



STADTKLOTEN

Fassung für die 2. kantonale Vorprüfung und Öffentliche Auflage

Privater Gestaltungsplan „Dorfstrasse 31“

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 30. Juli 2024 / kl.1013 / Hem



member of
suisse.ing



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberschaft Ruedi und Verena Wettstein
Dorfstrasse 31
8302 Kloten

und

Stadt Kloten
Lebensraum + Sicherheit
Kirchgasse 7
8302 Kloten

Bearbeitung Gossweiler Ingenieure AG
Version 1.1

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	05.12.2022	Hem	Entwurf / Fassung für die kantonale Vorprüfung
1.1	30.07.2024	Hem	Fassung für die 2. kantonale Vorprüfung / öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass	4
1.2	Ausgangslage	4
1.3	Ziel	5
1.4	Geltungsbereich	5
2	Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung	6
2.1	Verfahrensablauf	6
2.2	Kantonale Vorprüfung	6
2.3	Öffentliche Auflage und Anhörung (folgt)	7
2.4	Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal (folgt)	7
3	Raumplanerische Grundlagen	8
3.1	Übergeordnete Grundlagen	8
3.1.1	Kantonaler Richtplan	8
3.1.2	Regionaler Richtplan	10
3.2	Kommunale Grundlagen	11
3.2.1	Kommunaler Richtplan	11
3.2.2	Kommunaler Energieplan	12
3.2.3	Bau- und Zonenordnung	13
3.3	Weitere Grundlagen	16
3.3.1	Lokalklima	16
3.3.2	Ortsbildschutz	17
3.3.3	Verkehr	18
3.3.4	Umwelt	19
4	Richtprojekt "Dorfgeist"	22
4.1	Studienauftrag	22
4.2	Beschreibung Richtprojekt	22
4.3	Richtprojekt angepasst	27
5	Erläuterung der Vorschriften	28
5.1	Allgemeine Bestimmungen	28
5.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	29
5.3	Gestaltung	34
5.4	Erschliessung und Parkierung	40
5.5	Umwelt	42
6	Mehrwertausgleich	45
7	Auswirkungen und Würdigung	47
8	Anhang	49

1 Einleitung

1.1 Anlass

Entwicklung Stadt Kloten

Die Stadt Kloten entwickelt sich rasant und die städtebauliche Verdichtung und Aufwertung vor allem im Zentrum wird durch den Stadtrat Kloten als Stossrichtung angesehen. Deshalb setzt sich der Stadtrat für lösungsorientierte und qualitätsvolle Entwicklungen zwischen Heimatschutz und Verdichtung ein. Im vorliegenden Gestaltungsplan soll trotz Bauvorhaben im Sinne einer Verdichtung nach innen der Kernzonencharakter erhalten bleiben.

Studienauftrag

Die Stadt Kloten führte gemeinsam mit den Eigentümern Verena und Rudolf Wettstein einen einstufigen Studienauftrag durch, um eine sinn- und qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets "Dorfstrasse 31" sicherzustellen. Auf Basis des Studienauftrags wurde ein Richtprojekt ausgearbeitet, welches einen Beitrag zur Entwicklung des Klotener Stadtzentrums leistet. Dabei wurde insbesondere der Umgang zwischen Heimatschutz und Verdichtung behandelt. Das aus dem Studienauftrag resultierende Richtprojekt ermöglicht eine bauliche Verdichtung sowie städtebauliche Aufwertung des Ortsbildes.

Sicherung der Qualitäten

Die mittels Studienauftrag hervorgebrachte qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets und das darauf basierende Richtprojekt werden mit vorliegendem Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der örtlichen Qualitäten gesichert.

1.2 Ausgangslage

Gestaltungsplangebiet

Das Gestaltungsplangebiet liegt am Rande des alten Dorfkerns der Stadt Kloten in der Kernzone Alt-Kloten und beinhaltet die zentral gelegenen Grundstücke Nrn. 6068, 651 und 653. Das Grundstück Nr. 6068 ist teilweise mit schützenswerten Gebäuden überbaut.

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Jahr 2013 wurde die Kernzone verkleinert. Damit wurde versucht, die Eigenart des Ortsbildes innerhalb eines kompakten Perimeters gezielt zu erhalten. Art. 5 ff. der BZO regeln die Einzelheiten dazu.

Quelle:
geoWEB Kloten,
abgerufen am 21.11.2022

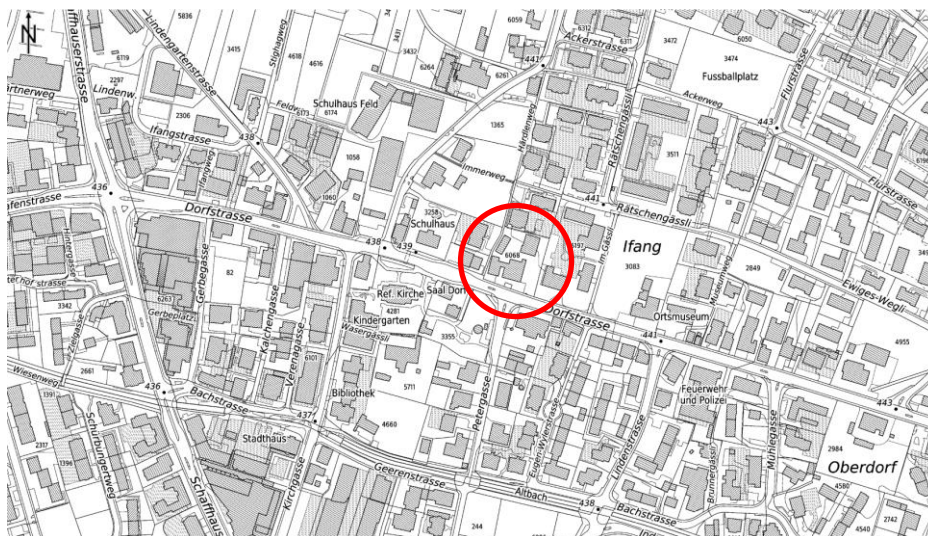


Abbildung 1 Ausschnitt Übersichtsplan Kloten, Standort Gestaltungsplangebiet

1.3 Ziel

Ziel

Unter der Berücksichtigung des Aussenraums, der Situation auf den Nachbargrundstücken und dem vorhandenen Schutzobjekt soll im Gestaltungsplanperimeter eine zeitgemässe, dichte und attraktive bauliche Weiterentwicklung ermöglicht werden.

1.4 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans "Dorfstrasse 31" umfasst die Grundstücke Nrn. 6068, 651 und 653.

Quelle:
geoWEB Kloten,
abgerufen am 21.11.2022



Abbildung 2 Perimeter Gestaltungsplangebiet "Dorfstrasse 31" (nicht massstäblich)

Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters herrschen die folgenden Grundeigentümerverhältnisse:

Grundstück Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
6068	Verena und Rudolf Wettstein	3'153 m ²
651	Stadt Kloten	33 m ²
653	Stadt Kloten	1 m ²

Grunddienstbarkeiten

Die Erschliessung des Grundstücks Nr. 6068 ist mit einem Eintrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Nr. 6067 gesichert.

2 Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung

2.1 Verfahrensablauf

	Voraussichtlicher Ablauf	Termine
	Verabschiedung zur 1. Kantonalen Vorprüfung	Januar 2023
	Bereinigung aufgrund 1. Kantonaler Vorprüfung	Januar 2024
	Öffentliche Auflage / Mitwirkung gem. § 7 PBG und 2. Kantonale Vorprüfung	August 2024
	Bereinigung aufgrund öffentlicher Auflage / Mitwirkung und 2. Kantonaler Vorprüfung	-
	Behandlung Baukommission, Stadtrat und Gemeinderat	-
	Genehmigung durch Baudirektion	-
	Öffentliche Bekanntmachung	-
Koordination Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan	Die Verfahren zur Erarbeitung des Gestaltungsplans "Dorfstrasse 31" und zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Rätschengässli West" erfolgen parallel.	
Koordination Schutzvertrag / Inventarentlassung	Die Unterzeichnung des Schutzvertrags (vgl. Anhang 8.5) erfolgt vor Festsetzung des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat. Die Inventarentlassung des Wohnhauses (vgl. Gutachten zur Schutzwürdigkeit, Anhang 8.3) erfolgt nach der Genehmigung des Gestaltungsplans. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt parallel zum Gestaltungsplan.	

2.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung	Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. März 2023 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen. Im Rahmen zweier Besprechungen (22. Mai 2023 und 14. November 2023) wurde der Vorprüfungsbericht und das weitere Vorgehen mit dem Amt für Raumentwicklung besprochen.
Anpassung Gestaltungsplan	Die den Gestaltungsplan betreffenden Anträge aus dem Vorprüfungsbericht vom 29. März 2023 wurden soweit wie möglich berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen. Folgend werden die wichtigsten Änderungen erläutert: ◆ Die ortsbauliche Einbettung des Richtprojektes wurde überprüft und im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes verbessert und entsprechend erläutert. ◆ Die Abweichungen zum Kernzonenplan wurde städtebaulich umfassender hergeleitet und begründet. ◆ Im Situationsplan wurde der Bereich, welcher der oberirdischen Parkierung dient, flächig schematisch dargestellt. Eine abschliessende und quantifizierte Festlegung der für die oberirdische Parkierung notwendige Fläche wird als nicht Stufengerecht beurteilt. Die abschliessende Quantifizierung hat anhand der tatsächlich vorgesehenen Nutzungen im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen. Eine dem Ortsbild angemessene Gestaltung und Einordnung wird mit dem rechtsgültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten

vom 1. Oktober 2010 (vgl. Art. 7 Parkplatzreglement Stadt Kloten) sichergestellt.

- ◆ Die Ausdehnung des Vorgartenbereichs gemäss Art. 21 Abs. 1 der Vorschriften wurde im Bereich des Baubereichs A an die heutigen Gegebenheiten angepasst.
- ◆ Um einen positiven Effekt auf das Stadtklima und eine Bepflanzung mit Grossbäumen sicherzustellen wurde die maximal zulässige Unterbauung des Gestaltungsplanperimeters festgelegt.
- ◆ Im vorliegenden Planungsbericht wurde aufgrund der Fluglärmvorgaben differenziert dargelegt, wieviel zusätzlicher Wohnraum durch den Gestaltungsplan geschaffen wird. Zusätzlich wurde in den Vorschriften die maximal zulässige Bruttogeschossfläche definiert.
- ◆ In den Vorschriften wurde die maximale Überstellung der Baubereiche durch Vordächer ergänzt und weitergehend erläutert, was unter "technisch bedingten und untergeordnet in Erscheinung tretenden Anlagen" zu verstehen ist.
- ◆ Der Dachzugang resp. die Nutzung des Daches im Baubereich C wurde gestrichen.
- ◆ Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sowie die zugrundeliegenden Nutzweisen wurde nach Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich überarbeitet.

2.3 Öffentliche Auflage und Anhörung (folgt)

Einwendungs- und
Anhörungsverfahren

Die Baukommission der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom xxx den Entwurf für den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen ab dem xxx.

Einwendungen und
Stellungnahmen

xxxx
xxxx
xxxx

2.4 Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal (folgt)

Stellungnahme ZPG

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom xxx Stellung zum Gestaltungsplan genommen.

3 Raumplanerische Grundlagen

3.1 Übergeordnete Grundlagen

3.1.1 Kantonaler Richtplan

Legende:

-  Gestaltungsplangebiet
-  urbane Wohnlandschaft
-  urbane Wohnlandschaft
-  Landschaft unter Druck
-  Kulturlandschaft
-  Naturlandschaft

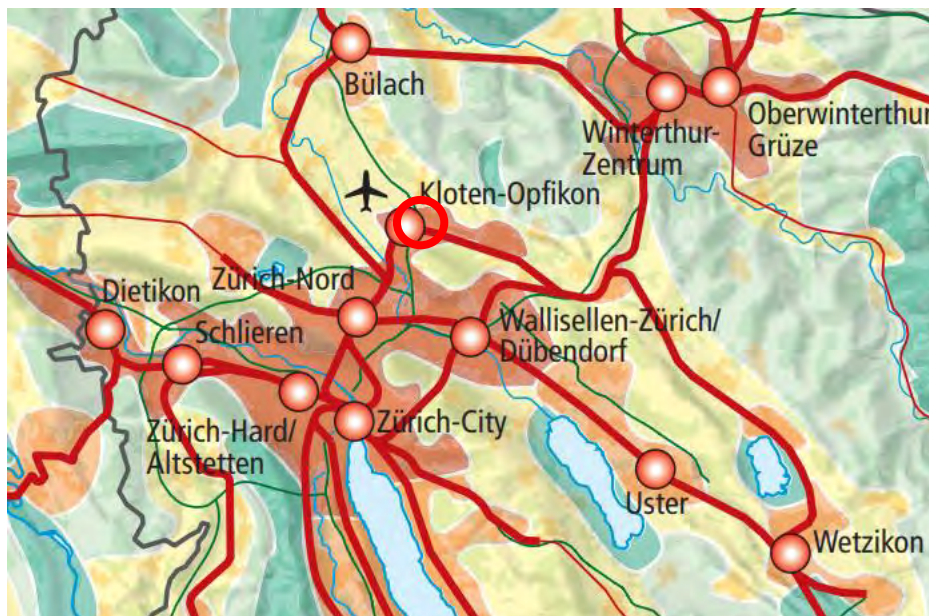


Abbildung 3 Handlungsräume im Grossraum Zürich (März 2024)

Raumordnungskonzept

Gemäss Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans liegt das Gestaltungsplangebiet im Handlungsraum "Stadtlandschaft", welcher zusammen mit dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaften" künftig mindestens 80 % des Bevölkerungswachstum aufnehmen soll.

Legende:

-  Gestaltungsplangebiet
-  Hauptverkehrsstrasse
-  Radroute von nat. Bedeutung
-  Schmalspurbahn **geplant**
-  Station / Haltestelle **geplant**
-  Abgrenzungslinie
-  Kabelleitung



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (März 2024)

Abgrenzungslinie Flughafen

Gemäss kantonalen Richtplan (Stand März 2024) liegt der Gestaltungsplanperimeter im bestehenden Siedlungsgebiet und im Bereich der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL). Gemäss kantonalem Richtplan umfasst die AGL das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert (IGW) für Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Innerhalb der Abgrenzungslinie sollen keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Nutzungsreserven innerhalb der AGL können im Rahmen der umwelttechnischen Bestimmungen

genutzt werden. Die zeitgemässe Erneuerung und die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes ist aktiv zu fördern.

Eingezonte und erschlossene Gebiete in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "urbane Wohnlandschaft" sollen aufgezont werden können, falls eine Überschreitung des IGW ausschliesslich auf die Fluglärmbelastung in den ersten Nachtstunden zurückzuführen ist und

- a) das Gebiet eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist, oder
- b) ein hochwertiger Schallschutz gefördert und keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden.

Regionale Hauptverkehrsstrasse

Die Dorfstrasse ist als regionale Hauptverkehrsstrasse aufgeführt.

3.1.2 Regionaler Richtplan

Umgestaltung Dorfstrasse

Der regionale Richtplan "Glattal" (Stand Beschluss durch den Regierungsrat am 13. März 2024) sieht für den südlich des Perimeters gelegen Dorfstrasse eine Umgestaltung des Strassenraums und die Erstellung eines Radwegs vor.

Legende:

-  Gestaltungsplangebiet
-  Veloparkierungsanlage
-  Radweg **geplant**
-  Radroute von nat. Bedeutung
-  Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
-  Hauptverkehrsstrasse
-  Umgestaltung Strassenraum **gepl.**
-  Tramlinie **geplant**
-  Station / Haltestelle **geplant**
-  Ausbau Bahnlinie **geplant**
-  Station / Haltestelle Kloten Bhf.
-  Abgrenzungslinie Flughafen

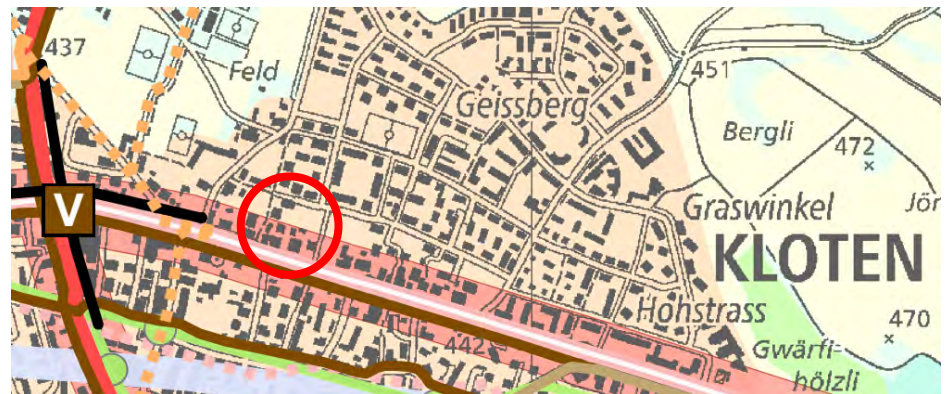


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Glattal "Verkehr" (13. März 2024)

Mittlere städtebauliche Körnung

Gemäss regionalem Richtplan liegt das Gestaltungsplangebiet im Gebiet mit mittlerer städtebaulicher Körnung. Entsprechend den Dichtestufen des regionalen Richtplans vom 13. März 2024 liegt der Gestaltungsplanperimeter im Übergangsbereich zwischen mittlerer und hoher Nutzungsdichte (150 - 300 Personen pro ha Bauzone).

Legende:

-  Gestaltungsplangebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Siedlungsgebiet
-  Mischgebiet
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser
-  Erholungsgebiet
-  Vernetzungskorridor
-  Materialgewinnungsgebiet
-  Wald
-  Abgrenzungslinie Flughafen



Abbildung 6 Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Glattal "Siedlung und Landschaft" (13. März 2024)

Legende:

-  Gestaltungsplangebiet
-  Sehr hohe Nutzungsdichte
-  Hohe Nutzungsdichte
-  Mittlere Nutzungsdichte
-  Geringe Nutzungsdichte
-  Sehr geringe Nutzungsdichte



Abbildung 7 Dichtestufen, Regionaler richtplan Glattal, (13. März 2024), Gestaltungsplanperimeter rot umkreist

3.2 Kommunale Grundlagen

3.2.1 Kommunalen Richtplan

Die kommunale Richtplanung der Stadt Kloten aus dem Jahr 1999, wird zurzeit einer Revision unterzogen. Vorliegend wird Bezug auf die bereits öffentlich aufgelegene (7. März bis 5. Juni 2023) Revision der kommunalen Richtplanung genommen.

Im öffentlich aufgelegenen kommunalen Richtplan vom 7. März 2023 ist der Gestaltungsplanperimeter der zu erhaltenden schutzwürdigen Siedlungs- und Baustruktur zugewiesen. Gemäss Richtplantext soll der Erhalt der Ortsatmosphäre durch Erhalt der ursprünglichen Bausubstanz und Freiraumelemente sichergestellt werden. Behutsame Ergänzungen bestehender Baustrukturen mit neuen modernen Elementen sollen möglich sein. Im Umfeld der reformierten Kirche und der letzten Bauernhäuser sollen die Raumstruktur geöffnet werden und moderne Interpretationen möglich sein.

Teil Siedlung, Stadtklima und Landschaft



Abbildung 8 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten, Teil Siedlung, Stadtklima und Landschaft (7. März 2023)

Teil Verkehr, Fuss- und Veloverkehr

Im Teil Verkehr, Fuss- und Veloverkehr, des kommunalen Richtplans ist ersichtlich, dass über den Händlenweg und die Dorfstrasse bestehende kommunaler Fusswege verlaufen. Östlich des Perimeters verläuft eine kommunale Veloroute. Auf der Dorfstrasse ist eine übergeordnete Veloroute geplant.

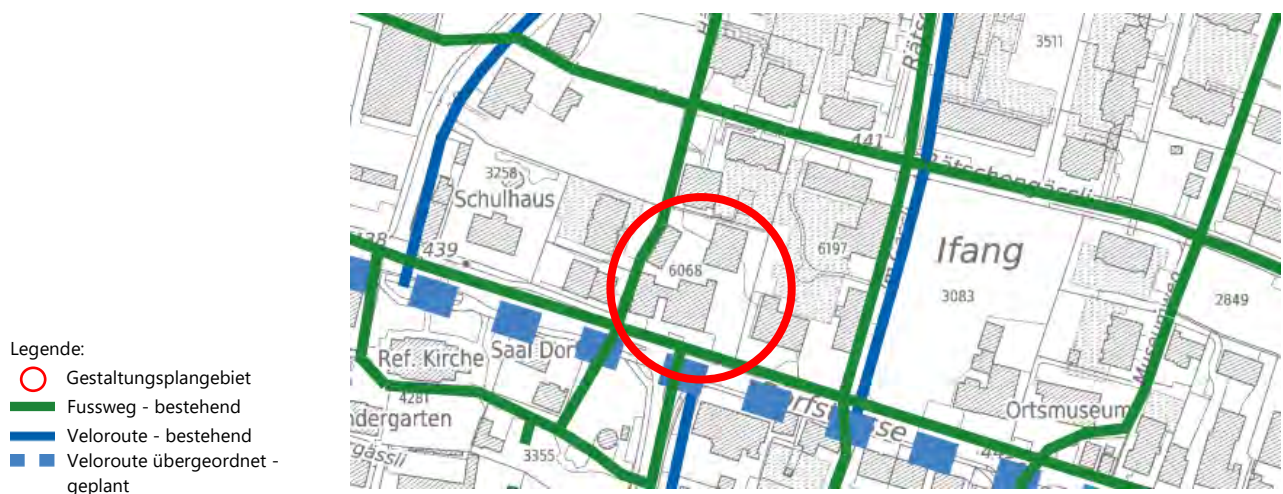


Abbildung 9 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten, Teil Siedlung, Stadtklima und Landschaft (7. März 2023)

Teil Verkehr, Strassen und ÖV

Die Dorfstrasse fungiert als Hauptverkehrsstrasse, auf welcher mehrere Buslinien verkehren. Der Strassenraum soll zukünftig umgestaltet werden.

Legende:

-  Gestaltungsplangebiet
-  Buslinie mit Haltestelle - bestehend
-  Hauptverkehrsstrasse übergeordnet - bestehend
-  Umgestaltung Strassenraum übergeordnet - bestehend



Abbildung 10 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten, Teil öV, MIV, Luftverkehr und Wirtschaftsverkehr (7. März 2023)

3.2.2 Kommunal Energieplan

Legende:

-  Eignungsgebiet E1
-  Potenzieller Verbund V9



Abbildung 11 Ausschnitt kommunaler Energieplan Stadt Kloten

Energieplan

Der kommunale Energieplan vom Oktober 2020 empfiehlt für das Gestaltungsplangebiet eine Kombination verschiedener Energieerzeugungssysteme und die Realisierung von saisonalen Speicherlösungen. Als prioritäre Energieversorgung werden Grundwasser, Aussenluft, Holz sowie Sonne festgehalten.

3.2.3 Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Kloten, genehmigt am 4. Juni 2013, ist der Perimeter des Gestaltungsplans der Kernzone K2 und der Wohn- und Gewerbezone WG 2b (Mischzone) zugeteilt. In der Kernzone gilt kein Mindestgewerbeanteil.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 25. Oktober 2022

Legende:

-  Kernzone K2
-  Wohn- und Gewerbezone WG 2b
-  Gestaltungsplan
-  Gestaltungsplanpflicht
-  Quartierpläne

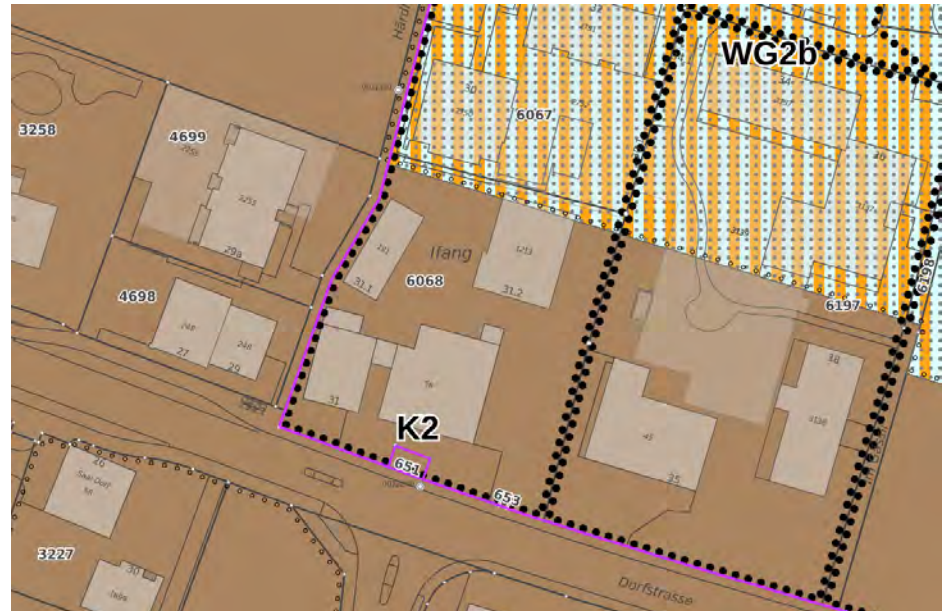


Abbildung 12 Ausschnitt Zonenplan

Grundstück Nr.	Zone	Fläche
6068	Kernzone K2	2'998 m ²
	Wohn- und Gewerbezone WG 2b	155 m ²
651	Kernzone K2	33 m ²
653	Kernzone K2	1 m ²

Grundmasse Kernzone,
Art. 10 BZO

In der Kernzone K2 gelten die folgenden Grundmasse:

Zone	K
a) Vollgeschosse max. 1)	2
b) Anrechenbare Dachgeschosse	2
c) Gebäudehöhe max.	8.1 m
d) Anrechenbare Untergeschosse	1
e) Gebäudelänge max. 1) 2)	30 m
f) Gebäudebreite max. 1) 2)	15 m
g) Grenzabstand min. 2) 3)	3.5 m
h) Gebäudeabstand min. 2) 3)	7 m

¹⁾ Diese Grundmasse finden für „Besondere Gebäude“ und landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

²⁾ Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.

³⁾ Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.

Grundmasse Wohn- und
Gewerbezone WG2b,
Art. 19 BZO

In der Wohn- und Gewerbezone WG2b gelten die folgenden Grundmasse:

Zone	L2	W2a	W2b	W2c	W3	W4	W5	WG2a	WG2b	WG3	WG4	WG5
a) Ausnützungsziffer max.	33%	40%	50%	50%	65%	100%	120%	40%	50%	65%	100%	120%
- Bonus Familienwohnungen Art. 23	-	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
- Bonus Arealüberbauung Art. 40	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
- Gewerbebonus Art. 22	-	-	-	-	-	-	-	20%	20%	20%	10%	10%
b) Vollgeschosse max.	2	2	2	2	3	4	5	2	2	3	4	5
c) Anrechenbare Dachgeschosse	1	2	2	0	2	1	1	2	2	2	1	1
d) Attikageschoss	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
e) Anrechenbare Untergeschosse	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	2 ¹⁾	2 ¹⁾
f) Gebäudehöhe max. (m) ²⁾	8.1	8.1	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0
g) Firsthöhe max. (m) ²⁾	5	7	7	3.3	7	5	5	7	7	7	5	5
h) Grundgrenzabstand min. (m)	4.5	5	5	5	5 ³⁾	5 ³⁾	5 ³⁾	5	5	5 ³⁾	5 ³⁾	5 ³⁾
- Mehrlängenzuschlag Art. 54 ab GL ⁴⁾ (m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	14	14	14
- Zuschlag zum Grenzabstand Art. 54	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
- Bis max. Grenzabstand (m)	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
i) Freiflächenziffer Art. 48 min.	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3

Kernzonenplan

Der Kernzonenplan (genehmigt am 4. Juni 2013) definiert innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zwei Bereiche für Hochbauten (innere und äussere Mantellinien) sowie eine Hofzone auf strassenabgewandter Seite.

Legende:

-  Firstrichtung
-  Innere / äussere Mantellinien
-  Hofzone
-  Gestaltungspläne



Abbildung 13 Ausschnitt aus dem Kernzonenplan Alt-Kloten

Gemäss Schlussbericht zur kommunalen Nutzungsplanung vom 5. Juli 1983 sieht die planungstechnische Konzeption eine Zweiteilung der Bauzone, in eine Hauszone, in welcher die möglichen Neubauten durch Mantellinien definiert sind und in eine Hofzone, in der nur Neben- und landwirtschaftliche Bauten möglich sind vor. Die Hofzone liegt auf der für das innere Ortsbild weniger wirksamen Hofseite, unbesehen von der Besonnung der Hauptbaute. Sie prägt aber trotzdem mit ihren Nebengebäuden das äussere Ortsbild. Für aktive Landwirtschaftsbetriebe wurden relativ grosse Hofzonen vorgesehen (für Ställe, Scheunen, Remisen, Silos).

Zulässige Dichte gemäss
Kernzonenplan

Der rechtsgültige Kernzonenplan legt zwei Baubereiche (Innere / äussere Mantellinien) im Gestaltungsplangebiet fest, welche Dimensionen von 35 m x 15 m und 15 m x 20 m aufweisen. Basierend auf der Annahme, dass die Baubereiche bei einer Bebauung voll ausgeschöpft werden können, lässt der Kernzonenplan eine Geschossfläche (SIA 416) von maximal ca. 2'970 m² zu (Annahme 2. DG weist eine maximale Fläche von 60 % eines Vollgeschosses auf), welche nach geltender BZO vollumfänglich der Wohnnutzung zugeschrieben werden könnte.

Öffentlicher GP
"Rätschengässli West"

Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb des öffentlichen GP „Rätschengässli West“, welcher am 22. Februar 1995 genehmigt und am 3. Mai 2000 teilrevidiert wurde. Mit Beschluss vom 5. Februar 2019 wurde die östliche Baulücke herausgelöst. Die Dorfstrasse 31 blieb noch im öffentlichen Gestaltungsplanperimeter bestehen. Dieser bestimmt für den Arealteil der Dorfstrasse 31 keine Festsetzungen, sondern verweist auf die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Der Gestaltungsplanperimeter wird im Rahmen einer Revision aus dem Perimeter des öffentlichen GP entlassen.



Abbildung 14 Ausschnitt öffentlicher Gestaltungsplan "Rätschengässli West"

3.3 Weitere Grundlagen

3.3.1 Lokalklima

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagsüber wie auch nachts. Die vorgesehene bauliche Entwicklung hat den Anforderungen an das Lokalklima Rechnung zu tragen und soll auf dieses möglichst einen positiven Einfluss haben.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 20. April 2023

Legende:

Überwärmung im Siedlungsraum

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

Bioklimatische Bed. Grünflächen

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

Kaltluftwirkbereich

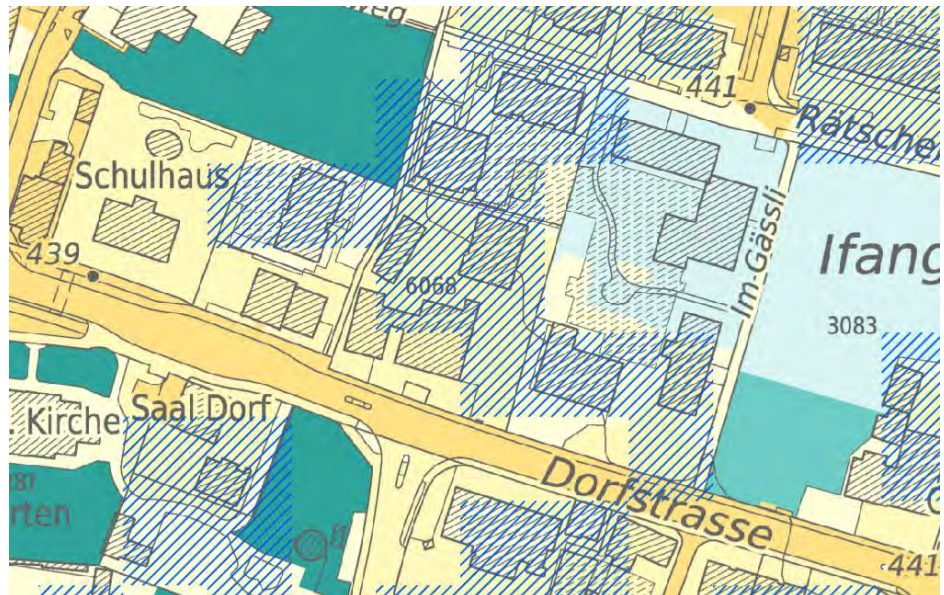


Abbildung 15 Ausschnitt, Klimamodell: Planhinweiskarte, Nachtsituation

Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb des Kaltlufteinzugsgebiet. Die Hauptströmungsrichtung verläuft von Nordosten in Richtung Südwesten. In der Nacht ist mit einer mittleren Temperatur von 17.9 Grad Celsius zu rechnen. Dies entspricht einer schwachen Überwärmung in der Nacht.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 20. April 2023

Legende:

Überwärmung im Siedlungsraum

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

Aufenthaltsqualität Grünflächen

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

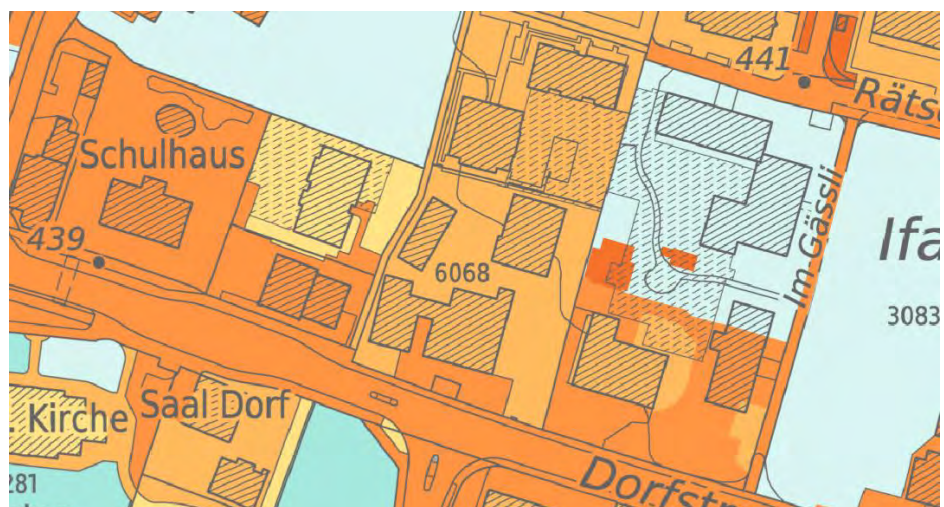


Abbildung 16 Ausschnitt, Klimamodell: Planhinweiskarte, Tagsituation

Am Tag (14:00 Uhr) ist mit einer starken bis sehr starken Wärmebelastung zu rechnen.

3.3.2 Ortsbildschutz

Inventare

Das Gebäude "Dorfstrasse 31" ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung als Einzelobjekt mit Erhaltung der Struktur erfasst.

Quelle:

Kommunales Inventar der kulturhistorischen Objekte der Stadt Kloten, 1982

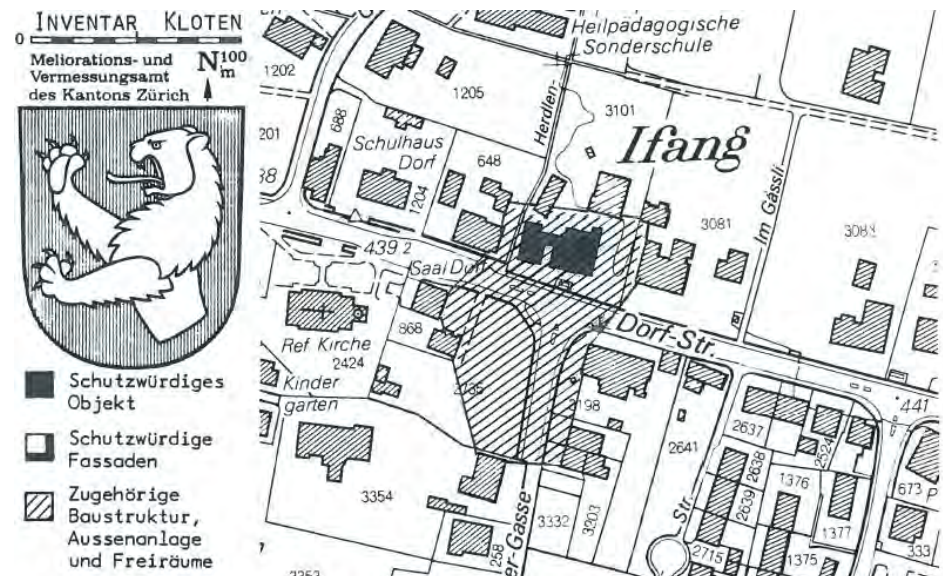


Abbildung 17 Ausschnitt kommunales Inventar, Stadt Kloten

Gutachten zur Schutzwürdigkeit

Zur Prüfung, ob eine Entlassung aus dem Inventar möglich ist, hat die Stadt Kloten durch die IBID AG ein Gutachten zur Klärung der Schutzwürdigkeit ausarbeiten lassen. In diesem Gutachten vom 18. Januar 2019 (vgl. Anhang 8.3) ist festgehalten, dass das Ökonomiegebäude als Achsgebäude der Petergasse, den Strassenraum aufgrund seines architektonischen Ausdrucks mit breitgelagertem, markantem Volumen, in geschlossenem Holzverschaltem Charakter äusserst prägnant abschliesst. Der Bauernhof weist als Teil des historischen Ortskerns von Alt-Kloten eine siedlungsgeschichtliche Zeugschaft auf und ist für das Ortsbild von Kloten von wesentlicher Bedeutung. Zudem wurde ein hoher Situationswert mit Ensemblecharakter erkannt.

Schutzwürdigkeitsbericht und Schutzvertrag

Im Auftrag der Stadt Kloten wurde ein Schutzwürdigkeitsbericht (vgl. Anhang 8.4) erarbeitet, welcher den denkmalpflegerischen Eigenschaften der Liegenschaft gemäss dem gesetzlichen Kriterienkatalog von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gerecht wird. Auf Basis des Gutachtens vom 25. März 2022 wurde ein Schutzvertrag aufgesetzt. Gemäss Schutzvertrag (vgl. Anhang 8.5) ist das Ökonomiegebäude (Gebäude Nr. 56) in Substanz, Erscheinung und Anordnung geschützt. Auch der südseitige Strassenraum zugehörige Vorplatz ist Bestandteil des Schutzvertrags. Der genaue Schutzbestand ist dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom xx.xx.xxxx zu entnehmen.

3.3.3 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle „Kloten, Kirchgasse" liegt in unmittelbarer Nähe des Gestaltungsplangebiets an der Dorfstrasse mit direkter Anbindung an den Flughafen Zürich. An der Bushaltestelle verkehren die Buslinien 732, 735 und 765. Wochentags zu Stosszeiten verkehren jeweils 14 Busse pro Stunde. Der Bahnhof Kloten ist in Fusswegdistanz erreichbar (500 m Luftlinie). Das Areal liegt in der kantonalen ÖV-Güteklasse B und wird in der kommunalen Parkplatzverordnung als zentrumsnahes Gebiet ausgewiesen. Somit gilt das Gebiet als sehr gut erschlossen.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 27. Juni 2022

Legende:

	Gestaltungsplangebiet
	A
	B
	C
	D

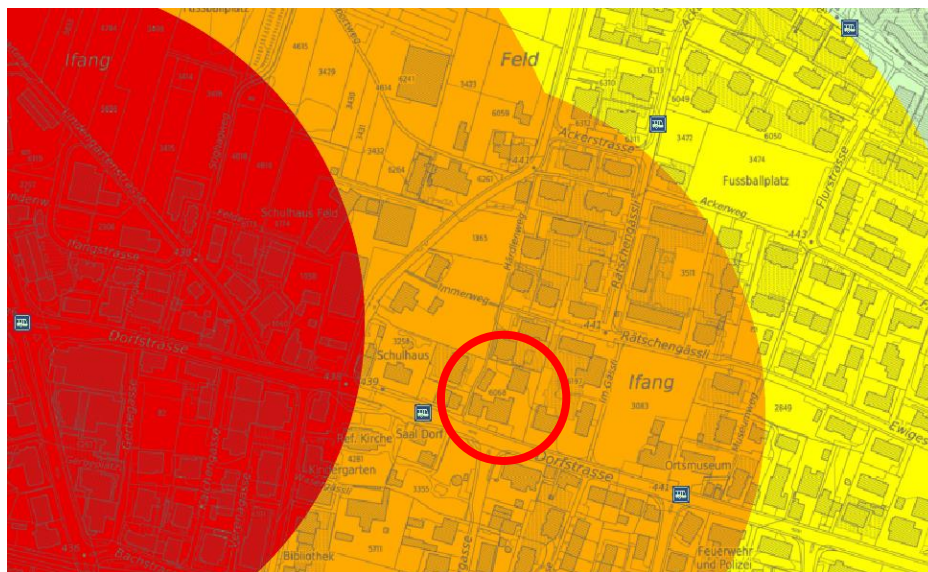


Abbildung 18 Ausschnitt ÖV-Güteklassen

Sicherheitszonenplan

Der Sicherheitszonenplan (Beilage 4) definiert die maximal zulässigen Höhenkoten. Diese liegen bei 458 m ü. M. Das Terrain liegt bei ca. 439 m ü. M. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Gebäudehöhe von ca. 19 m.

Quelle:
Sicherheitszonenplan Stadt Kloten
Auflage vom 3. September 2018

Legende:

	Gestaltungsplangebiet
	Abflug
	Anflug und seitliche Übergangsfläche
	Horizontalfäche / konische Fläche

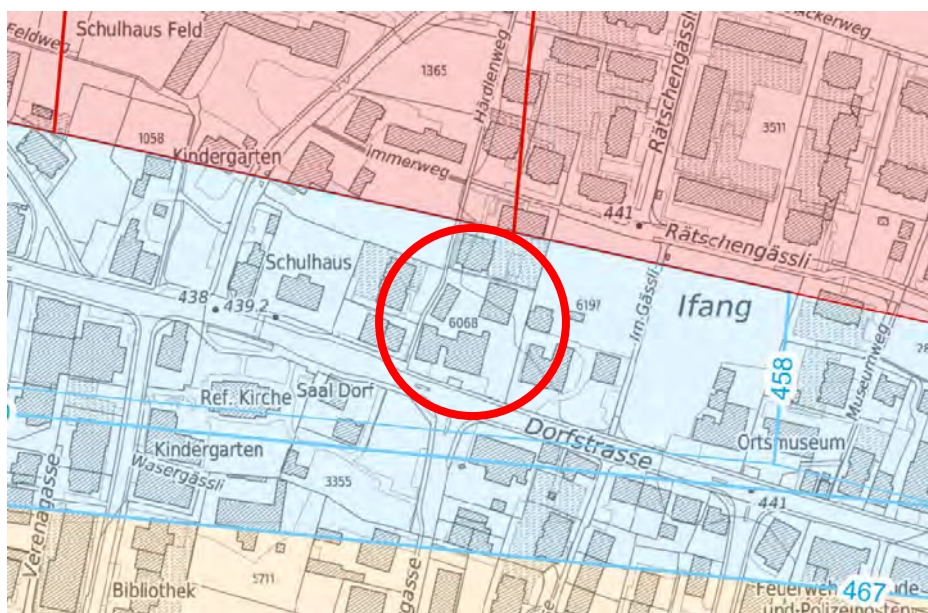


Abbildung 19 Ausschnitt "Sicherheitszonenplan" Stadt Kloten

3.3.4 Umwelt

Fluglärm

Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb der AGL. Der IGW für das eingezonte und erschlossene Gestaltungsplangebiet in der ES III mit Wohnnutzung ist ausschliesslich in der Nacht überschritten. Der IGW der ES II mit Wohnnutzung ist in grossen Teilen des Gestaltungsplanperimeters ausschliesslich in der Nacht überschritten.

Bewilligungsfähig sind Bauvorhaben mit einer Bewilligung nach Art. 31a Abs. 1 Bst. a mit Auflagen nach LSV Art. 31a Abs. 1 Bst. b und c. Lärmempfindliche Räume sind demnach mindestens gemäss den erhöhten Anforderungen an den Schallschutz zu schützen und Schlafräume mit einer entsprechenden Komfortlüftung resp. mit Fenstern mit automatischer Schliessung zwischen 22 und 24 Uhr zu versehen.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 21. April 2023

Legende:
 Zivilfluglärm 1. Nachtstunde
 Immissionsgrenzwert überschritten
 Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten



Abbildung 20 Ausschnitt "Lärmbelastung Flughafen Zürich"

Strassenlärm

Der Perimeter befindet sich im Einflussbereich der Dorfstrasse. Die Immissionsgrenzwerte für Tag und Nacht werden teilweise überschritten. Im Rahmen des Studienauftrags wurden für alle erarbeiteten Projekte eine Lärmabklärung vorgenommen. Für das Siegerprojekt wurde, aufgrund der vorgesehenen, rückwertig angeordneten Wohnnutzungen, eine erneute Lärmabklärung vorgenommen (vgl. Anhang 8.2).

Naturgefahren

Eine akute Gefährdung durch Naturgefahren kann gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich ausgeschlossen werden. Es besteht jedoch eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelb-weisser Bereich gemäss Gefahrenkarte). Die Grundeigentümer sind verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 27. Juni 2022

Legende:
 Restgefährdung Hochwasser



Abbildung 21 Ausschnitt "Naturgefahrenkarte"

Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt der Bearbeitungsperimeter im Gewässerschutzbereich Au.

Im Gewässerschutzbereich Au dürfen gemäss der seit dem 1. Januar 1999 in Kraft getretenen Gewässerschutzverordnung keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmegewilligungen sind möglich, sofern die vorhandene Durchflusskapazität um höchstens 10% vermindert wird.

Im Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" ist die aktuelle Bewilligungspraxis des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) festgehalten und erläutert.



Abbildung 22 Ausschnitt Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen"

Der Mittelwasserstand ist bei Bauten im Untergrund zu berücksichtigen.

Kote Mittelwasserstand	ca. 431 m ü. M.
Kote Hochwasserstand	ca. 434 m ü. M.
Kote Terrain	min. ca. 439 m ü. M.

Belasteter Boden

Das Gestaltungsplangebiet weist keinen belasteten Boden auf.

Bodenverschiebung

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist gemäss Prüfperimeter für Bodenverschiebungen den Belastungskategorien "Verkehrsträger" und "Altbaugebiete" zugeteilt.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 21. November 2022

- Legende:
- Verkehrsträger
 - Altbaugebiete
 - Ausgewählte Nutzungszonen



Abbildung 23 Ausschnitt "Prüfperimeter für Bodenverschiebung"

Archäologie

Das Grundstück tangiert die archäologische Zone Nr. 7. Es handelt sich dabei um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. d PBG. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird von der Kantonsarchäologie überprüft, ob archäologische Fundstellen durch das Bauvorhaben zerstört werden könnten. Falls nötig, werden mit der Verfügung der Baudirektion Auflagen formuliert. Bei besonders wichtigen Fundstellen können Schutzmassnahmen notwendig sein. Es wird ein frühzeitiger Einbezug der Kantonsarchäologie empfohlen.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 27. Juni 2022

Legende:
 Archäologische Zonen
 Regional
 Personaldienstb. (privatrechtl.)



Abbildung 24 Ausschnitt "Archäologische Zonen"

Inventar
Nichtionisierende Strahlung

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind keine Anlagen vorhanden oder geplant, welche eine nichtionisierende Strahlung auslösen.

Störfallvorsorge

Das Areal liegt teilweise im Konsultationsbereich "Durchgangsstrasse (Dorfstrasse)". Gemäss den Resultaten des Screenings der Störfallrisiken auf den kantonalen Durchgangsstrassen des kantonalen Tiefbauamtes aus dem Jahre 2015 liegt im heutigen Zustand das Risiko für die Dorfstrasse auf der Höhe des Projektperimeters im akzeptablen Bereich. Zukünftig werden die Personenrisiken aufgrund der geplanten Verdichtung und der absehbaren Verkehrszunahme ansteigen. Es wird jedoch erwartet, dass die Risiken weiterhin tragbar bleiben. Eine Koordination der Planungsvorlage mit der Störfallvorsorge ist lediglich für Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen notwendig. Gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (ARE/AWEL 2017) sind solche Nutzungen ausserhalb von Koordinationsbereichen anzuordnen.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 27. Juni 2022



Abbildung 25 Ausschnitt aus dem Risikokataster (CRK)

4 Richtprojekt "Dorfgeist"

4.1 Studienauftrag

Anforderungen

Zur Erreichung von Vorschlägen mit städtebaulich und architektonisch sehr hohen Qualitäten und zur Evaluation eines geeigneten Richtprojekts wurde ein einstufiger Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt. Es galt aufzuzeigen, wie das Grundstück unter Berücksichtigung und Würdigung der ortsbaulichen Qualitäten überbaut werden kann.

Würdigung

Gestützt auf den Beurteilungskriterien empfiehlt das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt "Dorfgeist" der Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur zur Weiterbearbeitung. Das Projekt "Dorfgeist" zeigt sehr gut auf, wie die Kernzone verdichtet und weiterentwickelt werden kann. Die Heterogenität eines Gehöfts mit einer ausgeklügelten Individualisierung der einzelnen Bauten konnte überzeugen. Beim Entscheid zur Weiterbearbeitung wurde nicht nur die Bedeutung für das Grundstück an der Dorfstrasse 31 berücksichtigt. Mit dem Projekt kann ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der gesamten Kernzone geleistet und aufgezeigt werden, wie dies mit hoher Qualität erfolgen kann. Dabei ist die Körnigkeit, die hohe Durchlässigkeit wie auch die Verdichtung in der zweiten Bautiefe als zentrale Kernthemen anzuführen.

4.2 Beschreibung Richtprojekt

Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH



Abbildung 26 Ausschnitt Richtprojekt, Situation

Grundsätze

Der Stadtrat Kloten setzt sich für die Entwicklung des Klotener Stadtzentrums ein. Ziel ist eine differenzierte Verdichtung und ortsbauliche Aufwertung. Das Projekt schlägt insgesamt 26 neue Wohnungen und rund 900 m² Büro- und Gewerbeflächen vor. Die Verdichtung in Wohnen und Gewerbe fördert die Belebung dieser peripher gewordenen Lage des alten Ortskerns und bietet einen attraktiven, vielfältigen Arbeits- und Wohnraum für unterschiedliche Nutzende. Die ortsbauliche Aufwertung bezieht sich dabei auf die Frage der wichtigen Qualitäten des Bestands und auf die der angemessenen architektonischen Weiterentwicklung. Eine qualitätsvolle Verdichtungsstrategie hat diese strukturelle Identität Klotens zu stärken.

Situation und Bebauungskonzept

Die städtebauliche Setzung basiert auf vier freistehenden Bauvolumen, welche zusammen ein Ensemble bilden und über die dazugehörigen Aussenräume wie den zentralen Hof, und die Erschliessungsgassen zusammengehalten werden. Das Ensemble setzt sich aus charakteristischen Gebäuden, wie dem bestehenden Ökonomiebau und den ergänzten Neubauten Strassenhaus A, Reihenhäuser C und Hofhaus D (Bezeichnung gemäss GP) zusammen. Die Setzung geht bewusst auf die ortsspezifische Gebäudekornung und die aussenräumliche Durchlässigkeit ein.

Einordnung in die Kernzone

Ziel beim Bauen im Ortskern ist es, die vorgefundenen Qualitäten zu verstärken, um den Ort in der Zeit zu verankern: Es geht darum, den Eingriff mit doppeltem Blick auf den historisch gewachsenen Bestand und die zukünftig geplante Nutzungsanforderung angemessen vorzunehmen. «Stadtreparatur» im Sinne einer Rückführung auf die traufbetonte Anordnung entlang der Dorfstrasse (vgl. Kernzonenplan, Kapitel 3.2.3) würde die historisch gewachsenen Veränderungen verwischen. Der 1943 geschaffene Raumabschluss der Petergasse mit der giebelständigen Scheune ist heute sehr präsent. Eine Rückführung auf einen Zustand vor 1943 würde die über die Zeit neu geschaffene ortsbauliche Qualität zerstören. Überprägungen, Umnutzungen und Ersatzneubauten entlang der Dorfstrasse rechtfertigen überdies keine ortsbauliche Rekonstruktion hin zu ausschliesslich traufbetonten Setzungen mehr. Daher nimmt das Projekt den Bestand auf und nicht das bis ins Jahr 1943 Gewesene.

Ein Ortskern zeichnet sich durch einen gewachsenen, vielschichtigen Bestand aus. Die Qualität der Siedlungsentwicklung bemisst sich daran, wie neue Elemente auf bestehende Elemente reagieren – und dies über viele Bauepochen hinweg. Folglich ist dieses Kriterium für das Weiterbauen im Bestand auch Massstab für dieses Projekt: Das Merkmal des landwirtschaftlich geprägten Dorfkerns wird mit dem Erhalt des Ökonomiegebäudes (Baubereich Ökonomiegebäude) herausgeschält, in dem auch diese jüngere Siedlungsphase als «Bau- und Siedlungsschicht» erhalten bleibt: So bildet der Ortskern im Nahumfeld ein Gefüge von frühneuzeitlichen dreiraumtiefen Bohlenständerbauten (wie dem Bächeler-Hus), über die klassizistischen Bauernhäuser in Fachwerkbauweise insbesondere aus dem 19. Jh. bis zum rationell organisierten Ökonomiegebäude in Ständerbauweise mit Zangenkonstruktionen aus der Mitte des 20. Jh.. Die bestehende Gebäudegruppe an der Dorfstrasse 21 ist der einzige Vielzweckbau entlang der Dorfstrasse der in Getrenntbauweise (Wohnhaus/Ökonomie) erstellt wurde. Er ersetzte den typischen traufständigen Vielzweckbau des 19. Jahrhunderts. Mit dem Erhalt der Struktur des Gehöfts und dem Erhalt der Scheune in Substanz bleibt die zeitliche Tiefe der Siedlungsentwicklung im öffentlichen Raum erlebbar. Die ortsbauliche Wirkung mit diesem Konzept stärkt überdies die Zusammengehörigkeit von Petergasse und Dorfstrasse.

Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH



Abbildung 27 Ausschnitt Richtprojekt, Ansicht Dorfstrasse

Das Projekt wird aus diesen wesentlichen Elementen des örtlichen Strukturgefüges entwickelt. So wird eine Baugruppe aus vier unterschiedlichen Gebäuden vorgeschlagen. Dabei wirkt das Ökonomiegebäude als Verbindungsglied zwischen der bestehenden, grossmassstäblichen Siedlungsstruktur und der zukünftigen, darin neu eingegliederten Baugruppe. Zum einen gibt dieser Bau dem Ort zeitliche Tiefenwirkung: Seine strassenseitige, landwirtschaftlich geprägte Stirnfassade wird sich so auch in Zukunft ausdrucksstark in der Achse der Petergasse behaupten. Zum anderen dient das Ökonomiegebäude innerhalb der Baugruppe als Ortsbaulicher Bezugspunkt, auf den die übrigen Bauten und Räume reagieren. Die vier Akteure der Baugruppe – zwei Holz- und zwei Steinhäuser – stehen immer leicht versetzt zueinander. Das bestehende Ökonomiegebäude und das neue Strassenhaus (Baubereich A) bilden ein auf sich gegenseitig beziehendes, wenn auch unterschiedliches Gebäudepaar, das den Strassenraum prägt und mit dem Zwischenraum einen Durch- und Zugang zum Hinterhof schafft.

Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH

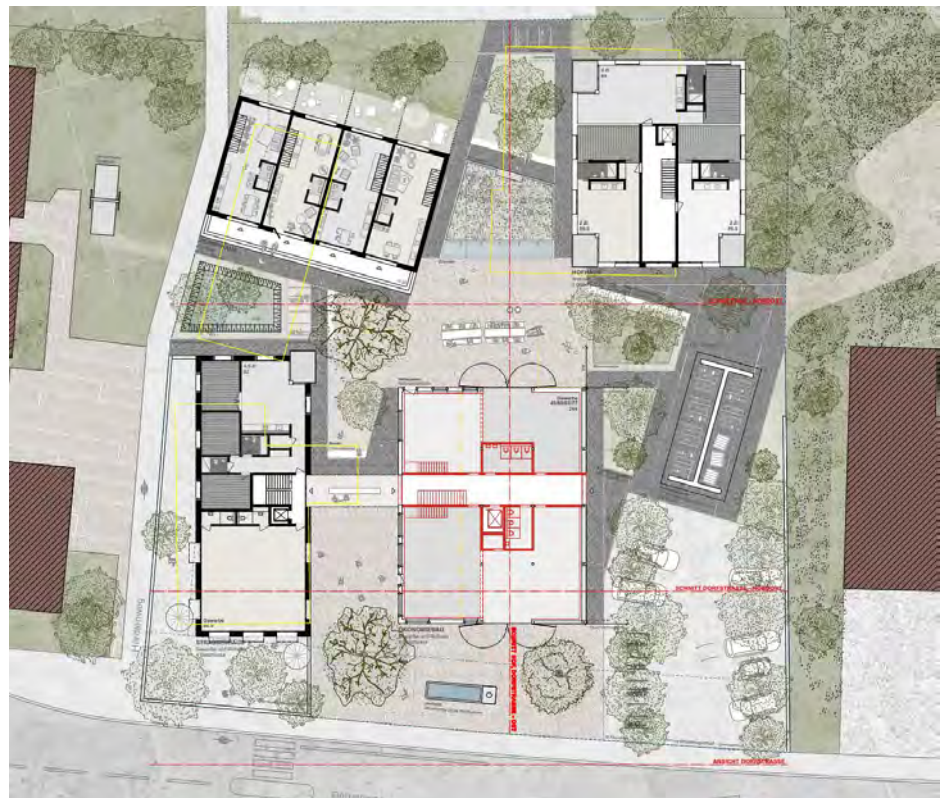


Abbildung 28 Ausschnitt Richtprojekt, Erdgeschoss und Umgebung

Das Strassenhaus (Baubereich A) orientiert sich an der Anordnung des bestehenden Wohngebäudes. In der Neuzeit waren die langgestreckten Bauernhäuser entlang der Dorfstrasse ausschliesslich traufbetont und vom Strassenraum leicht rückversetzt angeordnet. Nach einem Brand wurden die heute bestehenden Bauten im Jahr 1941 in damals üblicher Konzeption in der Getrenntbauweise und giebelseitig zur Dorfstrasse orientiert wieder erstellt. Eine Rückführung auf eine traufbetonte Anordnung entlang der Dorfstrasse würde die historisch gewachsenen Veränderungen verwischen. Die Anordnung des Baubereichs A stützt sich auf die historisch gewachsene Situation und stellt sicher, dass der prägende Ausdruck des giebelständigen Gebäudepaars, welcher die Dorfstrasse markant prägt, auch künftig erhalten bleibt.

Das Strassenhaus (Baubereich A) überstellt die Bauflucht des Ökonomiegebäude zur Dorfstrasse gerichtet leicht. Zweck dieses zurückhaltenden Versatzes ist die Akzentuierung des vorgelagerten Vorplatzes mit Brunnen, welcher im Zusammenspiel mit den bestehenden Linden als typisches räumliches Element der Vielzweckbauten des 19. Jahrhunderts fungiert. Durch die Setzung der Bauten (Baubereich A und Ökonomiegebäude) wird der für den Kernzonenraum wichtige Vorplatz mit Brunnen ausgespart und dieser gemäss Bestand erhalten (inkl. Baumbestand).

Bei den rückwärtigen Bauten handelt es sich einerseits um ein murales Reihenhhaus (Baubereich B) mit nordseitig geschlossenen Gärten, dass sich an der angrenzenden Wohnbebauung im Norden orientiert und sich nach Süden über eine «Schwelle» zum gemeinsamen Hinterhof der Baugruppe öffnet. Die Anordnung führt zu einem Bruch in der ansonsten giebelseitig zur Dorfstrasse vorgesehenen Anordnung der Gebäude und lässt im Nordwesten eine klar definierte Grenze gegenüber des Händlenwegs entstehen, während dem die südöstliche Fassade den Innenhof prägt und zur Schaffung einer spannenden Platzsituation beiträgt. Die rückwärtigen Bauten nehmen in ihrer Stellung im Raum sowie mit der Materialisierung den Charakter der typischen rückwärtigen Ökonomiebauten auf.

Andererseits schliesst ein Hofhaus (Baubereich C) in Holzbauweise die Baugruppe rückwärtig prägnant ab. Durch seine Höhe, wie auch seine Lage in der nordöstlichen Parzellenecke, schliesst das Gebäude an den städtebaulichen Massstab der benachbarten Überbauung "Im Gässli" an, ohne sich vor das nördlich gelegene Wohnhaus zu stellen. Ausdruck und Materialität des Gebäudes schaffen einen Bezug vom Jetzt zum Vergangenen.

Die Anordnung der Bauten bilden eine Durchlässigkeit vor allem intern (Hof) aber auch gegen Westen und Osten und damit eine Öffnung in die Umgebung.

Nutzung

Die Absicht ist die Schaffung eines durchmischten und verdichteten Wohn- und Arbeitsortes. Im Erdgeschoss des Ökonomiebaus und im Kopf des Strassenhauses zur Strasse hin ist eine Gewerbenutzung vorzusehen. In den restlichen Bauvolumen auf der Parzelle ist ein vielseitiges Wohnangebot für verschiedenen Zielgruppen vorzusehen.

Volumen / Materialisierung

Strassenhaus:

- ◆ 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss mit hohem Kniestock von 2.00 m. Keine Dachaufbauten, -einschnitte oder -fenster. Traufhöhe 12.00 m. Dachneigung 22-30 °.
- ◆ Im Ausdruck ein rurales Gebäude mit Sockelausbildung. Hochrechteckige Lochöffnungen. Das Strassenhaus und das Ökonomiegebäude bilden ein Gebäudepaar.

Reihenhhaus:

- ◆ 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss mit hohem Kniestock von 2.00 m. Keine Dachaufbauten, -einschnitte oder -fenster. Traufhöhe 8.95 m. Dachneigung 18-26 °.
- ◆ Im Ausdruck ein rurales Gebäude mit Sockelausbildung. Hochrechteckige Lochöffnungen.

Hofhaus:

- ◆ 5 Vollgeschosse. Traufhöhe 16.60 m. Dachform ungerichtet. Im Ausdruck ein Holzbau als kompakter geschlossener Gebäudekörper.
- ◆ Homogene Fassadenerscheinung über alle Geschosse.

Dichte

Das Richtprojekt sieht eine Geschossfläche (SIA 416) von insgesamt ca. 3'800 m² vor. Davon sind 2'870 m² der Wohnnutzung gewidmet und 930 m² der Gewerbenutzung.

Bau- und Zonenordnung	Richtprojekt
2'970 m ² GF (SIA 416)	3'800 m ² GF (SIA 416)

Freiraumkonzept

In einer rückversetzten Ebene entsteht ein verzweigter Wohnhof, der von allen vier Häusern mitbestimmt wird und die Gebäude für die Fussgänger erschliesst. Der Hof öffnet sich in Ost–West- und Nordrichtung. Damit entsteht einerseits eine zusätzliche Erschliessungsmöglichkeit vom Händlenweg, anderseits ergeben sich Sichtbezüge zur unmittelbaren Umgebung insbesondere entlang des ehemaligen Ortsrandes in zweiter Bautiefe. Die Aufenthaltsqualität des Platzraums ist durch unterschiedliche, den Gebäudetypen angemessene Raumsequenzen ausgezeichnet. Damit wird eine Zusammengehörigkeit der neuen Bauten mittels gemeinsamer Erschliessung, gemeinsamer Aussenräume und gemeinsamer Aufenthaltsmöglichkeit um die alte Linde bewirkt.

Auch die Landschaftsgestaltung ist bewusst aus dem Bestand heraus entwickelt. Der Bereich östlich des Ökonomiegebäudes wird mit einer Obstbaumreihe in Analogie zu einem «Bungert» bestockt. Der Bereich dient auch der Parkierung, er wirkt durch den Baumbestand jedoch auch bei Nichtbenutzung nie als Brache. Der heutige Zier- und Nutzgarten – atypischer Weise an dieser Stelle, statt vor dem Wohnhaus angelegt – wird an diesem Ort bewusst aufgehoben. Jedoch wird er an „korrekter“ Stelle zwischen Strassenraum und Strassenhaus in seiner repräsentativen Funktion und seiner heutigen Nutzung entsprechend als abgesetzte, aber verbindende Freifläche gestaltet. Der Hofraum wird mit weiteren Elementen versehen, die unterschiedlichen Zwecken dienen, den ruralen Charakter aber unterstreichen und so die Nutzung und Aneignung durch die Bewohnenden fördern. Das Ziel ist es ein vielfältiges Angebot zu ermöglichen. Dazu zählen der Nutzgarten, der allen Anwohnern zur Verfügung steht, ein Brunnen, diverse Baumgruppen und verschiedene feste Sitzmöglichkeiten. Diese diversen Elemente gruppieren sich peripher um eine gepflasterte Freifläche herum, welche flexibel und temporär Nutzungen aufnehmen kann.

Verkehr und Erschliessung

Die Erschliessung der Gewerbenutzungen erfolgt über die Vorplätze bzw. über die beiden "Gassen" entlang des Ökonomiegebäudes. Da die Gewerbenutzungen direkt an der Strasse gelegen sind, ist für den Kunden kein tieferes Einschreiten in das Grundstück nötig. Diese Schwelle wird bei der mittleren "Gasse" mit der Überdachung zwischen den Eingängen zum Ökonomiegebäude und zum Strassenhaus markiert. Der östliche "Gassenraum", der auch als Parkierung für Gäste und Kunden dient, wird rückwärtig durch einen Fahrradunterstand begrenzt. Die Bewohnenden können ihr Fahrzeug in der weitergebauten Tiefgarage der Überbauung "Im Rätchengässli" parkieren und gelangen anschliessend über eine Treppe direkt in das Hofhaus oder über den

zentralen Ausgang im Ökonomiegebäude in den Hof. Die Adressierung des Reihen- und des Hofhauses erfolgt jeweils südlich über den Hofraum. Die Velos werden östlich gelegenen Unterstand abgestellt. Zudem bestehen in Eingangsnähe der Wohnhäuser weitere sorgfältig platzierte Abstellmöglichkeiten. Der Vorplatz zur Dorfstrasse enthält bedeutende strassenräumliche Qualitäten und wertvolle Elemente, wie die Linde oder den Brunnen. Die beiden Elemente geben Halt und werten den Vorplatz auf. Sie markieren zusammen mit der räumlichen Ausweitung des Strassenraumes eine öffentliche Situation, die zu den gewerblich genutzten Bereichen an der Strasse überleitet.

Lärm

Der öffentliche und private Raum sowie die damit verbundenen Nutzungen, sind klar und konfliktfrei voneinander getrennt. Während sich entfernt von der Strasse eine ruhige Wohnumgebung anbietet, ist die Gewerbenutzung direkt an der Strasse angeordnet. Dies erfolgt sowohl aus lärmschutztechnischen als auch aus städtebaulichen Gründen, um das Gewerbe für die Öffentlichkeit direkt an der Dorfstrasse zugänglich zu machen. Die Gewerbeflächen füllen das Erdgeschoss des Ökonomiebaus und das Strassenhaus über die ganze Höhe in der halben Gebäudetiefe. Dies ermöglicht unterschiedlichste Gewerbenutzungen aufgrund diverser Raumkonditionen. Das Wohnen findet dementsprechend lärmgeschützt in einer hinteren Ebene statt mit Bezügen zu Hof und zur Nachbarschaft.

Würdigung

Die Qualität des Projektes liegt im Aspekt des Weiterbaus in moderner Formsprache und ist in seiner Qualität als hochstehend zu beurteilen. Die Stellung des Bestandes wird weitergehend aufgenommen und in Form von zeitgemässer Architektursprache weitergeführt, ohne anbietende Ersatzneubauten zu schaffen. Die Umgebungsgestaltung ist durchgrünt und schafft, insbesondere zum Gebäude an der Dorfstrasse 35, einen pflanzlichen Übergang.

4.3 Richtprojekt angepasst

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um eine Bebauung gemäss Richtprojekt zu ermöglichen und sicherzustellen.

Abweichungen zum Richtprojekt

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde vorgebracht, dass die ursprünglich vorgesehene Höhe des Baubereichs C den kernzonentypischen Merkmalen widerspreche und zu dem in der Höhe das Ökonomiegebäude überstelle. Wie vorhergehend unter Kapitel 4.2 dargelegt, fungiert das Gebäude in seiner städtebaulichen Erscheinung als Übergang zur benachbarten Überbauung "Im Gässli" und schliesst an deren städtebaulichen Massstab an. Ausdruck und Materialität schaffen einen Bezug zwischen der schützenswerten Bausubstanz und der benachbarten Überbauung. Um einer Überstellung des Ökonomiegebäudes entgegenzuwirken, wird der Baubereich gegenüber dem Richtprojekt um ein Geschoss reduziert. Daraus resultiert für das Richtprojekt eine neue Geschossfläche (SIA 416) von ca. 3'550 m².

Bau- und Zonenordnung	Richtprojekt angepasst
2'970 m ² GF (SIA 416)	ca. 3'550 m ² GF (SIA 416)

5 Erläuterung der Vorschriften

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziele und Zweck

Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen

Der private Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität sowie für einen haushalterischen Umgang mit dem Boden.

Der Gestaltungsplan dient ausserdem dem Zweck, die schutzwürdigen Siedlungsteile innerhalb des Perimeters zu bewahren und eine attraktive, auf das Ortsbild sowie die Schutzobjekte abgestimmte Entwicklung im Kernzonenbereich sicherzustellen. Dazu werde die zentralen Eckwerte des aus dem Studienauftrag resultierenden Richtprojekts in den Gestaltungsplan übernommen.

Art. 2 Bestandteile

Abs. 1
Plan und Vorschriften

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan zusammen. Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist orientierender Bestandteil der Vorlage.

Abs. 2
Schutzvertrag

Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, ob und wie die Bestimmungen des verwaltungsrechtlichen Schutzvertrags eingehalten werden.

Abs. 3
Richtprojekt

Aus dem Richtprojekt vom Mai 2022 und dem dazugehörigen Bericht des Beurteilungsgremiums vom 10. August 2021 lassen sich keine konkreten Vorgaben für Bauprojekte ableiten. Die Unterlagen dienen der Stadt Kloten jedoch als Vollzugshilfe bei der Beurteilung von Bauprojekten und dem Vollzug der Gestaltungsplanvorschriften.

Art. 3 Perimeter

Abgrenzung

Der Perimeter umfasst das Gebiet, in welchem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gelten. Konkret umfasst der Perimeter des Gestaltungsplans die Grundstücke Nrn. 6068, 651 und 653. Die zugehörigen Flächen werden unter Kapitel 1.4 des Planungsberichts ausgewiesen.

Art. 4 Geltendes Recht

Abs. 1
Massgebende BZO

Damit sich keine Rechtsunsicherheit zwischen einer späteren Revision der BZO (Harmonisierung) und der Festschreibung der Baubegriffe (PBG bis 28. Februar 2017) ergibt, wird ein expliziter Stand der BZO als massgebend definiert. Wo der vorliegenden Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) mit Stand vom 29. April 2022 (Datum der Revision) der Stadt Kloten massgebend.

Abs. 2
Massgebendes übergeordnetes Recht

In der massgebenden BZO der Stadt Kloten wurde die Überführung der IVHB-Begrifflichkeiten noch nicht vorgenommen. Die Gestaltungsplanvorschriften und die darin verwendeten Begriffe richten sich nach der BZO vom 29. April 2022. Es gelten die Baubegriffe gemäss dem PBG (LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

5.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Quelle:
Privater Gestaltungsplan
"Dorfstrasse 31"
Situationsplan, Stand 30.11.2022

Legende

-  Perimeter
-  Baubereich A, B, C
-  Bereich "Ökonomiegebäude"
-  Abgestützte Überdachung
-  Neue Bäume
-  Bestehende Bäume
-  Innenhof
-  Vorgartenbereich
-  Vorplatz
-  Fusswegverbindung
-  Besucher- und Kundenparkplätze
-  Zu- und Wegfahrt Besucher
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

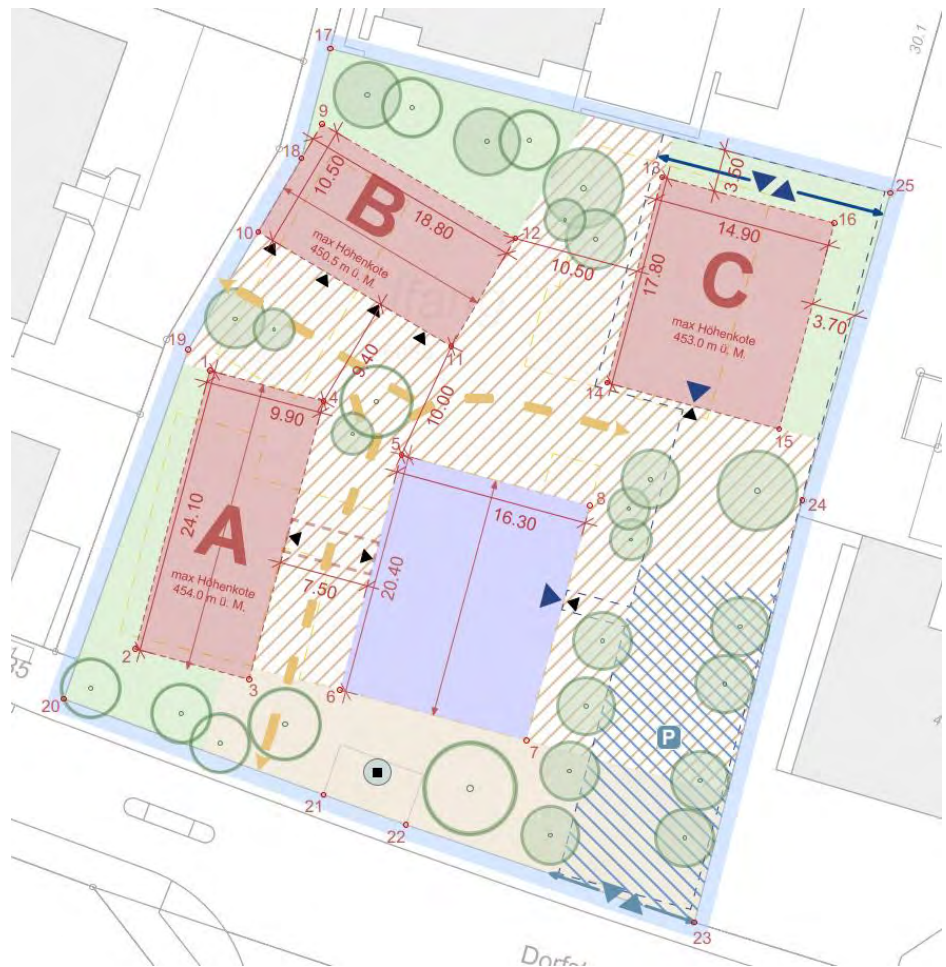


Abbildung 29 Ausschnitt Privater Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31"

Art. 5 Baubereiche A, B und C

Abs. 1
Abgrenzung

Mit den Baubereichen werden die Baukörper in der zweidimensionalen Ebene bestimmt.

Entgegen den im Kernzonenplan (vgl. Kapitel 3.2.3) definierten Mantellinien, werden die Baubereiche A und B im vorliegenden Gestaltungsplan (basierend auf dem Richtprojekt) gedreht und im Sinne der Innenentwicklung erweitert.

Die ortsbauliche Einordnung in die Kernzone ist dem Kapitel 4.2 zu entnehmen.

Der Baubereich C liegt gemäss rechtsgültigem Kernzonenplan innerhalb der Hofzone, in welcher nur Neben- und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind (vgl. Kapitel 3.2.3). Über gesamt Kloten verteilt, wurden in den Hofzonen über die Jahre zahlreiche landwirtschaftliche Bauten wie Scheunen, eigenständige Ställe und grössere Unterstände erstellt. Ein bebauter Hofraum ist aus ortsbaulicher Sicht ein wesentliches Merkmal der Kernzone.

Mit dem im Baubereich C vorgesehenen Gebäude wird eine Bebauung des Hofraums, an ungefährender Lage der bestehenden Scheune erstellt. Das Gebäude bildet in Volumetrie und Massstab einen Übergang zur angrenzenden Überbauung «Im Gässli». Entgegen der Ausgangssituation wird nun jedoch eine

Abs. 2
Gebäudemantel

Wohnnutzung vorgesehen. Im Gegenzug wird jedoch der Erhalt des landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes (Baubereich Ökonomiegebäude) an der Dorfstrasse mittels des vorliegenden Gestaltungsplanes und mit dem dazugehörigen Schutzvertrag sichergestellt.

Der maximal zulässige Gebäudemantel (dreidimensionale Ebene) für oberirdische Neubauten ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 10.

	max. Länge	max. Tiefe	max. Höhenkote
Baubereich A	24.10 m	9.90 m	454.00 m ü. M.
Baubereich B	18.80 m	10.50 m	450.50 m ü. M.
Baubereich C	17.80 m	14.90 m	453.00 m ü. M.

Abweichend zum Richtprojekt wird im Baubereich C ein vier- statt fünfgeschossiger Bau vorgesehen. Die zulässige maximale Höhenkote wurde entsprechend reduziert.

Abs. 3
Grenz-, Strassen- und Wegabstand

Gemäss BZO der Stadt Kloten gilt in der Kernzone ein Grenzabstand von mindestens 3.50 m (Art. 10 BZO). Im rechtsgültigen Kernzonenplan Alt-Kloten sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zudem Mantellinien für die Erstellung von Neu- und Ersatzbauten definiert.

In der Wohn- und Gewerbezone WG 2b gilt ein Grundabstand von mindestens 5.00 m (Art. 19 BZO). Gegenüber Strassen haben Bauten gemäss § 265 PBG einen Abstand von 6.00 m einzuhalten, insofern keine Baulinien festgelegt sind. Bei Wegen beträgt der Mindestabstand 3.50 m.

Gemäss § 83 PBG darf in Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Die im Situationsplan festgelegten Baubereiche gehen den Grenz-, Weg- und Strassenabständen sowie den im Kernzonenplan Alt-Kloten eingetragenen Mantellinien vor. Ein Gebäudeabstand vom 7.00 m wird gegenüber allen Gebäuden eingehalten.

Art. 6 Bereich "Ökonomiegebäude"

Das sich im Bereich "Ökonomiegebäude" befindende Gebäude ist entsprechend dem Schutzvertrag vom xx.xx.xxxx geschützt und muss erhalten werden. Gemäss Schutzvertrag sind unter anderem die Setzung, Volumetrie, Konstruktion, das Erscheinungsbild und der Hofraum inklusive Brunnenanlage geschützt. Der abschliessende Schutzzumfang ist dem Schutzvertrag zu entnehmen.

Künftige Baumassnahmen haben gemäss Schutzvertrag die konstruktiven, architektonischen und materialtechnischen Eigenschaften der geschützten Elemente und den historischen Charakter des Gesamtbauwerks zu berücksichtigen. Der Umgang mit den geschützten Elementen ist dem Schutzvertrag zu entnehmen.

Art. 7 Unterirdische Gebäude

Ausdehnung

Unterirdische Gebäude gemäss § 269 PBG dürfen im gesamten Geltungsbe-
reich angeordnet werden. Für die Anordnung der unterirdischen Gebäude soll
eine hohe Flexibilität ermöglicht werden, damit auf spezielle Situationen vor
Ort möglichst gut reagiert werden kann.

Die maximale Gesamtfläche von unterirdischen Gebäuden wird im Rahmen des
vorliegenden Gestaltungsplanes aus siedlungsökologischen Gründen und aus
Gründen der Aussenraumgestaltung begrenzt. Diese beträgt maximal 60 % des
Gestaltungsplanperimeters, was einer Fläche von 1'912.2 m² entspricht. Unter-
irdische Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche sind anzurechnen.

Die minimale Überdeckung von unterirdischen Gebäuden (Art. 18) ist im Bau-
bewilligungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Art. 8 Besondere Gebäude

Zulässigkeit

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind im gesamten Perimeter zulässig,
insofern sie entsprechend den Bestimmungen von Art. 15 so gestaltet werden,
dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Es gelten zudem die
Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG.

Art. 9 Gebäudelänge und Zuschläge

Abs. 1 Gebäudelänge

Die maximal zulässigen Gebäudeabmessungen werden abschliessend durch
die definierten Gebäudemäntel festgelegt. Die unter Art. 10 und Art. 19 BZO
definierten maximalen Gebäudelängen finden keine Anwendung.

Abs. 2 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

Der unter Art. 54 BZO definierte Mehrlängenzuschlag sowie der unter § 260
Abs. 2 PBG definierte Mehrhöhenzuschlag finden keine Anwendung im Gestal-
tungsplanperimeter.

Art. 10 Höchste Höhe

Abs. 1
maximale Höhenkoten

Für die Baubereiche werden maximale Höhenkoten in m ü. M. festgelegt. Diese Höhenkoten basieren auf dem Richtprojekt im Anhang. Gegenüber dem Richtprojekt wird ein Spielraum für die Projektierung der Überbauung gewährt. Im Richtprojekt wird von einer Terrainhöhe von 439.00 m ü. M. ausgegangen.

	Richtprojekt	maximal
Baubereich A	453.45 m ü. M.	454.00 m ü. M.
Baubereich B	450.00 m ü. M.	450.50 m ü. M.
* siehe Erläuterung zu Abs. 4 und 5	Baubereich C	455.60 m ü. M. 453.00 m ü. M. *

Die maximalen Höhenkoten dürfen, entsprechend der Regelung unter Art. 12, nur von kleineren technisch bedingten Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien überschritten werden.

Abs. 2
Sicherheitszonenplan

Der Sicherheitszonenplan geht den Bestimmungen des Gestaltungsplans vor. Im Bereich des Gestaltungsplans ist gemäss Sicherheitszonenplan eine maximale Höhe von 458 m ü. M. zulässig. Die definierten maximalen Höhenkoten der Baubereiche liegen allesamt unter der maximal zulässigen Höhe gemäss Sicherheitszonenplan. Abweichungen vom Gebäudemantel gemäss Art. 12 haben die maximal zulässige Höhe gemäss Sicherheitszonenplan einzuhalten.

Abs. 3
Geschosszahl Baubereiche A und B

In den Baubereichen A und B ist die Geschosszahl innerhalb des definierten Gebäudemantels frei. Basierend auf den definierten Höhenkoten können im Baubereich A und B dem Richtprojekt entsprechende Gebäude realisiert werden, welche 3 resp. 2 Vollgeschosse aufweisen.

Abs. 4 und 5
Baubereich C

Im Baubereich C sind maximal, abweichend vom Richtprojekt, welches 5 Vollgeschosse vorsieht, maximal 4 Vollgeschosse innerhalb des definierten Gebäudemantels zulässig. Dabei sind alle mehrheitlich über dem Terrain liegenden Geschosse als Vollgeschosse auszubilden. Attikageschosse sind entsprechend dieser Auslegung nicht zulässig.

Art. 11 Ausnützung

Abs. 1 und 2
Maximale Bruttogeschossfläche

Basierend auf dem Richtprojekt respektive den davon vorgesehen Abweichungen im Baubereich C wird eine maximale Bruttogeschossfläche von 3'605 m² festgelegt. Die im Gestaltungsplan definierte Bruttogeschossfläche richtet sich grundsätzlich nach der Definition der Geschossfläche nach SIA 416.

Weitere Vorschriften, welche sich auf die maximal zulässige Ausnützung auswirken, sind, nebst den allgemeinen Gestaltungsanforderungen, auch die Anforderungen an die Dachgestaltung. So sind in den Baubereichen A und B entsprechend Art. 16 Abs. 1 Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18 ° und 30 ° zu erstellen.

Art. 12 Abweichung vom Gebäudemantel

Abs. 1
Gebäude- und Anlageteile

Unter Art. 12 Abs. 1 wird festgehalten, welche Gebäude- und Anlageteile über den gemäss Art. 5 definierten Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen.

Mit technisch bedingten Auf- und Anbauten sind bspw. das Dach überragende Lifttürme, an das Gebäude angebaute Lüftungskomponenten, etc. gemeint.

Um erhöhte Erdgeschosse (Hochparterre), wie im Richtprojekt im Baubereich B vorgesehen, zu ermöglichen, dürfen dafür notwendige Treppen- und/oder Rampenanlagen ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Abs. 2
Abgestützte Überdachung

Entsprechend dem Richtprojekt, darf zwischen dem Baubereich A und dem Bereich "Ökonomiegebäude" eine offen zu gestaltende, abgestützte Überdachung erstellt werden. Die Konstruktion darf eine Tiefe von maximal 3.00 m aufweisen und ist in ortsüblicher Form zu erstellen.

Im Situationsplan ist die Überdachung schematisch eingetragen. Bei der Anordnung besteht ein entsprechender Handlungsspielraum. Vorbehalten bleiben die Anforderungen an die Notzufahrt gemäss Art. 24.

Art. 13 Nutzweise

Abs. 1 und 3
Zulässige Nutzungen

Da der Gestaltungsplanperimeter innerhalb der Kernzone K2 und der Wohn- und Gewerbezone WG 2b zu liegen kommt, wird die zulässige Nutzweise in den Gestaltungsplanvorschriften abschliessend definiert.

In allen Baubereichen sind Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

Die Vorschriften nach Art. 5 Abs. 1 und 2 BZO sowie Art. 18 BZO zum Zonen-zweck und zur Nutzweise sind im Gestaltungsplanperimeter nicht anwendbar.

Abs. 2
Mindestgewerbeanteil

Unter Art. 13 Abs. 2 wird festgehalten, dass im Baubereich A und dem Bereich "Ökonomiegebäude" jeweils an Gewerbeanteil von mindestens 20 % gilt.

Abs. 4
Nutzungen mit schwer
evakuierbaren Personen

Ein Grossteil des Perimeters liegt gemäss Risikokataster (CRK) im Konsultationsbereich Durchgangsstrasse (Dorfstrasse). Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindertagesstätten) sind grundsätzlich ausserhalb des Konsultationsbereichs anzuordnen. Sie können nur umgesetzt werden, insofern Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken getroffen werden.

Art. 14 Etappierung

Abs. 1, 2 und 3
Etappierung zulässig

Eine etappierte Realisierung der einzelnen Baubereiche ist grundsätzlich möglich. Es ist darauf zu achten, dass das Gesamtkonzept der Überbauung nicht beeinträchtigt wird und die massgebenden Grenzwerte für Lärmbelastungen - insbesondere, wenn Bauten in erster Bautiefe in einer späteren Etappe erstellt werden - nicht überschritten werden. In einer ersten Etappe ist zwingend auch das Ökonomiegebäude umzunutzen. Eine Etappierung innerhalb eines Baubereichs ist nicht zulässig.

Bei einer Überbauung in Etappen ist die Erstellung temporäre Entsorgungs-, Erschliessungs- und Parkierungslösungen erlaubt. Sie haben dem jeweiligen Bedarf zu entsprechen.

Abs. 4
Nicht bebaute Baubereiche

Werden Baubereiche nicht resp. noch nicht bebaut, so gelten für die entsprechenden Flächen, ausgenommen der bestehenden Bauten, die Vorschriften zur Aussenraumgestaltung nach Art. 19. Diese Vorschrift dient insbesondere dem Zweck, auch bei nicht Realisierung eines Baubereichs, eine ansprechende und qualitativ hochwertige Gesamtlösung zu sichern.

5.3 Gestaltung

Art. 15 Gesamtwirkung

Abs. 1
Besonders gute Gesamtwirkung

Die Überbauung ist im Sinne des Ortsbildschutzes, insbesondere im Umgang mit dem geschützten Ökonomiegebäude, von hoher Bedeutung für die Kernzone. Entsprechend sorgfältig ist im Rahmen des Bauprojektes die Gestaltung der Überbauung zu planen. Es ist eine besonders gute Gesamtwirkung nachzuweisen. Das Richtprojekt definiert die angestrebten Qualitäten und wird im Baubewilligungsverfahren beigezogen.

Abs. 2
Gestaltungskriterien

Die Gestaltungskriterien richten sich nach den Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG. Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Ergänzend zu den Anforderungen entsprechend § 71 PBG sind zudem die Qualitätsanforderungen an Richtprojekte der Stadt Kloten vom 24. November 2022 und die Richtlinie für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen der Stadt Kloten zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung sind insbesondere die folgenden Punkte massgebend:

- ◆ Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung.
Die Verteilung der geplanten Baumasse sowie deren Beziehung zueinander und zur bestehenden Siedlungsstruktur, die Qualitäten der Aussenräume sowie die Stellung der Bauten zum Frei- und Strassenraum sind massgebend.
- ◆ Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude.
Die kubische Gliederung der Baukörper und Proportionen sowie die Massstäblichkeit der Bauteile, die Proportionierung der Dach- und Fassadenteile sowie deren architektonischer Ausdruck, die Wirkung der vorgesehenen Materialien, Strukturen und Farben sowie deren Harmonie zueinander sind massgebend.
- ◆ Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen
Die Aussenraumgestaltung und deren Wirkung auf die Umgebung ist gesamthaft zu betrachten. Die Biodiversität ist zu fördern und die Bildung von Hitzeinseln im Siedlungsraum mittels naturnaher Gestaltung von Freiflächen vorzubeugen. Die Umgebung ist hindernisfrei auszugestalten.
- ◆ Wohnlichkeit und Wohnhygien
Die Ausgestaltung und Ausrüstung von Räumen sowie deren Belichtung, Belüftung, Besonnung und Beschattung hat den entsprechenden Anforderungen zu genügen. Eine gute Möblierbarkeit der Räume, Flexibilität der Grundrisse, Veränderbarkeit der Wohnungsgrössen und deren hindernisfreie Ausgestaltung ist anzustreben.
- ◆ Versorgungs- und Entsorgungslösung
Es sind gut zugängliche und ansprechend gestaltete Entsorgungsplätze sicherzustellen.
- ◆ Art und Grad der Ausrüstung
Die Art und der Grad der Ausrüstung hat den Nutzergruppen zu entsprechen. Es sind der Nutzung entsprechend genügende und gut zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos bereitzustellen. Beim Ausbau von Tiefgaragen gilt in der Stadt Kloten entsprechend SIA 2060:2020 mindestens die Ausbaustufe A und B zur Bereitstellung der Infrastruktur für Elektrofahrzeuge.

Art. 16 Dachgestaltung

Abs. 1
Dachgestaltung Baubereiche A und B

Gegenüber dem Art. 12 BZO, welcher vorschreibt, dass in der Kernzone auf Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig sind, wird ergänzend festgehalten, dass die Neigung von Satteldächern in den Baubereichen A und B zwischen 18 ° und 30 ° zu betragen hat. Dies entspricht der im Richtprojekt vorgesehenen Dachgestaltung. Die Satteldächer sind, entsprechend der Lage in der Kernzone, mit Tonziegeln einzudecken.

Abs. 2
Ausrichtung Gebäudefirste

Da im zugrundeliegenden Richtprojekt Abweichungen zu den im Kernzonenplan festgelegten Firstrichtungen bestehen, werden diese entsprechend dem Richtprojekt verbindlich im Situationsplan festgelegt.

Abs. 3
Nicht anwendbarere
Art. 11, 13 BZO

Gemäss Art. 13 BZO sind in der Kernzone Dächer mit Tonziegeln einzudecken. Diese Regelung ist nicht mit dem Gestaltungsplan respektive dem Richtprojekt konform, da im Baubereich C eine Flachdachbaute vorgesehen ist.

Abs. 4
Dachgestaltung Baubereich C

Das Richtprojekt sieht im Baubereich C die Erstellung einer Flachdachbaute vor. Um dies zu ermöglichen, wird der Baubereich C von den Bestimmungen von Art. 12 BZO ausgenommen.

Art. 17 Fassadengestaltung

Gemäss Art. 13 BZO sind die Fassaden hinsichtlich Gliederung und Materialisierung besonders gut zu gestalten. In der Regel sind Verputz und Holzbretter für die Fassadengestaltung zu verwenden. Da der Art. 13 BZO weiter auch Regelungen zur Dachgestaltung enthält (vgl. Erläuterungen zu Art. 16), ist dieser auf alle Baubereiche nicht anwendbar.

Die Grundaussage, dass die Fassaden hinsichtlich Gliederung und Materialisierung besonders gut zu gestalten sind, wird in den Art. 17 übernommen. Auf eine weitere Konkretisierung wird bewusst verzichtet, da bezüglich Materialisierung mehr Spielraum geschaffen werden soll resp. das Richtprojekt massgebend ist (vgl. Art. 2 Bestandteile). Die unterschiedlichen Fassadenideen gemäss Richtprojekt, welche den Bauten individuelle Präsenz verleihen, sind weiterzuverfolgen (vgl. Kapitel 4.2).

Baubereich A (Strassenhaus) und Baubereich B (Reihenhaus) mit ruraler Fassade und Sockelausbildung.

Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH



Abbildung 30 Ausschnitt Richtprojekt, Ansicht Dorfstrasse

Baubereich C (Hofhaus) mit homogener Holzfassade über alle Geschosse.

Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH



Abbildung 31 Ausschnitt Richtprojekt, Schnitt Dorfstrasse Nordost

Art. 18 Überdeckung von unterirdischen Gebäuden

Mit einer ausreichenden Überdeckung von unterirdischen Gebäuden wird ein Beitrag zur Erhöhung resp. Erhaltung des Grünflächenanteils sowie zu einem vielfältig nutzbaren und ansprechenden Siedlungsbild sichergestellt und ein positiver Effekt auf das Stadtklima erzeugt. Mit einem ausreichend dimensionierten Substrataufbau kann die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens verbessert und eine zweckmässige Bepflanzung sichergestellt werden.

Abs. 1
Substrataufbau

Um eine zweckmässige Bepflanzung des Aussenraums zu ermöglichen, hat der Substrataufbau über den unterirdischen Gebäuden mindestens 0.80 m zu betragen.

Abs. 2
Mittelgrossen Bäume

Für die gemäss Art. 19 Abs. 4 vorgesehenen mittelgrossen Bäumen ist der Substrataufbau punktuell auf mindestens 1.00 m zu erhöhen. Die Definition von mittelgrossen Bäumen ist den Erläuterungen zum Art. 19 Abs. 4 zu entnehmen.

Abs. 3
Grossbäume

Für die gemäss Art. 19 Abs. 4 vorgesehenen Grossbäume ist der Substrataufbau punktuell auf mindestens 1.50 m zu erhöhen. Die Definition von mittelgrossen Bäumen ist den Erläuterungen zum Art. 19 Abs. 4 zu entnehmen.

Art. 19 Aussenraumgestaltung

Für die Beurteilung der Aussenraumgestaltung gilt das Richtprojekt (vgl. Art. 2 Abs. 4) als begleitend. Die Gestaltung des Aussenraums hat sich zudem entsprechend dem Dokument "Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen" der Stadt Kloten vom 5. April 2022 zu erfolgen. Art. 14 BZO, welcher vorschreibt, dass das gestaltete Terrain höchstens um 50 cm vom gewachsenen Terrain abweichen darf, gilt weiterhin.

Abs. 1
Positiver Effekt auf das Stadtklima

Mit der Aussenraumgestaltung ist ein positiver Effekt auf das Stadtklima zu leisten. Denkbare Massnahmen sind z. B. Dachbegrünungen (Wasserspeichernd), Fassadenbegrünungen, Einsatz von hellen Oberflächen, Schattenelemente, Bäume, oberirdische Versickerungen, Durchlüftungen und Wasserelemente. Im Rahmen des Bauvorhabens sind entsprechende Massnahmen durch die Grundeigentümer zu definieren.

Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH

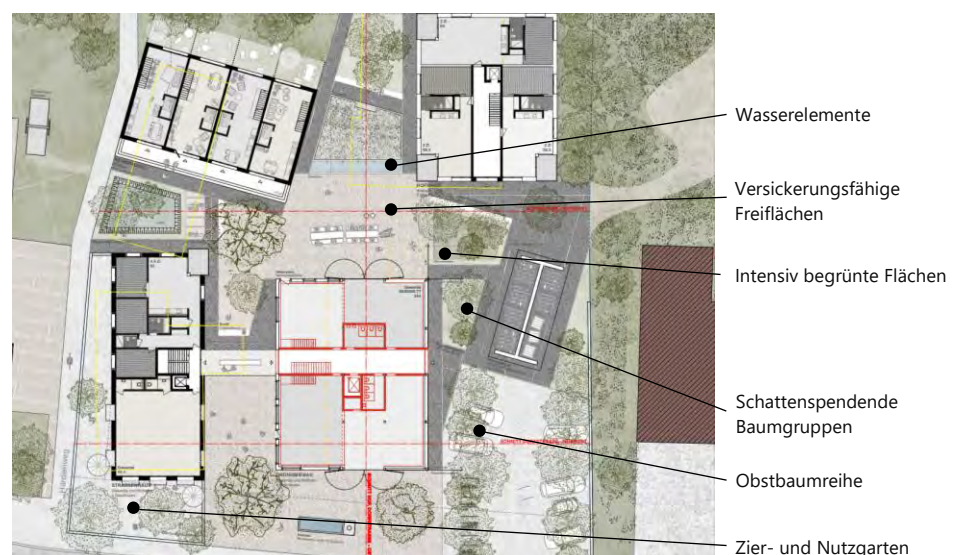


Abbildung 32 Ausschnitt Richtprojekt, Erdgeschoss und Umgebung

Abs. 2
Boden Versiegelung

Versiegelte Flächen verstärken den Hitzeinseleffekt. Jede Entsiegelung trägt daher unmittelbar zu einem angenehmeren Stadtklima bei. Ein hoher Grünanteil, natürliche Materialien und eine hohe Durchlässigkeit des Bodens reduzieren die Wärmespeicherung des Untergrunds. Der höhere Wasseraustausch hat einen zusätzlichen Kühlungseffekt zur Folge (Verdunstungskühle). Die Versiegelung des Bodens ist daher auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Von links nach rechts:
- Sicherfähiges, begrünbares Rasengitter
- Pflasterung mit breiten, begrünten Fugen
- Chaussierte Fläche

Quelle:
Programm Klimaanpassung,
Fachplanung Hitzeminderung,
Stadt Zürich (2020)



Abbildung 33 Beispiele von durchlässigen Böden

Abs. 3
Besonders gute Gestaltung des Aussenraums

Der Aussenraum hat eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen und ist naturnah, mit standortgerechten Bäumen und Grünelementen, zu bepflanzen sowie mit ortstypischen Elementen zu versehen. Der Aussenraum ist auf die jeweilige Nutzung im Erdgeschoss abzustimmen.

Abs. 4 und 5
Bäume

Bäume können wesentlich zur Reduktion der Hitzebelastung im Siedlungsraum beitragen. Unter anderem durch den Effekt von Schatten und Verdunstungskühlung. Pro 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein zukunftsfähiger Grossbau, oder zwei mittelgrosse Bäume, vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Baumart hat bezüglich der natürlichen Gegebenheiten (Licht, Art des Bodens, etc.) und dem zur Verfügung stehenden Platzangebot zu erfolgen. Für die Setzung von entsprechenden Bäumen ist die ausreichende Überdeckung von unterirdischen Gebäuden gemäss Art. 18 sicherzustellen. Es sind zudem die notwendigen Abstände zu Gebäuden und Nachbargrundstücken einzuhalten (§ 169 und 170 EG ZGB).

Mittelgrosse Bäume sind Gartenbäume und Zierbäume mit einer Höhe von 4 bis 8 m. Grossbäume sind Waldbäume und grosse Zierbäume, welche eine Höhe von über 8 m erreichen können. Die Bäume haben bei ihrer Pflanzung noch nicht die entsprechende Höhe aufzuweisen. Massgebend ist, dass die Bäume über ihre Lebenszeit eine entsprechende Höhe erreichen können.

Die bestehenden, im Situationsplan bezeichneten Bäume, sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Entfernung ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorzusehen.

Abs. 6
Befahrbarkeit des Aussenraums

Der Aussenraum dient hauptsächlich dem Fuss- und Veloverkehr und ist dementsprechend zu gestalten.

Abs. 7
Anlagen

Technisch bedingte und untergeordnet in Erscheinung tretende Anlagen wie Unterflursammelstellen, Überdachungen von Garagenzufahrten und Zugängen sowie Elemente der Freiraumgestaltung sind so zu gestalten und zu platzieren, dass sie sich möglichst gut in das Gesamtkonzept der Aussenraumgestaltung einfügen.

Abs. 8
Beizug Landschaftsarchitekt

Der Aussenraumgestaltung ist, aufgrund der vorgesehenen Verdichtung und der Lage in der Kernzone eine besonders hohe Bedeutung zuzuschreiben. Um eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung sicherzustellen, ist im Rahmen der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts resp. des mit Baueingabe abzugebenden Umgebungsplans eine Fachperson Landschaftsplanung beizuziehen.

Art. 20 Innenhof

Abs. 1 und 3
Spiel- und Erholungsflächen

Der im Situationsplan bezeichnete Innenhof ist mit Spiel- und Erholungsflächen von hoher Aufenthaltsqualität gemäss § 248 Abs. 1 PBG zu versehen. Die Gestaltung hat sich nach den Anforderungen gemäss Art. 19 dieses Gestaltungsplans zu richten.

Auf die Anwendung von Art. 24 (Spiel- und Erholungsflächen) BZO wird verzichtet. Dieser schreibt unter anderem vor, dass die Spiel- und Erholungsflächen bei Bauten von acht und mehr Wohnungen mindestens 20 % der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen umfassen müssen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht klar, ob die entsprechend notwendigen Flächen gemäss den Anforderungen von Art. 24 BZO realisiert werden können.

Abs. 2
Möblierung

Der Innenhof dient dem Aufenthalt der Bewohnenden und ist dementsprechend für verschiedene Nutzergruppen (insbesondere verschiedenen Alters) zu möblieren. Die Möblierung hat sich an dem Charakter der Kernzone zu orientieren. Sitzmöglichkeiten können, entsprechend dem Richtprojekt, beispielsweise in Form von Randabschlüssen der punktuell begrünter Flächen oder klassischen Holzbänken realisiert werden. Spielflächen und deren Möblierung sind vorzugsweise naturnah zu gestalten und sollen sich in das Gesamtkonzept des Aussenraums einordnen.

Art. 21 Vorgartenbereich

In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen können private Vorgärten angelegt werden. Deren Gestaltung hat sich gut ins Ortsbild einzufügen.

Allfällige Einfriedungen sind nur in ortstypischer Form z.B. niedrige Mauer inkl. Zaun, nicht immergrüne Sträucher zulässig. Die Bepflanzung der Vorgartenbereiche hat mit standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Es gelten die Anforderungen an die Aussenraumgestaltung gemäss Art. 19.

Art. 22 Vorplatz

Der im Situationsplan eingetragene zum Strassenraum zugehörige Vorplatz als Freifläche mit Brunnenanlage, Pflasterung und ehemaliger Mistwerfe ist gemäss dem unter Art. 2 Abs. 2 aufgeführten Schutzvertrag zu einem Teil geschützt und muss erhalten werden. Der genaue Schutzgegenstand und die genaue Abgrenzung des geschützten Teils sind dem Schutzvertrag zu entnehmen. Die eingetragene Zufahrt zum oberirdischen Besucher- und Kundenparkplatz befindet sich ausserhalb des geschützten Teilbereichs.

5.4 Erschliessung und Parkierung

Art. 23 Fusswegverbindung

Im Situationsplan sind die Fusswegverbindungen schematisch eingetragen. Bei der Anordnung besteht ein entsprechender Handlungsspielraum.

Art. 24 Notzufahrt

Die Notzufahrt zu den Gebäuden ist ab der Dorfstrasse sicherzustellen. Die Anforderungen an die Notzufahrt richten sich grundsätzlich nach den aktuellen Richtlinien für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS).

Gemäss FKS handelt es sich bei den gemäss Richtprojekt vorgesehenen Gebäuden um Gebäude von mittlerer Höhe (Gesamthöhe bis 30 m). Es sind die notwendigen Bewegungsflächen für ein Löschfahrzeug und die Stellflächen zum Anleiten mit einem Hubrettungsfahrzeug vorzusehen. Die Bewegungsfläche ist mit einer Breite von min. 6 m und einer Länge von min. 11 m zu dimensionieren. Die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang darf max. 60 m betragen.

Bei der Erstellung von unterirdischen Gebäuden ist die notwendige Bodendruckfestigkeit resp. die notwendige Stützenlast zu berücksichtigen.

Weitere Anforderungen z.B. von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich bleiben vorbehalten. Es wird empfohlen, frühzeitig Rücksprache mit der kommunalen Feuerpolizei zu halten.

Art. 25 Anzahl Parkplätze

Abs. 1
Berechnung

Gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010 kommt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb des Gebiets I (zentrumnahes Gebiet) zu liegen. Der Massgebliche Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten berechnet sich entsprechend Art. 10 des Parkplatzreglements wie folgt:

- ◆ min. 0,2 / max. 0,6 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen
- ◆ min. 0,5 / max. 1,2 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen

Die Berechnung der bereitzustellenden Parkplätze hat nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe rechtsgültigen Parkplatzreglement zu erfolgen.

Abs. 2
Mobilitätskonzept

Wird ein Mobilitätskonzept, welches besondere Verhältnisse aufzeigt, erreicht, kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des minimalen Parkplatzbedarfs im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden.

Besondere Verhältnisse sind beispielsweise:

- ◆ eine besonders gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- ◆ eine besonders gute Erschliessung an den Fuss- und/oder Veloverkehr
- ◆ Pool-Angebote wie beispielsweise Carsharing
- ◆ autoarmes oder autofreies Wohnen

Art. 26 Parkplätze für Besuchende und Kundschaft

Abs. 1
Verortung

Die Parkplätze für Besuchende und Kundschaft können oberirdisch, in dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereich angeordnet werden. Bei der Anordnung besteht ein entsprechender Handlungsspielraum.

Die bereitzustellende Anzahl an Parkplätze ergibt sich entsprechend den Bestimmungen von Art. 25 anhand des jeweils aktuellen Parkplatzreglements der Stadt Kloten. Die Versiegelung ist, entsprechend Art. 19 Abs. 2, auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Nach Art. 7 Parkplatzreglement Stadt Kloten haben sich Abstellflächen gestalterisch in das bestehende Ortsbild einzufügen. Eine Beeinträchtigung von geschützten oder schützenswerten Objekten ist nicht zulässig. Beläge von oberirdischen Parkplätze sind versickerungsfähig auszuführen.

Abs. 2 und 3
Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen für Besucher und Kunden hat, über den im Plan schematisch bezeichneten Bereich, vorwärts ab der / auf die Dorfstrasse zu erfolgen. Die für die Zu- und Wegfahrt nötigen Flächen haben sich auf das minimal erforderliche Mass zu beschränken. Die Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten.

Art. 27 Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte

Die Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die bereits bestehende Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 6067. Eine Grunddienstbarkeit ist vorhanden. Die bereitzustellende Anzahl an Parkplätze ergibt sich entsprechend den Bestimmungen von Art. 25 anhand des Parkplatzreglements der Stadt Kloten.

Art. 28 Güterumschlag

Für den Güterumschlag der Gewerbenutzungen sind die notwendigen Flächen bereitzustellen. Die beanspruchten Flächen und die Versiegelung des Bodens haben sich auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 29 Fahrradabstellplätze und Kinderwagen

Abs. 1 und 2
Berechnung und Anforderungen

Die Berechnung der Anzahl Parkplätze für Fahrräder richtet sich nach dem jeweils aktuellen Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Gemäss Art. 23 des Parkplatzreglements ist für die Nutzungsart Wohnen 1 Abstellplatz pro 30 m² Wohnfläche bereitzustellen. Die Abstellplätze sind verkehrssicher und gut zugänglich auszugestalten sowie an zweckmässiger Lage anzuordnen.

Abs. 3
Kurz- und Langzeitabstellplätze

Es ist eine zweckmässige Aufteilung zwischen Kurz- und Langzeitabstellplätzen sicherzustellen. Die Ausstattung richtet sich nach den Anforderungen gemäss dem Merkblatt "Veloparkierung für Wohnbauten" der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich.

Abs. 4
Anrechnung Kellerräume

Bei Kellerräumen, welche eine Grösse von 8 m² übersteigen, kann je 2 m² ein Fahrradabstellplatz angerechnet werden. Die Anrechnung von Abstellplätzen in Kellerräumen ist nur möglich, wenn diese gut erreichbar sind. Eine gute Erreichbarkeit ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen.

Abs. 5
Spezialfahräder

In der Projektierung sind die Raum- und Ausstattungsbedürfnisse von Spezialfahrädern (z. B. E-Bikes, Fahrradanhänger, Cargo-Bikes oder Kinderfahräder) zu berücksichtigen.

Abs. 6
Kinderwagen

Abstellräume und -flächen für Kinderwagen und ähnliches (z. B. Trottinette oder E-Scooter) sind möglichst nahe an den Wohnungseingängen bereitzustellen.

5.5 Umwelt

Art. 30 Lärm

Im gesamten Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

Im Sinne der Sicherung einer guten Wohnqualität gelten in den rückwertig angeordneten Baubereichen B und C weiterführende Bestimmungen. Bei lärmempfindlichen Wohnräumen muss jeweils mindestens ein Fenster vorgesehen werden, an welchem bezüglich Strassenlärm eine maximale Belastung von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten wird (Immissionsgrenzwert ES II gemäss LSV).

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wurde die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Richtprojekts (unter Berücksichtigung der Geschossreduktion im Baubereich C vgl. Kapitel 4.3) mittels Lärmgutachten (vgl. Anhang) einer Überprüfung unterzogen. Diese Überprüfung zeigte, dass die gemäss Richtprojekt vorgesehenen Grundrisse im Baubereich "Ökonomiegebäude" aus lärmtechnischer Sicht im aktuellen Zustand nicht bewilligungsfähig sind. Im Rahmen des Gutachtens wurde jedoch aufgezeigt, dass eine Bewilligungsfähigkeit des Projektes mit untergeordneten Grundrissanpassungen gegeben ist.

Das Lärmgutachten geht im Sinne der lärmoptimierten Anordnung der Grundrisse und des überwiegenden Interesses der Überbauung von einer Bewilligungsfähigkeit aus.

Quelle:
Lärmgutachten Dorfstrasse 31
vom 09.07.2024
Ingenieurbüro Andreas Suter

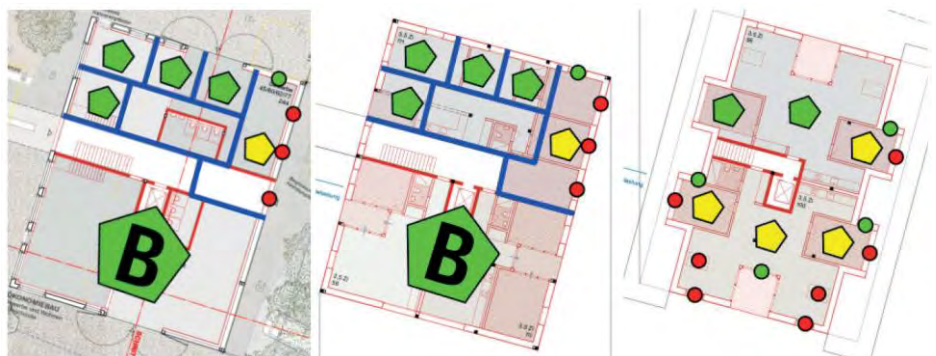


Abbildung 34 Grundrissanpassung Ökonomiegebäude

Die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 31 Entwässerung

Abs. 1
Schmutzabwasser

Die Entwässerung des Perimeters hat gemäss dem generellen Entwässerungsplan im modifizierten System zu erfolgen. Schmutzabwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Abs. 2
Regenabwasser

Das Regenabwasser ist gemäss den Bestimmungen des Gewässerschutzes (GSchV Art. 3 Abs. 3) zu versickern. Massgebend ist die VSA-Richtlinie „Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter“ und die Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser „Regenwasserbewirtschaftung“ des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich. Das Regenabwasser ist dezentral zu retendieren (z.B. Dachflächenbegrünung, durchlässige Umgebung) und möglichst oberflächlich abzuleiten.

Quelle:
Regenwasserbewirtschaftung, Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser, Baudirektion Kanton ZH (2022)



Abbildung 35 Beispiele dezentraler Retention

Art. 32 Abfallsammelstellen

Abs. 1
Platzierung

Um die Abfallentsorgung effizient zu gestalten, können gemeinschaftliche Einrichtungen erstellt werden. Die Lage der gemeinschaftlichen Sammelstellen sind mit der Stadt Kloten abzusprechen.

Abs. 2 und 3
Ausführung und Gestaltung

Die Sammelstellen sind grundsätzlich unterirdisch innerhalb des Perimeters, unbeachtet der Baubereiche, zu platzieren. Sie sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Raum untergeordnet in Erscheinung treten und das Siedlungsbild resp. die Aussenraumgestaltung nicht merklich beeinträchtigen.

Abs. 4
Weitere Abfälle

Für die getrennte Sammlung von Abfällen (z. B. Karton, Altpapier) sind die entsprechenden Flächen bereitzustellen.

Art. 33 Energie

Die Energieversorgung ist im Sinne der kommunalen Energieplanung der Stadt Kloten bereitzustellen. Gemäss Energieplan liegt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb des Eignungsgebiets 1, in welchem bei Neubauten das Ziel zur Nutzung von erneuerbaren Energieträgern verfolgt wird. Für die prioritäre Energieversorgung werden Grundwasser, Aussenluft, Holz sowie Sonne festgehalten.

Art. 34 Lichtemissionen

Lichtemissionen verursachen schädliche und / oder lästige Einwirkungen auf Umwelt und Mensch. Unnötige Lichtemissionen im Aussenraum sind zu vermeiden. Als richtungsweisend gelten die Vorgaben der Norm SN 586 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum".

Art. 33 Naturgefahren

Die Energieversorgung ist im Sinne der kommunalen Energieplanung der Stadt Kloten bereitzustellen. Gemäss Energieplan liegt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb des Eignungsgebiets 1, in welchem bei Neubauten das Ziel zur Nutzung von erneuerbaren Energieträgern verfolgt wird. Für die prioritäre Energieversorgung werden Grundwasser, Aussenluft, Holz sowie Sonne festgehalten.

6 Mehrwertausgleich

Grundlagen

Die Kantone sind gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, vorzusehen. Mit dieser Mehrwertabgabe soll ein Teil des planungsbedingten Mehrwerts abgeschöpft werden. Der Ertrag wird für Massnahmen der Raumplanung verwendet.

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Revision wurden in Art. 5 Abs. 1^{bis} bis Abs. 1^{sexies} RPG Mindestvorgaben für die Mehrwertabschöpfung eingeführt. Die Umsetzung dieser Vorgaben obliegt den Kantonen.

Der Zürcher Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches die bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Mit Inkrafttreten des MAG erhalten die Gemeinden eine rechtliche Grundlage, um den kommunalen Mehrwertausgleich zu regeln. Das Gesetz enthält Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich, zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds und zum kommunalen Mehrwertausgleich. Der kommunale Ausgleich von Planungsvorteilen kann gemäss MAG auf dem Wege einer Abgabenerhebung oder alternativ mit einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Das MAG legt dabei folgende Rahmenbedingungen fest:

Kantonaler Mehrwertausgleich: Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten wird eine kantonale Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwertes erhoben.

Kommunaler Mehrwertausgleich: Der kommunale Mehrwertausgleich beschränkt sich auf den Mehrwert, der bei Auf- und Umzonungen anfällt.

Der Gemeinderat Kloten (Legislative) ergänzte die Bauordnung der Stadt Kloten am 9. März 2021 wie folgt (Festsetzung):

Art. 4a Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m²

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 4b Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Abbildung 36 Ausschnitt Bauordnung Stadt Kloten Mehrwertabgabe

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich trat am 17. September 2021 in Kraft. Der Stadtrat hat daraufhin die "Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds" ausgearbeitet. Der Gemeinderat hat die Verordnung am 5. April 2022 genehmigt. Die Verordnung regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31"

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" erhöht sich die bauliche Ausnützung um ca. 21 %. Der private Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" untersteht der kommunalen Mehrwertabgabe.

Mehrwertprognose gemäss § 11 Abs. 1 und 2 MAV

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG). Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die zuständige Verwaltungsstelle eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 Mehrwertausgleichsverordnung, MAV). Das Ergebnis dieser Mehrwertprognose ist den Betroffenen mitzuteilen (§ 11 Abs. 4 MAV).

Die Stadt Kloten hat anhand der dynamischen Residualwertmethode (DCF-Methode) eine kommunale Mehrwertprognose für das Gestaltungsplangebiet "Dorfstrasse 31" erstellt. Auf die Berechnung anhand des kantonalen Landpreismodells wurde verzichtet, da die Vorschriften gemäss privatem Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" im Landpreismodell nicht angemessen hätten berücksichtigt werden können.

Bei der Mehrwertermittlung wurde die Grundeigentümerschaft begrüsst und informiert. Sie erhalten während der öffentlichen Auflage die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Mehrwertprognose (§11 Abs. 4 MAV).

Die kommunale Mehrwertprognose für die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3'187 m², die sich innerhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans "Dorfstrasse 31" befinden, beträgt:

◆ Prognostizierter kommunaler Mehrwert insgesamt	CHF	537'000
◆ Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe* insgesamt	CHF	109'250

*25% Mehrwertabgabe, inkl. des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts pro Eigentümer, exkl. allfällige Abzüge gemäss § 19 Abs. 5 MAG

Das weitere Verfahren richtet sich nach der Mehrwertausgleichsverordnung Ziffer C. Verfahren und kann zusammenfassend wie folgt beschrieben werden.

- a) Nach der Festsetzung der Planungsvorlage kann die Grundeigentümerschaft eine individuelle Schätzung verlangen (Hinweis: Die vorliegende Mehrwertprognose stützt sich auf eine individuelle Schätzung).
- b) Nach der Genehmigung der Planungsvorlage wird der gesamte Mehrwert für das Gebiet bekannt gegeben, der Verfügungsentwurf der Grundeigentümerschaft zugestellt und das rechtliche Gehör gewährt.
- c) Nach Inkrafttreten der Planungsvorlage wird der Mehrwert verfügt. Es besteht ein Rekursrecht.
- d) Die rechtskräftige Mehrwertabgabe wird im Grundbuch eingetragen.

7 **Auswirkungen und Würdigung**

Der vorliegende Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" schafft die bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Bebauung, welche eine Verdichtung unter Beachtung der Aspekte des Heimatschutzes und der Würdigung des vorhandenen Schutzobjekts ermöglicht.

Im Gestaltungsplan werden die zentralen Eckwerte, des aus einem Studienauftrag resultierenden Richtprojekts festgeschrieben, um die erarbeiteten Qualitäten in der künftigen Umsetzung sicherzustellen.

Ortsbildschutz / Schutzobjekt

Der Gestaltungsplan übernimmt das Ortsbild und die Freiraumstruktur der Kernzone Alt-Kloten in seiner Eigenart. Die schutzwürdige Ökonomiebaute bleibt mit dem bisherigen Gebäudeprofil in ihrer Erscheinung erhalten. Die Ausrichtung der Baubereiche werden gegenüber der im Kernzonenplan einge-tragenen Mantellinien gedreht und erweitert. Die Orientierung der Bauberei-che A und B nimmt so den Bestand auf und entwickelt diesen weiter.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan und dem zugrundeliegenden Richt-projekt, wird eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und Verdichtung der Kern-zone unter Beibehalt ihrer Eigenart und dem Erhalt des schutzwürdigen Öko-nomiegebäudes sichergestellt.

Durch den vorliegenden Gestaltungsplan wird die Kernzone entsprechend den Vorgaben der kommunalen Richtplanung vom 7. März 2023 (Stand öffentliche Auflage) behutsam mit modernen Elementen ergänzt.

Verdichtung innerhalb der AGL

Die Vorgaben für eine Aufzonung und Aktivierung bestehender Nutzungs-reserven innerhalb der AGL, nach Kap. 4.7.1 des kantonalen Richtplans, werden vollumfänglich erfüllt. Beim Gestaltungsplangebiet handelt es sich um eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung (im Rahmen des Gestaltungsplans), welche sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes ist ausschliesslich auf den Flugbetrieb der ersten nachstunde zurückzuführen (vgl. Kapitel 3.3.4).

Durch den Gestaltungsplan erhöht sich die maximal zulässige Geschossfläche (SIA 416) von 2'970 m² (BZO) auf 3'605 m².

Bau- und Zonenordnung	Gestaltungsplan
2'970 m ² GF (SIA 416)	3'605 m ² GF (SIA 416)

Die in der Grundordnung zulässigen Geschossflächen von 2'970 m² können gemäss geltender BZO theoretisch vollumfänglich der Wohnnutzung zuge-schrieben werden.

Auf Basis des vorliegenden Gestaltungsplanes können maximal 3'605 m² Ge-schossflächen realisiert werden. Davon sind gemäss den Gestaltungsplanbe-stimmungen im Bereich "Ökonomiegebäude" und im Baubereich A mindestens 20 % einer Gewerbenutzung zuzuschreiben. Basierend auf der Bebauung des Richtprojektes sind mindestens ca. 400 m² Geschossflächen der Gewerbenut-zung zuzuführen. Das Maximalmass an möglicher Geschossflächen, welche dem Wohnen gewidmet werden können, beträgt demnach ca. 3'200 m².

	Durch den Gestaltungsplan entstehen daher zusätzliche Wohnreserven in Höhe von maximal ca. 250 m² Geschossfläche und zusätzliche Gewerbereserven in Höhe von minimal ca. 400 m².
Einordnung in die regionalen Dichtevorgaben	Das Gebiet liegt im rechtsgültigen regionalen Richtplan im Übergangsbereich zwischen mittlerer und hoher Nutzungsdichte (150 - 300 Köpfe / ha).
	Unter Berücksichtigung des im Richtprojekt vorgesehen Wohnungs- und Gewerbespiegels finden im Gestaltungsplanperimeter ca. 42 Bewohner und 25 Beschäftigte Platz. Dies entspricht einer Nutzungsdichte von ca. 67 Köpfen auf 0.3 ha respektive 223 Köpfen / ha. Die mittlere Nutzungsdichte wird vorliegend überschritten. Da sich der Gestaltungsplanperimeter jedoch gemäss regionalem Richtplan im Übergangsbereich zwischen mittlerer und hoher Nutzungsdichte befindet und die Anforderungen für eine Aufzonung gemäss Kap. 4.7.1 des kantonalen Richtplans eingehalten sind, wird die dadurch mögliche Nutzungsdichte als verträglich und im Sinne der Innenentwicklung beurteilt.
Lärm	Das Gestaltungsplangebiet ist von Flug- und Strassenlärm betroffen (vgl. Kapitel 3.3.4). Gemäss "Vorprüfungsbericht Lärm" vom 3. Juni 2021 werden im dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Richtprojekt die notwendigen Grenzwerte grundsätzlich eingehalten. Das Projekt wird als "sehr gut" lärmoptimiert gewürdigt. Strassenseitig werden ausschliesslich Betriebsnutzungen vorgesehen, was der Lärmproblematik entgegenwirkt.
Störfallvorsorge	Gemäss Risikokataster liegt das Gestaltungsplangebiet teilweise im Konsultationsbereich "Durchgangsstrasse" (vgl. Kapitel 3.3.4). Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass empfindliche Nutzungen grundsätzlich ausserhalb des Konsultationsbereichs resp. nur mit Umsetzung von Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zulässig sind.
Positiver Effekt auf das Lokalklima	Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird, durch die geforderte Begrünung und Gestaltung des Aussenraums, der unterirdischen Anordnung der Parkierung, der grosszügigen Bepflanzung mit Bäumen und der zurückhaltenden Versiegelung des Bodens ein positiver Effekt auf das Lokalklima sichergestellt.
Nutzung	Der Gestaltungsplan sichert eine der Kernzone entsprechende Nutzung des Gestaltungsplangebiets und sieht eine Verdichtung / Innenentwicklung im Sinne der Zielsetzung von Art. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) vor.
Planungsgrundsätze RPG	Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird eine Siedlungsentwicklung bezweckt, welche den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG gerecht wird.