



Bau- und Zonenordnung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Quartier Hohrainli

Fassung für die Festsetzung durch den Gemeinderat

24.05.2022

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Der Präsident:

Der Sekretär:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV-Nr.:

Für die Baudirektion:

.....

Bauordnung

Die Bauordnung der Stadt Kloten vom 15. Juni 2013 mit Änderungen vom 2. Februar 2019 und 2. Juni 2021 wird wie folgt geändert:

(Änderungen sind rot markiert. Es sind nur diejenigen Artikel aufgeführt, die Änderungen erfahren.)

1. Zonenordnung

Zoneneinteilung

Art. 1

¹ Das Gemeindegebiet von Kloten wird, soweit nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst, in folgende Zonen und zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung eingeteilt:

Zonen		ES
Kernzone	K2	III
Quartiererhaltungszone	Q	III
Zentrumszone	Z4	III
Landhauszone, 2-geschossig	L2	II
Wohnzone, 2-geschossig	W2 a/b/c	II
Wohnzone, 3-geschossig	W3	II
Wohnzone, 4-geschossig	W4	II
Wohnzone, 5-geschossig	W5	II
Wohn- und Gewerbezone, 2-geschossig	WG2 a/b	III
Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig	WG3	III
Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig	WG4	III
Wohn- und Gewerbezone, 5-geschossig	WG5	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	IV
Industriezone Rietgässli	I _R	IV
Industriezone Flughafen	I _F	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III

*gemäss Eintrag im Zonenplan

Massgebliche Pläne

Art. 2

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend.

² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.

³ Für die Quartiererhaltungszone gilt der Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:2'000.

⁴³ Für die Aussichtspunkte gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500.

^{5 4} Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500 und die zugehörigen Übersichtspläne 1:2'500.

^{6 5} Für die Versorgung der Bauten mit Energie ist der Energieplan im Massstab 1:20'000 massgebend.

2. Zonenvorschriften

2.2 Quartiererhaltungszone

Zweck

Art. 15a

¹ Die Quartiererhaltungszone ist eine Strukturerhaltungszone und keine Schutzzone. Sie bezweckt den Erhalt der Nutzungsstruktur und der charakteristischen Freiräume sowie eine zeitgemässe und zukunftsorientierte Erneuerung des bestehenden Quartiers mit einer hohen Siedlungsqualität.

Soziales Quartierentwicklungskonzept

Art. 15b

¹ Das vom Stadtrat festgesetzte soziale Quartierentwicklungskonzept veranschaulicht die Zielsetzung der Quartiererneuerung und ist für deren Entscheide richtungsweisend.

Gebietscharakter

Art. 15c

¹ Das in den 1960/70er-Jahren auf Grundlage einer gesamthaften Planung entstandene Quartier zeichnet sich durch die Freiraumstruktur und die Zeilenbebauungen aus. Die durchlässigen und zusammenhängenden Freiräume und der charakteristische Baumbestand prägen das stark durchgrünte Quartier. Das Wegnetz verbindet die einzelnen Nachbarschaften untereinander und bindet das Quartier an das übergeordnete Wegnetz und die umliegenden Freiräume an.

² Für die im Quartiererhaltungszonenplan bezeichneten Nachbarschaften sind die folgenden Zielsetzungen und strukturbildenden Qualitäten im Zuge der baulichen Transformation anzustreben:

I Zentrum: Vier Punkthäuser definieren den dazwischenliegenden öffentlichen Platzraum. Publikumsorientierte Erdgeschosse beleben den Ort und ergänzen die zentrale Bedeutung dieser Nachbarschaft. Gestalterische Elemente setzen auf dem Platzbereich vor den Punktbauten Akzente. Die Freiräume auf der Rückseite der Punktbauten durchfliessen weiterhin zwischen nordwestlicher und südöstlicher Richtung das Gebiet und gewährleisten vielfältige Sichtbeziehungen vom Platz ins Quartier.

II+V Lufinger-Bogen: Die zur Lufingerstrasse aus Lärmschutzgründen weitgehend geschlossene Bebauung bildet nach Westen das neue Gesicht des Hohrainli. Räumlich akzentuierte Zutritte ins Gebiet binden das Hohrainli-Quartier an den Lufinger-Strassenraum an. Die offenen seitlichen Räume zwischen den Bauten entlang der Lufingerstrasse sind möglichst klein zu halten, in dem auf den minimalen Grenzabstand zu bauen ist. Die Stirnfassaden zu den Öffnungen in der Bebauungsstruktur sind akustisch gut zu gestalten und ohne parallele oder schallharten Flächen auszuführen. Die Bebauung berücksichtigt die charakteristische Topographie und schafft lärmgeschützte Aufenthaltsräume. Aus

Lärmschutzgründen sind entlang der Lufingerstrasse mehrheitlich durchgesteckte Wohnungen nötig.

III+VI Wohnen im Park: Präzise in die Landschaft gesetzte und der Topographie folgende Bauten werden vom durchfliessenden Freiraum gefasst und in Wert gesetzt. Die Freiräume durchfliessen zwischen nordwestlicher und südöstlicher Richtung die Nachbarschaft und nehmen auf die bestehende Struktur des Freiraums Rücksicht. Sichtbeziehungen schaffen eine Offenheit im Quartier. Die Stellung der Bauten in südöstliche/nordwestliche Richtung unterstreicht die Wegführung vom Sportzentrum zum Hohrainli-Zentrum.

IV+VII Wohnen am Sportpark: Gebäudezeilen in der Fliessrichtung des Freiraumes sowie in südöstlich/nordwestlicher Stellung vermitteln zwischen der Parklandschaft und dem Sportpark. Leichte Gebäudeversprünge schaffen kleinere Aufenthaltsbereiche. Die Stellungen der Gebäude in südöstlicher/nordwestlicher Richtung ermöglichen einen durchfliessenden und offenen Freiraum mit vielfältigen Sichtbeziehungen.

IIIX Hofwohnen: Durch weitgehende Schliessung der Bebauung entlang der Lufingerstrasse aus Lärmschutzgründen werden kleinere, nach Osten offene, rückwärtige Hofbereiche geschaffen, deren Nutzung von den angrenzenden Bauten geprägt wird. Aus Lärmschutzgründen sind entlang der Lufingerstrasse mehrheitlich durchgesteckte Wohnungen nötig.

IX Wohnen mit Freiraumbezug: Durch die Stellung der Bauten in nordöstlicher/südwestlicher Richtung wird der Zutritt ins Hohrainli von Süden räumlich gefasst. Die entstehenden Zwischenräume können als erdgeschoss- bzw. wohnungsbezogene Freiräume qualifiziert werden.

*Gestaltung /
Bebauungsstruktur*

Art. 15d

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Charakter gemäss Art. 15c entsprechen.

² Neubauten haben sich an der offenen und durchlässigen Bebauungsstruktur zu orientieren. Die Gebäudeausrichtung müssen sich in das bisherige Erscheinungsbild einfügen und dem Nachbarschaftscharakter in Längs- und Querrichtung entsprechen. Abweichungen sind zulässig, wenn der Lärmschutz dies erfordert, wenn die bestehende Situation nichts anderes zulässt oder wenn dies zu einer städtebaulich besseren Lösung führt.

³ Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.

Nutzweise

Art. 15e

¹ Es sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

² Die im Quartiererhaltungszonenplan bezeichneten minimalen Gewerbeanteile sind einzuhalten. Die Nutzungsübertragung ist innerhalb der Quartiererhaltungszone zulässig. Sie ist im Grundbuch einzutragen.

Grundmasse

Art. 15f

¹ Entsprechend dem Buchstaben gemäss Quartiererhaltungszonenplan gelten folgende nachbarschaftsbezogene Grundmasse:

Nachbarschaften	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
a) Ausnutzungsziffer max.	160%	90%	90%	80%	100%	80%	70%	90%	80%
b) Bonus Arealüberbauung Art. 15g max.	75%	50%	30%	80%	90%	25%	20%	55%	40%
c) Attikageschoss	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d) Anrechenbare Untergeschosse ¹⁾	1	1	1	1	1	1	1	1	1
e) Gesamthöhe max. (m) ²⁾	25.0	17.5	17.5	14.5	17.5	17.5	14.5	17.5	14.5
f) Grenzabstand min. (m)	5.0 ³⁾	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
g) Freiflächenziffer Art. 48 min.	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3

¹⁾ Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

²⁾ Die maximale Gesamthöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

³⁾ Gegenüber Strassen und Wege muss in der Nachbarschaft I kein Abstand eingehalten werden (§265 PBG kommt nicht zur Anwendung).

Arealüberbauung

Art. 15g

¹ Die minimale Arealfläche umfasst wenigstens 3'000 m². Es ist eine besonders gute Einordnung und Gestaltung zu erzielen.

² Das Mass der baulichen Nutzung, welches sich aufgrund der maximalen Ausnutzungsziffer nach Artikel 15f Buchstabe a) errechnet, kann um den Arealüberbauungsbonus erhöht werden.

³ Der Arealüberbauungsbonus bezieht sich auf die anrechenbare Geschossfläche der bestehenden Bauten, und nicht auf die anrechenbare Grundstücksfläche. Die anrechenbare Geschossfläche sind die für die Ausnutzungsziffer anrechenbaren Flächen gemäss § 255 Abs. 1 PBG inklusive der Flächen für die Dach- und Untergeschosse. Der Bonus ist in Artikel 15f Buchstabe b), als Anteil der anrechenbaren Geschossfläche der bestehenden Bauten, festgelegt.

⁴ Massgebend für die bestehende anrechenbare Geschossfläche ist das Festsetzungsdatum des erstmaligen Erlasses der Quartiererhaltungszone.

Zentrumsbereich

Art. 15h

¹ Die Platzfassaden der vier Hauptgebäude in der Nachbarschaft I sind mit dem überwiegenden Teil der massgeblichen Fassade so auszuformulieren, dass der im Ergänzungsplan schematisch dargestellte Zentrumsbereich räumlich klar als Platz definiert wird. Die Orientierung und Adressbildung hat zum angrenzenden Platz- und Strassenraum zu erfolgen.

² In Erdgeschossen, die dem bezeichneten Platz- und Strassenraum zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen zulässig. Die lichte Erdgeschosshöhe dieser Räume hat in der Regel mindestens 3.5 m zu betragen.

³ Die Vorzonen der Erdgeschosse sind, abgestimmt auf den angrenzenden öffentlichen Strassenraum, mit einer hohen Gestaltungsqualität auszubilden.

⁴ Der Platzbelag ist robust auszugestalten und durch präzise gesetzte Elemente, wie Bäume, zu gliedern. Der Zentrumsbereich hat die Bedürfnisse aller Bewohnenden zu berücksichtigen und ist entsprechend auszustatten. Für eine einnehmende Atmosphäre und hitzemindernde Wirkung sind Bäume, Wasserspiele oder anderweitige Elemente vorzusehen.

Freiraum

Art. 15i

¹ Der Freiraum hat dem Charakter gemäss Art. 15c zu entsprechen.

² Der Freiraum ist für unterschiedliche Nutzergruppen auszugestalten und auszustatten. Dabei soll ein angemessener Teil kinder- und jugendgerecht sein. Es ist ein zusammenhängender und fließender Freiraum zu gestalten.

³ Mindestens zwei Drittel der oberirdisch nicht überbauten Fläche ist zu begrünen.

Bepflanzung

Art. 15j

¹ Die Bestandesbäume sind möglichst zu erhalten bzw. bei Abgang an geeigneter Stelle zu ersetzen. Das Fällen der Bestandesbäume ist bewilligungspflichtig.

² Pro 700 m² nicht überbauter Fläche ist mindestens ein Grossbaum der Wuchsklasse 1 (Bäume, die höher werden können als 20 Meter) und ein mittelgrosser Baum der Wuchsklasse 2 (Bäume, die weniger als 20 Meter hoch werden) vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang an geeigneter Stelle zu ersetzen.

³ Es sind standortgerechte und ökologisch wertvolle Baum- und Pflanzenarten zu verwenden.

Quartierverbindungen

Art. 15k

¹ Bedeutende Fusswegverbindungen zwischen Lufingerstrasse und Stighagweg sind in einer Breite von mindestens 2.5 m dauernd für die Benützung freizuhalten und möglichst hindernisfrei auszugestalten.

² Bei Überbauung ist eine lichte Höhe von mindestens 3.00 m ab gestaltetem Boden einzuhalten.

2.2 2.3 Zentrumszone

2.3 2.4 Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)

2.4 2.5 Arbeitsplatzzonen

2.5 2.6 Flughafenareal / Industriezone Flughafen I-

2.6 2.7 Zonen für öffentliche Bauten

2.7 2.8 Erholungszonen

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Zulässigkeit

Art. 39

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen L2, W2a, W2b, W2c, W3, W4, W5 sowie WG2a, WG2b, WG3, WG4, WG5 und Z4 zulässig. **In der Quartiererhaltungszone sind Arealüberbauungen zulässig gemäss Art. 15g.**

3.3 Umgebungsgestaltung

Freiflächenziffer

Art. 48

¹ In der **Quartiererhaltungszone**, der Zentrumszone, den Wohnzonen und den Arbeitsplatzzonen ist der in der Grundmasstabelle bestimmte Anteil der massgeblichen Grundfläche dauernd freizuhalten und angemessen zu bepflanzen.

² Begrünte und mit hochstämmigen Bäumen gesäumte Parkplätze (Schotterrasen, Rasengittersteine usw.) können an der massgebenden Freifläche angerechnet werden. Ausserdem können begrünte Flachdächer zu 25 % an die massgebliche Freifläche angerechnet werden.

5. Schlussbestimmungen

Aufhebung des bisherigen Rechts

Art. 65

¹ Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

- Die Bauordnung vom **15. Juni 2013**
- Der Zonenplan vom **15. Juni 2013**

Inkrafttreten

Art. 66

¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

² Der Stadtrat ist berechtigt, beim Regierungsrat um sachlich oder örtlich bloss teilweise Genehmigung nachzusuchen und die Bau- und Zonenordnung teilweise in Kraft zu setzen.