



22. Dezember 2022

Lärmschutz und Städtebau

Machbarkeitsstudie Steinackerstrasse Kloten



(Visualisierungen Hinweis zu Details Fassadengliederung Kopfgebäude : Entwurfsstand Vorabzug 18.10.22)

Schallschutz / Akustik
Ingenieurbüro Andreas Suter
Akustik, Beratung, Planung
Schützenstrasse 5 8800 Thalwil
Andreas Suter

Architektur Städtebau:
ADP Architekten AG, Zürich
Architekten ETH BSA SIA
Seefeldstrasse 152 8008 Zürich
Nicolas Guex Beat Jordi

Auftraggeber
Stadt Kloten
Raum+Umwelt
Kirchgasse 7 8302 Kloten
Andreas Stoll
Raumplaner MAS ETH

Planungsbüro:
EG Raumentwicklung GmbH
Philipp Lenzi
Ottostrasse 17 8005 Zürich

Schallschutz / Akustik
Ingenieurbüro Andreas Suter
Akustik, Beratung, Planung
Schützenstrasse 5 8800 Thalwil
Andreas Suter

Architektur Städtebau:
ADP Architekten AG, Zürich
Architekten ETH BSA SIA
Seefeldstrasse 152 8008 Zürich
Nicolas Guex Beat Jordi

Inhalt Machbarkeitsstudie

ADP Architekten ETH BSA SIA Architektur und Städtebau

- Summary Machbarkeitsstudie Seite 4 - 5
- Aufgabenstellung /
Ausgangslage Städtebau Seite 6 - 7
- Baurechtliche Ausgangslage SBV
Fragestellung Abstandslinien / Bautiefen Seite 8 - 9
- Varianten Grundrisse / Bewertung „KMIA“
unter Einhaltung seitlicher kantonalen
Mindestabstand Seite 10-11
- Varianten Grundrisse /Bewertung „SGANBA“
unter Insanspruchnahme nachbarliche
Zustimmung Grenzbau Bautiefe 14/20m Seite 12-13
- Wohnqualität: Ueberlegungen zu
Lösungen ohne Ausnahmegewilligung Seite 14-15
- Wohnqualität: Ueberlegungen zu
Lösungen ohne Ausnahmegewilligung
Wohnkonzepte mit nördlichen Nebenräumen
als Entwicklungspotential Seite 16-17
- Berechnung Ausnützung / Geschossigkeit
für Varianten unter Einhaltung seitlicher
kantonaler Mindestabstand Seite 18-19

Ingenieurbüro Andreas Suter

- Lärmschutz
Lärmbeurteilungen Ingenieurbüro
Andreas Suter vom 18.10.2022 ab Seite 21

Anhang: ab Seite 35

- Kontrolle Baufelder A1 / A2 : Kreisel / Ende Ost
- weitere geprüfte Grundrissansätze
bezüglich Lärmschutz
(Gewerbeeinlieger / gelbe Räume)



Lärmschutz

(Hinweis Details Visualisierung:
Kopfgebäude West zum Kreisel
Entwurfsstand Vorabzug 18.10.22)



Städtebaulicher Strukturentwurf Baufelder A1 / A2

Fragen gem. Aufgabenstellung

1 „Wie einfach/anspruchsvoll ist es, die IGW EIII Werte einzuhalten? Ist die Vielfalt an Lösungsansätzen gross oder klein?“

2 „Braucht es aus städtebaulicher oder Wohnhygienischer Sicht Ausnahmebewilligungen für „gelbe Zimmer“ (1 Fester in jedem lärmempfindlichen Raum hält IGW ein, 1 Fenster hält IGW nicht ein)“.

3 „Kann man die Anforderung, dass 1 Raum die Werte ES II einhält, gut oder schwer erfüllen? Wie gross ist der Handlungsspielraum resp. Vielfalt an Varianten?“

4 „Kann man die Anforderung, dass 1 Aussenbereich pro Wohnung am Tag den 60 dB(A) einhält einfach oder nur schwer erfüllen?“

5 „Welche Schlussfolgerungen lassen sich auf die Wohnanteile in den Baubereiche ziehen? (s.a. Städtebau)“

Wichtigste Aussagen

1 Die berechneten Immissionswerte erlauben eine Bewilligung hochwertiger Wohnkonzeptionen mit einer vergleichsweise grossen Varianz der Grundrisslösungen entlang der lärmexponierten Strassenräume (Bassersdorferstrasse) ohne Ausnahmebewilligung und allfällig verschärfte Anforderungen unter ES III.

. Für die Erreichung einer angemessenen Vielfalt von Grundrisstypologien und einer entsprechend vielfältigen städtebaulichen Erscheinung und volumetrischen Varianz der Gebäude entlang der Bassersdorferstrasse ist eine örtliche Bewilligung mit Ausnahmebewilligungen (gelbe Räume) ggf. in untergeordnetem Masse wünschbar. Im Hauptteil der Studie werden nur Lösungen mit gelben Räumen aufgezeigt, die auch ohne entsprechende Fensteröffnungen lösbar wären.

In höher liegenden Geschossen (ab 5. Geschoss resp. 4. Obergeschoss) sind die Immissionsgrenzwerte teilweise bereits eingehalten, was in diesen Geschossen von den illustrierten Lärmschutzgrundrissen abweichende Lösungen mit damit erhöhter Varianz der Grundrisslösungen zulässt.

3 Die Anforderung dass 1 Raum pro Wohnung ab 2 Zimmern die Anforderungen der Werte nach ES II einhält, kann gut erfüllt werden. Bei Räumen zur Steinackerstrasse ist eine vorgelagerte Loggia teilweise notwendig / empfehlenswert

4 Die Anforderung dass 1 Aussenbereich pro Wohnung ... am Tag 60dB einhält ist auf in Gebäuden zur Nordseite Richtung Bassersdorferstrasse gut erreichbar; in Gebäuden zur Südseite Richtung Steinackerstrasse ist ein zweiter lärmabgewandter hofseitiger Aussenbereich wünschbar oder ggf. notwendig.

Die vorgesehene Dichte erlaubt eine hochwertige Bebauung mit zukunftsgerichteten, urbanen Qualitäten in einem bisher sehr suburbanen Kontext sowie die Erreichung eines hohen zulässigen maximalen Wohnanteils (80%).

Städtebau / Wohnqualität

Fragen gem. Aufgabenstellung

1 Wie sind die Regelungen der Sonderbauvorschriften hinsichtlich ihres Zusammenwirkens mit dem Entwicklungsleitbild, den Anforderungen des Lärmschutzes und der Sicherstellung einer städtebaulich attraktiven vielfältigen Entwicklung zu beurteilen?



Städtebaulicher Strukturentwurf (3D) Baufelder A1 / A2 Normalgeschoss

1a Allgemein

Wichtigste Aussagen

Die Regelungen der Sonderbauvorschriften und des Entwicklungskonzeptes erlauben eine hochwertige, in Bezug auf mögliche gewerbliche Nutzungen und zukünftige Formen der Wohnnutzung flexible Entwicklung.

1b Regelungskonzept der SBV

Die sich an traditionellen baurechtlichen Regelungen orientierenden Vorschriften erlauben auf dem Hintergrund einer klaren Parzellierungsstruktur ein städtebauliche, freiräumliche und gestalterisch flexible und nachhaltige Entwicklung

1c Varianz möglicher Lösungen für Einzelgrundstücke und Grundstückskombinationen

Das baurechtliche Regelwerk erlaubt eine differenzierte, offene kubische bauliche Struktur mit willkommenen Spielräume für identitätsstiftende städtebauliche Akzente. zusammen mit dem grossen Freiheitsgrad betr. Bautiefen und seitlichen Grenzabständen sowie moderaten und begrenzten Mehrhöhenzuschlägen

1d Qualitätssicherung / Schutz Interessen Grundeigentümerschaften

Die vorgesehenen qualitätssichernden Verfahren stellen eine besonders gute Qualität von Bauten und Freiräumen sowie eine sorgfältige Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen sicher.

2 Welche Spielräume ergeben sich bezüglich des generellen Nutzungsspektrums und der Flexibilität bezüglich Festlegungen zum Wohnanteil?

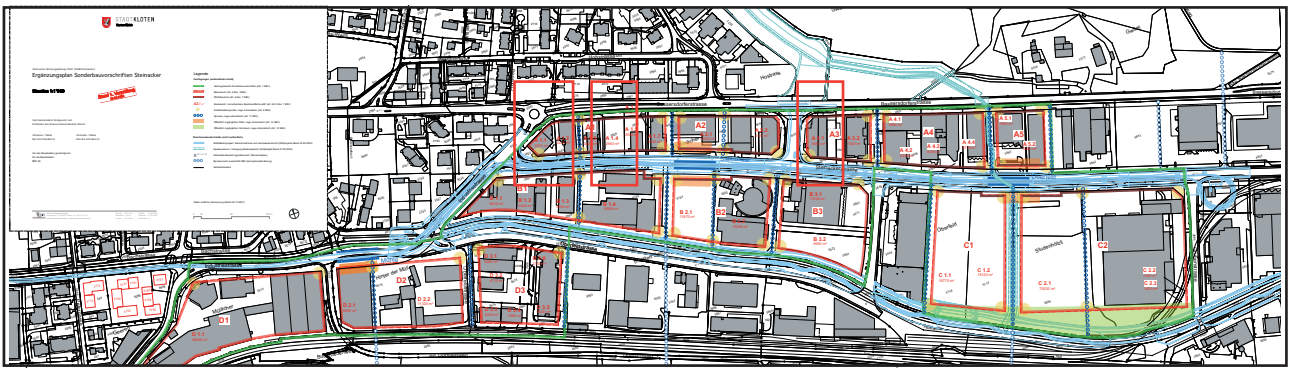
2 Die vorgesehe Dichte erlaubt eine hochwertige Bebauung mit zukunftsgerichteten, urbanen Qualitäten in einem bisher sehr suburbanen Kontext sowie die Erreichung eines hohen zulässigen maximalen Wohnanteils (80%) (s.a. Lärmschutz)

3 Wohnqualität

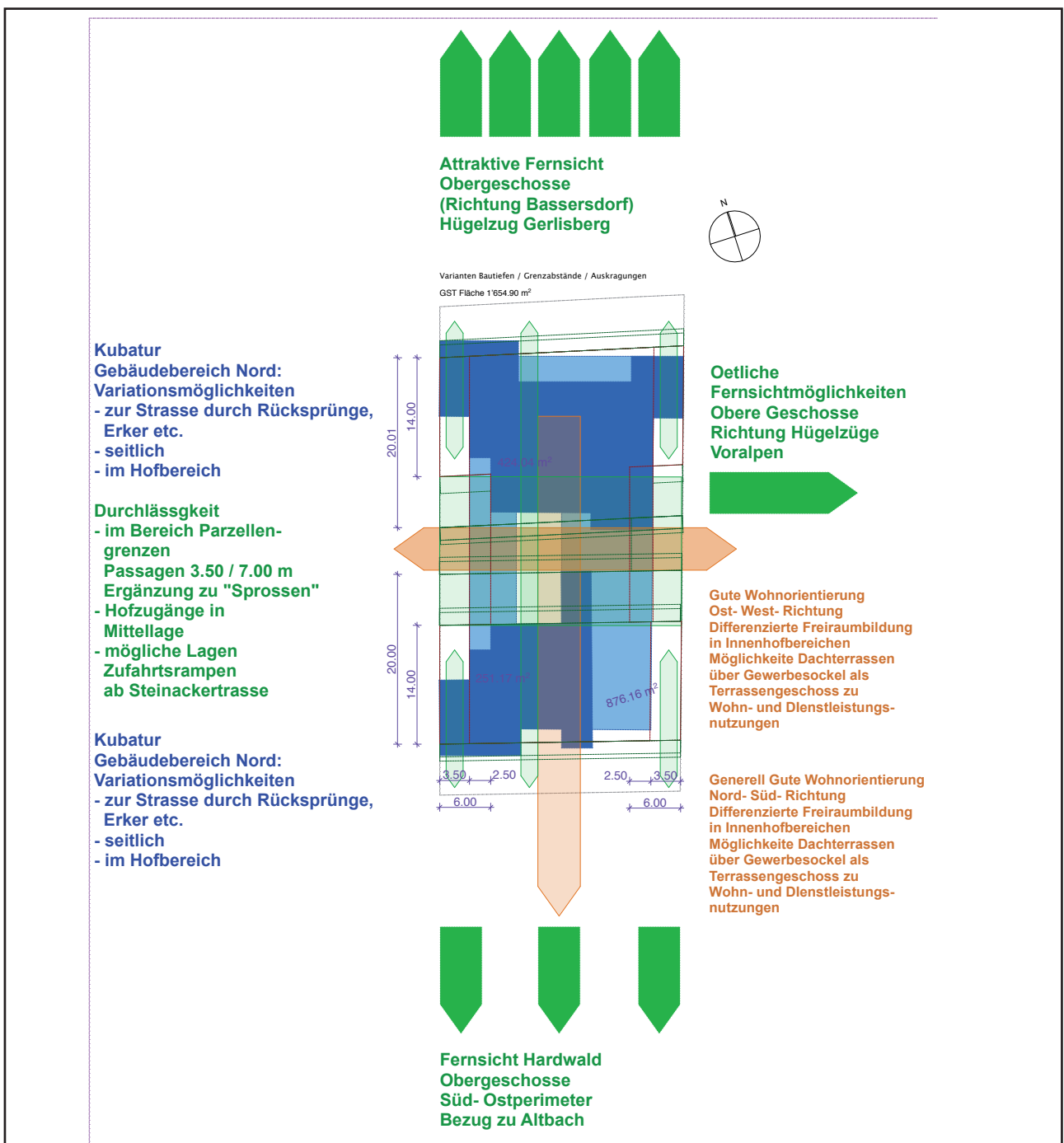
3 Sowohl bezüglich städtebaulicher Positionierung als auch bezüglich Lärmschutz und Wohnungskonzeption lassen sich vielfältige Lösungen entwickeln.

Aufgrund der vergleichsweise hohen Grunddichte von 2.0 stehen an den Lärmexponierten Lagen an der Bassersdorferstrasse städtebaulich eher urbane Wohnformen im Vordergrund

Aufgabenstellung / Ausgangslage Städtebau



Sonderbauvorschriften Plan mit zu untersuchenden Parzellen



Baufeld A 1.4 mit Hinweisen Städtebau / Kubatur

Ziele Entwicklungskonzept
Steinacker

Ziel der baurechtlichen Regelungen:
Hohe städtebauliche Qualität:

- Breites Spektrum an Volumetrien für
Bebauung von Einzelgrundstücke und Kombinationen
- Bebauungsstruktur mit hoher Identität, Akzentbildung und
hochwertigen öffentlichen Freiräumen
- hochwertige Erscheinung der Strassenräume
(Bassersdorferstrasse / Steinackerstrasse)
- hohe Nutzungsflexibilität
- gute Durchmischung von Gewerbe und Wohnen

Lärmschutz

Lärmschutztechnische Rahmenbedingungen

Allgemein

- Realisierbarkeit max. Wohnanteil ohne
- Ausnahmegewilligungen
Langfristige Realisierbarkeit unter allfälligen verschärften
Bedingungen (ES III)

Lärmexposition / Orientierung

- Optimale Entwicklungsmöglichkeiten trotz stark
gerichteter Grundorientierung / Lärmexposition
- entlang Bassersdorferstrasse / Arealnordseite
für Wohnungsbau nicht optimale Orientierung
- Steinackerstrasse / Südseite
für Wohnungsbau im Prinzip optimale Südorientierung
gute Besonnung Fernsicht durch breiten Strassenraum
mittlere / kleine Lärmbelastung

Grundcharakteristiken Städtebau

Städtebauliche Ziele und Qualitäten

Kubatur

- hohe Durchlässigkeit
- Ablesbarkeit des strukturellen Aufbaus
und der Nutzungsstruktur und Nutzungsverteilung
- Offene kubische Strukturen / Akzente /
„Hochhäuser“
- eher nicht: Grossformen

Nutzungsformen / Nutzungskombinationen

- breites Spektrum von Nutzungskategorien
betr. Gewerbe / Dienstleistung und Wohnformen
- zukunftsgerichtetes breites, offenes Spektrum
möglicher Wohnformen (Familien, Cluster,
Wohnen und Arbeiten, Mischformen etc.)

Ausgangslage Baurecht: Fragestellung Abstandslinien / Bautiefen etc.

Grundüberlegungen Baurecht gem. SBV

Die baurechtlichen Grundüberlegungen zu den SBV, die an Merkmale des kantonalen Baugesetzes aus dem Jahre 1893 anknüpfen basieren auf der Feststellung, dass die Regelungen aus dem 19. Jahrhundert für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen städtebaulich hohe urbane Qualitäten und Identität mit grossem planerischem Spielraum verknüpften. Dies gilt insbesondere für die Regelungen bezüglich abstandsfreie 14m resp. 20m Bautiefe bei nachbarschaftlichem Einverständnis und und zustimmungsfreiem „Grenzabstand“ bei Einhaltung kantonalrechtlichem Mindestabstand von 3.50m

Schemaplan

Regelungen Besprechung 24.8.22

Rot: Vorschläge ADP

Bautiefe 14.00m

- Grenzbau mit Zustimmung / Grundbucheintrag
- MHZ 0.5 Mehrhöhe
ab 16.00 + 1.00 = 17.00m
Vorschlag ADP max. 3.50m
- Grenzabstand 3.50m
ohne Zustimmung
- Auskragungen gem. PBG
über Baulinie
max. Bautiefe
seitlich im Grenzabstandsbereich

Vorschlag ADP

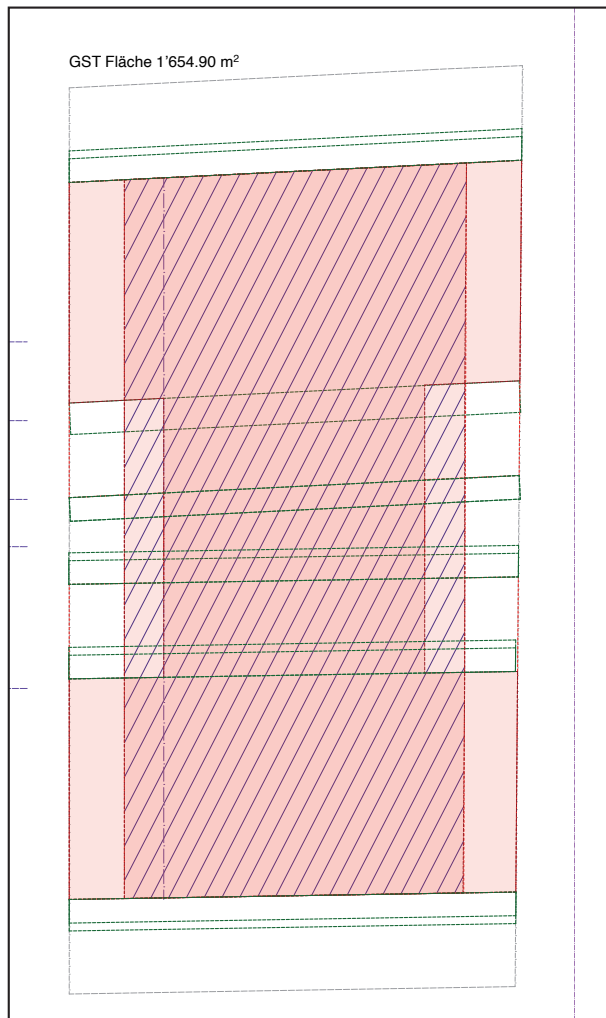
- max. Bautiefe 20.00m

Rückwärtige Abstände:

- ab 8m Gebäudehöhe
- Grenzabstand 6.00m
- MHZ 0.5 Mehrhöhe
ab 16.00 + 1.00 = 17.00m
Vorschlag ADP max. 3.50m
über Gesamthöhe 30.00m
resp. bei Hochhäusern

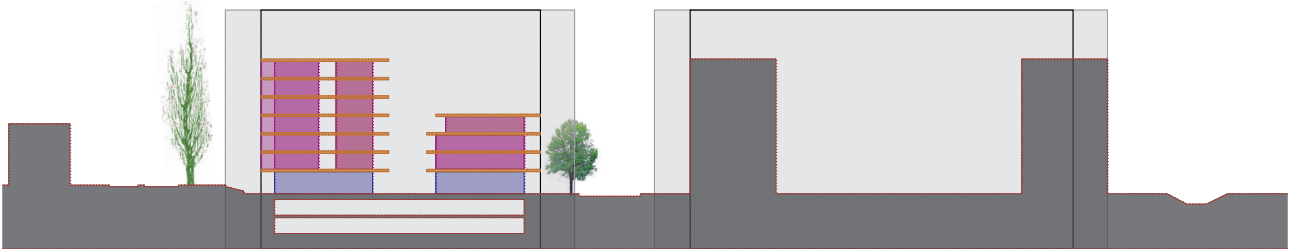
bis 8m Gebäudehöhe

- Grenzabstand durchgehend 3.50m

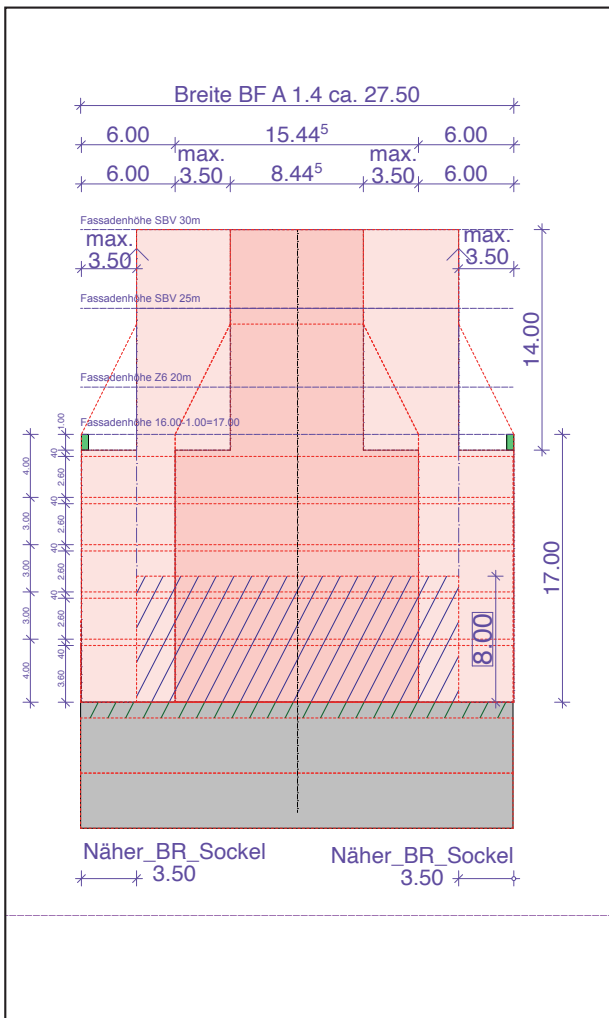


BF A 1.4 GSTF 1'654.90 m²
AGF SBV : 596m² / G bei 5 G

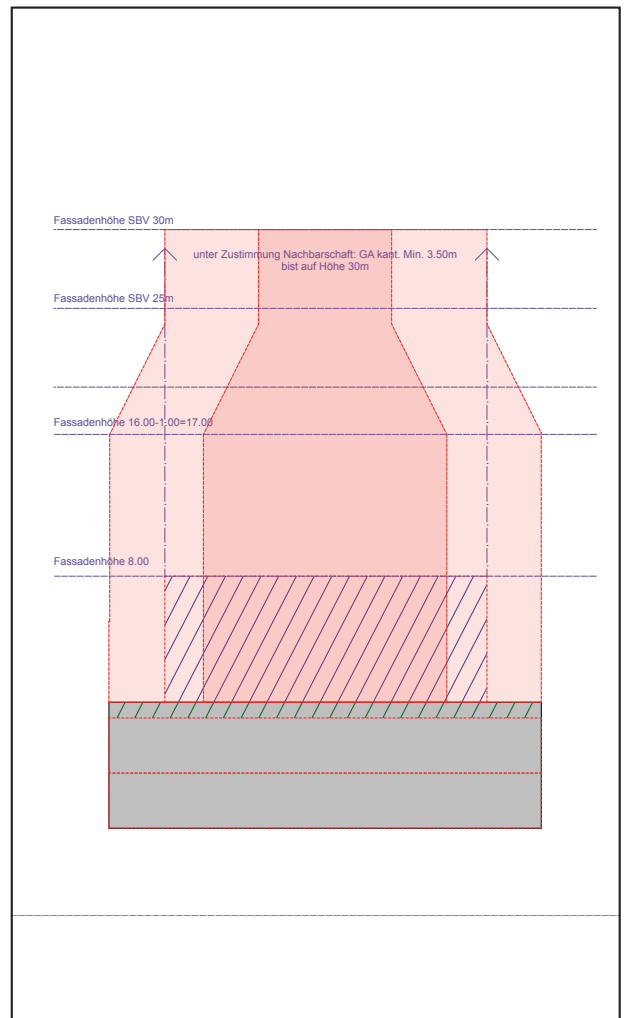
Ausgangslage Baurecht: Fragestellung Abstandslinien / Bautiefen etc.



Schemaschnitt mit Bautiefe > 14m / Bereich maximale Fassadenhöhe 30m



Schemaschnitt Umfahrungen Volumetrie



Schemaschnitt

Lärmschutz :Varianten Wohnungsgrundrisse seitlich Einhaltung kantonaler Mindestabstand

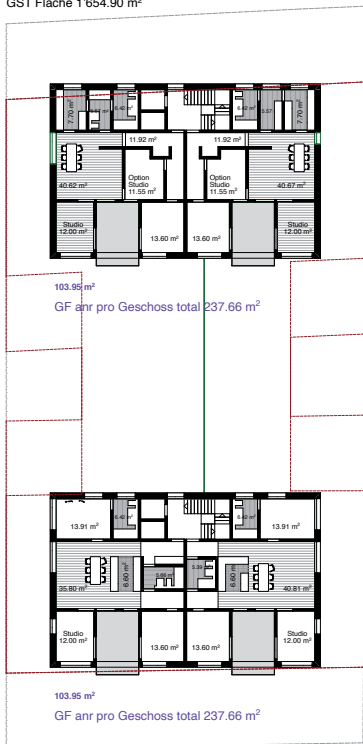
Methodik des Variantenstudiums

- 6 Varianten mit seitlichem Mindestabstand (kurz „KMIA“)
Seite 10 / 11
- 6 Varianten mit seitlichem Grenzbaurecht auf Bautiefe 14 / 20m (kurz „SGANBA“)
Seite 12 / 13

Schemapläne Varianten 1-3 „KMIA“

Variante 1 KMIA :
 - Randbebauung Nord und Süd
 - Grenzabstand seitlich: kantonalrechtlicher Mindestabstand eingehalten

GST Fläche 1'654.90 m²



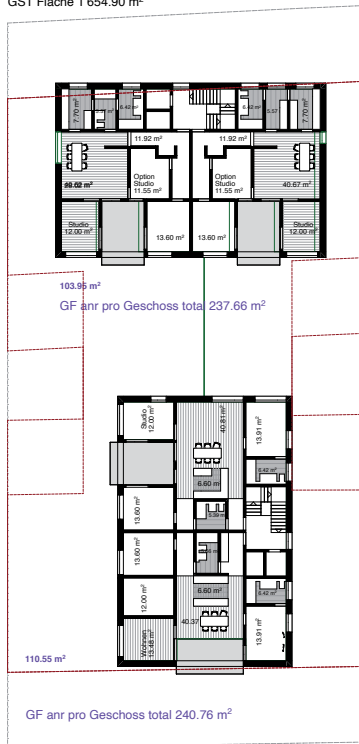
GF anr pro Geschoss total 459.20 m²

Variante 1 :
Randbebauung Nord + Süd

Kriterium 1 Lärmschutz (Qualität)	fraglos	++
Kriterium 2 Lärmschutz 2 (rechtlich)	fraglos	++
Kriterium 3 Wohnqualität	z.T. fraglich Belichtung Wohnen / Zi als Studio	-
Kriterium 4 Städtebau Varianz, Stadtraum	denkbar / Standard	+/-
Punktezahl		6.0

Variante 2 KMIA :
 - Offene durchgehende Gebäudestruktur
 - Grenzabstand seitlich: kantonalrechtlicher Mindestabstand eingehalten

GST Fläche 1'654.90 m²



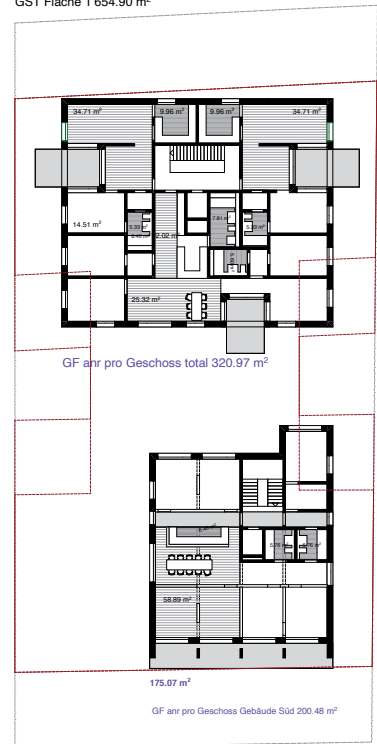
GF anr pro Geschoss total 478.38 m²

Variante 2 :
Randbebauung Nord + Einzelgebäude Süd

Kriterium 1 Lärmschutz (Qualität)	fraglos	++
Kriterium 2 Lärmschutz 2 (rechtlich)	fraglos	++
Kriterium 3 Wohnqualität	z.T. fraglich Belichtung Wohnen / Zi als Studio / Belichtung allg. besser als V1	+/-
Kriterium 4 Städtebau Varianz, Stadtraum	denkbar / Standard	+/-
Punktezahl		6.0

Variante 3 KMIA :
 - Nördliches Gebäude als 3- Spänner
 - südliches Gebäude als polyfunktionaler Punktbau
 - Grenzabstand seitlich: kantonalrechtlicher Mindestabstand eingehalten

GST Fläche 1'654.90 m²



GF anr pro Geschoss total 522.29 m²

Variante 3 :
3- Spänner Nord + polyfunktionales Geb Süd

Kriterium 1 Lärmschutz (Qualität)	fraglos / gut	++
Kriterium 2 Lärmschutz 2 (rechtlich)	fraglos	++
Kriterium 3 Wohnqualität	gut	+
Kriterium 4 Städtebau Varianz, Stadtraum	denkbar / Standard	+/-
Punktezahl		9.0

Lärmschutz :Varianten Wohnungsgrundrisse seitlich Einhaltung kantonaler Mindestabstand

Erkenntnisse:

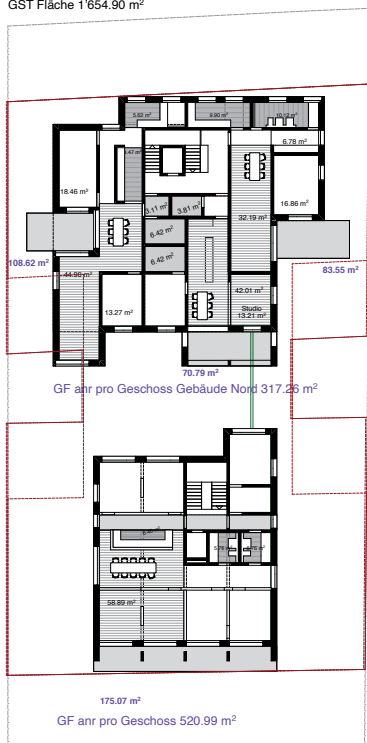
- 5 Grundrisstypen entlang Bassersdorferstrasse
- Fenster in Seitenfassade mit Tempo 60 möglich
- zufriedenstellend, aber städtebaulich nicht sehr belebt
(nur Laborküchen / Nebenräume)
- Ab und zu ein Durchwohnen mit gelbem Zimmer wären städtebaulich und von der Variabilität wünschenswert

Schemapläne Varianten 4-6 „KMIA“

Variante 4 KMIA :

- Nördliches Gebäude als 3- Spänner
- südliches Gebäude als polyfunktionaler Punktbau
- Grenzabstand seitlich: kantonalrechtlicher Mindestabstand

GST Fläche 1'654.90 m²



GF anr pro Geschoss total 493.82 m²

Variante 4 :

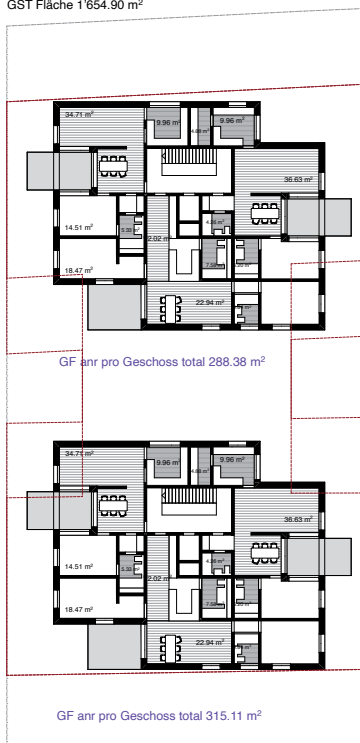
4- Spänner Nord + polyfunktionales Geb Süd

Kriterium 1 Lärmschutz (Qualität)	fraglos / gut	++
Kriterium 2 Lärmschutz 2 (rechtlich)	fraglos	++
Kriterium 3 Wohnqualität	gut bis sehr gut	++
Kriterium 4 Städtebau Varianz, Stadtraum	gut bis sehr gut Abstand rückwärtig eher klein	+/-
Punktezahl		10.0

Variante 5 KMIA:

- Nördliches Gebäude als 3- Spänner
- Nördliches Gebäude als 3- Spänner
- Grenzabstand seitlich: kantonalrechtlicher Mindestabstand eingehalten

GST Fläche 1'654.90 m²



GF anr pro Geschoss total 603.51 m²

Variante 5 :

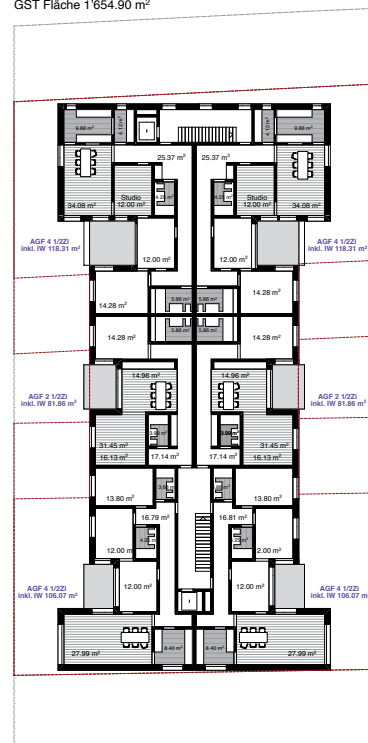
3- Spänner Nord + Süd

Kriterium 1 Lärmschutz (Qualität)	fraglos / gut	++
Kriterium 2 Lärmschutz 2 (rechtlich)	fraglos	++
Kriterium 3 Wohnqualität (Grundriss, Belichtung)	gut bis sehr gut	++
Kriterium 4 Städtebau Varianz, Stadtraum	gut bis sehr gut Abstand rückwärtig eher klein	+/-
Punktezahl		10.0

Variante 6 KMIA :

- Nordsüdzeile mit Kopfpartien Nord und Süd
- Grenzabstand seitlich: kantonalrechtlicher Mindestabstand

GST Fläche 1'654.90 m²



Variante 6 :

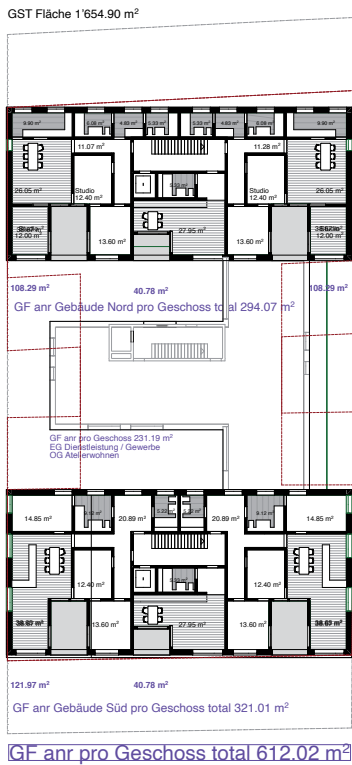
Ostwestorientierte Zeile mit 2 einseitig orientierten Wohnungen

Kriterium 1 Lärmschutz (Qualität)	fraglos / gut	++
Kriterium 2 Lärmschutz 2 (rechtlich)	fraglos / gut	++
Kriterium 3 Wohnqualität (Grundriss, Belichtung)	gut Fenster zu Steinacker denkbar	+
Kriterium 4 Städtebau Varianz, Stadtraum	gut Hohe Dichte / Qualität Ø	++
Punktezahl		9.0

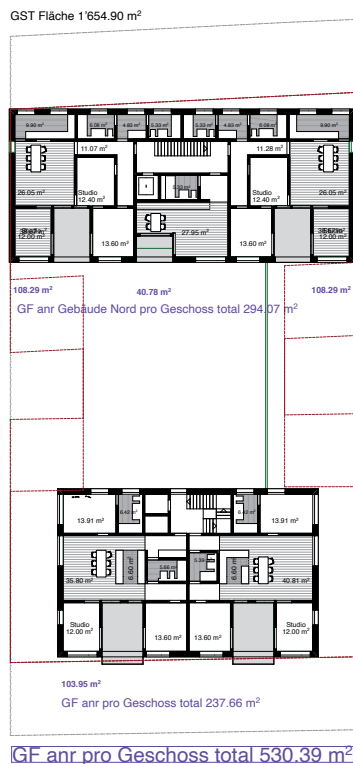
Lärmschutz :Varianten Wohnungsgrundrisse seitlich Grenzbau mit Zustimmung

Schemapläne Varianten 1-3 „SGANBA“

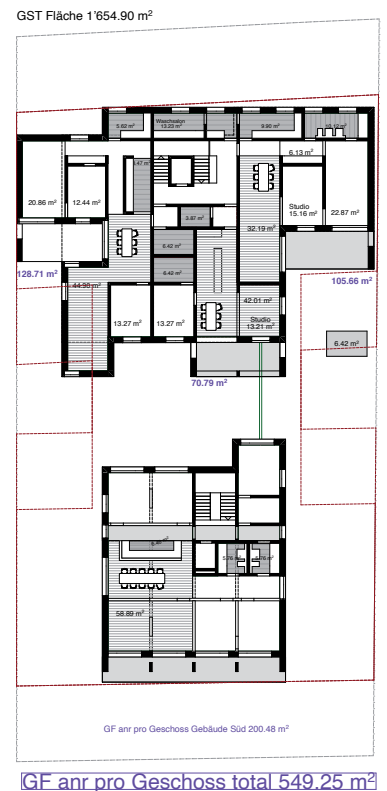
- Variante 1 SGANBR:**
 - Randgebäude Nord und Süd
 - Grenzabstand seitlich: Grenzbaurecht



- Variante 2 SGANBR :**
 - Randgebäude mit Hofgebäude
 - Grenzabstand seitlich:
 Gebäude Nord Grenzbaurecht



- Variante 3 SGANBR :**
 - Nördliches Gebäude als 3- Spänner
 - Grenzabstand seitlich: Grenzbaurecht
 - südliches Gebäude als polyfunktionaler Punktba



Variante 1 :
Randbebauung Nord + Süd

Kriterium 1 Lärmschutz (Qualität)	fraglos	++
Kriterium 2 Lärmschutz 2 (rechtlich)	fraglos	++
Kriterium 3 Wohnqualität	z.T. fraglich Belichtung Wohnen / Zi als Studio	-
Kriterium 4 Städtebau Varianz, Stadtraum	denkbar / Standard	+/-
Punktezahl		6.0

Variante 2 :
Randbebauung Nord + Einzelgebäude Süd

Kriterium 1 Lärmschutz (Qualität)	fraglos	++
Kriterium 2 Lärmschutz 2 (rechtlich)	fraglos	++
Kriterium 3 Wohnqualität	z.T. fraglich Belichtung Wohnen / Zi als Studio / Belichtung allg, besser als V1	+/-
Kriterium 4 Städtebau Varianz, Stadtraum	denkbar / Standard	+/-
Punktezahl		6.0

Variante 3 :
3- Spänner Nord + polyfunktionales Geb Süd

Kriterium 1 Lärmschutz (Qualität)	fraglos / gut	++
Kriterium 2 Lärmschutz 2 (rechtlich)	fraglos	++
Kriterium 3 Wohnqualität	gut	+
Kriterium 4 Städtebau Varianz, Stadtraum	denkbar / Standard	+/-
Punktezahl		9.0

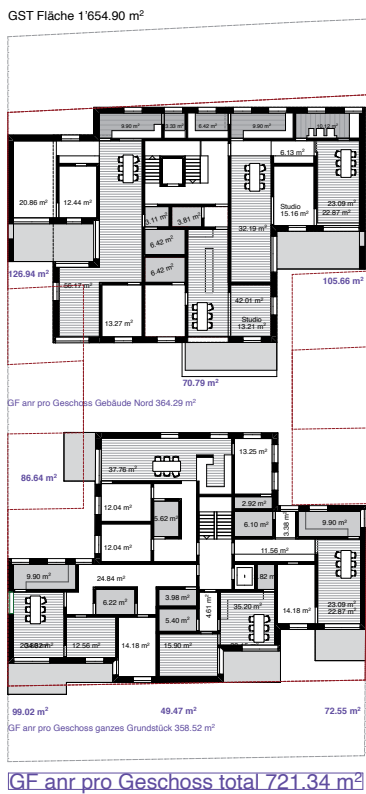
Lärmschutz :Varianten Wohnungsgrundrisse seitlich Grenzbau mit Zustimmung

Erkenntnisse:

- Grenzbau ist bei differenzierter Betrachtung als Spielraum wünschbar
- Grenzbau zur Bassersdorferstrasse erlaubt Lärmschutz für Hofraumpartien
- Durchlässigkeiten Richtung Bassersdorferstrasse sind wünschbar / notwendig (Hofpassagen)
- Durchwohnen mit „gelben Zimmern“ wären sehr willkommen / erwünscht

Schemapläne Varianten 4-6 „SGANBA“

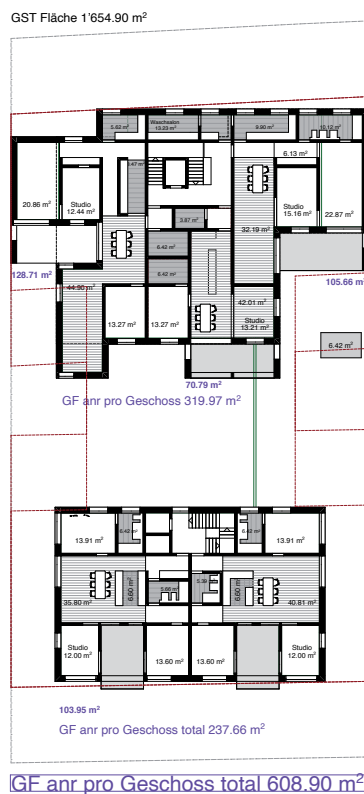
Variante 4 SGANBR :
 - Nördliches Gebäude als 4- Spänner
 - südliches Gebäude als 4- Spänner
 - Grenzabstand seitlich: Grenzbaurecht



Variante 4 :
4- Spänner Nord + polyfunktionales Geb Süd

Kriterium 1 Lärmschutz (Qualität)	fraglos / gut	++
Kriterium 2 Lärmschutz 2 (rechtlich)	fraglos	++
Kriterium 3 Wohnqualität	gut bis sehr gut	++
Kriterium 4 Städtebau (Varianz, Stadtraum)	gut bis sehr gut Abstand rückwärtig eher klein	+/-
Punktezahl		10.0

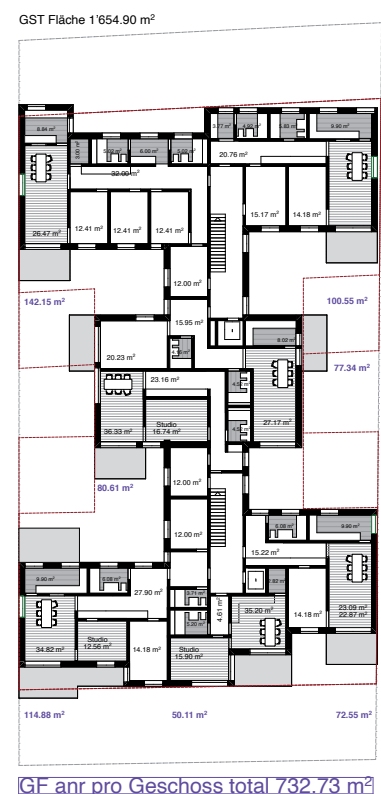
Variante 5 SGANBR :
 - Nördliches Gebäude als 3- Spänner
 - Grenzabstand seitlich: Grenzbaurecht
 - südliches Gebäude als Randgebäude mit Einhaltung Mindestabstand



Variante 5 :
**Nord 3- Spänner
 Randgebäude Süd**

Kriterium 1 Lärmschutz (Qualität)	fraglos / gut	++
Kriterium 2 Lärmschutz 2 (rechtlich)	fraglos	++
Kriterium 3 Wohnqualität (Grundriss, Belichtung)	gut bis sehr gut	++
Kriterium 4 Städtebau (Varianz, Stadtraum)	gut bis sehr gut	++
Punktezahl		12.0

Variante 6 SGANBR:
 - Offene durchgehende Gebäudestruktur
 - Grenzabstand seitlich: Grenzbaurecht



Variante 6 :
**Ostwestorientierte Zeile
 mit 2 einseitig orientierten Wohnungen**

Kriterium 1 Lärmschutz (Qualität)	fraglos / gut	++
Kriterium 2 Lärmschutz 2 (rechtlich)	fraglos / gut seitliche Fenster Nordwohnung grenzwertig	++
Kriterium 3 Wohnqualität (Grundriss, Belichtung)	gut Fenster zu Steinacker denkbar	+
Kriterium 4 Städtebau (Varianz, Stadtraum)	gut Hohe Dichte / Qualität	++
Punktezahl		9.0

Wohnqualität: Ueberlegungen zu Lösungen ohne Ausnahmegewilligung

Grundüberlegungen Städtebau/Wohnungsbau

- Grundrisskonzeptionen / Grundrisslayout
- volumetrische Konzentration im Norden wünschbar
- mehrspännige Grundrisse aus Gründen Wohnkonzeption (Gemeinschaftlichkeit) und Ökonomie wünschbar
- Grenzbau seitlich erhöht Spielraum
- Lärmschutz für Gesamtareal
- Durchlässigkeit zur Strasse

Grundüberlegungen Grundrissstruktur /

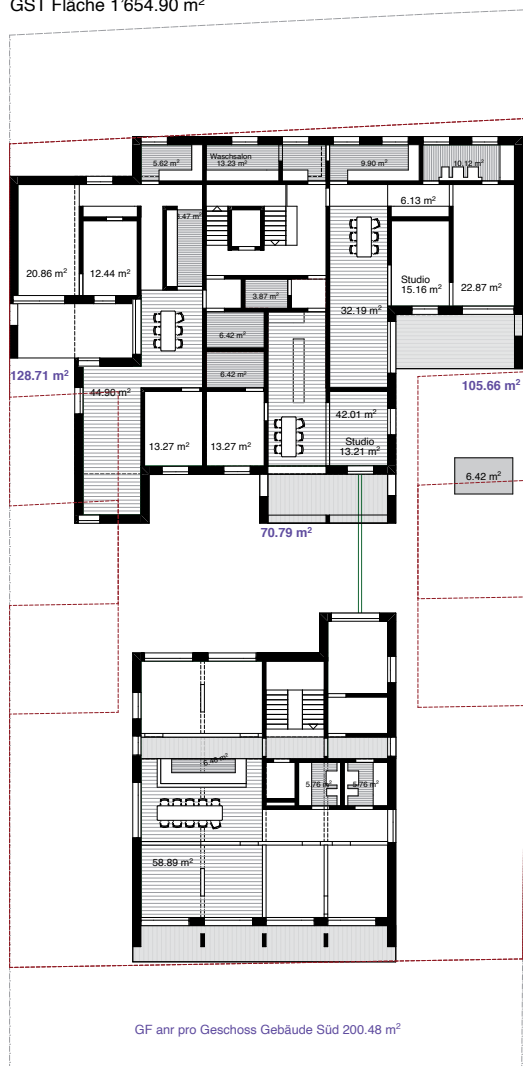
- Konstruktion / Nachhaltigkeit
- durchgehender Raum- und Tragraster
- Spannweiten die für Holzbau geeignet sind
- Grundrisskonzepte mit kurz- / mittel- / langfristiger nachhaltiger Anpassbarkeit

Lärmschutz und Wohnqualität bei Lösungen ohne Ausnahmegewilligung

Variante 3 SGANBR :

- **Nördliches Gebäude als 3- Spänner**
- Grenzabstand seitlich: Grenzbaurecht**
- **südliches Gebäude als polyfunktionaler Punktbau**

GST Fläche 1'654.90 m²



GF anr pro Geschoss total 549.25 m²

Wohnqualität von Grundrissen ohne Ausnahmegewilligung

Zur Nordseite / Bassersdorferstrasse

Nebenräume zur Strasse als grosses Potential für neue Wohnformen

- Laborküchen
- Entrées
- Hauswirtschaftsbereiche
- Bäder
- Duschen
- Gemeinschafts- Waschküchen
- hochwertige Belichtung
- attraktiver Sichtbezug Landschaft

Private Freiräume seitlich / rückwärtig

- lärmabgeschirmte Lage ES II
- attraktive Mehrfachbezüge von Wohnräumen / Individualbereichen

Zur Südseite / Steinackerstrasse

- Kleinmassstäblichkeit zur Sicherung Besonnung / Ausblick wünschbar

Ansatz Polyfunktionalität

- willkommener grosser Planungs spielraum
- Nutzungsflexibilität
- Potential neue Wohn- und Betriebsformen
- flexibler Wohnanteil
- kurz- / mittel- / langfristiger nachhaltiger Anpassbarkeit

Wohnqualität: Ueberlegungen zu Lösungen ohne Ausnahmegewilligung

Städtebau: spezifische Lagequalitäten
(insbesondere Baufelder A und B) als
Chance für neuartige Lösungsansätze

- Breites Spektrum an Volumetrien für Einzelgrundstücke und Kombinationen sichern
- Grossen Spielraum in der Tiefe der Grundstücke sichern (Max. Tiefe Grenzbau / Grundabstand auf 20m erhöhen?)
- seitlicher Grundabstand auf Tiefe 20m

Nebenträume Nord mit Entwicklungspotential / Bezug zum Landschaftsraum

Laborküchen



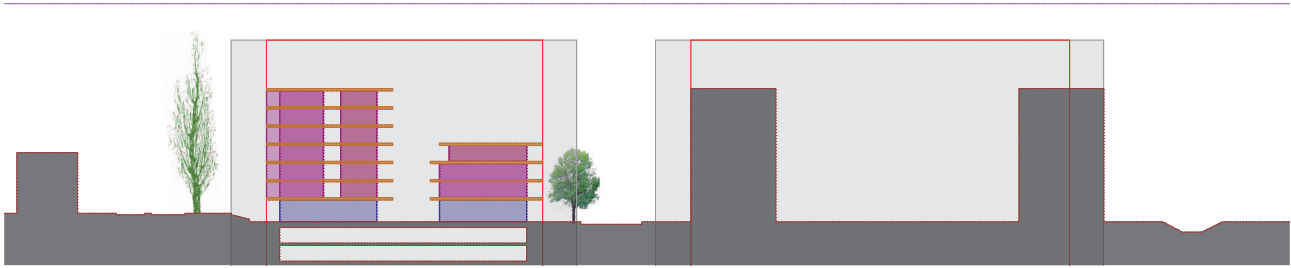
Bäder



Hauswirtschaftsbereiche



Berechnung Ausnützung Wohnanteil Geschossigkeit Var 1-6 ohne seitliches Näherbaurecht

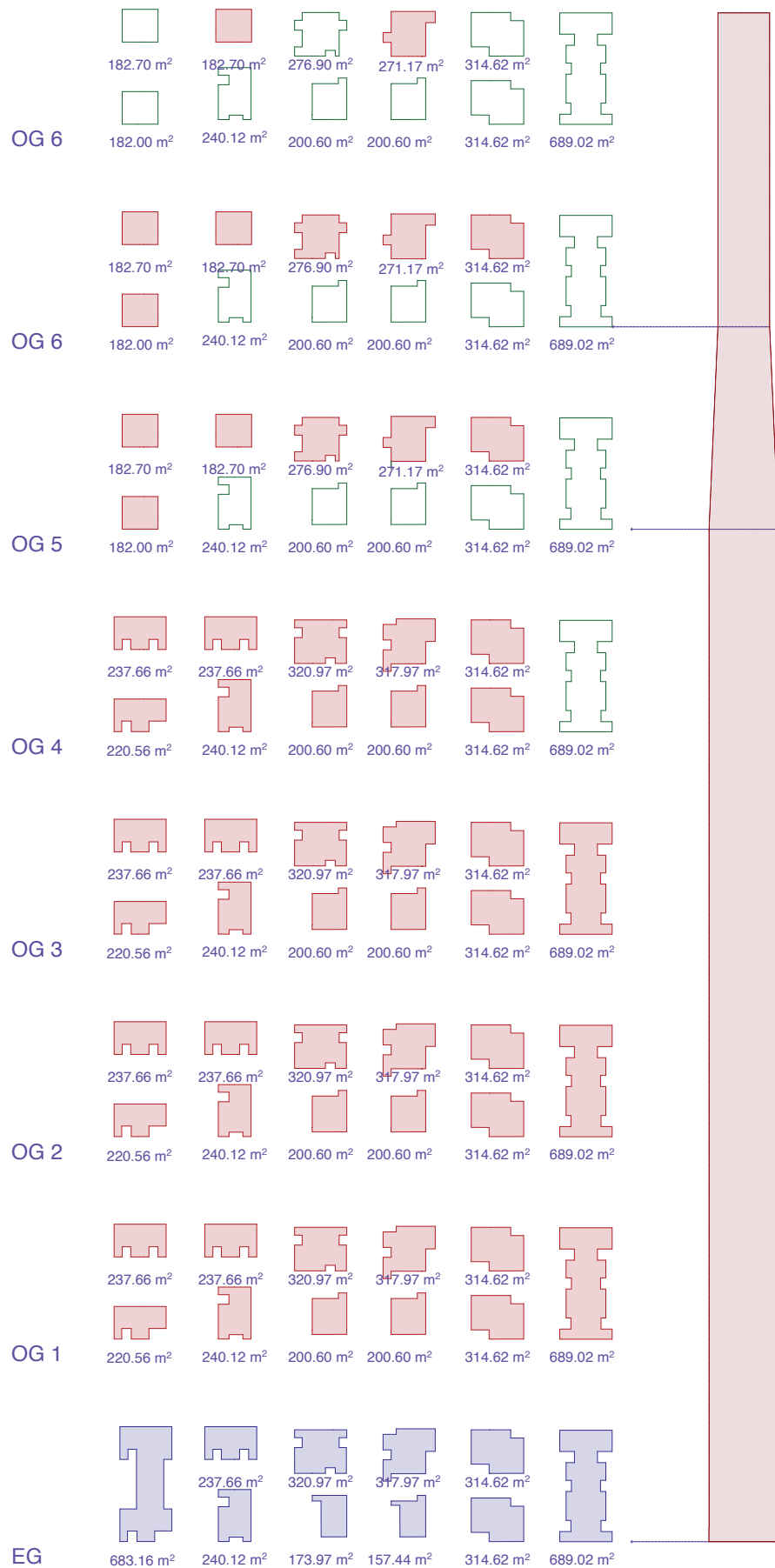


Berechnungen GF anrechenbar / Wohnanteil / Gewerbeanteil etc.

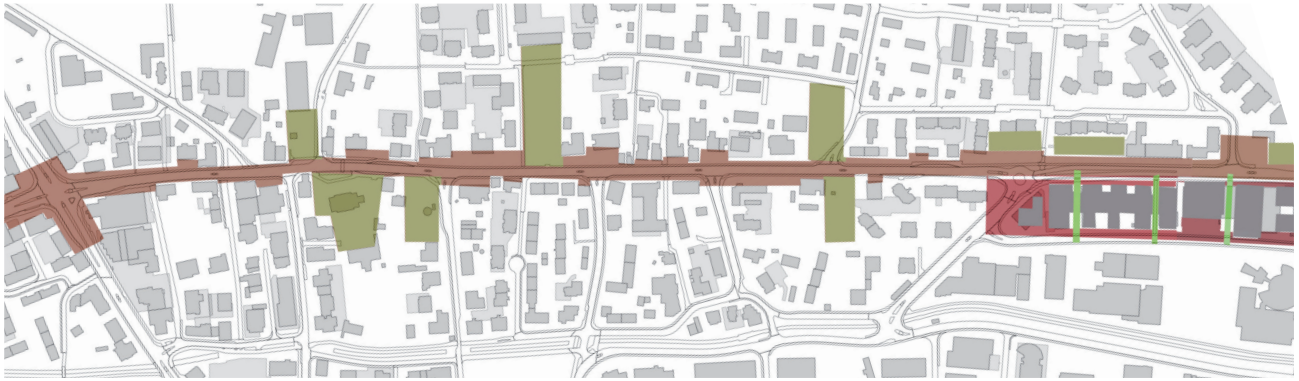
Variante 1 seitlich Minimalabstand PBG 3.50m					Variante 2 seitlich Minimalabstand PBG 3.50m					Variante 3 seitlich Minimalabstand PBG 3.50m					Variante 4 seitlich Minimalabstand PBG 3.50m					Variante 5 seitlich Minimalabstand PBG 3.50m					Variante 6 seitlich Minimalabstand PBG 3.50m				
GR Anrechenbar	Wohnen	Gewerbe	Total		GR Anrechenbar	Wohnen	Gewerbe	Total		GR Anrechenbar	Wohnen	Gewerbe	Total		GR Anrechenbar	Wohnen	Gewerbe	Total		GR Anrechenbar	Wohnen	Gewerbe	Total		GR Anrechenbar	Wohnen	Gewerbe	Total	
GSTF BF 1.4 100%					GSTF BF 1.4 100%					GSTF BF 1.4 100%					GSTF BF 1.4 100%					GSTF BF 1.4 100%					GSTF BF 1.4 100%				
OG	7	0	0		OG	7	183	0		OG	7	0	0		OG	7	272	0		OG	7	0	0		OG	7	0	0	
OG	6	183	183		OG	6	183	0		OG	6	277	0		OG	6	272	0		OG	6	0	0		OG	6	0	0	
OG	5	183	183		OG	5	183	0		OG	5	277	240		OG	5	272	0		OG	5	315	0		OG	5	0	0	
OG	4	238	238		OG	4	238	240		OG	4	321	0		OG	4	318	201		OG	4	315	315		OG	4	689	0	
OG	3	238	238		OG	3	238	240		240 OG	3	321	240		OG	3	318	201		OG	3	315	315		OG	3	689	0	
OG	2	238	238		OG	2	238	240		OG	2	321	240		OG	2	318	201		OG	2	315	315		OG	2	689	0	
OG	1	238	238		OG	1	238	240		OG	1	321	134		OG	1	318	201		OG	1	315	315		OG	1	689	0	
EG	0	0	0	AZ	EG	0	238	240	AZ	EG	0	321	240	AZ	EG	0	318	201	AZ	EG	0	315	315	AZ	EG	0	0	0	AZ
Total	2'632	689	3'321		Total	2'459	478	2'937		Total	2'732	495	3'227		Total	2'888	519	3'407		Total	2'832	629	3'461		Total	2'756	689	3'445	
Flächenanteil	72%	21%	100%		Flächenanteil	64%	15%	80%		Flächenanteil	82%	12%	100%		Flächenanteil	82%	15%	100%		Flächenanteil	82%	18%	100%		Flächenanteil	80%	20%	100%	

Variante 1 KMIA: - Randbebauung Nord und Süd - Grenzabstand seitlich: kantonalrechtlicher Mindestabstand eingehalten	Variante 2 KMIA: - Offene durchgehende Gebäudestruktur - Grenzabstand seitlich: kantonalrechtlicher Mindestabstand eingehalten	Variante 3 KMIA: - Nördliches Gebäude als 3- Spänner - südliches Gebäude als polyfunktionaler Punktbau - Grenzabstand seitlich: kantonalrechtlicher Mindestabstand eingehalten	Variante 4 KMIA: - Nördliches Gebäude als 3- Spänner - südliches Gebäude als polyfunktionaler Punktbau - Grenzabstand seitlich: kantonalrechtlicher Mindestabstand eingehalten	Variante 5 KMIA: - Nördliches Gebäude als 3- Spänner - Nördliches Gebäude als 3- Spänner - Grenzabstand seitlich: kantonalrechtlicher Mindestabstand eingehalten	Variante 6 KMIA: - Nord-Süd-Zelle mit Kopfpartien Nord und Süd - Grenzabstand seitlich: kantonalrechtlicher Mindestabstand eingehalten
GST Fläche 1'654.90 m ² GF anr pro Geschoss total 237.66 m ² GF anr pro Geschoss total 237.66 m ² GF anr pro Geschoss total 475.32 m ²	GST Fläche 1'654.90 m ² GF anr pro Geschoss total 237.66 m ² GF anr pro Geschoss total 240.76 m ² GF anr pro Geschoss total 478.42 m ²	GST Fläche 1'654.90 m ² GF anr pro Geschoss total 322.97 m ² GF anr pro Geschoss total 322.97 m ² GF anr pro Geschoss total 645.94 m ²	GST Fläche 1'654.90 m ² GF anr pro Geschoss total 317.11 m ² GF anr pro Geschoss total 322.89 m ² GF anr pro Geschoss total 640.08 m ²	GST Fläche 1'654.90 m ² GF anr pro Geschoss total 288.58 m ² GF anr pro Geschoss total 315.11 m ² GF anr pro Geschoss total 603.69 m ²	GST Fläche 1'654.90 m ² GF anr pro Geschoss total 288.58 m ² GF anr pro Geschoss total 315.11 m ² GF anr pro Geschoss total 603.69 m ²

Geschosslayout Varianten ohne seitliches Näherbaurecht



Städtebau: Volumetrie / kubische Gliederung / Erscheinung Strassenseiten



Bassersdorferstrasse / alte Römerstrasse: das historische Rückgrat von Kloten und Anbindung Steinackerquartier

(Hinweis Details Fassadengliederung Kopfgebäude:
Entwurfsstand Vorabzug 18.10.22)



Vorschlag: Neuer städtischer Platz: „Steinacker- Tor“ als Bindeglied und Auftakt Bassersdorfer- und Steinackerstrasse

(Hinweis Details Fassadengliederung: Kopfgebäude:
Entwurfsstand Vorabzug 18.10.22)



Neuer städtischer Platz : „Steinacker- Tor“ als Auftakt zur Steinackerstrasse



Vorbereich zur Bassersdorferstrasse:
Beispiel Dübendorf Ueberlandstrasse
Begrünter Zwischenbereich zur
Überwindung Niveaudifferenz
Einbezug Veloweg als identitätsstiftende
Erschliessung



Zentraler städtebaulicher Platz und Treffpunkt: „Steinackerplatz“

Städtebau: Volumetrie / kubische Gliederung / Erscheinung Strassenseiten

Städtebau: spezifische Lagequalitäten (insbesondere Baufelder A und B)

- Breites Spektrum an Volumetrien für Einzelgrundstücke und Kombinationen sichern
- Grossen Spielraum in der Tiefe der Grundstücke sichern (Max. Tiefe Grenzbau / Grundabstand auf 20m erhöhen?)
- seitlicher Grundabstand auf Tiefe 20m

Strassenraumqualitäten / Wahrnehmung / Referenzen

seriell

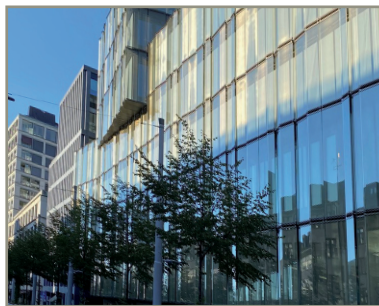


Historische Barockstadt

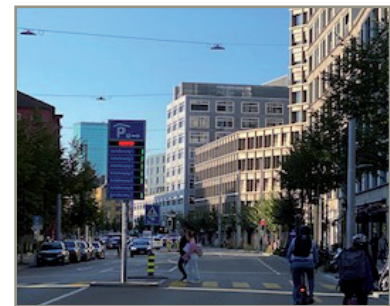
kompositorisch



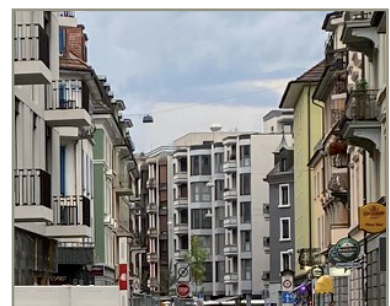
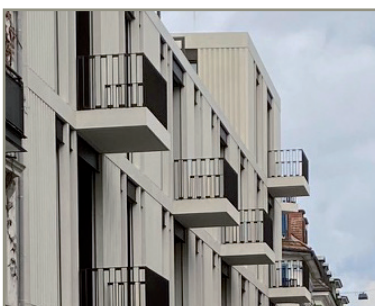
heterogen



Lagerstrasse HB Südwest



Müllerstrasse Zürich





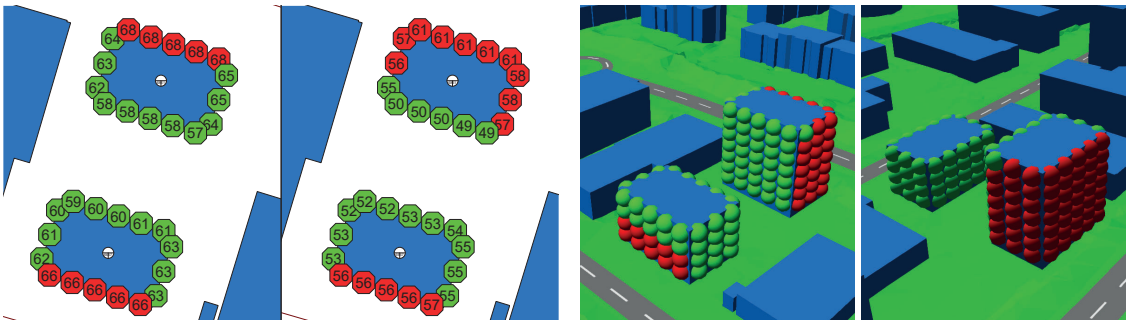
Z:\ingsuter\auftragsdaten\kloten\21-059_kloten_steinacker\221101_mbs steinacker.indd / 1.11.2022

Versionsverzeichnis

Version	Datum	Beschreibung	Bemerkung	Freigabe			
				Sachbearbeitung		Koreferat	
				Durch	Visum	Durch	Visum
1.0	18.10.2022	Beilage zu Machbarkeitsstudie		Andreas Suter	<i>AS</i>	Monika Suter	<i>MS</i>
1.1	2.11.2022	Beilage zu Machbarkeitsstudie	Anpassung Berechnungen	Andreas Suter	<i>AS</i>	Monika Suter	<i>MS</i>


KMIA - Variante 1


Maximale Fassadenbelastungen bei 50 km/h (links Tag, rechts Nacht / Ansicht Nachtbelastungen)



Beurteilung



Im Bereich von 50 km/h liegen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit überschrittenen Grenzwerten der ES III vor, wenn die seitlichen Fenster (mit einem * markiert) weggelassen werden. Dann sind alle Räume vom Typus  und können ohne Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden.

Werden die mit einem * markierten Fenster realisiert, dann sind die betroffenen Räume vom Typus  und benötigen eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

Der Bau an der Steinackerstrasse weist nur in den untersten Geschossen minime IGW-Überschreitungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass hier entweder betriebliche Nutzungen angeordnet werden oder dass die Emissionen der Steinackerstrasse zum Zeitpunkt der Baubewilligung um mindestens dieses Mass gesunken sein werden.

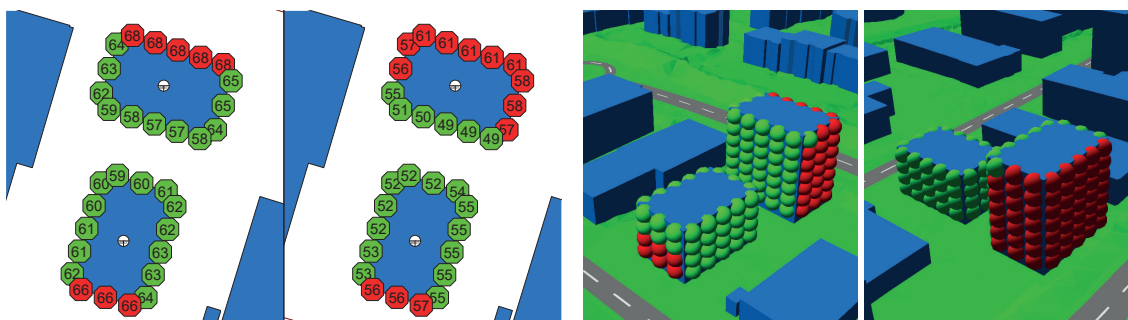
Vorbehalt 80 km/h

Wäre die betroffene Parzelle im mit 80 km/h signalisierten Bereich der Bassersdorferstrasse, dann wären die Emissionen – und damit auch die Belastungen – um ca. 3 dB höher. An der Beurteilung ändert sich aber nichts, da die rückwärtige Fassade weiterhin keine IGW-Überschreitungen aufweist und zur Belüftung der

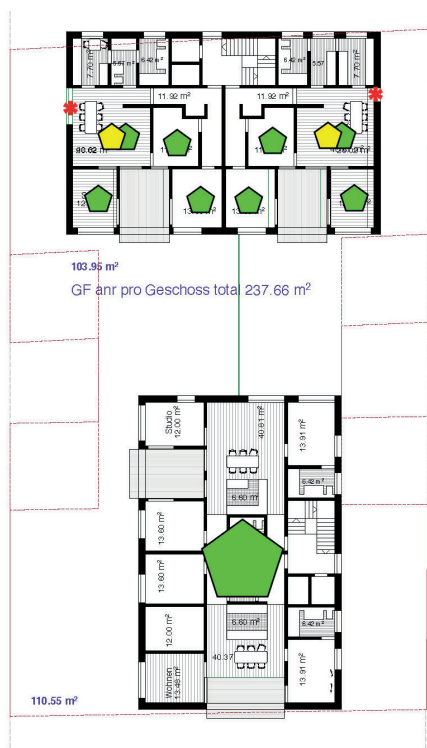
Räume genutzt werden kann.


KMIA - Variante 2


Maximale Fassadenbelastungen bei 50 km/h (links Tag, rechts Nacht / Ansicht Nachtbelastungen)



Beurteilung



Im Bereich von 50 km/h liegen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit überschrittenen Grenzwerten der ES III vor, wenn die seitlichen Fenster (mit einem * markiert) weggelassen werden. Dann sind alle Räume vom Typus  und können ohne Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden.

Werden die mit einem * markierten Fenster realisiert, dann sind die betroffenen Räume vom Typus  und benötigen eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

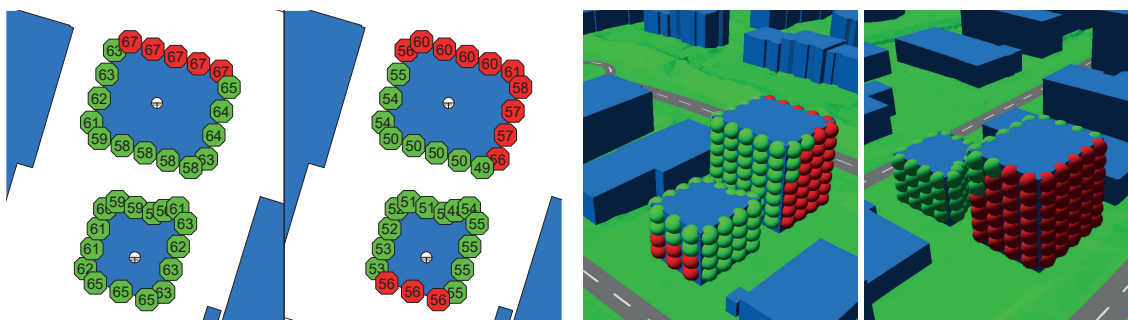
Der Bau an der Steinackerstrasse weist nur in den untersten Geschossen minime IGW-Überschreitungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass hier entweder betriebliche Nutzungen angeordnet werden oder dass die Emissionen der Steinackerstrasse zum Zeitpunkt der Baubewilligung um mindestens dieses Mass gesunken sein werden.

Vorbehalt 80 km/h

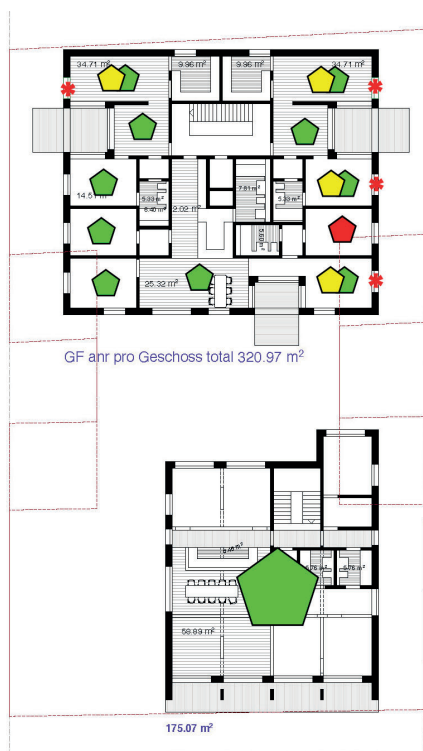
Wäre die betroffene Parzelle im mit 80 km/h signalisierten Bereich der Bassersdorferstrasse, dann wären die Emissionen – und damit auch die Belastungen – um ca. 3 dB höher. An der Beurteilung ändert sich aber nichts, da die rückwärtige Fassade weiterhin keine IGW-Überschreitungen aufweist und zur Belüftung der Räume genutzt werden kann.


KMIA - Variante 3


Maximale Fassadenbelastungen bei 50 km/h (links Tag, rechts Nacht / Ansicht Nachtbelastungen)






Beurteilung



Im Bereich von 50 km/h liegen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit überschrittenen Grenzwerten der ES III vor, wenn die seitlichen Fenster (mit einem * markiert) weggelassen werden. Dann sind alle Räume vom Typus  und können ohne Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden.

Werden die mit einem * markierten Fenster realisiert, dann sind die betroffenen Räume vom Typus  und benötigen eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

Der Raum vom Typus  wird zu einem Raum vom Typus  oder , wenn er mit dem angrenzenden Eckraum verbunden wird.

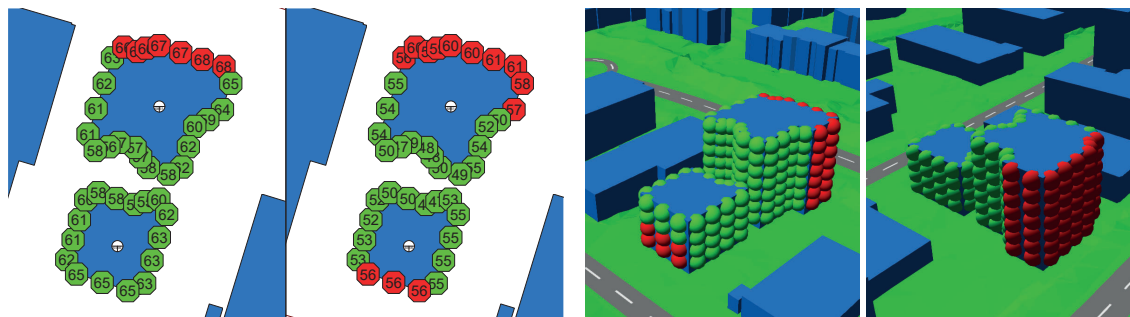
Der Bau an der Steinackerstrasse weist nur in den untersten Geschossen minime IGW-Überschreitungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass hier entweder betriebliche Nutzungen angeordnet werden oder dass die Emissionen der Steinackerstrasse zum Zeitpunkt der Baubewilligung um mindestens dieses Mass gesunken sein werden.

Vorbehalt 80 km/h

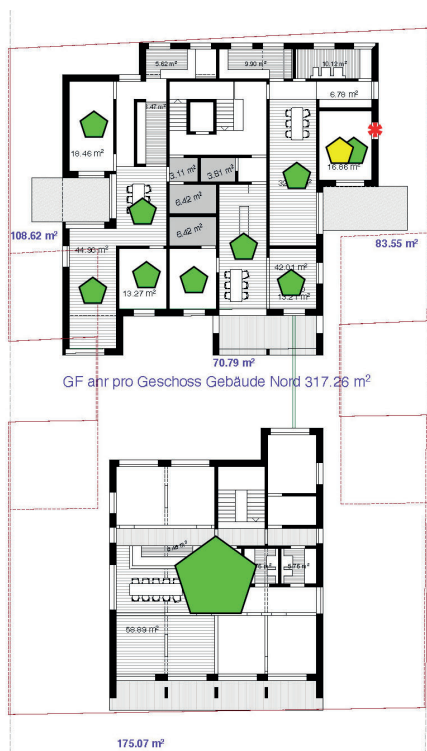
Wäre die betroffene Parzelle im mit 80 km/h signalisierten Bereich der Bassersdorferstrasse, dann wären die Emissionen – und damit auch die Belastungen – um ca. 3 dB höher. Die Beurteilung ändert sich dann, da die seitlichen Loggiawirkungen nicht mehr überall ausreichend sind.


KMIA - Variante 4


Maximale Fassadenbelastungen bei 50 km/h (links Tag, rechts Nacht / Ansicht Nachtbelastungen)



Beurteilung



Im Bereich von 50 km/h liegen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit überschrittenen Grenzwerten der ES III vor, wenn die seitlichen Fenster (mit einem * markiert) weggelassen werden. Dann sind alle Räume vom Typus  und können ohne Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden.

Werden die mit einem * markierten Fenster realisiert, dann sind die betroffenen Räume vom Typus  und benötigen eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

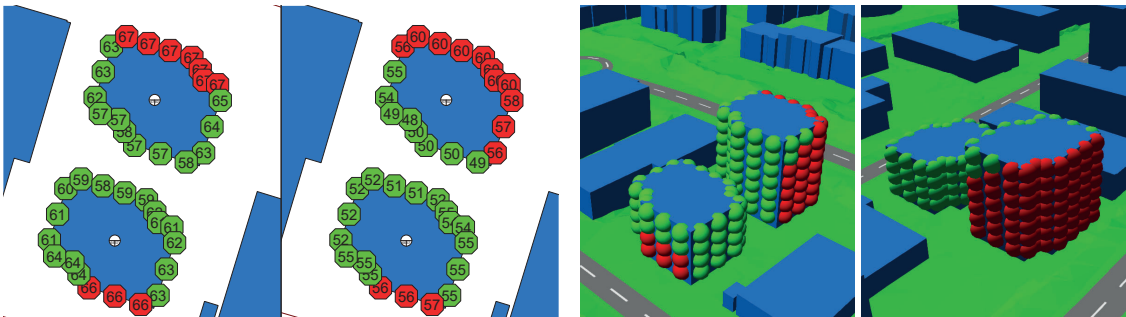
Der Bau an der Steinackerstrasse weist nur in den untersten Geschossen minime IGW-Überschreitungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass hier entweder betriebliche Nutzungen angeordnet werden oder dass die Emissionen der Steinackerstrasse zum Zeitpunkt der Baubewilligung um mindestens dieses Mass gesunken sein werden.

Vorbehalt 80 km/h

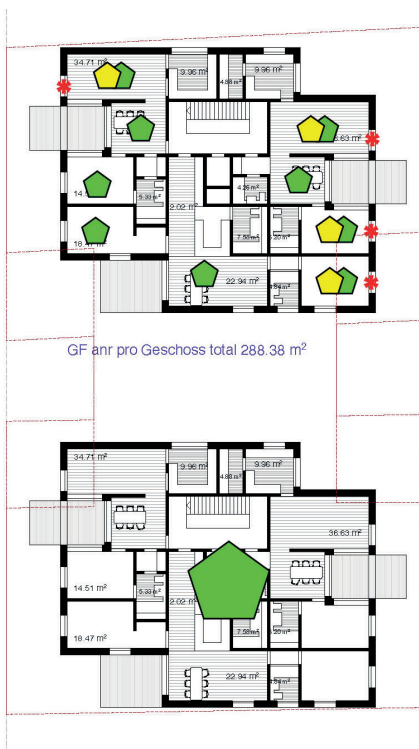
Wäre die betroffene Parzelle im mit 80 km/h signalisierten Bereich der Bassersdorferstrasse, dann wären die Emissionen – und damit auch die Belastungen – um ca. 3 dB höher. An der Beurteilung ändert sich aber nichts, da die rückwärtige Fassade weiterhin keine IGW-Überschreitungen aufweist und zur Belüftung der Räume genutzt werden kann.


KMIA - Variante 5


Maximale Fassadenbelastungen bei 50 km/h (links Tag, rechts Nacht / Ansicht Nachtbelastungen)



Beurteilung



Im Bereich von 50 km/h liegen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit überschrittenen Grenzwerten der ES III vor, wenn die seitlichen Fenster (mit einem * markiert) weggelassen werden. Dann sind alle Räume vom Typus  und können ohne Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden.

Werden die mit einem * markierten Fenster realisiert, dann sind die betroffenen Räume vom Typus  und benötigen eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

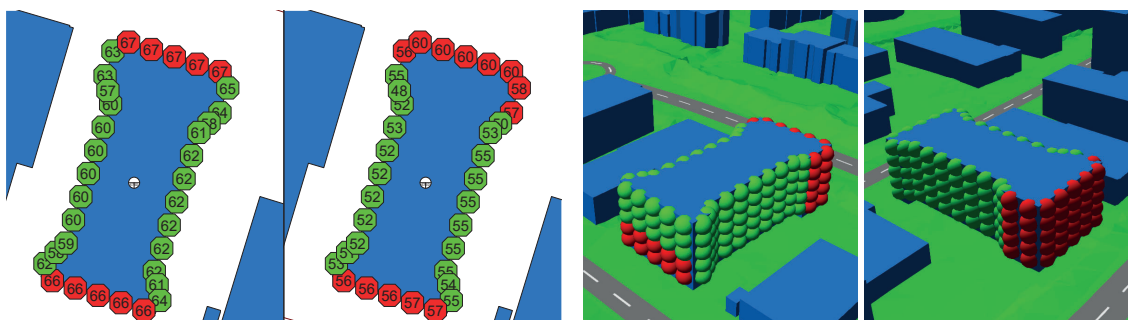
Der Bau an der Steinackerstrasse weist nur in den untersten Geschossen minime IGW-Überschreitungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass hier entweder betriebliche Nutzungen angeordnet werden oder dass die Emissionen der Steinackerstrasse zum Zeitpunkt der Baubewilligung um mindestens dieses Mass gesunken sein werden.

Vorbehalt 80 km/h

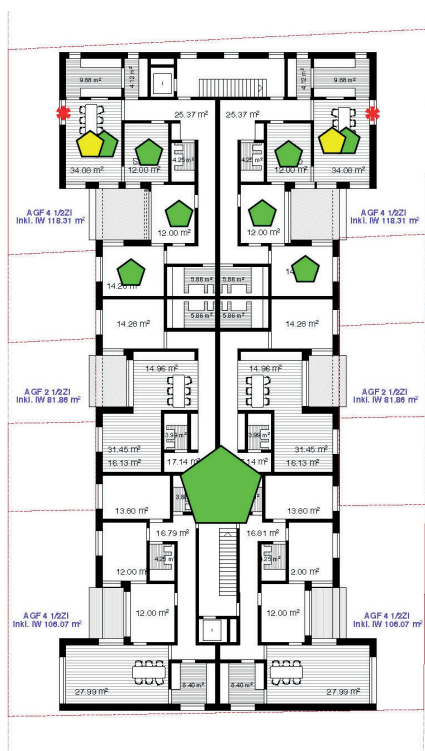
Wäre die betroffene Parzelle im mit 80 km/h signalisierten Bereich der Bassersdorferstrasse, dann wären die Emissionen – und damit auch die Belastungen – um ca. 3 dB höher. Die Beurteilung ändert sich dann, da die seitlichen Loggiawirkungen nicht mehr überall ausreichend sind.


KMIA - Variante 6


Maximale Fassadenbelastungen bei 50 km/h (links Tag, rechts Nacht / Ansicht Nachtbelastungen)



Beurteilung



Im Bereich von 50 km/h liegen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit überschrittenen Grenzwerten der ES III vor, wenn die seitlichen Fenster (mit einem * markiert) weggelassen werden. Dann sind alle Räume vom Typus  und können ohne Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden.

Werden die mit einem * markierten Fenster realisiert, dann sind die betroffenen Räume vom Typus  und benötigen eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

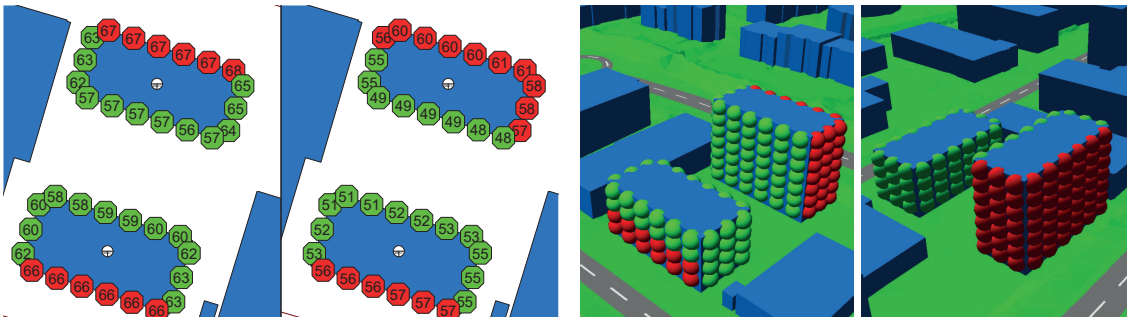
Der Bereich an der Steinackerstrasse weist nur in den untersten Geschossen minime IGW-Überschreitungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass hier entweder betriebliche Nutzungen angeordnet werden oder dass die Emissionen der Steinackerstrasse zum Zeitpunkt der Baubewilligung um mindestens dieses Mass gesunken sein werden.

Vorbehalt 80 km/h

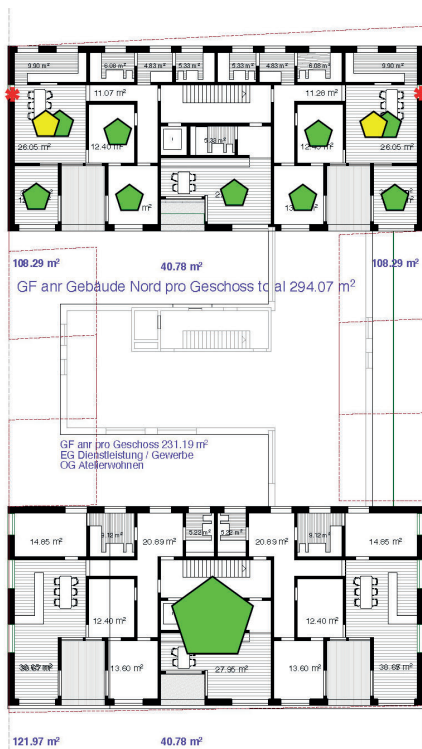
Wäre die betroffene Parzelle im mit 80 km/h signalisierten Bereich der Bassersdorferstrasse, dann wären die Emissionen – und damit auch die Belastungen – um ca. 3 dB höher. An der Beurteilung ändert sich aber nichts, da die rückwärtige Fassade weiterhin keine IGW-Überschreitungen aufweist und zur Belüftung der Räume genutzt werden kann.


SGANBR – Variante 1


Maximale Fassadenbelastungen bei 50 km/h (links Tag, rechts Nacht / Ansicht Nachtbelastungen)



Beurteilung



Im Bereich von 50 km/h liegen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit überschrittenen Grenzwerten der ES III vor, wenn die seitlichen Fenster (mit einem * markiert) weggelassen werden. Dann sind alle Räume vom Typus  und können ohne Ausnahmegenehmigung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden.

Werden die mit einem * markierten Fenster realisiert, dann sind die betroffenen Räume vom Typus  und benötigen eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

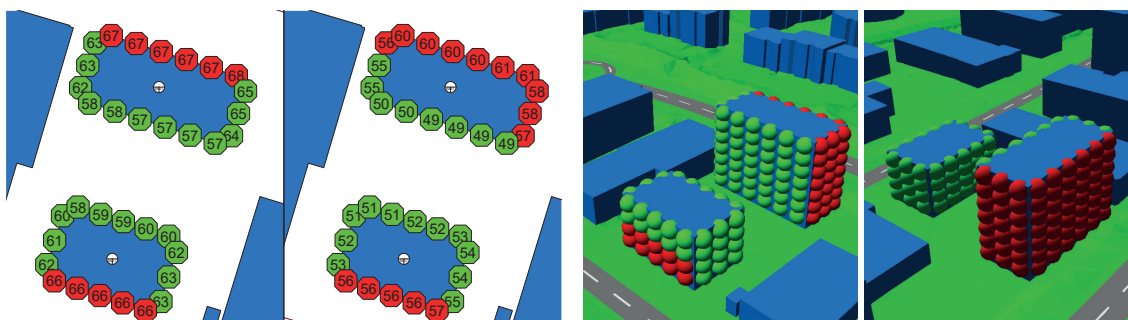
Der Bau an der Steinackerstrasse weist nur in den untersten Geschossen minime IGW-Überschreitungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass hier entweder betriebliche Nutzungen angeordnet werden oder dass die Emissionen der Steinackerstrasse zum Zeitpunkt der Baubewilligung um mindestens dieses Mass gesunken sein werden.

Vorbehalt 80 km/h

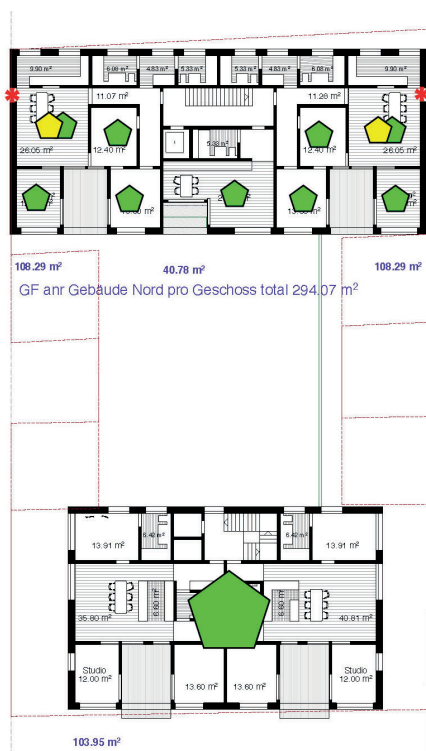
Wäre die betroffene Parzelle im mit 80 km/h signalisierten Bereich der Bassersdorferstrasse, dann wären die Emissionen – und damit auch die Belastungen – um ca. 3 dB höher. An der Beurteilung ändert sich aber nichts, da die rückwärtige Fassade weiterhin keine IGW-Überschreitungen aufweist und zur Belüftung der Räume genutzt werden kann.


SGANBR - Variante 2


Maximale Fassadenbelastungen bei 50 km/h (links Tag, rechts Nacht / Ansicht Nachtbelastungen)



Beurteilung



Im Bereich von 50 km/h liegen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit überschrittenen Grenzwerten der ES III vor, wenn die seitlichen Fenster (mit einem * markiert) weggelassen werden. Dann sind alle Räume vom Typus  und können ohne Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden.

Werden die mit einem * markierten Fenster realisiert, dann sind die betroffenen Räume vom Typus  und benötigen eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

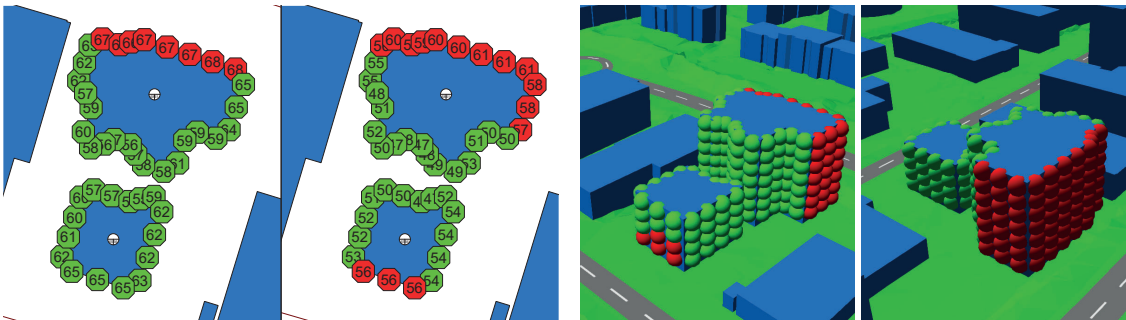
Der Bau an der Steinackerstrasse weist nur in den untersten Geschossen minime IGW-Überschreitungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass hier entweder betriebliche Nutzungen angeordnet werden oder dass die Emissionen der Steinackerstrasse zum Zeitpunkt der Baubewilligung um mindestens dieses Mass gesunken sein werden.

Vorbehalt 80 km/h

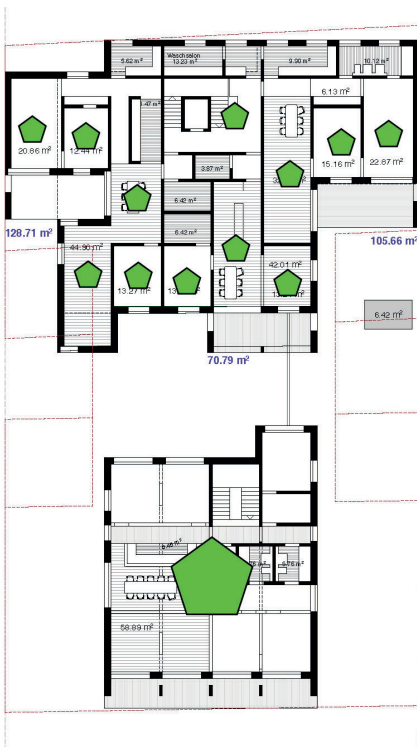
Wäre die betroffene Parzelle im mit 80 km/h signalisierten Bereich der Bassersdorferstrasse, dann wären die Emissionen – und damit auch die Belastungen – um ca. 3 dB höher. An der Beurteilung ändert sich aber nichts, da die rückwärtige Fassade weiterhin keine IGW-Überschreitungen aufweist und zur Belüftung der Räume genutzt werden kann.


SGANBR – Variante 3

Maximale Fassadenbelastungen bei 50 km/h (links Tag, rechts Nacht / Ansicht Nachtbelastungen)



Beurteilung



Im Bereich von 50 km/h liegen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit überschrittenen Grenzwerten der ES III vor. Alle Räume sind vom Typus  und können ohne Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden.

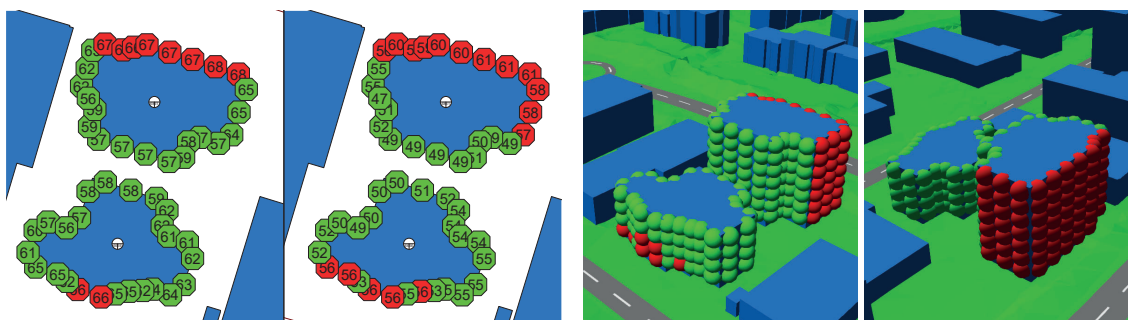
Der Bau an der Steinackerstrasse weist nur in den untersten Geschossen minime IGW-Überschreitungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass hier entweder betriebliche Nutzungen angeordnet werden oder dass die Emissionen der Steinackerstrasse zum Zeitpunkt der Baubewilligung um mindestens dieses Mass gesunken sein werden.

Vorbehalt 80 km/h

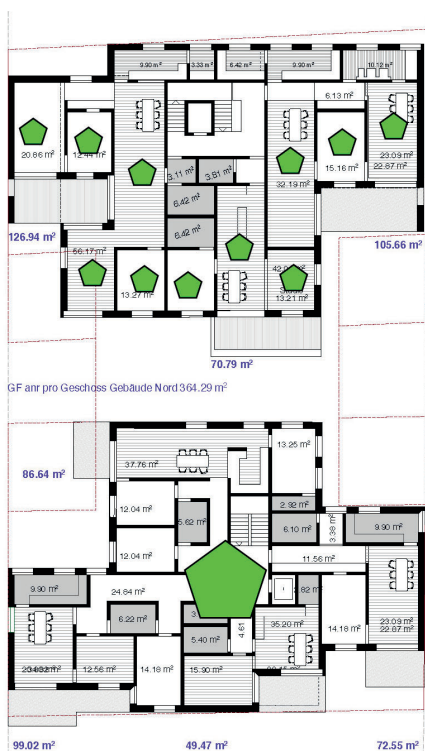
Wäre die betroffene Parzelle im mit 80 km/h signalisierten Bereich der Bassersdorferstrasse, dann wären die Emissionen – und damit auch die Belastungen – um ca. 3 dB höher. An der Beurteilung ändert sich aber nichts, da die rückwärtige Fassade weiterhin keine IGW-Überschreitungen aufweist und zur Belüftung der Räume genutzt werden kann.


SGANBR - Variante 4

Maximale Fassadenbelastungen bei 50 km/h (links Tag, rechts Nacht / Ansicht Nachtbelastungen)



Beurteilung



Im Bereich von 50 km/h liegen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit überschrittenen Grenzwerten der ES III vor. Alle Räume sind vom Typus  und können ohne Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden.

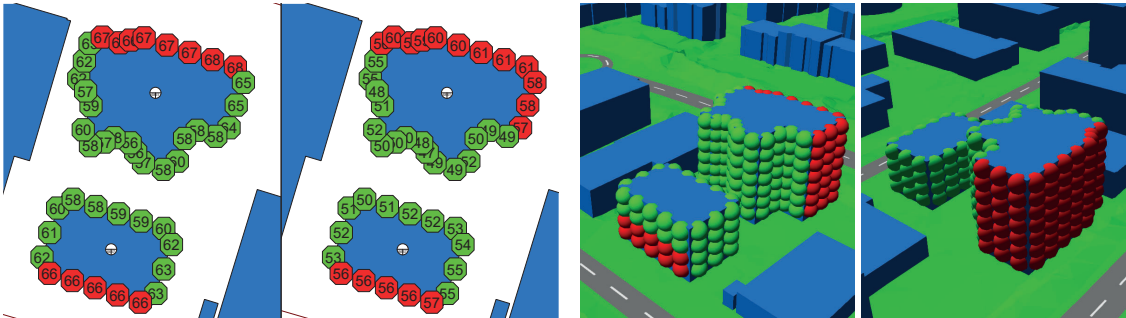
Der Bau an der Steinackerstrasse weist nur in den untersten Geschossen minime IGW-Überschreitungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass hier entweder betriebliche Nutzungen angeordnet werden oder dass die Emissionen der Steinackerstrasse zum Zeitpunkt der Baubewilligung um mindestens dieses Mass gesunken sein werden.

Vorbehalt 80 km/h

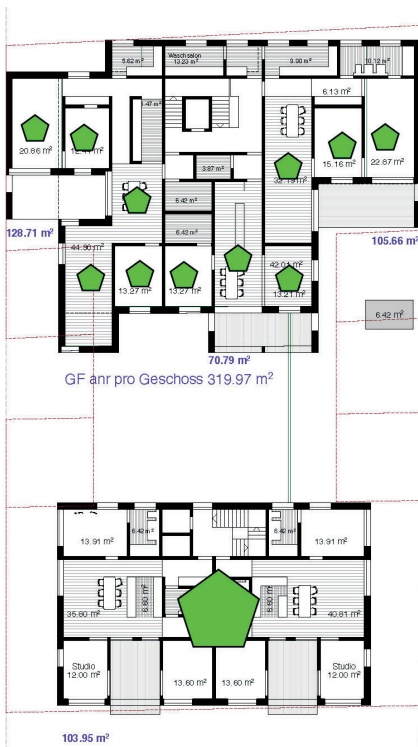
Wäre die betroffene Parzelle im mit 80 km/h signalisierten Bereich der Bassersdorferstrasse, dann wären die Emissionen – und damit auch die Belastungen – um ca. 3 dB höher. An der Beurteilung ändert sich aber nichts, da die rückwärtige Fassade weiterhin keine IGW-Überschreitungen aufweist und zur Belüftung der Räume genutzt werden kann.


SGANBR – Variante 5

Maximale Fassadenbelastungen bei 50 km/h (links Tag, rechts Nacht / Ansicht Nachtbelastungen)



Beurteilung



Im Bereich von 50 km/h liegen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit überschrittenen Grenzwerten der ES III vor. Alle Räume sind vom Typus  und können ohne Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden.

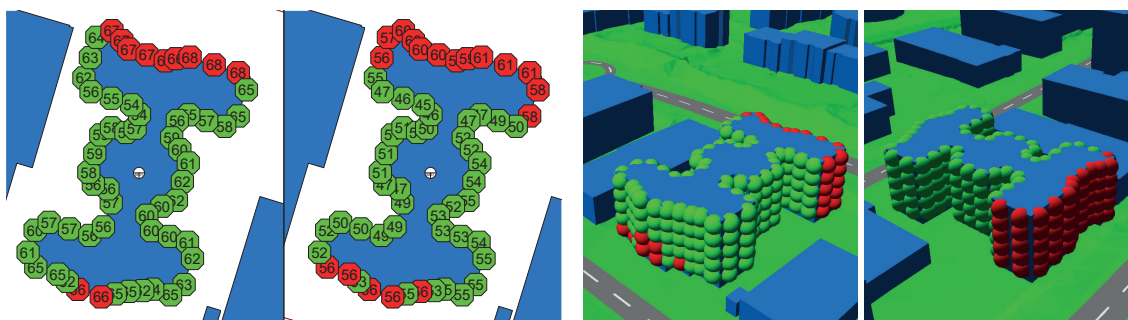
Der Bau an der Steinackerstrasse weist nur in den untersten Geschossen minime IGW-Überschreitungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass hier entweder betriebliche Nutzungen angeordnet werden oder dass die Emissionen der Steinackerstrasse zum Zeitpunkt der Baubewilligung um mindestens dieses Mass gesunken sein werden.

Vorbehalt 80 km/h

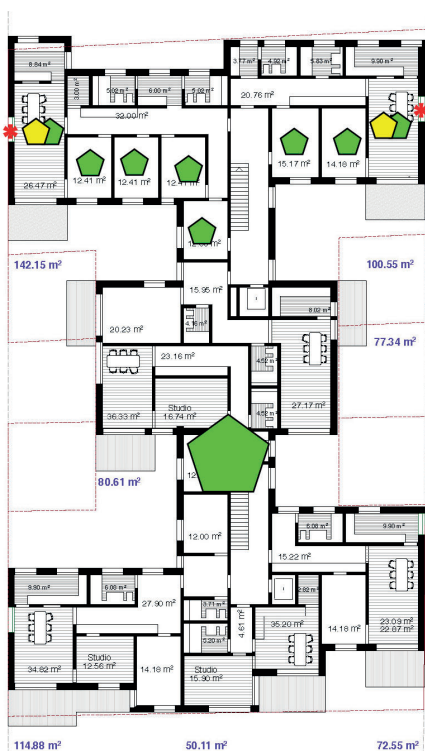
Wäre die betroffene Parzelle im mit 80 km/h signalisierten Bereich der Bassersdorferstrasse, dann wären die Emissionen – und damit auch die Belastungen – um ca. 3 dB höher. An der Beurteilung ändert sich aber nichts, da die rückwärtige Fassade weiterhin keine IGW-Überschreitungen aufweist und zur Belüftung der Räume genutzt werden kann.


SGANBR - Variante 6


Maximale Fassadenbelastungen bei 50 km/h (links Tag, rechts Nacht / Ansicht Nachtbelastungen)



Beurteilung



Im Bereich von 50 km/h liegen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit überschrittenen Grenzwerten der ES III vor, wenn die seitlichen Fenster (mit einem * markiert) weggelassen werden. Dann sind alle Räume vom Typus  und können ohne Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden.

Werden die mit einem * markierten Fenster realisiert, dann sind die betroffenen Räume vom Typus  und benötigen eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

Der Bereich an der Steinackerstrasse weist nur in den untersten Geschossen minime IGW-Überschreitungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass hier entweder betriebliche Nutzungen angeordnet werden oder dass die Emissionen der Steinackerstrasse zum Zeitpunkt der Baubewilligung um mindestens dieses Mass gesunken sein werden.

Vorbehalt 80 km/h

Wäre die betroffene Parzelle im mit 80 km/h signalisierten Bereich der Bassersdorferstrasse, dann wären die Emissionen – und damit auch die Belastungen – um ca. 3 dB höher. An der Beurteilung ändert sich aber nichts, da die rückwärtige Fassade weiterhin keine IGW-Überschreitungen aufweist und zur Belüftung der Räume genutzt werden kann.

Anhänge

Anhang : Städtebaulicher Strukturentwurf / Ergänzende Ueberprüfungen

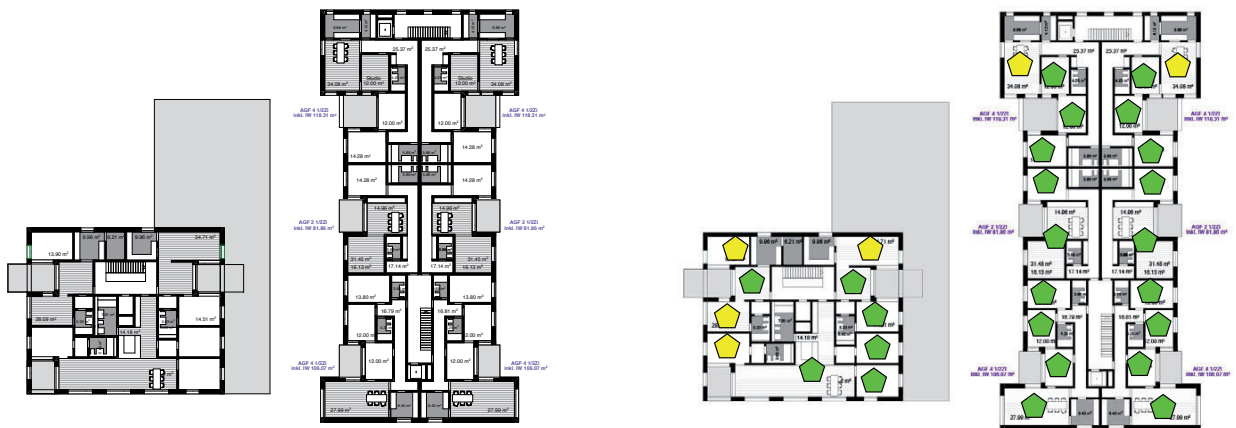
(Hinweis Details Visualisierung:Kopfgebäude West zum Kreisel
Entwurfsstand Vorabzug 18.10.22)



Ueberprüfung Lärmschutz Baufelder A1 / A2 Ende West (Kreisel) / Ende Ost



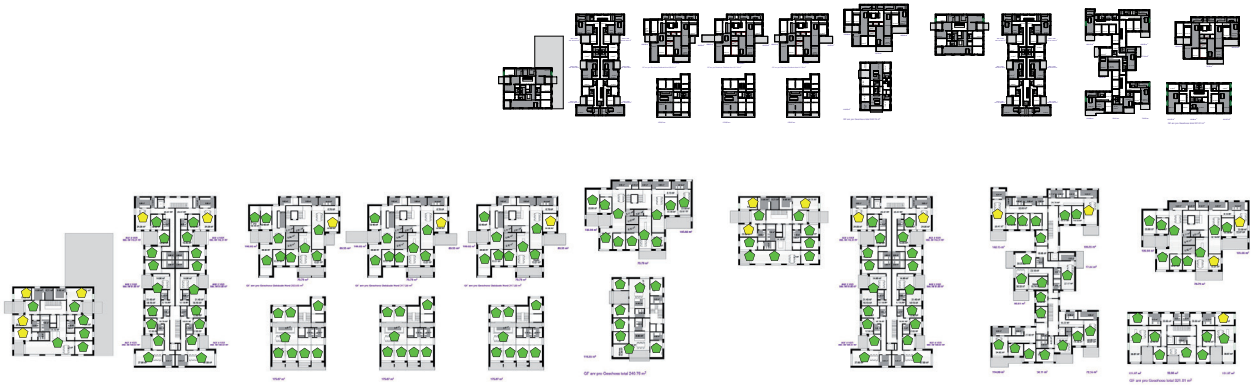
Städtebaulicher Strukturentwurf Uebersicht Teil West



Städtebaulicher Strukturentwurf Ende West (Kreisel)

Ende West Ampeldarstellung

Anhang : Städtebaulicher Strukturentwurf / Ergänzende Ueberprü-



Städtebaulicher Strukturentwurf Uebersicht / Ampeldarstellung



Städtebaulicher Strukturentwurf Uebersicht Teil Ost



Ende Ost Ampeldarstellung

Städtebaulicher Strukturentwurf Ende Ost

Anhang : Ansätze mit Dienstleistungseinleger / „gelben Zimmern“ : Bemerkungen

Hinweis Methodik: Verzicht auf detaillierteres Variantenstudium für Wohnungen mit zugeordneten Gewerbe- Einlegern

Begründung

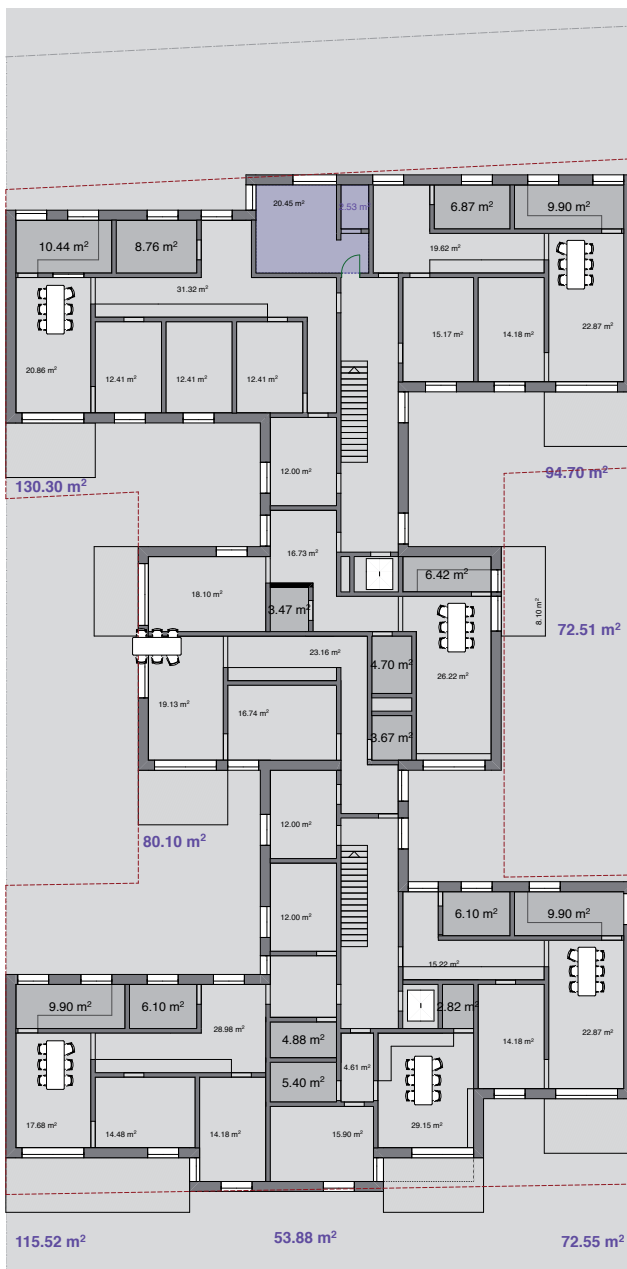
- Gewerbe- Einleger können zwar willkommenes Ergänzungsangebot für Nutzungsdurchmischung und als Homeoffice- Räume darstellen
- eigentlich wünschbar direkte funktionale Verbindungen zu den Wohnungen sind jedoch baurechtlich heikel („Missbrauchskontrolle“)
- insofern kann dieser Ansatz nur als Notmassnahme und nicht als Qualität beurteilt werden

Hinweis Methodik: Verzicht auf detaillierteres Variantenstudium für Wohnungen mit Ausnahmebewilligung / „gelben Räumen“:

Begründung

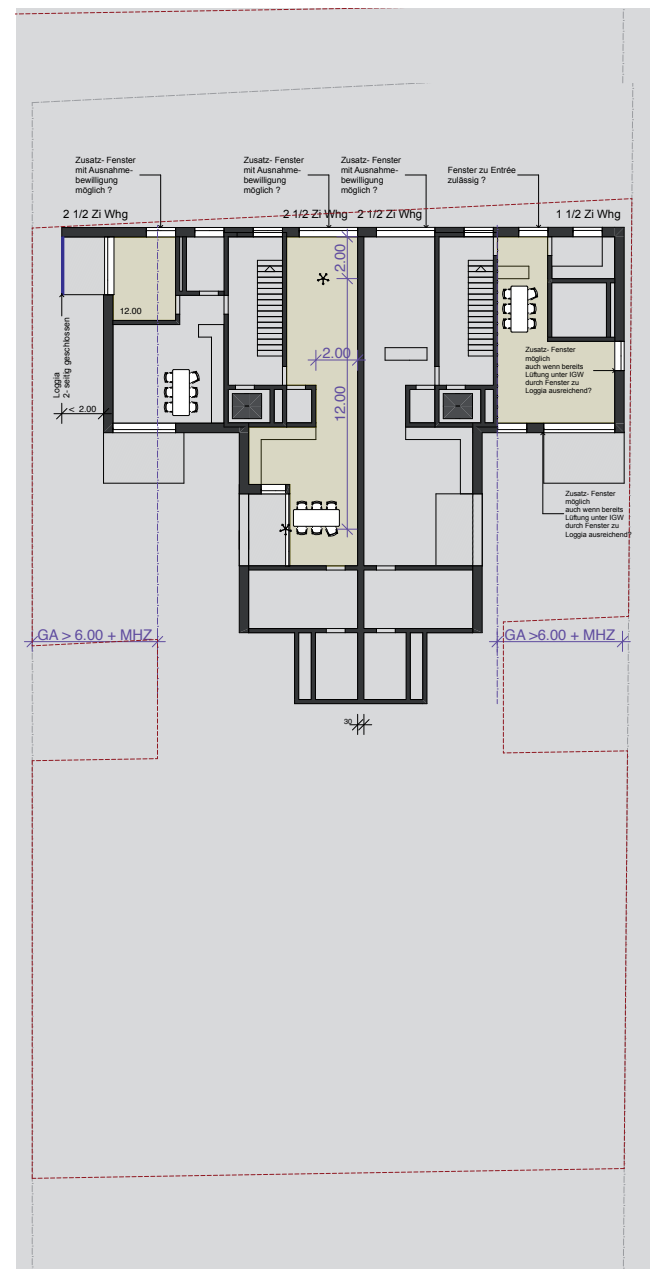
- annehmbare Qualität und Varianz von Lösungen auch OHNE Ausnahmebewilligungen,
- der kaum anzunehmenden ausschliesslichen zukünftigen Realisierbarkeit OHNE „gelbe Räume“,
- weitgehende Einhaltung der ESII- Grenzwerte zur Steinackerstrasse
- allgemeine Bekanntheit von Lösungsansätzen mit „gelben Räumen“

Schemaplan mit Gewerbeeinleger



Schemaplan mit 4- Spänner mit „gelben Räumen“ :

- Eckzimmer mit Loggia und Zustzfenster
- Durchgehender Wohnraum mit Blick Richtung Hügelzug / Gerlisberg



Anhang : Ansätze mit „gelben Zimmern“ : Bemerkungen

Hinweis Methodik: Verzicht auf detaillierte Dokumentation von bekannten Lösungsansätzen für Wohnungskonzeptionen mit „gelben Räumen“

Begründung

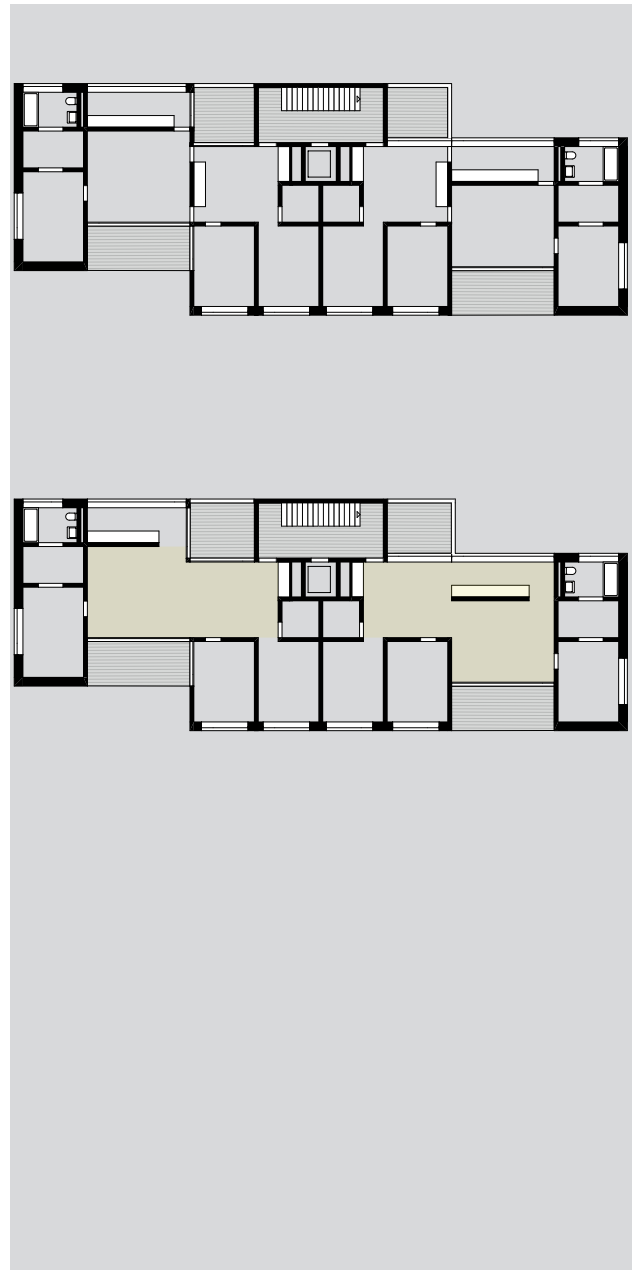
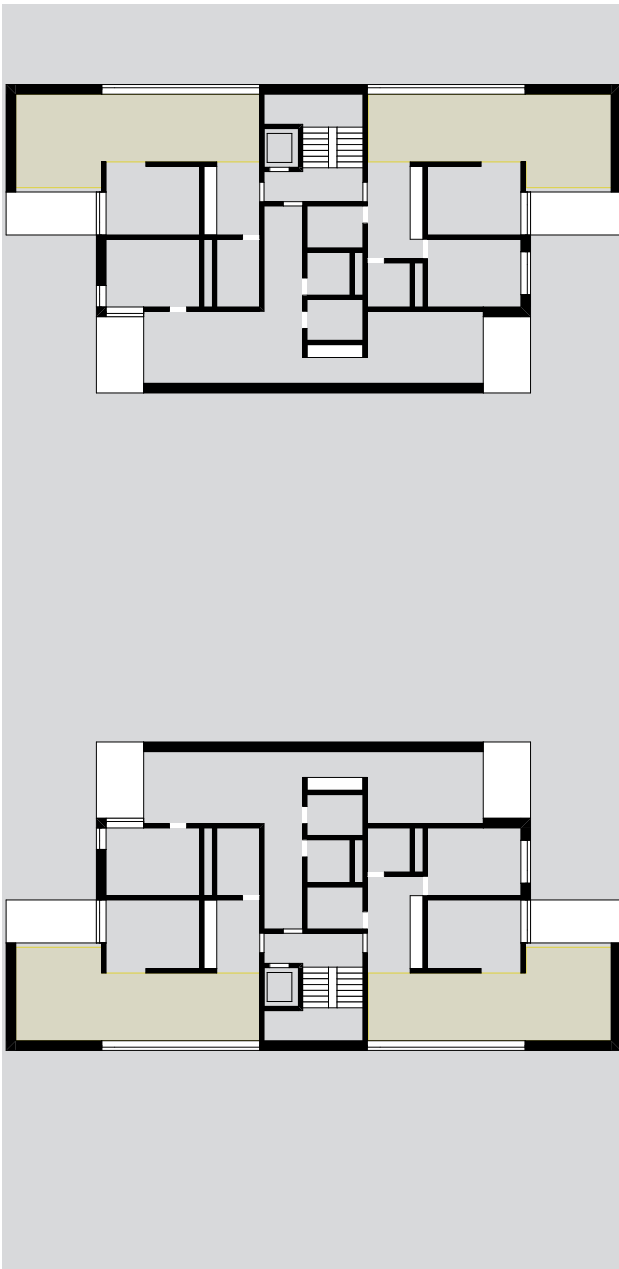
- s. Begründung vorhergehende Seite

Erkenntnisse / Kommentar / Bewertung:

Für Wohnqualität und Städtebau (abwechslungsreiche, belebte Strasse) würde ab und zu eine Wohnung mit „gelbem Zimmer“ einen klaren Mehrwert bringen.

Wohnen mit Blick auf Hügelzug (Gerlisberg) wäre Mehrwert

Schemapläne bekannte Wohnungskonzeptionen mit „gelben Räumen“ (Referenzbeispiele ADP Architekten)



ADPArchitekten



Das neue „Steinackertor“

(Hinweis Details Fassadengliederung: Kopfgebäude:
Entwurfsstand Vorabzug 18.10.22)



Auftakt West zur Steinackerstrasse

(Hinweis Details Fassadengliederung: Kopfgebäude:
Entwurfsstand Vorabzug 18.10.22)



Der neue „Steinackerplatz“

Auftraggeber
Stadt Kloten
Raum+Umwelt
Kirchgasse 7 8302 Kloten
Andreas Stoll
Raumplaner MAS ETH

Planungsbüro:
EG Raumentwicklung GmbH
Philipp Lenzi
Ottostrasse 17 8005 Zürich

Schallschutz / Akustik
Ingenieurbüro Andreas Suter
Akustik, Beratung, Planung
Schützenstrasse 5 8800 Thalwil
Andreas Suter

Architektur Städtebau:
ADP Architekten AG, Zürich
Architekten ETH BSA SIA
Seefeldstrasse 152 8008 Zürich
Nicolas Guex Beat Jordi