



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0285

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin, Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 10, www.zh.ch/are

1/4

Teilrevision privater Gestaltungsplan «Dienstleistungsgebäude Brüel» – Genehmigung

Gemeinde **Kloten**

Lage Brüel, Kat.-Nr. 3304

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 19. Juni 2023
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 30. Juni 2024
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 30. Juni 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Parzelle Kat.-Nr. 3304 in Kloten befindet sich an der Autobahn A11, nördlich der Abfahrt Kloten Süd. Der Gestaltungsplanperimeter wird vom Autobahntrasse, der Flughafenstrasse, dem Altbach und der Obstgartenstrasse gefasst. Momentan wird die Parzelle als Parkplatz für den Flughafenbetrieb genutzt. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich das Gebiet in der Gewerbezone. In Zukunft soll ein Dienstleistungsgebäude errichtet werden, welches in Form und Baumasse der zentrumsnahen Lage gerecht wird. Aufgrund der städtebaulich relevanten Lage wurde ein privater Gestaltungsplan erlassen, welcher am 1. Juli 2014 mit BDV-Nr. 77/14 genehmigt wurde. Für das Dienstleistungsgebäude gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan liegt das von der Baukommission Kloten bewilligte, als Westgate bezeichnete Bauprojekt «Neubau Büro- und Dienstleistungsgebäude» (Nr. 179-2016 vom 22. November 2016 und vom 31. Oktober 2022) vor. Mit den Planungsarbeiten zeichnete sich das Potenzial zur Erweiterung der Gebäudenutzung mittels zusätzlichem Rooftop-Restaurant ab. Diese Nutzungserweiterung bedingt eine Anpassung des rechtskräftigen Gestaltungsplans. Mit der Gestaltungsplanrevision soll die Gebäudenutzung erweitert und ein zusätzliches Geschoss ermöglicht werden.

Zustimmung Der Grosse Gemeinderat stimmte mit Beschluss vom 7. November 2023 der Revision des privaten Gestaltungsplans «Dienstleistungsgebäude Brüel» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 9. Februar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Februar 2024 bestätigt die Stadt Kloten zudem, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss ungenutzt abgelaufen ist und ersucht um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat zunächst gezeigt, dass die Vorlage nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 8. April 2024 wurde die Stadt Kloten angehört. Im Nachgang zu diesem Schreiben fand am 18. April 2024 ein Gespräch zwischen der Grundeigentümerschaft, den Planern, der Stadt Kloten, dem Amt für Raumentwicklung und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft zum Thema Störfallvorsorge statt. Ferner wurden in Art. 16 GPV die

Absätze Nrn. 3 bis 7 mit weiteren Massnahmen zur Störfallvorsorge ergänzt. Ebenfalls ergänzt wurde der Bericht zur Risikoabschätzung, und es wurde eine Stellungnahme des ASTRA eingeholt. Mit Beschluss vom 3. September 2024 nahm der Stadtrat Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die Gestaltungsplanrevision beabsichtigt die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Angestellte des Bürogebäudes wie auch für die Bevölkerung. Mit der Revisionsvorlage soll das geplante Bürogebäude Westgate Kloten mit einem zusätzlichen Geschoss ergänzt werden, worin sich ein Rooftop-Restaurant mit einem als Terrasse genutzten Aussenbereich befinden soll. Das Dachgeschoss dient ausschliesslich gastronomischen Zwecken. Mit der Revision werden die Vorschriften bezüglich der Gebäudehöhe in Baufeld A von 18.9 m auf 22 m erhöht. Die maximale Gebäudehöhe beträgt neu 22 m ab einer Erdgeschosskote von 435.25 m.ü.M. Die grösste Gebäudehöhe liegt gemäss Bauprojekt bei ca. 21.30 m, was gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan einer Mehrhöhe von 2.4 m entspricht. Gegenüber den rechtskräftigen Gestaltungsplanvorschriften wurden Art. 5 (Baufeld A), Art. 6 (Uferstreifen), Art. 7 (Halböffentlicher Bereich), Art. 10 (Gemeinsame Bau- und Nutzungsvorschriften), Art. 14 (Energie) und Art. 16 (Störfall) angepasst. Der neu eingeführte Art. 8 regelt die Nutzung des halböffentlichen Bereichs des Rooftops.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 14. Oktober 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vorerst nur teilweise entsprochen. Den Anträgen im Bereich der Störfallvorsorge wurde zu Beginn unzureichend nachgekommen. Ab 2014 haben sich die Grundlagen im Bereich betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge verschärft (StFV, SR 814.012). Aufgrund dessen und der vorgesehenen Nutzungserweiterung muss die Störfallvorsorge auch in der Gestaltungsplanrevision berücksichtigt werden. Aus den Unterlagen des festgesetzten Gestaltungsplans ist ersichtlich, dass die Risikorelevanz zwar ermittelt und die zukünftigen Risiken für die Durchgangsstrasse (Flughafenstrasse) berechnet wurden. Die Risiken für die Nationalstrasse (N11) wurden hingegen nicht quantitativ abgeschätzt und die Stellungnahme des zuständigen Bundesamtes (ASTRA) wurde ebenfalls nicht eingeholt. Die Schutzmassnahmen und Projektvoraussetzungen sind ausführlich im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV dargelegt. Jedoch wurden diese Massnahmen entgegen der Auflage aus der Vorprüfung nicht hinreichend in den Gestaltungsplanvorschriften gesichert. In den Gestaltungsplanvorschriften wurden lediglich folgende beiden Massnahmen verankert: Berücksichtigung der Störfallszenarien bei der Notfallplanung; Berücksichtigung von Vorfällen auf der Flughafenstrasse und der Nationalstrasse bei der Lüftungssteuerung. Viele der im Bericht nach Art. 47 RPV diskutierten Massnahmen werden im bereits bewilligten Bauprojekt berücksichtigt. Da die Massnahmen aber nur an das vorliegende Bauprojekt gebunden sind und keine Gültigkeit für zukünftige Projekte haben, wurde die notwendige Koordination der Störfallvorsorge auf Stufe Nutzungsplanung als nicht ausreichend beurteilt. Vorgaben zur Fluchtwegsituation, den Zufahrten, der Materialisierung vom Tragwerk, der Isolation und Abdeckung, der Positionierung von personenintensiven Orten sowie dem Umgang mit «Empfindlichen Einrichtungen» müssen in den Gestaltungsplanvorschriften verbindlich festgelegt werden.

Mit Schreiben vom 8. April 2024 wurde der Stadt Kloten mitgeteilt, dass die Umsetzung der Anträge nicht ausreichend sei. Die Revision des Gestaltungsplans sei nicht genehmigungsfähig, da die zentralen Störfallmassnahmen nur unzureichend in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen wurden. Des Weiteren fehlte zu diesem Zeitpunkt die Risikoanlage im Bereich der Nationalstrasse und eine Stellungnahme des Bundesamtes für Verkehr (ASTRA). Im Gespräch am 18. April 2024 zwischen der Grundeigentümerschaft, den Planern, der Stadt Kloten, dem Amt für Raumentwicklung und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft beschloss die Stadt Kloten, in Ausübung ihrer Kompetenzdelegation, Art. 16 GPV zur Störfallvorsorge anzupassen. In Art. 16 GPV wurden die Absätze Nrn. 3 bis 7 mit weiteren Massnahmen zur Störfallvorsorge ergänzt. Ebenfalls ergänzt wurde der Bericht zur Risikoabschätzung, und es wurde eine Stellungnahme des ASTRA eingeholt.

Durch die Ergänzungen von Art. 16 GPV und der Anpassungen im Erläuternden Bericht kann die Teilrevision des Gestaltungsplans genehmigt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Dienstleistungsgebäude Brüel», welchem der Stadtrat mit Beschluss vom 3. September 2024 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 2'880.00	104 103 / 83100.40.200
Total	Fr. 2'880.00	

und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich

beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Stadt Kloten wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadt Kloten (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)
- Beltopo Immobilien c/o Burgring AG, Schaffhauserstrasse 104, 8152 Glattbrugg (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 4. DEZ. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

