



Stadt Kloten
Kanton Zürich

Festsetzungs- und Genehmigungsexemplar

Privater Gestaltungsplan "Dienstleistungsgebäude Brüel, Kloten"

Genehmigungsvermerk

Von der Bauherrschaft aufgestellt am: 07. August 2023
sowie am:

Beltopo Immobilien AG

Vom Grossen Gemeinderat beschlossen am: 21. November 2023

Namens des Grossen Gemeinderats:

Präsident/in

Schreiber/in

Vom Stadtrat beschlossen am:

Präsident/in

Schreiber/in

Von der Baudirektion genehmigt am:

BVD Nr.:

Für die Baudirektion

Erstellungs- und Druckdatum: 30.07.2024

Legende:

Rot = Änderung Gegenüber der genehmigten Fassung vom 01.07.2014

Impressum

Datum Änderung
30.07.2024

Verfasst von
Anne-Lene Mage,
Vanessa Frei

Gruner AG
Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24

Datum
09. Oktober 2013

Bericht-Nr.
70116.131007_Vorschriften_Bruel

Verfasst von
Niklaus Aeschbacher,
Anne-Lene Mage

Basler & Hofmann West AG
Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24

Verteiler

Gemeinde Kloten, Gruner

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	1
Artikel 1	Zweck	1
Artikel 2	Bestandteile, Geltungsbereich	1
Artikel 3	Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	1
2.	Bestimmungen für Baufelder und Bereiche	1
Artikel 4	Allgemeines	1
Artikel 5	Baufeld A	2
Artikel 6	Uferstreifen	2
Artikel 7	Halböffentlicher Bereich	2
Artikel 8	Halböffentlicher Bereich Rooftop	2
Artikel 9	Grünraum	3
3.	Gemeinsame Bestimmungen	3
Artikel 10	Gemeinsame Bau- und Nutzungsvorschriften	3
Artikel 11	Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung	3
Artikel 12	Lärmschutz	3
Artikel 13	Parkierung	4
Artikel 14	Energie	4
Artikel 15	Retention	4
Artikel 16	Störfall	4
4.	Schlussbestimmungen	5
Artikel 17	Inkraftsetzung	5

1. Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 Zweck

¹ Der private Gestaltungsplan „Dienstleistungsgebäude Brüel Kloten“ bezweckt den Neubau eines Gebäudekomplexes mit Dienstleistungsnutzung.

² Er gewährleistet:

- _ eine hohe gestalterische Qualität in Städtebau und Architektur
- _ die funktionale Integration des Gebäudekomplexes in das städtebauliche Umfeld und das Ausschöpfen des synergetischen Nutzungspotentials
- _ eine Erhöhung des bisherigen Nutzungsmasses

Artikel 2 Bestandteile, Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan „Dienstleistungsgebäude Brüel Kloten“ besteht aus dem Gestaltungsplan Nr. 70116.001a und den Vorschriften. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

² Das Planungsgebiet umfasst folgende Parzelle:

Kat. Nr.	Fläche [m ²]	Zone nach Zonenplan 2002 (WebGIS Stadt Kloten)
3304	10'067	Gewerbezone, Handels- und Dienstleistungsgebäude zulässig Freihaltezone

Artikel 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7.9.1975 mit seitherigen Änderungen (PBG).

² Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Planungsgebiet die Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten.

2. Bestimmungen für Baufelder und Bereiche

Artikel 4 Allgemeines

¹ Das Planungsgebiet wird unterschieden in:

- _ Baufeld A
- _ Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen der GSchV
- _ Halböffentlicher Bereich
- _ Grünraum

² Für jedes Baufeld und jeden Bereich werden die auf die jeweilige Funktion ausgerichteten Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften erlassen.

Artikel 5 Baufeld A

¹ Baufeld A dient auf Erdgeschossenebene hauptsächlich gastronomischen Zwecken sowie Gewerbe und Retail, dem Eingang für Fussgänger, der Ein- respektive Ausfahrt für den motorisierten Verkehr und der Anlieferung. Die oberen Geschosse werden der Büronutzung zur Verfügung gestellt. Das oberste Geschoss (Dachgeschoss) dient gastronomischen Zwecken. Generell ist die Nutzung der Dachflächen zu Aufenthaltszwecken gestattet. Die Dachflächen sind, wo nicht für Aufenthaltszwecke oder Photovoltaik genutzt, extensiv zu begrünen.

² Gegen Obstgartenstrasse und Altbach bestehen Anbaupflichten. Eine solche besteht zusammengefasst für Erdgeschoss und erstes Obergeschoss. Eine weitere besteht zusammengefasst für alle weiteren Obergeschosse, ausgenommen dem obersten Geschoss (Dachgeschoss).

³ Die Richtungen der im Gestaltungsplan definierten Fluchtlinien sind für alle oberirdischen Geschossfassaden einzuhalten, ausgenommen dem obersten Geschoss (Dachgeschoss). Eine Anbaupflicht an die Fluchtlinien besteht nicht.

⁴ Eine Etappierung innerhalb des Baufeldes A ist gestattet.

Artikel 6 Uferstreifen

¹ Zum Schutze des Gewässerraumes „Altbach“ wird ein Uferstreifen ausgeschieden. Er dient zudem dem Hochwasserschutz und der sicheren Durchwegung für den Fussverkehr. Die Breite des Uferstreifens beträgt 12.0 m, gemessen ab Uferkante.

² Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens erfolgt nach Art. 41c GSchV.

³ Die Bepflanzung des Uferstreifens ist so zu wählen, dass eine möglichst hohe Aussenraumqualität erreicht und einer Aufheizung am Tage entgegengewirkt werden kann.

Artikel 7 Halböffentlicher Bereich

¹ Der halböffentliche Bereich gewährleistet den Ein- und Ausgang des Gebäudekomplexes für Fussgänger, die Ein- und Ausfahrt sowie die Anlieferung und Parkierung für den motorisierten Verkehr.

² Im Süden des Bereichs wird die Aufenthaltsqualität für Nutzer der Gastronomie gewährleistet. Voll versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Retentionsfähige Beläge sind vorzuziehen.

Artikel 8 Halböffentlicher Bereich Rooftop

¹ Der halböffentliche Bereich im obersten Geschoss (Dachgeschoss) gewährleistet die Aufenthaltsqualität für Nutzer der Gastronomie.

² Die Aufenthaltsqualität im Aussenbereich wird mittels Möblierung, Bepflanzung und / oder baulicher Elemente zum Sonnen- und Witterungsschutz erhöht.

Artikel 9 Grünraum

¹ Der Grünraum dient als Pufferzone zwischen Autobahn und öffentlich genutzten Bereichen innerhalb des Perimeters.

² Der Bereich ist angemessen zu gestalten und darf nicht versiegelt werden.

3. Gemeinsame Bestimmungen

Artikel 10 Gemeinsame Bau- und Nutzungsvorschriften

¹ Es gilt die Nutzweise für die Gewerbezone nach Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten.

² Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche sind nicht zulässig.

³ Das Überbauen des Baufelds A ist mit einer maximalen Gebäudehöhe von ~~48.90~~ **22.00** m ab einer + / - Erdgeschosskote von 435.25 m ü. M. unter Einhaltung der Einschränkungen des geltenden „Sicherheitszonenplans“ gestattet.

⁴ Die zulässige Höhe technisch bedingter Dachaufbauten darf die maximale Gebäudehöhe überschreiten und beträgt maximal 2.5 m ab höchstem Punkt der Dachkonstruktion. Die Einhaltung der Beschränkungen des Sicherheitszonenplans ist zu gewährleisten.

⁵ Für das oberste Geschoss (Dachgeschoss) ist die Erstellung von Vordächern gestattet.

⁶ Es ist eine maximale Baumassenziffer (BMZ) von 9.5 m³/m² einzuhalten.

⁷ Das Baufelds A legt die maximale Begrenzung und die zulässigen Abmessungen unter Einbezug von Auskragungen und unter Einschluss besonderer Gebäude fest.

⁸ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich Schutzmassnahmen zu treffen.

Artikel 11 Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung

¹ Bauten und Anlagen sind bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung qualitativ hochwertig zu gestalten, so dass eine gute Gesamtwirkung nach den Anforderungen von § 71 PBG in Verbindung mit § 238 PBG entsteht.

² Zur Qualitätssicherung ist ein externer Gutachter beizuziehen.

³ Das Gebäude ist mit drei Innenhöfen auszustatten. Ihre Fläche beträgt zusammengenommen mindestens 12.9 % der Geschossfläche des Erdgeschosses. Die Oberkante der Innenhöfe ist frei wählbar. Sie dienen der Gebäudebelichtung und sind zu mindestens 0.7 Teilen ihrer Gesamtfläche zu begrünen.

Artikel 12 Lärmschutz

Für das Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 mit seitherigen Änderungen.

Artikel 13 Parkierung

¹ Die zulässige Anzahl Parkplätze richtet sich nach der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997).

² Die Parkierung für Nutzer des Areals ist unterirdisch in Einstellhallen zusammenzufassen. Für Kurzzeitparkierer sind oberirdisch Parkplätze vorzusehen.

³ Für Kunden- und Besucher- Parkplätze sind lenkungswirksame Massnahmen zur Bewirtschaftung in Hinblick auf eine Umlagerung auf den öffentlichen Verkehr festzulegen.

Artikel 14 Energie

¹ Die Bebauung hat dem Standard „Minergie P“ oder einem vergleichbaren Standard zu entsprechen.

² Anlagen, die diesem Zweck dienen, dürfen um maximal 1.0 m über die Fassadenflucht bzw. über die Fassadenanbaupflicht der Fassade zwischen den georeferenzierten Koordinaten $X = 2685822.5230 / Y = 1256375.2280$ und $X = 2685897.4824 / Y = 1256377.1124$ hinausragen.

Artikel 15 Retention

¹ Wo möglich ist anfallendes Regenwasser zu versickern.

² Notwendige Anlagen zur Dachentwässerung sind im dafür vorgesehenen Bereich zu realisieren. Die verfügbare Fläche beträgt 120.0 m².

Artikel 16 Störfall

¹ In der Notfallplanung sind Störfallszenarien auf der Flughafenstrasse und Autobahn zu berücksichtigen.

² Die Lüftungssteuerung berücksichtigt Vorfälle sowohl im Gebäude als auch auf der Flughafenstrasse und Autobahn.

³ Der Autobahn und Flughafenstrasse zugewandte Aussenwandbekleidungen, Fenstergläser und -rahmen sind aus nicht brennbaren Materialien (RF1) auszubilden.

⁴ Im festgelegten Baubereich ist eine Fluchtmöglichkeit zur Obstgartenstrasse vorzusehen.

⁵ Im festgelegten Baubereich sind entlang der Autobahn und der Flughafenstrasse innerhalb eines Bereiches von 50 m ab Fahrbahnrand Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personengruppen wie Alters- und Pflegeheime, Spitäler, Kindergärten oder Schulen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Nutzungen zur Erwachsenenbildung.

⁶ Abweichungen von Absatz 5 erfordern einen Nachweis, wie die Gebäude oder Gebäudeteile anderweitig zum Schutze der darin befindlichen Personen ertüchtigt

werden können bzw. wie der besondere Personenschutz von schwer evakuierbaren Personen gewährleistet werden kann. Solche Abweichungen sind vor Baueingabe mit der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge zu koordinieren und im Rahmen des Baubewilligungsverfahren entsprechend zu dokumentieren.

⁷Falls der festgelegte Baubereich des Gestaltungsplanes nicht mehr im Konsultationsbereich einer Anlage liegt, welcher der Störfallverordnung unterstellt ist, entfallen die Vorgaben der Absätze 1 bis 6.

4. Schlussbestimmungen

Artikel 17 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan „Dienstleistungsgebäude Brüel Kloten“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

