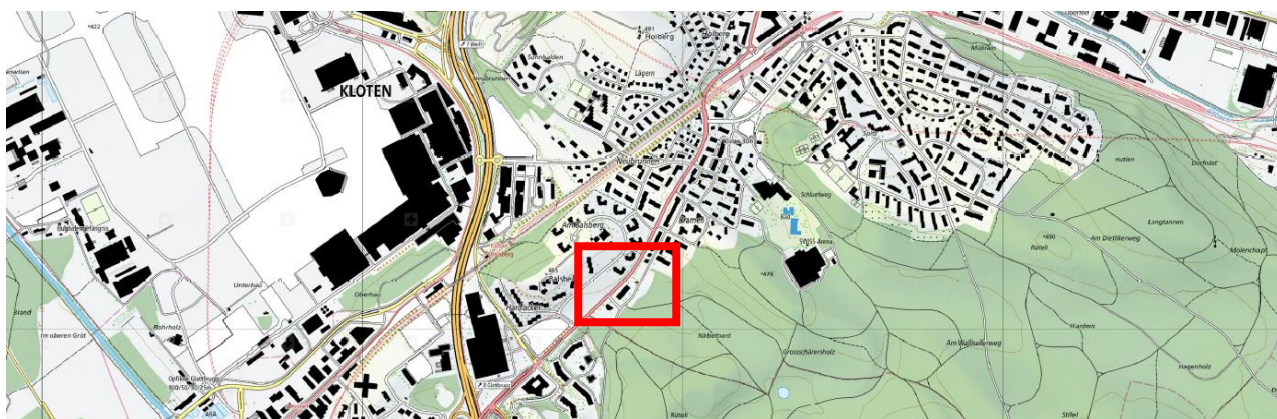


Privater Gestaltungsplan Waldeggweg 1+3

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Bestimmungen



GRUNDEIGENTÜMER

Kat. Nr. 2075, 2125, 1787, 4081

Unterzeichnet am:

Luzius Knöpfli:

SREP Development AG:

Stadt Kloten:

STADTRAT

Beschluss vom:

Stadtpräsident:

Verwaltungsdirektor:

GEMEINDERAT

Beschluss vom:

Gemeindepräsident:

Gemeindesekretär:

GENEHMIGUNG

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.:

31. Oktober 2019

SWR INFRA AG, Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon
infra@swr.ch, www.swr.ch; Tel. 043 500 45 00, Fax. 043 500 45 01

INHALT	Seite
1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
2 BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN.....	2
3 UMGEBUNG	4
4 ERSCHLIESSUNG	5
5 PARKIERUNG	6
6 VER- UND ENTSORGUNG.....	7
7 LÄRMSCHUTZ	7
8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	8

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

¹ Der private Gestaltungsplan «Waldeggweg 1+3, Kloten» regelt den Neubau eines Gebäudekomplexes mit Wohn- und Gewerbenutzung.

² Er bezweckt namentlich

- eine Überbauung mit besonders guter und hoher gestalterischer Qualität in Städtebau und Architektur, die sich gut ins Ortsbild einfügt,
- die Gewährleistung der an diesem Standort erwünschten Nutzungsdurchmischung,
- die Anordnung von Gewerbenutzungen im Erdgeschoss entlang der Schaffhauserstrasse,
- die Gewährleistung einer guten Wohnqualität trotz der an diesem Standort vorherrschenden hohen Lärmbelastung,
- die Sicherstellung einer hochwertigen, den Bedürfnissen der Öffentlichkeit, der Bewohner und der Beschäftigten entsprechenden Aussenraumgestaltung,
- die Umsetzung der energiepolitischen und ökologischen Ziele der Stadt Kloten.

Art. 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Rechtsverbindlich:
Situationsplan 1:500 und Bestimmungen
- b) Wegleitend:
Richtprojekt Architektur
Richtprojekt Landschaftsarchitektur
- c) Informativ:
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Art. 3

Geltungsbereich

¹ Der Perimeter für den privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

² Das Planungsgebiet umfasst folgende Parzellen:

Kat. Nr.	Fläche	Zone nach BZO 2013
2075	1'246 m ²	WG4,

2125	1'370 m ²	Wohnen und Gewerbe zulässig
1787 (Grundstück Müller)	52 von 964 m ²	
4081 (Waldeggweg)	549 von 2'343 m ²	
Total	3'217 m²	

Art. 4

Übergeordnetes Recht

¹ Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, sind 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.

² Die Baubereiche gelten gegenüber festgelegten Baulinien während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans vorrangig.

³ Die Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich sind in jedem Fall einzuhalten.

2 BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 5

Baubereich

¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs erstellt werden.

² Davon ausgenommen ist der Auskragende Bereich.

³ Im Baubereich darf nur ein Gebäude erstellt werden.

Art. 6

Zulässige Nutzungen

¹ Der Baubereich dient auf der Erdgeschossesebene hauptsächlich der Gewerbenutzung, in den oberen Geschossen der Wohnnutzung. Im Planungssperimeter ist ein Gewerbeanteil von mindestens 25 % sicher zu stellen.

Art. 7

Abstandslinie und Baubereich

¹ Für unterirdische Bauten und Gebäudeteile sowie Kleinbauten im Sinne von § 273 PBG sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend. Der Bereich für unterirdische Bauten ist im Gestaltungsplan bezeichnet.

² Unterirdische Bauten dürfen die Baulinie RRB Nr. 5079/2014 um bis zu 3.0 m überstellen, sofern diese mindestens 1 m unterhalb des Strassenniveaus liegen.

Art. 8

Auskragender Baubereich

¹ Im Auskragenden Bereich ist eine deutliche Auskragung entlang der Fassade auszubilden.

² Der Auskragende Teil des Baukörpers umfasst insgesamt sechs Vollgeschosse.

³ Im Erdgeschoss ist im über die Baulinie RRB-Nr. 5079/2014 hinausragenden Bereich eine lichte Höhe von mindestens 4.80 m in Bezug auf das Strassenniveau freizuhalten.

⁴ Das Mass der Auskragung beträgt gegenüber dem darunter liegenden Fassadenabschnitt der Westfassade des Erdgeschosses zwischen 4.0 m und 4.80 m (senkrecht zu diesem Fassadenabschnitt gemessen), respektive gegenüber der Nordfassade des Erdgeschosses zwischen 2.50 m und 3.30 m (senkrecht zu dieser Fassade gemessen).

Art. 9

Abweichung von Baubereichen

¹ Folgende Gebäude- und Anlagenteile dürfen unter Vorbehalt über den in Art. 5 definierten Baubereich hinausragen bzw. ausserhalb erstellt werden:

- Auskragende Bauteile wie Loggien, Balkone, Erker, usw. um maximal 1.50 m
- Vordächer auf der ganzen Fassadenlänge, sofern sie nicht störend in Erscheinung treten, um maximal 1.50 m
- Einzelne Abstützungen, ausserhalb des Baulinienbereiches der Schaffhauserstrasse, unter Berücksichtigung der allgemein gültigen Verkehrssicherheit
- Oberirdische Fahrzeugabstellplätze, innerhalb des Baulinienbereichs der Schaffhauserstrasse mit einem Beseitigungsrevers, unter Berücksichtigung der allgemeingültigen Verkehrssicherheit
- Gestalterische und technische Aufbauten und Anlagen wie: Solaranlagen, Sonnenschutzvorrichtungen, Simse und Gewände, gestalterische Elemente, usw. Diese Aufbauten und Anlagen dürfen den Baubereich sowie den Auskragenden Baubereich um maximal 0.20 m überschreiten.
- Klein- und Anbauten gemäss §2a ABV ausgeschlossen innerhalb des Baulinienbereichs der Schaffhauserstrasse.

² Der in Art. 8 definierte auskragende Baubereich darf nicht zusätzlich überschritten werden.

Art. 10

Gestaltung

Bauten und Anlagen sind 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. 11

- Fassadenhöhe** ¹ Das Überbauen der Baubereiche ist bis zu einer maximalen Gebäudekote von 470.66 m.ü.M. gestattet. Für Dachaufbauten (Liftaufbauten, Technischelemente etc.) ist die Einhaltung der Höheneinschränkungen des jeweils geltenden Sicherheitszonenplans massgebend.
- Geschossigkeit** ² Es gelten die Baubereiche mit der jeweiligen Anzahl Geschosse. In den Bereichen «Abstufung von 7 auf 5 Vollgeschosse» sowie «Abstufung von 7 auf 1 Vollgeschoss» ist die Anzahl der Vollgeschosse von Südwest nach Nordost schrittweise um jeweils ein Geschoss zu verringern. Die Abstufung ist so auszubilden, dass eine gute Belichtung und Belüftung der an den Innenhof grenzenden Wohnnutzung sichergestellt ist.
- ³ Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.

Art. 12

- Dachform** ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.
- ² 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.
- ³ Dachaufbauten dürfen nicht direkt an die Fassadenlinie gesetzt werden.

Art. 13

- Ausnützung** Es dürfen gesamthaft maximal 7200 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen realisiert werden.

3 UMGEBUNG

Art. 14

- Freiraumkonzept** Der Öffentliche Bereich und der Bereich Innenhof im 1. Obergeschosses müssen eine besonders gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Art. 15

- Spielplatzflächen** ¹ In dem im Plan bezeichneten Bereich sind die erforderlichen Spielplatzflächen gemäss PBG und BZO im 1. Obergeschoss zu erstellen.
- ² Massgebend für die Gestaltung des Spielplatzes ist das Richtprojekt.

Art. 16

- Kleinbauten** ¹ Der Öffentliche Bereich und der Bereich Innenhof im 1. Obergeschosses sind von Kleinbauten freizuhalten.

² Ausnahmen bilden die Überdachung der Rampe zur Einstellhalle, die Überdachungen von Aussensitzplätzen (z.B. gedeckte Pergola), die Veloabstellplätze und die Containerstellplätze, insgesamt mit einer Fläche von maximal 120 m². Sie dürfen unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit im gesamten öffentlichen Bereich platziert werden.

Art. 17

Bereich Tiefgaragenabfahrt

¹ Die Tiefgaragenabfahrt ist im auf dem Plan bezeichneten Bereich Tiefgaragenabfahrt anzuordnen.

² Die Abfahrt ist zu überdachen. Für diese Überdachung ist ein Grenzbau explizit zugelassen.

Art. 18

Bereich Innenhof im 1. Obergeschoss

¹ Der Bereich Innenhof im 1. Obergeschoss dient allen Bewohnern und Beschäftigten im Gestaltungsplangebiet als Ruhe- und Erholungsfläche sowie der Erschliessung der Wohn- und Gewerbenutzungen im 1. Obergeschoss.

² Zur Gewährleistung einer hohen Qualität der Wohnhygiene innerhalb des Baukörpers ist eine minimale Hofdimension von 260 m² zu realisieren. Der Zugang ist über zwei Aussentreppen sicherzustellen.

Art. 19

Nutzung des Öffentlichen Bereichs

Eine private temporäre Nutzung des öffentlichen Bereichs (z.B. als Aussenbereich eines Cafés) ist grundsätzlich zulässig.

Art. 20

Lichtimmissionen

Die Aussenbeleuchtung ist energiesparend und unter Berücksichtigung der Lichtverschmutzung einzurichten.

4 ERSCHLIESSUNG

Art. 21

Öffentlicher Bereich

¹ Der öffentliche Bereich gewährleistet:

- Die Erschliessung der Gewerbenutzung,
- 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 für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie Motor- und Zweiräder,
- die Notzufahrten.

² Zur Raumbildung sind an den im Situationsplan schematisch eingezeichneten Stellen Bäume und Baumgruppen zu pflanzen. Sämtliche Pflanzungen sind mit der Planung des Tiefgaragengeschosses abzustimmen.

Art. 22

Erschliessung MIV

¹ Die Tiefgaragenabfahrt dient der gemeinsamen Erschliessung für den MIV der Kat. Nrn. 2125 und 1787.

² Die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen der Kat. Nrn. 1787, 2075 und 2125 hat über den Waldeggweg zu erfolgen.

³ Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist nach Möglichkeit mittig auf die Parzellengrenze zu erstellen.

Art. 23

Anlieferung

Die Anlieferung ist grundsätzlich im gesamten Öffentlichen Bereich sowie über die Tiefgarage zulässig, sofern die Bestimmungen der Verkehrsicherungsverordnung eingehalten werden.

5 PARKIERUNG

Art. 24

Parkierung MIV

¹ Die Parkplätze für Bewohner sind unterirdisch anzuordnen.

² Parkplätze für Beschäftigte, Besucher und Kunden können ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

³ Die oberirdischen Parkplätze sind innerhalb der im Plan schematisch eingetragenen Bereiche zu erstellen.

⁴ Der gemäss dem jeweils gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten errechnete minimale Parkplatzbedarf kann mit der Erstellung eines Mobilitätskonzepts unterschritten werden.

Art. 25

Parkierung Velo

¹ Langzeit-Veloparkplätze sind gedeckt zu erstellen und an gut zugänglicher Lage anzuordnen. Mehrheitlich sind sie ebenerdig in dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Veloraum anzuordnen. Weitere Langzeit-Veloparkplätze können in der Tiefgarage angeordnet werden.

² Die Kurzzeit-Veloparkplätze für Besucher, Kunden und Anlieferung sind ebenerdig in den im Situationsplan schematisch dafür bezeichneten Bereichen zu erstellen und müssen wo möglich überdeckt werden.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Art. 26

Energie

¹ Es ist eine rationelle Energieversorgung zu gewährleisten. Aufgrund der heutigen Forderungen des nachhaltigen Bauens werden möglichst ressourcen- und klimaschonende Projekte erwartet, welche sich an eine gesamt-energetische Betrachtung gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040, Dokumentation SIA D 0236) halten.

² Die Bauten sind als energieeffiziente Gebäude zu erstellen, die als Minimalanforderungen an die Dämmung und den Heizwärmebedarf dem aktuellen Minergie-Standard entsprechen. Weitere Zertifikatsanforderungen müssen nicht erfüllt werden.

³ Es gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben.

Art. 27

Kehricht

Die Lage und Gestaltung der Containerabstellplätze für die Entsorgung von Haus- und Betriebskehricht sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Entsorgungsstellen sind nach Möglichkeit als Unterfluranlage auszubilden.

7 LÄRMSCHUTZ

Art. 28

Allgemeines

Der Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzbestimmung hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Art. 29

Grenzwerte

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Art. 30

Setzung

Die Gebäudekörper sind so anzuordnen, dass lärmgeschützte Aussenräume geschaffen werden.

Art. 31

Grundrissgestaltung

¹ Die Wohnungsgrundrisse sind lärmoptimiert zu gestalten.

² Bei sämtlichen lärmempfindlichen Räumen sind an mindestens einem Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Beilage zur Lärmschutzverordnung einzuhalten.

Art. 32

**Bereich Tiefgaragenab-
fahrt**

Im Sinne der Vorsorge sind im Bereich der Rampe die Seitenwände in geeigneter Weise lärmabsorbierend auszukleiden.

8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 33

Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan «Waldeggweg 1+3, Kloten» wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.