



Neuer Erlass

Sonderbauvorschriften Steinacker

Vom 19. Dezember 2023 (Stand unbekannt)

Die Stadt Kloten,

gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und unter Vorbehalt des eidgenössischen und kantonalen Rechts,

erlässt:

1 Grundlagen / Voraussetzungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften können in der Zentrumszone Z6 angewendet werden.

² Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Ergänzungsplan im Massstab 1:1'000 zusammen.

³ Ergänzende Regelungen über Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen gemäss § 222 Planungs- und Baugesetz (PBG) erfolgen durch Vertrag oder Quartierplan.

Art. 2 Zweck

¹ Die Sonderbauvorschriften bezwecken die Umsetzung des Entwicklungskonzepts Steinacker vom 30. April 2021 zur Umstrukturierung des Gebiets Steinacker in ein lebendiges, städtebaulich interessantes, wirtschaftlich tragfähiges und umweltschonendes Mischgebiet. Sie dienen der Qualitätssicherung für eine hochwertige Entwicklung mit einer besonders guten Gestaltung.

Art. 3 Anforderungen

¹ Die Sonderbauvorschriften können in Anspruch genommen werden, wenn die nachstehenden Vorschriften und der Ergänzungsplan Steinacker eingehalten werden.

² Neubauten haben einen Beitrag für die städtebauliche Aufwertung des Steinackerquartiers zu leisten. Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass sie eine einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung sowie Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung erreichen.

³ Die einwandfreie Einordnung, Gestaltung und Erschliessung ist mit einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren zu erreichen und nachzuweisen.

⁴ Mit jedem Bauvorhaben ist ein Mitbericht gemäss Anhang I der Sonderbauvorschriften einzureichen, der die nutzungsmässige, betriebliche und umweltrechtliche Abstimmung mit der Nachbarschaft dokumentiert.

2 Bau- und Nutzungsvorschriften**Art. 4** Baubereiche

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche gemäss Ergänzungsplan erstellt werden.

² Innerhalb der Baubereiche definieren Teilbaubereiche die Verteilung der zulässigen Dichte gemäss Art. 5 Abs. 1.

³ Die Baubereichsbegrenzungslinien gehen den Verkehrsbaulinien vor, nicht aber den Gewässerräumen, und ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstandsbestimmungen der Grundordnung. Innerhalb eines Baubereiches beträgt der Grenzabstand 6 m.

⁴ Entlang von öffentlichen Strassen darf innerhalb einer Bautiefe von 16 m, gemessen ab der strassenseitigen Baubereichsbegrenzung, der seitliche Grenzabstand auf 3.5 m reduziert werden.

⁵ Die geschlossene Bauweise ist erlaubt. Diese bedarf einer nachbarlichen Zustimmung nach § 270 Abs. 3 PBG.

⁶ Ab einer Fassadenhöhe von 16 m erhöht sich innerhalb der Baubereiche der Grenzabstand für die darüberliegenden Geschosse um die Hälfte der Mehrhöhe.

⁷ An Baubereichsbegrenzungslinien, die den Raum für Sprossen sichern, müssen ab einer Fassadenhöhe von 20 m die darüberliegenden Geschosse um die Hälfte der Mehrhöhe von dieser Baubereichsbegrenzungslinie wegrücken. Diese Anforderung gilt nicht gegenüber öffentlichen Strassen, Plätzen, den SBB-Gleisen und dem Altbachweg.

⁸ Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, Balkone, Erker oder Ausrüstungsgegenstände dürfen die Baubereichsbegrenzungslinien um maximal 1.5 m überragen.

Art. 5 Dichte

¹ Je Teilbaubereich darf maximal die im Ergänzungsplan festgelegte anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Werden Grundstücke unterteilt und dabei keine arealspezifischen Vereinbarungen getroffen, wird die anrechenbare Geschossfläche gemäss Ergänzungsplan anteilmässig zur Grösse der neuen Grundstücke aufgeteilt.

² Es gelten weiter folgende Grundmasse:

Baubereich	Wohnanteil max. in %	Grünflächenziffer min. in %
A1 bis A4, B1 bis B3	70	15
C1	80	20
D1	50	15
D2 und D3	70	15

³ Bei Arealen mit einer anrechenbaren Geschossfläche von mindestens 5'400 m² gilt ein progressiver Ausnützungsbonus von 5% bis max. 15% für Areale mit 14'400 m². Bei Arealen mit mehr als 14'400 m² anrechenbarer Geschossfläche beträgt der Bonus max. 15%. Der Ausnützungsbonus resultiert aus dem Faktor gemäss folgender Formel A. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche inkl. Bonus ergibt sich aus Formel B.

⁴ Formel A zur Ermittlung des Faktors für Ausnützungsbonus:

$$\text{Faktor [max. 15\%]} = (\text{anrechenb. Geschossfläche} - 5'400 \text{ m}^2) / 9'000 \text{ m}^2 \times 0.10 + 0.05$$

⁵ Formel B zur Ermittlung der maximal zulässigen anrechenbare Geschossfläche inkl. Bonus:

$$(\text{Faktor Ausnützungsbonus gemäss Formel A [max. 15\%]} + 1) \times \text{Summe der einbezogenen max. aGF gemäss Art. 5 Abs. 1}$$

⁶ Wird ein Ausnützungsbonus nach Abs. 3 in Anspruch genommen, ist ein Gesamtkonzept über alle einbezogenen Grundstücke zu erstellen. Bei einer etappierten Realisierung sind in einem Gesamtkonzept die möglichen Zwischenstände darzustellen, die inhaltlichen und prozessualen Abstimmungen zwischen Grundeigentümerschaften nachzuweisen (Koordinationspflicht) sowie mit der Baubewilligung entsprechende Sicherungen im Grundbuch vorzusehen.

Art. 6 Gesamthöhen

¹ Die erlaubte Gesamthöhe beträgt 25 m.

² Mit dem Ausnützungsbonus nach Art. 5 Abs. 3 ist die Gesamthöhe frei.

³ Alle Bauvorhaben haben den Anforderungen des rechtsgültigen Sicherheitszonenplans des Flughafens Zürich zu entsprechen.

⁴ Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gesamthöhen frei.

Art. 7 Nutzweise

¹ Der Wohnanteil beträgt mindestens 25%. Der maximale Wohnanteil ist in Art. 5 Abs. 2 geregelt.

² Der Anteil an Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern hat mindestens 30% des Wohnungsspiegels zu betragen. Art. 23 BZO kommt nicht zur Anwendung.

³ Mindestens 20% der maximal zulässigen Wohnfläche sind dauerhaft als preisgünstige Wohnungen im Kostenmietmodell gemäss kantonaler Verordnung zu § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG) zu betreiben. Für Wohnungen, die nach Kostenmietmodell vermietet werden, haben die Grundeigentümerschaften folgende Belegungsvorgabe im Mietvertrag aufzunehmen: Vierzimmerwohnungen sind mit mindestens 3 Personen, Fünfzimmerwohnungen mit mindestens 4 Personen zu belegen. Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben.

⁴ In Erdgeschossen:

- a. sind entlang der öffentlichen Strassen in der ersten Raumtiefe keine Wohnungen zulässig;
- b. ist gegenüber der Steinackerstrasse, der Industriestrasse und der Oberfeldstrasse bei Neubauten die Bruttogeschosshöhe mit mindestens 4 m zu erstellen;

- c. ist entlang der im Ergänzungsplan bezeichneten Plätzen ein Anteil von mindestens zwei Dritteln an publikumsorientierten Nutzungen anzuordnen.

⁵ Abweichend von Art. 53 BZO sind Verkaufsflächen bis 1'500 m² erlaubt.

⁶ Werden auf einem Grundstück verschiedene Nutzungen angeordnet, so sind diese vorzugsweise zu stapeln. Davon ausgenommen sind spezielle Nutzungen, die dafür nicht geeignet sind, wie öffentliche Schulen, oder wenn eine abweichende Anordnung sinnvoller ist, beispielsweise aufgrund des Lärmschutzes.

Art. 8 Kristallisationspunkte

¹ Kristallisationspunkte sind städtebaulich besonders ausgebildete Orte im Eckbereich von Gebäuden und Grundstücken, die mittels der Gebäudegestaltung und wo zweckmässig der Nutzweise als Quartiermerkpunkt abgestimmt auf die örtlichen Gegebenheiten auszubilden sind. Der Ergänzungsplan bezeichnet deren Lage. Ein Kristallisationspunkt ist kumulativ:

- a. mit Nutzungen und Angeboten der Quartiersversorgung auszustatten;
- b. mittels Fassadengliederung- / gestaltung und der Umgebungsgestaltung zu akzentuieren.

Art. 9 Fassaden- und Dachgestaltung

¹ Die Bauten entlang der Steinackerstrasse und der Industriestrasse sind mit einem Sockel von 6.5 bis 8.5 m Höhe auszubilden. Dies kann durch die Fassadengliederung oder die Formgebung (Versatz von Baukörpern) erfolgen. Über dem Sockel ist eine differenzierte Höhenstaffelung anzustreben.

² Die Seitenfassaden zur Bassersdorferstrasse sind hinsichtlich Stellung, Gliederung und Materialisierung akustisch optimiert zu gestalten.

³ An jedem Neubau sind abgestimmt auf die Aussenraumgestaltung und Ausrichtung der Gebäude hitzemindernde Massnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas umzusetzen. Dies kann durch die Materialisierung und Struktur der Aussenhülle, mit begrünten Fassaden, Pflanzelementen auf Balkonen, mit Dachgärten oder einer Kombination daraus erfolgen.

⁴ Pro 1'000 m² Grundstücksfläche ist mindestens eine 25 m² grosse Dachterrasse zu erstellen, die für den Aufenthalt ausgerüstet und für die Bewohnenden sowie Beschäftigten zugänglich ist.

⁵ Der nicht als Dachterrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

⁶ Technische Aufbauten sind ansprechend zu verkleiden und um ihre Konstruktionshöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Art. 10 Grundsätzliche Anforderungen an die Aussenräume

¹ Das Freiraumgefüge besteht aus begrüntem Strassen, Quartierplätzen, Aussenräumen und Wegverbindungen (Sprossen) sowie dem Grünraumkorridor des Altbachs. Diese müssen zusammenhängend, durchlässig gestaltet und für Zufussgehende und Velofahrende nutzbar sein. Alle Sprossen, Vorplätze und Kristallisationspunkte gemäss Art. 11 und 12 sind nach dem Quartiergestaltungs-konzept Steinacker zu erstellen.

² Die den Gebäuden vorgelagerten Bereiche zur Steinackerstrasse, Basersdorferstrasse und Industriestrasse sind frei zugänglich zu gestalten und von Fassade zu Fassade zu konzipieren, d. h. die Gestaltung und die Aus-rüstung sind mit dem öffentlichen Raum abzustimmen.

³ Entlang der Steinackerstrasse sind grosskronige Bäume zu pflanzen. Auf den im Ergänzungsplan bezeichneten Plätzen können Bäume frei angeordnet werden.

⁴ Bei Neubauten ist eine naturnahe und klimaangepasste Gestaltung des Aussenraumes zu erstellen. Es gelten folgende Anforderungen:

- a. Die Umgebung der Bauten ist mit einheimischen, standortgerechten Bepflanzungen sowie mit einer möglichst geringen Bodenversiege-lung zu gestalten;
- b. Die Hälfte der Grünfläche ist ökologisch hochwertig zu bepflanzen und zu gestalten. Wo möglich und sinnvoll sind extensiv bewirtschaftete Grünflächen anzulegen;
- c. Mit jedem Bauvorhaben sind projektspezifisch Massnahmen zur Stei-gerung der biologischen Artenvielfalt und höchstmöglichen Wasser-rückhaltung (Konzept der Schwammstadt) nachzuweisen.

⁵ Die Grünflächen gemäss Art. 5 Abs. 2 dürfen zu maximal einem Drittel unterbaut werden.

⁶ Jede Wohnung muss über einen eigenen Aussenraum in Form eines Sitz-platzes, eines Balkons oder einer Loggia verfügen.

Art. 11 Aussenraumelement Sprossen

¹ Sprossen dienen der Quartierdurchwegung, als Notzufahrt, als Grün- und Aufenthaltsraum und sichern Frischluftkorridore. Sprossen können auch für Anlieferung oder Ver-/Entsorgungsdienste benutzt werden, sofern die Aufenthaltsqualität und die Durchwegung der Sprosse nicht beeinträchtigt werden. Der Ergänzungsplan zeigt schematisch die Lage der Sprosse im Quartier.

² Als hitzemindernde Massnahme sind die Sprossen ökologisch wertvoll anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

³ Die Sprossen haben eine Breite von mindestens 12 m aufzuweisen und sind ihrer Funktion entsprechend zu gestalten. Liegt die Sprosse im Ergänzungsplan auf einer Grundstücksgrenze, ist sie je zur Hälfte auf beiden Grundstücken zu erstellen. Eine etappierte Realisierung und Abweichungen der Lage sind in gegenseitiger Absprache erlaubt.

⁴ Liegt eine Sprosse innerhalb eines Baubereichs, kann die Lage der Sprosse auf das Bebauungs- und Freiraumkonzept abgestimmt werden.

⁵ Die Verbindungen müssen als kombinierte Rad- und Fusswege eine Breite von mindestens 3.5 m haben.

Art. 12 Aussenraumelemente, Plätze und Park

¹ Die im Ergänzungsplan als Park und als Plätze bezeichneten Flächen sind jeweils hochwertig, attraktiv und frei zugänglich zu gestalten. Die Mindestflächen gehen aus dem Ergänzungsplan hervor; deren Form und Lage/Begrenzung sind schematisch zu verstehen.

² Unter den im Ergänzungsplan bezeichneten Plätzen sind unterirdische Gebäude nur zulässig, wenn sie maximal 50% der Platzfläche beanspruchen und die Pflanzung hochstämmiger Bäume nachgewiesen wird.

³ In dem im Ergänzungsplan bezeichneten Park sind keine unterirdischen Gebäude erlaubt. Grünflächen des Parks und des Bedenseebachs können an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

3 Umwelt und Verkehr

Art. 13 Parkplatzreglement

¹ Die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen und Fahrräder erfolgt nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Für Personenwagen reduziert sich die erforderliche Parkplatzzahl gegenüber dem Normbedarf auf folgendes Mass:

- a. Wohnnutzung: mindestens 5% bis maximal 30% des Normbedarfs;
- b. Gewerbliche Nutzung: mindestens 20% bis maximal 50% des Normbedarfs.

² Von den Bestimmungen nach Art. 13 Abs. 1 kann abgewichen werden, sofern mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden kann, mit welchen Massnahmen eine Überlastung des Strassennetzes verhindert wird. Mit dem Mobilitätskonzept sind zudem die projektbezogenen Massnahmen nachzuweisen, ein Controlling der Massnahmen und die späteren Gegenmassnahmen und Verantwortlichkeiten festzulegen, falls die angestrebten Ziele mangelhaft erreicht werden.

³ Rampen zu Tiefgaragen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

Art. 14 Erneuerbare Energien

¹ Wird die Energieversorgung über einen Wärmeverbund angeboten, sind Neubauten und wesentliche Umbauten, sofern wirtschaftlich tragbar, daran anzuschliessen.

Art. 15 Lärmschutz

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² In jeder Wohnung muss mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügen, das gegenüber Strassen und Eisenbahnlinien Lärmimmissionen von maximal 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht aufweist. Die Wohnungen haben zudem über einen lärmgeschützten Aussenbereich mit einer Bahn- oder Strassenlärmbelastung von maximal 60 dB(A) am Tag zu verfügen.

³ Jedes Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Nutzungen hat die konkrete Lärmsituation in seiner Nachbarschaft und die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte mit einem Aussenlärmgutachten nachzuweisen.

Art. 16 Abfälle

¹ Die Entsorgungsstellen für Hauskehricht sind als Unterfluranlagen zu erstellen.

Art. 17 Störfallvorsorge

¹ In den Baubereichen D1–3 sind innerhalb der ersten Bautiefe entlang der SBB-Bahnlinie Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personengruppen wie Alters- und Pflegeheime, Spitäler, Kindergärten oder Schulen nicht zulässig.

² Innerhalb eines Bereiches von 50 m ab der Achse des nördlichsten SBB Gleises sind Fluchtmöglichkeiten auf die bahnbegewandte Gebäudeseite zu gewährleisten. Bahnzugewandte Hauseingänge in der ersten Bautiefe sind gegen das Eindringen von Flüssigkeiten zu schützen, beispielsweise mit Aufbordungen oder Schutzmauern. Zudem sind bahnbegewandte Aussenwandbekleidungen, Fenstergläser und -rahmen aus nicht brennbaren Materialien (RF1) resp. als EI30-Brandschutzsysteme auszubilden.

4 Schlussbestimmungen**Art. 18** Antritt der Sonderbauvorschriften

¹ Nach Baubeginn eines Vorhabens, das nach den Sonderbauvorschriften bewilligt worden ist, werden die Sonderbauvorschriften für den jeweiligen Teilbaubereich verbindlich. Baubewilligungen dürfen danach nur noch nach den Sonderbauvorschriften erteilt werden.

Art. 19 Etappierte Entwicklung

¹ Bestehende Gebäude dürfen um- und ausgebaut sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Sonderbauvorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird; die örtliche Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen mit der Baubewilligung.

² Wird nur ein Teilbereich einer Bestandsliegenschaft entwickelt, so sind die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften anteilmässig, d.h. im Verhältnis zwischen Bestand und vom Bauvorhaben erfassten Entwicklungsbereich anzuwenden.

Art. 20 Inkrafttreten

¹ Der Stadtrat setzt die Sonderbauvorschriften Steinacker in Kraft, sobald die Erreichung der ÖV-Güteklasse B für das im Ergänzungsplan (Situation 1:1'000) enthaltende Gebiet per Kreditbeschluss finanziell gesichert ist.

² Eine Teilkraftsetzung für Gebiete, welche die ÖV-Güteklasse frühzeitig erfüllen, ist zulässig.

³ Die Sonderbauvorschriften Steinacker treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

A1 Anhang 1: Mitbericht

Art. A1-1 Zweck des Mitberichts

¹ Der Mitbericht zu einem Bauvorhaben hat zum Zweck, die wesentlichen qualitativen Aspekte eines Projektes zu dokumentieren, welche die Bewilligung nach Sonderbauvorschriften legitimieren. Zudem zeigt der Mitbericht den prozessualen und räumlichen Kontext des Bauvorhabens auf.

² Mit dem Mitbericht soll aufgezeigt werden, was das Bauvorhaben zur Zielerreichung im Sinne der Vision Steinacker¹⁾ und des Entwicklungskonzeptes Steinacker²⁾ beiträgt.

Art. A1-2 Anforderungen an den Mitbericht

¹ Der Mitbericht dokumentiert schriftlich, mit welchen Mitteln ein Bauvorhaben die erhöhten gestalterischen Anforderungen im Sinne von § 71 und § 79 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erreicht. Dabei zeigt der Bericht auf,

- a. welche Erkenntnisse aus dem Konkurrenzverfahren gewonnen wurden,
- b. wo und wie die Entwicklungsprinzipien Steinacker³⁾ umgesetzt werden und
- c. worauf in der weiteren Planung zugunsten der qualitativ hochwertigen Entwicklung geachtet wird.

¹⁾ Vision Steinacker, August 2019

²⁾ Entwicklungskonzept Steinacker, 30. April 2021

³⁾ Entwicklungskonzept Steinacker, 30. April 2021

² Der Mitbericht legt im Falle einer schrittweisen Entwicklung die beabsichtigten Zwischenetappen und Endetappen dar. Der Bericht zeigt auf, wie die erhöhten Anforderungen auch in den Zwischenphasen der Arealentwicklung erfüllt werden.

³ Der Mitbericht zeigt auf, wie das Nutzungs-, Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept auf die Nachbarschaft abgestimmt ist. Dabei ist unter anderem aufzuzeigen:

- a. wie das Bauvorhaben die bestehende Situation auf den angrenzenden Nachbargrundstücken berücksichtigt und worauf in der Projektentwicklung Bezug genommen wird;
- b. welche kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten auf den angrenzenden Nachbargrundstücken bestehen (aktueller Stand zum Zeitpunkt der Berichterstattung);
- c. welche baulich-technischen und konzeptionell-gestalterischen Möglichkeiten geprüft wurden, um die aktuellen und absehbaren Lärmissionen sowohl im Umfeld des Bauvorhabens als auch auf dem eigenen Grundstück zu reduzieren;
- d. wie die Interessenabwägung zwischen städtebaulicher Qualität, Lärmschutz, hitzemindernder Bauweise und Durchlüftung des Siedlungsgebiets im konkreten Fall vollzogen wurde.

⁴ Der Mitbericht dokumentiert in angemessener Weise verworfene Varianten und die Überprüfung der Bebauungs- und Freiraumkonzepte am (digitalen) Modell.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
19.12.2023	keine Angabe	Erlass	Erstfassung	7975

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	19.12.2023	keine Angabe	Erstfassung	7975