ewp
planen • projektieren • beraten

STADTKLOTEN
Kanton Zürich

Öffentlicher Gestaltungsplan Swissairsiedlung Kloten

Vorschriften

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Präsident	Sekretärin
……..	……..

Von der Baudirektion mit Verfügungs-Nr.:
genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Proj. Nr.	**13.1.3.042-01**
Erstelldatum:	19.05.2021
Druckdatum:	19.05.2021
Gezeichnet:	Pet
Geprüft:	Le / Pet
Format:	A4

ewp AG Effretikon
Rikonerstrasse 4 • CH-8307 Effretikon • Telefon 052 354 21 11
www.ewp.ch • effretikon@ewp.ch • ISO 9001

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Swissairsiedlung Kloten schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für:

- Erhalt des Siedlungscharakters im Sinne der Schutzziele
- Erlangung der Planungssicherheit bezüglich Schutzwürdigkeit
- Sicherung einer massvollen Entwicklung und Anpassung der Baustruktur an neue Bedürfnisse
- Sicherung einer guten Einordnung in die bestehende Topografie und Freiraumstruktur

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

[1] Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan Massstab 1:500 zusammen.

[2] Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan ausgewiesenen Perimeter.

[3] Die Vorstudie vom 14.12.2017, revidiert April 2021, veranschaulicht die Zielsetzung des Gestaltungsplans. Sie ist für die Projekterarbeitung und insbesondere für die Beurteilung von Baugesuchen wegleitend.

Art. 3 Geltendes Recht

[1] Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt die jeweils rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten.

[2] Bauvorhaben sind entsprechend des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Juli 2015 zu beurteilen (altrechtliche Baubegriffe).

Art. 4 Gestaltungsgrundsätze

[1] Sanierungsmassnahmen und Anbauten müssen behutsam unter Berücksichtigung nachfolgender Grundsätze erfolgen:
- Die ursprüngliche Bebauungsstruktur muss erkennbar bleiben;
- Die Freiräume sollen eine hohe Durchgrünung aufweisen;
- Die Gebäude sind zu Staffeln und haben Versätze aufzuweisen.

[2] Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und aussenräumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) erreicht wird.

[3] Dachräume sind über die Giebelfassade oder Dachflächenfenster zu belichten. Dacheinschnitte und -aufbauten sind nicht zulässig.

[4] In den Baubereichen A1, A2 und A4 sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Die Dächer der Anbauten müssen geschlossen ausgeführt werden und dürfen nicht lichtdurchlässig sein. Die Anbauten dürfen keine verputzten Fassaden aufweisen und sollen sich klar vom Bestand abgrenzen.

[5] In den Baubereichen A3 und A5 müssen die Dachform, die Vordächer, die Fenster und die Klappläden vom ursprünglichen Hauptgebäude übernommen werden. Die Fassade muss inklusiv sichtbarem Sockel verputzt und minimal dunkler als das ursprüngliche Hauptgebäude eingefärbt werden.

Art. 5 Ausnützung

[1] Anbauten für anrechenbare und nichtanrechenbare Geschossflächen wie Wohnraumerweiterung sind innerhalb der Baubereiche A zu erstellen.

[2] Die Erweiterungsfläche umfasst die überbaubare Fläche für Wohnraum. Je bestehendem Gebäude ist maximal ein zusätzlicher Anbau zulässig.

[3] Gegenüber der Erstbewilligung dürfen in den Baubereichen A1 bis A5 Anbauten innerhalb der Fassadenflucht mit nachfolgender Geschossigkeit und Breite erstellt werden. Wird gleichzeitig der Bestandsbau energetisch saniert, darf die Mantellinie gemäss Situationsplan mit dem Anbau entsprechend der Dicke der zusätzlichen Dämmung überstellt werden.

a) A1 und A2 Verbreiterung des Gebäudes um 4.5 m mit maximal einem anrechenbaren Vollgeschoss und einem anrechenbaren Untergeschoss

b) A3 und A4 Verbreiterung des Gebäudes um 3.7 m mit maximal zwei anrechenbaren Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss

c) A5 Verbreiterung des Gebäudes um 2.5 m mit maximal zwei anrechenbaren Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss

[6] Gegenüber der Erstbewilligung darf innerhalb der Baubereiche A6 ein Anbau mit zwei anrechenbaren Vollgeschossen und maximal einem anrechenbaren Untergeschoss erstellt werden.

[7] Die Mantellinien der Baubereiche ersetzen Grenz- und Gebäudeabstände nach Bau- und Zonenordnung sowie Strassenabstände und Baulinien.

Art. 6 Gebäudehöhe

[1] In den Baubereichen A1 und A2 dürfen Anbauten bis max. 0.5 m unter die Fenster im 1. Obergeschoss der ursprünglichen Hauptgebäude erstellt werden (oberkant Flachdach [wasserführende Schicht] bis unterkant Fensterbank).

[2] In den Baubereichen A3 und A5 müssen für die Anbauten die Höhen gemäss der ursprünglichen Hauptgebäude übernommen werden.

[3] In den Baubereichen A4 ist die Gebäudehöhe für zweigeschossige Anbauten mit dem Schnittpunkt des Hauptdachs und der ursprünglichen Fassadenflucht definiert. Satteldach und Flachdach müssen genau auf der ursprünglichen Fassade zusammengeführt werden. Das Flachdach darf ab diesem Schnittpunkt mit maximal 5 Grad Neigung zum bestehenden Satteldach oder weg vom Satteldach erstellt werden.

[4] In den Baubereichen A6 dürfen Anbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m erstellt werden.

[5] Der Dachrandabschluss darf maximal 30 cm über dem Flachdach liegen.

Art. 7 Nebenbauten und unterirdische Gebäude

[1] Nebenbauten wie Geräteschöpfe und Velounterstände sind bis zu einer Höhe von 2.5 m ausserhalb der Baubereiche zulässig. Nebenbauten dürfen bei den Ein- und Doppeleinfamilienhäusern auch offene Carports mit einer maximalen Grundfläche von 28 m² je Grundstück umfassen.

[2] Unterirdische Gebäude sind überall zulässig, dürfen jedoch nicht in Erscheinung treten. Zur Aufwertung der Umgebungsgestaltung ist die Verlegung von oberirdischen Abstellplätzen in Tiefgaragen zulässig.

Art. 8 Balkone

[1] In den «*Baubereichen Balkon B»* können Balkone erstellt werden. Die Balkonerweiterungen müssen je Doppelgebäude einheitlich gestaltet und können teilweise verglast werden. Sowohl als Ganzes, wie auch im Detail, haben sich die Balkonerweiterungen der vorhandenen Formensprache und Materialität anzupassen.

[2] Allfällige Überdachungen der Balkone müssen geschlossen ausgeführt werden und dürfen nicht lichtdurchlässig sein.

[3] Für die Ein- und Doppeleinfamilienhäuser sind keine Balkone und Dachterrassen zulässig.

Art. 9 Leibungen, Fensterbänke

[1] Es dürfen nur glatt verputzte und weiss gestrichene Leibungen ausgebildet werden (keine Metallzargen, keine Faserzementzargen).

[2] Fensterbänke müssen als vorfabrizierte Beton- oder Faserzementbänke ausgebildet und dürfen nicht gestrichen werden (keine Metallbänke).

Art. 10 Türen

Die Gestaltung der Haus- und Wohnungseingangstüre muss gemäss ursprünglich Bestand erfolgen.

Art. 11 Fenster

[1] Die Flügelteilung der Fenster muss gemäss dem ursprünglichen Bestand auch bei Ersatz erhalten bleiben. Dreiflüglige Fenster dürfen nicht mittels Setzholz ausgebildet werden. Es sind schmale Rahmenprofile zu verwenden, die Mittelpartie darf nicht breiter als 100 mm sein.

[2] Die Farbe der Fensterrahmen und der Flügel muss weiss sein.

[3] Aus einem zweiflügligen Fenster im Erdgeschoss kann eine zweiflüglige Gartenausgangstüre erstellt werden. Die Breite muss vom bestehenden Fenster übernommen werden.

Art. 12 Verdunkelungs- und Sonnenschutz

[1] Klappläden sind bei Ersatz in der Teilung zwingend gleich auszugestalten. Holz- und Metallklappläden sind erlaubt. Die gesamte Ladenfläche muss mit feststehenden, offenen Lamellen oder beweglichen Lamellen ausgebildet sein.
Es sind zwei Farben, dunkelrot und dunkelgrün möglich.

[2] Knickarmmarkisen sind hinsichtlich Grösse sowie der Stoff- und Konstruktions-Farbe auf die einzelnen Häuser und die Siedlung als Ganzes abzustimmen.

[3] Fest montierte und immer geöffnete oder an einer Pergola geführte horizontale Storen sind nicht erlaubt.

Art. 13 Ziegeleindeckung

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur dunkelbraune Muldenziegel, in der Gestaltung nahe am Original, erlaubt.

Art. 14 Erschliessung und Parkierung

[1] Im Situationsplan bezeichneten Bereich können ungedeckte Abstellplätze in Schotterrasen oder Rasengittersteinen erstellt werden.

[2] Die Zufahrt zu einem Grundstück mit einem Ein- bzw. Doppeleinfamilienhaus darf maximal 5.5 m breit erstellt werden. Die befahrbare Vorplatz- und Parkfläche darf eine Grösse von maximal 50 m² aufweisen.

Art. 15 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind zurückhaltend zu gestalten und nur in geringem und untergeordnetem Mass erlaubt. Die Terrainveränderungen dürfen nicht mit Stützmauern oder ähnlichen Konstruktionen gebildet werden.

Art. 16 Grünraum

[1] Die im Situationsplan als Grünraum bezeichnete Fläche muss einheitlich und offen gestaltet bleiben und werden. Die Sichtbeziehungen von der Strasse zu den Grünräumen müssen erhalten bleiben.

[2] Es sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Obst- und Laubbäume sowie Sträucher und Hecken zulässig.

[3] Im Zusammenhang mit einer Gebäudeerweiterung oder einem Balkonanbau muss auch der Grünraum im Sinne des Ursprungs gestaltet werden.

[4] Entlang des Mittelholzerwegs ist zwischen Vorplatz- / Autoabstellfläche und Strassen- / Parzellengrenze eine Rabatte anzulegen. Die Rabatte muss 1.2 m breit ausgestaltet und bepflanzt werden. Hartbelag, Chaussierung oder einfacher Rasen ist in der Rabatte nicht gestattet. Eine Ausnahme bildet die Zufahrt.

Art. 17 Lärmschutz

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach Lärmschutzverordnung.

Art. 18 Energie

[1] Energetische Sanierungen sind an der Fassade, der Kellerdecke, dem Dach und mit Fensterersatz zulässig. An der Fassade darf maximal Dämmmaterial von 6 cm inkl. Verputz angebracht werden. Der murale Charakter muss erhalten bleiben. Allfällig zu geringe Wärmedämmleistung kann durch den Einsatz von erneuerbaren Energien kompensiert werden.

[2] Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dürfen in einem Teilbereich der Ziegeldachfläche bündig eingebaut werden.

Art. 19 Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Stadtrat Kloten publiziert das Datum der Inkraftsetzung.