der Übersicht wird für jede Wohnung sowie für jede Gewerbeeinheit eine realistische mi-

nimale und maximale Anzahl Bewohnende bzw. Arbeitsplätze geschätzt. Bei den Wohnnutzungen wird die Grösse der Wohnung insofern berücksichtigt, dass grössere Einheiten desselben Wohnungstyps teils einen höheren maximalen Belegungswert erhalten als kleinere Einheiten desselben Typs. Als Minimum wird jeweils die Belegung durch nur eine Person angenommen; als Maximum werden vier Personen in den 5.5-Zimmer-Wohnungen angenommen. Die Anzahl Arbeitsplätze wird mit der Annahme einer durchschnittlichen Fläche pro Arbeitsplatz von 30 bis 50 m^2 geschätzt und auf die vorhandenen Gewerbeflächen umgelegt. Aus diesen Annahmen ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 2 Erwartete Anzahl Bewohnende, Arbeitsplätze und Nutzungsdichte

	Min.	Max.
Wohnnutzung (Bewohnende)	53	93
Gewerbenutzung (Arbeitsplätze)	31	49
Nutzungsdichte (K/ha Bauzone)	**240**	**400**

Aufgrund der Tendenz hin zu eher tieferen Belegungsgraden von Wohnungen scheint das Erreichen des minimalen Schätzwertes realistischer.

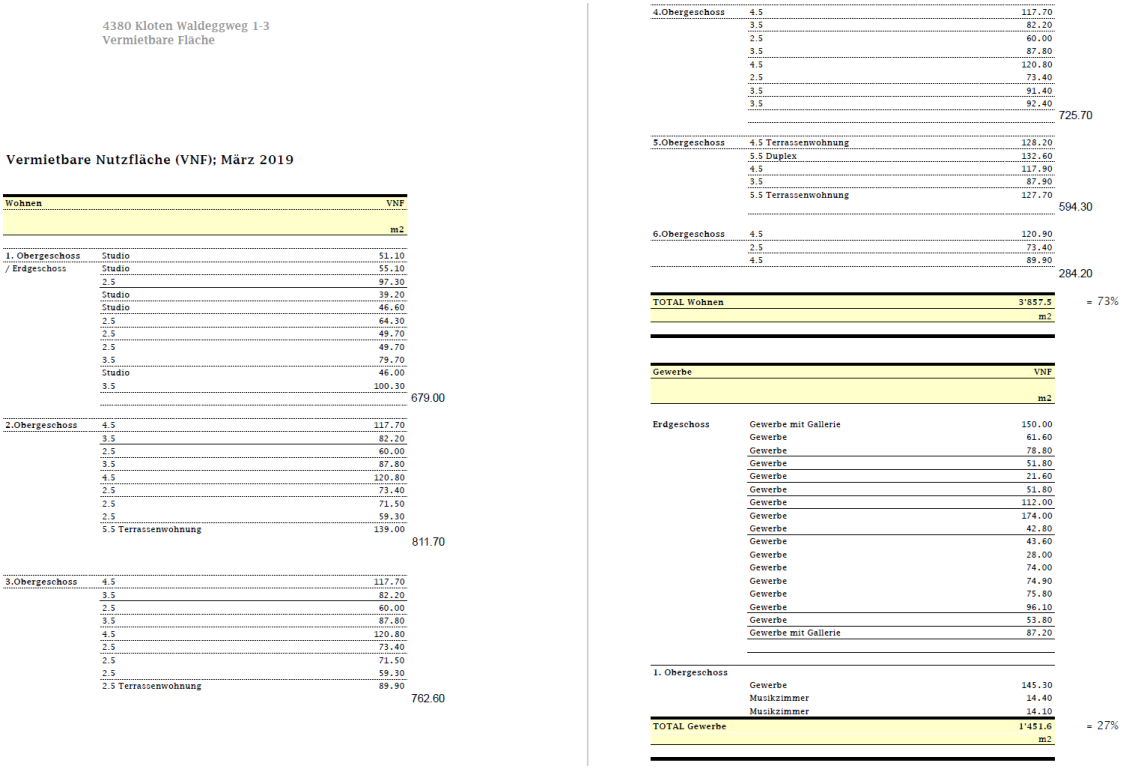
Das Vorhaben fällt aufgrund dieser Berechnungen in eine hohe Dichtestufe (150 bis 300 K/ha) und liegt damit eine Dichtestufe über den Vorgaben des regionalen Richtplans. Gemäss Einschätzung durch die Stadt Kloten (Mitbericht vom 3.12.19, Beilage 4) gibt es mehrere Gründe, die für eine Überschreitung um eine Dichtestufe an dieser Stelle sprechen:

– Zusammen mit den bestehenden bzw. geplanten Projekten auf der gegenüberliegenden Seite an der Schaffhauserstrasse, soll am heute diffusen Übergang der Schaffhauserstrasse zwischen Glattbrugg, A51, Balsberg und Kloten ein definiertes und gestaltetes Eingangstor geschaffen werden.

– Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Airport City, die ein geschätztes Potential für über 30'000 zusätzliche Arbeitsplätze aufweist, aufgrund der Belastung durch Fluglärm (Abgrenzungslinie) jedoch kein Potential für weitere Wohnnutzung mehr hat. Dieses riesige Arbeitsplatzgebiet ist somit auf Wohnorte angewiesen, die sich nahe am Gebiet befinden, um einigermassen ein Gleichgewicht zwischen Wohnen und Arbeiten herstellen zu können. Nach Einschätzung der Stadt Kloten macht es deshalb Sinn, dass dort, wo nahe der Airport City gewohnt werden kann, möglichst viele und qualitativ hochwertige Wohnungen entstehen.

– Auch das Entwicklungskonzept der Stadt Kloten weist im Bereich der Schaffhauserstrasse / Waldeggweg aufgrund der Lage an der Airport City, aber auch aufgrund der guten Erschliessung zwischen dem Bahnhof Kloten und dem Bahnhof Balsberg sowie der wichtigen Zugangsachse Schaffhauserstrasse eine Verdichtung von Wohnraum aus.

– Der Perimeter liegt nahe am Gebiet mit hoher Nutzungsdichte, weshalb die Stadt Kloten in ihrem Mitbericht festhält, dass die vorgeschlagene Nutzungsdichte im Rahmen des Anordnungsspielraumes verträglich und sinnvoll ist.



4380 Kloten Waldeggweg 1-3
Vermietbare Fläche

Vermietbare Nutzfläche (VNF); März 2019

Wohnen		VNF m2	
1. Obergeschoss / Erdgeschoss	Studio	51.10	
	Studio	55.10	
	2.5	97.30	
	Studio	39.20	
	Studio	46.60	
	2.5	64.30	
	2.5	49.70	
	2.5	49.70	
	3.5	79.70	
	Studio	46.00	
	3.5	100.30	
			679.00
2.Obergeschoss	4.5	117.70	
	3.5	82.20	
	2.5	60.00	
	3.5	87.80	
	4.5	120.80	
	2.5	73.40	
	2.5	71.50	
	2.5	59.30	
	5.5 Terrassenwohnung	139.00	
			811.70
3.Obergeschoss	4.5	117.70	
	3.5	82.20	
	2.5	60.00	
	3.5	87.80	
	4.5	120.80	
	2.5	73.40	
	2.5	71.50	
	2.5	59.30	
	2.5 Terrassenwohnung	89.90	
			762.60
4.Obergeschoss	4.5	117.70	
	3.5	82.20	
	2.5	60.00	
	3.5	87.80	
	4.5	120.80	
	2.5	73.40	
	3.5	91.40	
	3.5	92.40	
			725.70
5.Obergeschoss	4.5 Terrassenwohnung	128.20	
	5.5 Duplex	132.60	
	4.5	117.90	
	3.5	87.90	
	5.5 Terrassenwohnung	127.70	
			594.30
6.Obergeschoss	4.5	120.90	
	2.5	73.40	
	4.5	89.90	
			284.20
TOTAL Wohnen		3'857.5 m2	= 73%

Gewerbe		VNF m2
Erdgeschoss	Gewerbe mit Gallerie	150.00
	Gewerbe	61.60
	Gewerbe	78.80
	Gewerbe	51.80
	Gewerbe	21.60
	Gewerbe	51.80
	Gewerbe	112.00
	Gewerbe	174.00
	Gewerbe	42.80
	Gewerbe	43.60
	Gewerbe	28.00
	Gewerbe	74.00
	Gewerbe	74.90
	Gewerbe	75.80
	Gewerbe	96.10
	Gewerbe	53.80
	Gewerbe mit Gallerie	87.20
1. Obergeschoss		
	Gewerbe	145.30
	Musikzimmer	14.40
	Musikzimmer	14.10
TOTAL Gewerbe		1'451.6 m2 = 27%

Abbildung 20 Übersicht Nutzfläche Richtprojekt, Nachweis Einhaltung Gewerbeanteil

5.3 Bestimmungen

5.3.1 Allgemeine Bestimmungen

In Art. 1 bis 3 der Bestimmungen werden grundlegende Inhalte zu Zweck, Bestandteilen und Geltungsbereich des Gestaltungsplans definiert. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll eine an diesem Standort erwünschte Nutzungsdurchmischung erreicht werden, die der Lage am Übergang zu Opfikon sowie der Lärmsituation entlang der Schaffhauserstrasse Rechnung trägt. Im Perimeter sollen sowohl Wohnen als auch Gewerbenutzungen realisiert werden. Aufgrund der hohen Lärmbelastung kommen entlang der Schaffhauserstrasse publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zu liegen, so dass die Wohnnutzungen flexibler dem Lärm abgewandt erstellt werden können.

Art. 4 definiert das geltende übergeordnete Recht. Für die Realisierung eines Bauvorhabens im Gestaltungsplangebiet sind, soweit in den Bestimmungen nicht anders vermerkt, die jeweils gültige Bauordnung der Stadt Kloten, das Parkplatzreglement der Stadt Kloten und das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Der Gestaltungsplan basiert auf den IVHB-harmonisierten Begriffen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) mit Fassung vom 1. März 2017.

5.3.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 regelt die Unterteilung des Planungsgebiets in Baubereiche, sowie die gesonderte Stellung des Auskragenden Bereichs.

Oberirdische Bauten dürfen gemäss Art. 5 Abs. 1 nur innerhalb des Baubereichs erstellt werden. Zur Schaffhauserstrasse hin wird der Baubereich durch die Baulinie RRB. Nr. 5079/2014 begrenzt. Da das Richtprojekt an der Südwestfassade hin ab dem 1. Obergeschoss eine Auskragung vor-

sieht, die deutlich über den Baubereich und teilweise über die Baulinie hinausragt, wurde für diese Auskragung in Art. 8 mit dem auskragenden Baubereich explizit ein eigener Baubereich geschaffen.

Art. 6 regelt die in den Baubereichen zulässigen Nutzungen. Auf Erdgeschossebene sollen hauptsächlich Gewerbenutzungen angeordnet werden, Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Der Anteil der Gewerbenutzungen im Planungsperimeter wird auf mindestens 25% festgelegt. Mit dem in Kapitel 5.2.4 nachgewiesenen Gewerbeanteil von 27% kann das Richtprojekt diesen geforderten Mindestanteil einhalten.

Entsprechend Art. 7 können unterirdische Gebäudeteile über den Baubereich hinausragen, die Baubereichsbegrenzungen sind dafür nicht massgebend. Wird die Baulinie entlang der Schaffhauserstrasse überstellt, ist eine minimale Überdeckung von 1 m sicher zu stellen. Die Baulinie darf um nicht mehr als 3 m überstellt werden. Die entsprechenden Abstände sind im Situationsplan bezeichnet. Gemäss Auskunft des Amts für Verkehr wird eine zukünftige Weiterführung der Glattalbahn auf der Schaffhauserstrasse durch die unterirdische Überstellung der Baulinie nicht verunmöglicht. Die Massnahme kann als langfristig eingestuft werden und ist derzeit in keinem Planungsprogramm aufgenommen.

Art. 9 der Bestimmungen definiert verschiedene Gebäude- und Anlageteile, bei deren Erstellung von den Baubereichen abgewichen werden darf. Dazu gehören u. a. auskragende Bauteile wie Loggien, Balkone, Erker, usw., gut gestaltete und nicht störend in Erscheinung tretende Vordächer auf der gesamten Fassadenlänge, einzelne Abstützungen, oberirdische Fahrzeugabstellplätze unter Berücksichtigung der allgemein gültigen Verkehrssicherheit, gestalterische und technische Aufbauten wie z.B. Solaranlagen, oder Klein- und Anbauten gemäss §2a ABV.

Um den Bestimmungen des Sicherheitszonenplans des Flughafens Kloten (aktueller Stand 3. September 2018) zu entsprechen, wurde für das Gestaltungsplangebiet in Art. 11 eine maximale Gebäudekote von 470.66 m. ü. M. festgelegt. Innerhalb dieser Gebäudekote dürfen bis zu sieben Vollgeschosse mit maximal 7200 m^2 anrechenbarer Bruttogeschossfläche erstellt werden, wobei Attikageschosse nicht zulässig sind. Im Richtprojekt ist zum Waldeggweg hin eine schrittweise Abstufung von sieben auf ein Vollgeschoss vorgesehen, entlang der Schaffhauserstrasse stuft sich der Gebäudekörper von sieben auf fünf Vollgeschosse ab. Die Abstufung verläuft jeweils aus südwest- nach nordöstlicher Richtung (siehe Abbildung 3). Diese Abstufungen sind im Gestaltungsplan über dafür spezifisch bezeichnete Bereiche gesichert. Bauten und Anlagen sind, wie in Art. 10 definiert, bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung qualitativ hochwertig zu gestalten, so dass eine besonders gute Gesamtwirkung nach den Anforderungen von § 71 Abs. 1 und 2 PBG entsteht.

Art. 12 legt fest, dass nur Flachdächer zulässig sind. Diese Flachdächer sind, im Sinne der Berücksichtigung lokalklimatischer Anforderungen, mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, als Terrassen oder zur Belichtung untenliegender Räume genutzt werden.

Art. 13 begrenzt die maximal anrechenbare Bruttogeschossfläche im Gestaltungsplan auf 7200 m^2.

5.3.3 Umgebung

Art. 14 bis 19 der Bestimmungen regeln die Nutzung und Ausgestaltung der Umgebungsflächen des Planungsgebiets. Wegweisend für deren Gestaltung ist das Richtprojekt Landschaftsarchitektur, wie in Art. 2 der Bestimmungen festgelegt wurde. Zentrale Bestandteile der Umgebungsnutzung und –gestaltung sind der Bereich Innenhof auf Niveau des 1. Obergeschosses, der Bereich Tiefgaragenabfahrt sowie die Spielplatzflächen.

Art. 16 regelt die Erstellung von Kleinbauten im öffentlichen Bereich sowie im Bereich Innenhof auf 1. Obergeschoss. Kleinbauten dürfen in diesen Bereichen grundsätzlich nicht erstellt werden, Ausnahmen bilden Überdachung der Tiefgaragenabfahrt, Velostellplätze und Containerstellplätze sowie allfällige Überdachungen von Aussensitzplätzen. Diese Ausnahmen dürfen im öffentlichen Bereich sowie im Bereich Innenhof auf 1. Obergeschoss frei angeordnet werden, sofern sie gesamthaft eine Fläche von maximal 120 m^2 nicht überschreiten.

Die Tiefgaragenabfahrt erschliesst die Tiefgarage des Projekts Waldeggweg 1+3 sowie die Tiefgarage des Nachbargrundstücks Kat. Nr. 1787. Die Tiefgaragenabfahrt ist entsprechend Art. 17 zu überdachen. Da die Tiefgaragenabfahrt mittig auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück zu liegen kommt, ist für deren Überdachung die Unterschreitung des geltenden Grenzabstands nötig. Ein Grenzbau mit Überbaurecht ist deshalb explizit erlaubt.

Art. 18 regelt den Zweck und die Dimensionierung des Bereichs des Innenhofs im 1. Obergeschoss. Der Bereich ist für die Bewohner und Beschäftigten frei zugänglich und dient ihnen als Ruhe- und Erholungsfläche. Um eine hohe Qualität der Wohnhygiene auch innerhalb des Gebäudekomplexes zu sichern, hat der Innenhof den entsprechenden Vorgaben zu genügen. Als Grundlage zur Ermittlung der minimalen geometrischen Anforderungen dient Stefan Hajeks "Untersuchungen zu mikroklimatischen Eigenschaften nach oben offener Räume". Die Breite des Atrium soll gegenüber der Höhe ein Verhältnis von 1 zu 1.2 aufweisen. Beispiel: ein Δ[h] von Hof zu Dachrand von 12 m entspricht der minimalen Breite des Hofes von 10 m. Die minimale Fläche des Hofes wird als das Quadrat der Höhe definiert. Beispiel: ein Δ[h] von Hof zu Dachrand von 12 m entspricht der minimalen Fläche des Hofes von 144 m^2.

Diese Beispiele gehen von einer den Hof durchwegs auf derselben Höhe umschliessenden Bebauung aus. Das Richtprojekt sieht in den Bereichen „Abstufung von 7 auf 5 Vollgeschosse“ und „Abstufung von 7 auf 1 Vollgeschoss“ allerdings deutliche Abstufungen der Geschossigkeit vor, wodurch sich eine durchschnittliche Geschossigkeit von vier Geschossen ergibt. Für die Berechnung der minimalen Hoffläche ist es deshalb naheliegender, sich auf diesen Durchschnittswert statt auf die maximale Höhendifferenz zwischen Hof und Dachrand zu beziehen. Bei einer exemplarisch angenommenen Geschosshöhe von 3 m bei durchschnittlich vier Geschossen, ergibt sich für das Richtprojekt somit eine minimal einzuhaltende Hoffläche von 144 m^2, was das Richtprojekt erfüllen kann.

Die in den Bestimmungen aufgeführte minimale Hofdimension von 260 m^2 geht von einem Mindestfall aus, bei dem sämtliche nicht unmittelbar als Hoffläche nutzbaren Elemente, wie z.B. Oblichter, von der Hoffläche abgezogen werden und zusätzlich 10 Prozent Reserve eingerechnet wird. Selbst in diesem Fall kann das Richtprojekt die Mindestanforderungen einhalten.

Art. 19 regelt die Nutzung des öffentlichen Bereichs. Eine temporäre Bespielung des öffentlichen Bereichs, z.B. in Form des Aussenraumes eines Cafés, ist grundsätzlich erlaubt und zur Belebung des trichterförmigen Auftaktplatzes sogar erwünscht. Da sämtliche Erschliessung nur über den öffentlichen Bereich erfolgt, sind die weiteren Bestimmungen zum öffentlichen Bereich dem Kapitel Erschliessung zugeordnet.

Art. 20 will den Beitrag der Aussenbeleuchtung zur Lichtverschmutzung gering halten. Die Aussenbeleuchtung ist demnach energiesparend und unter Berücksichtigung der Lichtverschmutzung einzurichten.

5.3.4 Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets wird ausschliesslich über den öffentlichen Bereich abgewickelt, da der öffentliche Bereich den Gebäudekomplex vollständig umschliesst. Art. 21 der Bestimmungen regelt, was der öffentliche Bereich aufgrund seiner Erschliessungsfunktion gewährleisten muss:

– Die Erschliessung der Gewerbenutzungen im Erdgeschoss,

– den Zugang zum Gebäudekomplex für Fussgänger,

– die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle,

– den Durchgang für Fussgänger entlang der Schaffhauserstrasse und des Waldeggwegs,

– die oberirdische Parkierung,

– die Notzufahrten.

Um eine bessere Raumbildung zu ermöglichen, soll der öffentliche Bereich mit Bäumen und Baumgruppen bepflanzt werden. Im zugehörigen Situationsplan sind die Pflanzstandorte mit Lage, Anzahl und Grösse der Bäume und Baumgruppen schematisch eingezeichnet. Die Stellung von Gehölzen und Strauchpflanzungen ist mit der Planung des Tiefgaragengeschosses abzustimmen.

Art. 22 und 23 regeln die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für den MIV sowie die Anlieferung. Arealzufahrten des MIV haben über den Waldeggweg zu erfolgen, die Zufahrt zur Tiefgarage ist ebenfalls über den Waldeggweg zu führen. Die Anlieferung ist auf dem gesamten öffentlichen Bereich gestattet. Eine Anlieferung über die Tiefgarage ist ebenfalls zulässig, sofern die Bestimmungen der Verkehrssicherheitsverordnung eingehalten werden.

5.3.5 Parkierung

Die Parkierung für den MIV im Gestaltungsplangebiet wird sowohl über- als auch unterirdisch abgewickelt. Bei der Anordnung der Parkplätze wird nach Art. 24 der Bestimmungen nach Parkdauer der verschiedenen Benutzergruppen unterschieden. Die Parkierung für Bewohner (lange Parkdauer) des Gestaltungsplangebiets muss unterirdisch in der Tiefgarage angeordnet werden. Für Beschäftigte, Besucher und Kunden (kurze bis mittlere Parkdauer) ist die Parkierung auch oberirdisch möglich. Der oberirdischen Parkierung kommt hinsichtlich einem langfristig attraktiven Betrieb der ebenerdigen Gewerbeeinheiten eine hohe Bedeutung zu. Die Bereiche für die oberirdische Parkierung sind im zugehörigen Situationsplan schematisch bezeichnet.

Die Berechnung der zu erstellenden Anzahl MIV-Parkplätze stützt sich auf das jeweils gültige Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Eine Unterschreitung der so errechneten minimalen Parkplatzzahl wird in Art. 24, Abs. 4 der Bestimmungen mit der Erstellung eines Mobilitätskonzept allerdings ausdrücklich erlaubt. Diese Möglichkeit zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts gibt zusätzlichen Spieleraum für ein langfristig nachhaltiges Mobilitätsangebot im Gestaltungsplangebiet.

Die Veloparkierung kann ebenfalls ober- oder unterirdisch gelöst werden. Nach Art. 25, Abs. 1 sind Langzeit-Veloparkplätze gedeckt und an gut zugänglicher Lage zu erstellen, wobei eine Anordnung in der Tiefgarage zulässig ist. Für die Langzeitparkierung sieht das Richtprojekt insgesamt 100 Abstellplätze vor. Ebenerdig ist ein Veloraum für 80 Stellplätze mit Doppelstockparkierung geplant. Der Zugang zum Veloraum erfolgt über die Nordfassade des Gebäudes. Im Situationsplan zum Gestaltungsplan ist die Lage des Veloraums schematisch bezeichnet. Weitere 20 Langzeit-Veloparkplätze befinden sich in der Tiefgarage.

Kurzzeit-Veloparkplätze sind nach Art. 25, Abs. 2 oberirdisch in den im Situationsplan schematisch dafür bezeichneten Bereichen anzuordnen. Diese Bereiche befinden sich entlang der Schaffhauserstrasse sowie auf der Seite des Waldeggwegs an gut zugänglicher Lage in der Nähe von Gewerbeflächen oder Gebäudezugängen. Die Kurzzeit-Veloparkplätze sind wo sinnvoll und möglich teils auch zu überdecken. Sämtliche Standorte der Veloparkierung sind plangrafisch in den Plänen des Richtprojekts abgebildet.

Die Parkplatzberechnungen sowie die zugrundeliegenden Kennwerte sind nachfolgend abgebildet.

Tabelle 3 Kennwerte und Berechnungen zum Parkplatzbedarf Velo und MIV

Kennwerte	
Arbeitsfläche [qm]	1451.6
Wohnfläche [qm]	3857.5
Massgeblicher Parkplatzbedarf Gewerbe min.	0.2
Massgeblicher Parkplatzbedarf Gewerbe max.	0.6
Massgeblicher Parkplatzbedarf Wohnen min.	0.5
Massgeblicher Parkplatzbedarf Wohnen max.	1.2
Normbedarf für Bewohner:	48
Normbedarf für Besucher:	11
Normbedarf für Diensteleistungen und Gewerbe, Beschäftigte	29
Normbedarf für Diensteleistungen und Gewerbe, Kunden	29
Anzahl Gewerbeeinheiten	20
Anzahl Wohnungen	45

Zweiradabstellplätze	Kurzzeitparkplätze	Langzeitparkplätze	Total
Lage, Gestaltung und Dimension nach VSS 640 066			
Aufteilung der Veloparkplätze nach VSS 640 065			
Wohnen	39	90	129
Gewerbe Angestellte	3	8	12
Gewerbe Kunden	17	0	17
TOTAL	59	98	158

Autoabstellplätze	Minimum	Maximum	Richtprojekt
Bewohner	24	58	38 *
Besucher	6	14	6
Beschäftigte	6	17	6
Kunden	6	17	13 **
TOTAL	41	106	63

* davon 1x Mobility oberirdisch
** alle oberirdisch

5.3.6 Ver- und Entsorgung

Art. 26 regelt die Energieversorgung des Gebäudekomplexes. Projekte haben, entsprechend den heutigen Anforderungen an nachhaltiges Bauen, möglichst ressourcen- und klimaschonend zu sein und müssen sich an eine gesamtenergetische Betrachtung gemäss SIA-Effizienzpfad (SIA-Merkblatt 2040, Dokumentation SIA D 0236) halten. Anforderungen an die Dämmung und den Heizwärmebedarf haben im Minimum dem aktuellen Minergie-Standard zu entsprechen. Es gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben.

Entsprechend Art. 27 werden die Lage und Gestaltung von Containerabstellplätzen sowie der Entsorgung von Haus- und Betriebskehricht mit dem Gestaltungsplan nicht abschliessend geregelt und müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden. Nach Möglichkeit sind die Entsorgungsstellen als Unterfluranlagen auszubilden.

5.3.7 Lärmschutz

Für das Richtprojekt wurde ein Lärmgutachten (SWR Infra AG, Dietikon, 07.02.2019 / Beilage 3) erarbeitet (siehe Kapitel 3.3). Der konkrete Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzbestimmung hat, entsprechend Art. 28, im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Im Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III, unter der Voraussetzung, dass mindestens der minimale Gewerbeanteil gemäss Richtplanung von vorliegend 25% im Bauvorhaben realisiert und nicht in Wohnnutzung umgewandelt wird. Der Grenzwert liegt bei 65 dB(A) am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und bei 55 dB(A) in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr). Die relevanten Lärmquellen sind die Schaffhauserstrasse mit Emissionen von bis zu 81.1 dB(A) am Tag und 74.1 dB(A) in der Nacht, sowie die Autobahn A51 mit angenommenen Emissionen von 90 dB(A) am Tag und 84 dB(A) in der Nacht. Lärmempfindliche Räume (z.B. Wohn- und Schlafräume) müssen entweder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet oder durch bauliche beziehungsweise gestalterische Massnahmen vom Lärm abgeschirmt sein (Art. 31 der eidg. Lärmschutzverordnung LSV). Im Richtprojekt wird aufgezeigt, dass es möglich ist, an der vorliegenden Lage sämtliche lärmempfindlichen Räume über mindestens ein Fenster zu belüften, bei welchem die IGW ES III eingehalten werden können. Als weitergehende Massnahme soll dies auch im Bauvorhaben umgesetzt

werden. Diese Sachverhalte schlagen sich in den Art. 2 bis 31 der Bestimmungen nieder und sichern somit eine lärmoptimierte Bebauung des Gestaltungsplangebiets.

In Art. 32 wird, als Ergänzung zu Bestimmungen die den Gebäudekomplex betreffen, speziell der Bereich der Tiefgaragenabfahrt geregelt. Die Seitenwände im Bereich der Rampe sind lärmabsorbierend auszukleiden.

Art. 33 regelt schliesslich die Inkraftsetzung des Gestaltungsplans.

6. AUSWIRKUNGEN

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Ortsbauliche Aspekte
Mit dem siebengeschossigen Gebäudekomplex erhält die Schaffhauserstrasse als Eingangstor und Einfallsachse zur Stadt Kloten einen markanten Bau. Der Gestaltungsplan sichert die Überbauung des Gebiets mit einem gestalterisch anspruchsvollen Konzept im Sinne einer verdichteten, qualitätsvollen Siedlungsentwicklung gegen innen.

Bebauung und Nutzung
Das Gestaltungsplangebiet wird durchmischt mit Wohnen und Gewerbe genutzt, in einem Mass, das über die Grundordnung hinausgeht. Mit einer Lage in der Wohnzone WG4, der Nähe zur S-Bahn und Glattalbahn sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wald trägt das Projekt zu einer effizienten, sinnvollen und standortgerechten Raumnutzung bei.

Freiraum
Die neue Aussenraumgestaltung schafft in Kombination mit den publikumsorientierten Nutzungen einen grossen Mehrwert für die Öffentlichkeit an dieser städtebaulich wichtigen Lage. Mit dem durchgrünten und durchwegten Innenhof auf dem 1. Obergeschoss wird an der Schaffhauserstrasse ein Raum mit Aufenthalts- und Lebensqualität geschaffen.

Verkehr
Die intensivere Nutzung des Baulands führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dieses ist im Vergleich mit dem Gesamtverkehrsaufkommen jedoch von untergeordneter Bedeutung und kann durch das vorhandene Strassennetz aufgenommen werden.

Umwelt
Durch den Gestaltungsplan wird die Luft nur geringfügig mehr belastet werden und die Lärmbelastung steigt nicht spürbar.

7. GESTALTUNGSPLANVERFAHREN

7.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 02.09.2019 nimmt das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zum Gestaltungsplan „Waldeggweg 1+3“ Stellung.

Die wesentlichsten Punkte, die aus der kantonalen Vorprüfung bereinigt wurden, sind:

– Dem Antrag, die Vorgabe der regionalen Richtplanung bezüglich des minimalen Gewerbeanteils von 25% zu erfüllen, wurde entsprochen und der Widerspruch in den Bestimmungen aufgelöst.

– Es wurde empfohlen, das Parkplatzangebot zu reduzieren und auf das Minimum gemäss Art. 10 Parkplatzreglement der Stadt Kloten zu setzen sowie weitere Massnahmen zur Reduzierung der Parkplatzzahl zu prüfen. Mit der Stadt Kloten wurden Massnahmen besprochen. Ergebnis: Gemäss Praxis der Stadt wird jedoch auf Stufe GP auf weitere Reduktionsmassnahmen verzichtet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können mittels Mobilitätskonzept weitergehende Massnahmen zur Reduktion der Parkplatzzahl vorgenommen werden.

– Die Empfehlung, die oberirdischen Standorte der Veloparkierung im Situationsplan festzulegen und allfällige Flächen für die Veloparkplätze in der Tiefgarage in den Plänen des Richtprojekts einzutragen, wurde umgesetzt.

– Eine Übersicht über die Berücksichtigung sämtlicher Stellungnahmen ist in der beigelegten Tabelle über die Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung ersichtlich. Weitere Informationen können den Plänen des Richtprojekts in Beilage 1 entnommen werden.

Da sowohl die Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung als auch die Vorgaben der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) alle berücksichtigt wurden, kann auf eine 2. Vorprüfung verzichtet werden.

7.2 Ergebnis Anhörungsverfahrens

Das Anhörungsverfahren wurde parallel zur kantonalen Vorprüfung vom 11.06.2019 durchgeführt und endete am 13.08.2019. Die Anhörung wurde von der ZPG beansprucht. Den Begehren der ZPG wurde in der Überarbeitung des Gestaltungsplans entsprochen (vgl. Kap. 8 und Tabelle in der Beilage).

7.3 Regionale Abstimmung

Die Abstimmung mit den Vorgaben der Region im Sinne von § 13 Abs 1 PBG ist erfolgt.

8. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die öffentliche Auflage mit den zugehörigen Plänen und Dokumenten des Gestaltungsplans „Waldeggweg 1+3“ lagen vom 13.06.2019. bis am 13.08.2019 auf der Stadtverwaltung Kloten zur Einsichtnahme auf.

Während der öffentlichen Auflage sind ausser den Begehren der ZPG keine weiteren Einwendungen eingegangen.

Die Vorgaben des Regionalen Richtplanes sowie die Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung konnten alle berücksichtigt und bereinigt werden.

9. BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG

Am xx.xx.2019 beschliesst der Stadtrat Kloten die Vorlage des Gestaltungsplans „Waldeggweg 1+3“.

Nach dem Beschluss des Stadtrats ist der Gestaltungsplan durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zu genehmigen.

Dietikon, den 17.12.2019

SWR INFRA AG

Matthias Räber

Bearbeitung: Pascal Senn, Raumentwicklung

BEILAGEN

Beilage 1	Richtprojekt Architektur inkl. Berechnungen
Beilage 2	Richtprojekt Landschaftsarchitektur: Plan 1:200 und Broschüre Landschaftsarchitektur
Beilage 3	Lärmgutachten
Beilage 4	Auswertungstabelle zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung
Beilage 5	Mitbericht Nutzungsdichte