STADTKLOTEN

Stadt Kloten (ZH)

GESTALTUNGSPLAN «BACHSTRASSE»

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 30. Juni 2025
öffentliche Auflage

PLANPARTNER
RAUMPLANUNG
STÄDTEBAU
ENTWICKLUNG

Impressum

Auftraggeberin
Züst Gübeli Gambetti
Architektur und Städtebau AG
Limmatstrasse 65
8005 Zürich
Kontaktpersonen:
Roman Züst, Dipl. Architekt ETH I SIA, Master of Science Real Estate (CUREM)
Eva Kiseljak, MSc Architektin ETH
Marie Jourdant, MA Architektin DSA Architect-Urbanist Paris-Est

Auftragnehmerin
Planpartner AG
Obere Zäune 12, 8001 Zürich
+41 (0) 44 250 58 80
Planpartner.ch
Bearbeitung:
Christoph Stäheli, Dipl. Ing. Raumplaner FH / REG A
Susanne Frohn, Dipl. Ing. Architektin BUW / MAS ETH / SIA
Maurus Hartmann Bsc FHO in Raumplanung

Titelbild
Links: Luftbild Kloten (27762_05A_221111_Luftbild.tif)
Rechts: Ausschnitt Richtprojekt Z2G (27762_12A_221003_Workshop04 ZGG_fertig)

Bilder: 27762_05A_250000_GP_Bachstr_Bericht_Bilder

INHALT

1	Ausgangslage und Ziel	4
1.1	Areal Bachstrasse	4
1.2	Entwicklungsziel	5
1.3	Richtprojekt	5
1.4	Gestaltungsplan Bachstrasse	6
2	Richtprojekt	7
2.1	Bebauungskonzept	7
2.2	Architektur	12
2.3	Frei- und Aussenräume	15
2.4	Urbane Transformation	19
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen	21
3.1	Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes	21
3.2	Kantonale Planungsgrundlagen	22
3.3	Regionale Planungsgrundlagen	25
3.4	Kommunale Planungsgrundlagen	28
3.5	Weitere Grundlagen	33
4	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	44
4.1	Übergeordnetes Recht	44
4.2	Bestandteile Gestaltungsplan	44
4.3	Situationsplan 1:500	45
4.4	Vorschriften	46
4.5	Massgebendes Terrain	65
5	Verfahren	66
5.1	Übersicht Verfahrensablauf	66
5.2	Ausgleich von Planungsvorteilen	67
5.3	Kantonale Vorprüfung	67
A	Anhang	69
B	Beilagen	69

1 AUSGANGSLAGE UND ZIEL

1.1 Areal Bachstrasse

Areal Bachstrasse

Das Areal «Bachstrasse» liegt in der Zentrumszone Z4 der Stadt Kloten und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht beleget. Der Perimeter umfasst gesamthaft eine Fläche von 5'880 m^2 und beinhaltet die 6 Parzellen mit den Katasternummern 4089, 4689, 4690, 4072, 4090 und 4091. Die Parzellen sind heute überbaut.

Perimeter

Der Perimeter grenzt im Osten an die Kalchengasse, im Süden an die Bachstrasse und im Westen an die Gerbegasse.

Abb. 1 Situationsplan mit Perimeter

Eigentümer/-innen

Die Entwicklung der Grundstücke erfolgt im Zusammenschluss der folgenden EigentümerInnen. Insgesamt sind fünf Eigentumsparteien in den Prozess integriert.

Grundstück Kat.-Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
4089	stimo AG	711 m^2
4689	stimo AG	750 m^2
4072	Specogna AG	1'178 m^2
4690	Stockwerkeigentümerschaft	1'261 m^2
4090	Stockwerkeigentümerschaft	1'203 m^2
4091	Stockwerkeigentümerschaft	777 m^2

Lage und Anbindung

Das Areal befindet sich an zentraler, prominenter Lage, gegenüber des Stadthauses von Kloten. Die geplante Glattalbahn wird künftig auf der Bachstrasse verlaufen, im unmittelbaren Umfeld des Areals wird ein Bahnhalt erstellt werden (Halstestelle «Stadthaus»). Das Areal ist im direkten Umfeld des Flughafens Kloten sowie des Bahnhofs Kloten, welcher fussläufig innerhalb von 5 Minuten erreichbar ist und mit einem halbstunden Takt gute Verbindungen nach Zürich bietet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten und Schule sind ebenfalls fussläufig erreichbar.

1.2 Entwicklungsziel

Überbauung Bachstrasse

Die Eigentümer/-innen streben die gemeinsame Entwicklung einer qualitätsvollen, verdichteten Zentrumsüberbauung an. Hauptnutzung ist Wohnen. Gemäss Richtprojekt sind rund 116 Miet- und Eigentumswohnungen und ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Verkaufsflächen im Sockelgeschoss vorgesehen.

Nutzung & Zielpublikum

Die Flächen sollen einem gemischten Publikum, bestehend aus Familien, Paaren und Einzelpersonen zur Verfügung gestellt werden, welche das Wohnen an der zentralen Lage schätzen. Die Erdgeschosse sollen mit publikumsorientierten Nutzungen zu einer Belebung des Stadtzentrums beitragen.

1.3 Richtprojekt

Richtprojekt

Mit dem Ziel, die Potenziale der Grundstücke besser auszuschöpfen hat das Architekturbüro Züst Gübeli Gambetti Architekten, Zürich in Zusammenarbeit mit uniola Landschaftsarchitektur Städtebau, Zürich ein Richtprojekt erarbeitet (vgl. Kap. 2).

Workshopverfahren / Begleitgremium

Die Erarbeitung des Richtprojektes fand im Rahmen von Workshops mit einem Begleitgremium[1] statt, in welchem auch die Stadt Kloten vertreten war.
Mit dem Richtprojekt wird aufgezeigt, dass eine verdichtete Bebauung mit Hochpunkt an der zentralen Lage städtebaulich verträglich eingebettet werden kann und einen Mehrwert darstellt.

Planungsrechtliche Umsetzung mit Gestaltungsplan

Es liegt ein Freiraum- und Bebauungskonzept vor, welches den Anforderungen einer besonders guten Gestaltung gemäss Art. 71 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich entspricht. Es dient als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan.

[1] Mitglieder Begleitgremium Richtprojekt Bachstrasse: Sibylle Aubort-Raderschall, Daniel Ménard, Philipp Lenzi, Marc Osterwalder

Befürwortung Stadtrat

Das Richtprojekt wurde dem Stadtrat von Kloten im Herbst 2023 vorgestellt. Der Stadtrat steht dem Richtprojekt positiv gegenüber und befürwortet die qualitätsvolle, bauliche Verdichtung und funktionale Stärkung an der gut angebundenen, städtebaulich relevanten Zentrumslage der Stadt Kloten.

1.4 Gestaltungsplan Bachstrasse

Gestaltungsplan Bachstrasse

Mit dem Gestaltungsplan (GP) werden die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der wesentlichen Bestandteile des Richtprojekts geschaffen.

Etappierung

Aufgrund der unterschiedlichen EigentümerInnen wird die Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich etappiert erfolgen, der Gestaltungsplan regelt die Voraussetzungen für eine schrittweise Umsetzung des Vorhabens.

Planungsbericht

Im vorliegenden Bericht werden die Inhalte des Gestaltungsplanes erläutert und die Schnittstellen zu den übergeordneten Planungen dargestellt.

Verdichtung an zentraler Lage

Mit dem Richtprojekt wird eine massgebliche Verdichtung vorgeschlagen. Diese ist an einer zentralen, hervorragend erschlossenen Lage im Stadtkern von Kloten zweckmässig angeordnet, insbesondere in Anbetracht der künftigen Linienführung der Glattalbahn. Dies entspricht auch den Zielsetzungen und Inhalten der übergeordneten Planungen (vgl. Kap. 3).

2 RICHTPROJEKT

Richtprojekt

Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan «Bachstrasse». Im Folgenden werden die relevanten Eckwerte und Vorgaben des Richtprojektes erläutert.

27762_12A_240129_Visualisierung_Bachstr

Abb. 2 Visualisierung Richtprojekt; Bachstrasse

Grundidee

Auf Initiative der Grundeigentümerin stimo AG, welche die Parzellen Kat.-Nrn. 4089 und 4689 besitzt, soll im zentral gelegenen Areal entlang der Bachstrasse ein neuer, urbaner Stadtbaustein für Kloten entstehen. Mit einem prominenten Augenmerk an der Bachstrasse, als Gegenüber zum Stadthaus, soll ein Bogen über die zukünftige Haltestelle der Glattalbahn gespannt werden.

Gleichermassen entsteht gemeinsam mit den vier dahinterliegenden Parzellen Kat.-Nrn. 4072, 4690, 4090 und 4091 ein zusammenhängender und doch etappierbarer Städtebau. Zusammen können die sechs Grundstücke diesen zentralen Ort im Stadtkern von Kloten zu einem attraktiven Areal mit hoher Nutzungsdichte aufwerten, welches einen wesentlichen Beitrag zur Belebung und urbanen Transformation von Klotens Zentrum beiträgt (vgl. auch Kap. 2.4).

2.1 Bebauungskonzept

Lage & Einordnung

Eingespannt zwischen den beiden Querverbindungen Gerbergasse und Kalchengasse und an die Bachstrasse anstossend, befindet sich der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht, von welchem die südlichen 6 Parzellen Bestandteil des Gestaltungsplans «Bachstrasse» sind. Diese Struktur rührt noch vom römischen Strassennetz her.

Die unmittelbare Nachbarschaft und der gesamte Stadtkern von Kloten bestehen aus einem heterogenen Konglomerat aus Zeitzeugen verschiedenster Epochen: Bauernhäuser aus dem 17. bis 19. Jahrhundert wechseln sich ab mit Wohnbauten der 1950er und 1960er, sowie Betonbrutalismus aus den 1970ern.
Das Potential zur Verdichtung ist gross und das Bedürfnis nach mehr zeitgemässem, gut erschlossenem Wohnraum und einer der Lage entsprechenden Urbanität drängt. Durch das Projekt wird die Lebensqualität im öffentlichen Raum gestärkt.

Gebäudesetzung / Gliederung

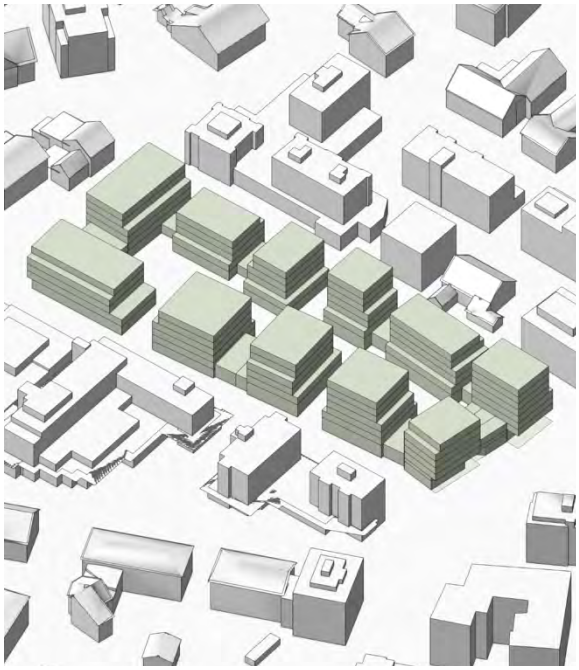
Die Heterogenität als Charakter des Stadtzentrums Kloten aufnehmend, entsteht auf dem Areal eine Gruppierung von einzelnen Punktbauten, welche mit einem zusammenhängenden Gebäudesockel verbunden werden. Die Setzung der darüber liegenden Punktbauten nimmt den Fluss der Strassenfluchten auf und erzeugt dadurch eine jeweils leicht abgewinkelte Positionierung zum unmittelbaren Nachbar. So entstehen aufgespannte Zwischenräume, vielseitige Aussichten und keine langen, parallelen Achsen.

27762_12A_250627_Z2G_Richtprojekt_250630.pdf_1

Abb. 3 Gebäudesetzung / Situation Richtprojekt

Fortsetzungsmöglichkeit

Bedingt durch die vielzähligen EigentümerInnen und deren Parzellenstruktur entsteht so ein Bebauungskonzept, das in gleicher Art auch über den gesamten Stadtblock fortgesetzt werden könnte. Diese Möglichkeit zum «Weiterdenken» war in der Entwicklung des Richtprojektes stetig Thema.



27762_12A_250627_Z2G_Richtprojekt_250630.pdf_2
27762_12A_250627_Z2G_Richtprojekt_250630.pdf_1

Abb. 4 Links: Axonometrie Richtprojekt mit Erweiterung bis Dorfstrasse
Rechts: Situation Richtprojekt mit Erweiterung bis Dorfstrasse

Dimensionierung / Volumetrie

Die Gebäudevolumen sind so dimensioniert, dass sie zwar kompakt sind, das Potenzial der hohen Dichte im Stadtraum aber wohl aufnehmen können. So entsteht eine Urbanität, die für die neuen NutzerInnen, wie auch für die bestehenden Bewohnenden und Besuchenden des Ortszentrums ein Stadtgefühl vermittelt. Die gute Erschliessungslage fördert die Belebung des zentralen Stadtraumes.
Der verbindende Gebäudesockel, welcher stellenweise mit informellen Durchwegungen unterbrochen ist, bietet auf Strassenebene Raum für gewerbliche Nutzungen entlang des gesamten Strassenzuges. Sowohl entlang der Bachstrasse, als auch entlang der Gerbe- und der Kalchengasse. Durch Versätze in der Fassadenabwicklung entsteht für der Betrachter ein Bezug zum menschlichen Massstab.
Mit ähnlichem Ansatz zeichnen die Volumen im Hofbereich eine Schnittfigur mit Rücksprüngen über dem Sockel. Dies fördert einerseits ebenfalls die Wahrnehmung des menschlichen Massstabes, vergrössert andererseits aber auch das Abstandsbild im Bereich der Wohngeschosse.

Höhenakzente

Unterstützend zu der Dimensionierung der Gebäudevolumen im Grundriss, ist das Spiel der Gebäudehöhen ausschlaggebend für die Wirkung der Gesamtüberbauung. Ausgehend von der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur im Zentrum, welche keine durchgehende Traufhöhe oder Gebäudehöhe aufweist, ergibt sich

im Richtprojekt ein Höhenspiel der Volumen. Dies bestärkt die Einpassung in den Bestand und die Körnigkeit des Städtebaus. Die Bildung einer «Stadtsilhouette» ist ein wichtiger Bestandteil des Richtprojektes.

27762_12A_240131_Hochpunkte

Abb. 5 Situationsplan Hochpunkte

Der Hochpunkt an der Bachstrasse bleibt bewusst ein Geschoss unter der Höhe des prominenten Stadthauses, unter Einhaltung des Sicherheitszonenplans des Flughafens Kloten. Er reiht sich so in eine Abfolge von hohen Gebäuden im Stadtzentrum ein, dazu gehören neben dem Stadthaus das Hochhaus Ecke Dorfstrasse / Schaffhauserstrasse, sowie das Neubauprojekt am Bahnhofskreisel und nicht zuletzt die reformierte Kirche Kloten.
Der Hochpunkt erreicht eine Höhe von rund 28 Meter und gilt damit baurechtlich als Hochhaus. Bei diesen muss u.a. gewährleistet werden, dass der Schattenwurf des Gebäudes zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen führt (vgl. § 284 PBG / § 30 ABV). Beim Richtprojekt liegt keine wesentliche Beeinträchtigung vor, da die durch das Hochhaus beschattete Fläche kleiner ausfällt als die Beschattung einer potenziellen Bebauung nach Regelbauweise (Schattenwurf Vergleichsprojekt).

27762_12A_220915_ZGG_Baurecht_3h_Schatten.png

Abb. 6 Schattenwurf Hochhaus und Vergleichsprojekt (3h-Schatten)

Bebauungs-/ Freiraumkonzept

In einem urbanen Kontext ist der bewusste Umgang mit Freiräumen und deren Proportionierung wichtig; Freiräume sind qualitativ hochwertig und ihrer Verortung entsprechend angemessen zu gestalten. Die an Zentrumslagen geforderte Dichte im begrenzten Perimeter des Richtprojekts führt mit sich, dass die Freifläche besonders bedacht angeordnet und ihrer Lage entsprechend zweckmässig gestaltet werden.
Durch das kettenartig angeordnete Bebauungskonzept, mit seinem durchgehenden Sockelbereich, entsteht ein klarer äusserer Freiraum – der Strassenraum – und im Kontrast dazu ein ruhiger, begrünter, innerer Freiraum. Dieser Hof soll hauptsächlich den Nutzern der Überbauung dienen, ist aber keineswegs privat gedacht. Informelle Verbindungswege und Eingänge in die Erdgeschosseinheiten beleben den Hof.
Der äussere Freiraum ist Bestandteil des öffentlichen Strassenraumes im erweiterten Betrachtungsperimeter. Er wird mit den öffentlichen Strassenräumen zusammen, und in dem Sinne von Fassade zu Fassade gelesen.

Als zusätzliche Aussenräume werden auf den Dächern der Überbauung Terrassen- und Gartenflächen für die NutzerInnen konzipiert. Diese dienen als Erweiterung der privaten Aussenräume der Wohnungen und als Gemeinschaftsräume.

27762_12A_250627_Z2G_Richtprojekt_250630.pdf_3.png

Abb. 7 Richtprojekt: Erdgeschoss mit Frei- und Aussenräumen

Dichte

Die Dichte des Richtprojekts orientiert sich an Projekten der letzten Jahre in der näheren Umgebung. Sie basiert auf Erfahrungswerten und Projektionen des zukünftigen Bedarfs der Stadt in Anbetracht der im kantonalen- und regionalen Richtplan vorgesehenen Entwicklung (vgl. Kap. 3.2 und 3.3).
An prominenter Position in der ersten Reihe an der Bachstrasse ist die Dichte etwas erhöht und im hinteren, weniger frequentierten Teilbereich dadurch – zu Gunsten der Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters – niedriger. Im Schnitt reiht sich das Projekt in die Dichte der in letzten Jahren bereits realisierten Gestaltungspläne in der Stadt Kloten ein.

2.2 Architektur

Grundrisse / Nutzungen

Im Gebäudesockel, direkt vom Strassenraum her erschlossen, befinden sich die Gewerbeateliers. Jede Einheit hat einen separaten Eingang und ein eigenes, repräsentatives «Schaufenster». Der Kontakt zum öffentlichen Raum und die Einsicht ins Geschehen der Gewerbe fördert die Attraktivität dieser Räume. Einzelne Ateliers, die vom Hof erschlossen sind, können auch dem Wohnen dienen.

27762_12A_250627_Z2G_Richtprojekt_250630.pdf_4
27762_12A_250627_Z2G_Richtprojekt_250630.pdf_5

Abb. 8 Links: 1. Obergeschoss
Rechts: Regelgeschosss

Darüber stapeln sich die Wohngeschosse der einzelnen Gebäudevolumen. Die Geschosse sind über einen zentralen Treppenhauskern erschlossen. So ergeben sich Grundrisse ohne spürbare Rückseite, mit allseitiger Aussicht. Beim Richtprojekt ist ein ausgewogener Wohnungsspiegel vorgesehen:

Wohnungsgrösse	Anzahl / Anteil	
1.5 Zi-Wohnung	25	22%
2.5 Zi-Wohnung	31	27%
3.5 Zi-Wohnung	31	27%
4.5 Zi-Wohnung	20	17%
Atelier	9	8%
Total:	**116**	**100%**

Tab. 1 Wohnungsspiegel Richtprojekt (gesamthaft innerhalb Perimeter; Stand 30.6.2025)

Zusammen mit den darunter liegenden Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen wird ein ausgewogener Nutzungsmix erreicht:

Nutzungsmix	Nutzungsmass Richtprojekt (aGF)	
Wohnen	11'021 m^2	75%
Verkauf / Dienstleistung / Gewerbe	3’659 m^2	25%
Total:	**14'680 m^2**	**100%**

Tab. 2 Nutzungsmix Richtprojekt (gesamthaft innerhalb Perimeter; Stand: 30.6.2025)

Geschosse / Schnitte

Im Schnitt ersichtlich ist die Stapelung der Nutzungen, sowie die Beschaffenheit des Sockels. Markant ist die Rückstaffelung in den Obergeschossen auf der Hofseite. Die Ateliereinheiten im Erdgeschoss profitieren von Nähe und dem direkte n Gegenüber, die Wohnungen in den darüberliegenden Punktbauten wiederum vom vergrösserten Abstand zum Nachbar.
Im Erdgeschoss resp. Gebäudesockel sind Räume mit einer Überhöhe von mindestens 5.20 Metern im Licht vorgesehen. Einerseits können so auch Nutzungen aufgenommen werden, welche hohe Räume voraussetzen, gleichzeitig bietet sich die

Möglichkeit, dass auch eine Galerie als Zwischengeschoss eingezogen werden kann. Der Raumabschnitt unmittelbar der Fassade entlang bleibt doppelgeschossig, damit die äussere Wirkung des Gebäudesockels erhalten bleibt.

27762_12A_250627_Z2G_Richtprojekt_250630.pdf_6

27762_12A_250627_Z2G_Richtprojekt_250630.pdf_7

Abb. 9 Schnitte Richtprojekt

Materialisierung

Grundsätzlich wird eine «Einheit der Vielfalt» angestrebt. Für die Gesamtüberbauung soll im Groben einen einheitlichen Charakter ablesbar sein. Der Gebäudesockel dient hierbei als Bindeglied, sowohl in seiner Dimensionierung wie auch in seinem Ausdruck. Die Vielfalt wird über die Variation der Elemente im Detail erreicht, wobei die verschiedenen Etappen resp. Parzellen eine gewisse architektonische Freiheit geniessen.

Das Richtprojekt sieht eine hochwertige, Materialisierung von dauerhafter Qualität vor:

- hinterlüftete, zweischalige oder homogene Fassaden (Einsteinmauerwerk);
- Gebäudesockel aus Ortsbeton (Variation von gestockt / glatt /geschliffen);
- Punktbauten oberhalb des Sockels: Beton- oder Natursteinelemente für Fensterleibungen und horizontale Abschlüsse / Gesimse, in kleinem Masse Keramik als Veredelungsmerkmal für die prägenden architektonischen Elemente bei Loggien, Türen, Fenstern, Terrassenfassaden, etc.;
- textile Beschattungselemente für Fenster und Loggien, womit ein urban- wohnlicher Ausdruck angestrebt wird;
- Im Sockelbereich kommen strassen- und gassenseitig Fallarmmarkisen zur Anwendung, womit ein urbaner, der öffentlichen Nutzung entsprechender Ausdruck angestrebt wird.

27762_12A_240129_Visualisierung_Kalchengasse

Abb. 10 Visualisierung Richtprojekt; Kalchengasse

2.3 Frei- und Aussenräume

Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung des Projektes gliedert sich in einen öffentlichen, städtisch geprägten Bereich entlang der Bachstrasse und der Gassen, der als Begegnungsraum konzipiert ist, sowie in einen halböffentlichen, grün geprägten Binnenraum, der hauptsächlich den NutzerInnen und BewohnerInnen als Aufenthaltsbereich dient.

Hinzu kommen die Dachflächen der Neubauten, die begrünt sind, zur Energiegewinnung genutzt werden, und als private und gemeinschaftliche Aussenräume zur Verfügung stehen.

Flächenart	Richtprojekt	
Grundflächen Gebäude	2’948 m^2	50%
Verkehrsflächen mit Hartbelag	1’292 m^2	22%
Begrünte Flächen	302 m^2	5%
Ruderalflächen, Schotterrasen	650 m^2	11%
Pflasterbelag mit offenen Fugen	688 m^2	12%
Total:	**5’880 m^2**	**100%**

Tab. 3 Flächenbilanz Richtprojekt (Stand: 30.6.2025)

Fusswegevernetzung

Es sind mehrere Durchgänge in der städtebaulichen Figur der Neubauten geplant. Diese reagieren zum einen auf die Anschlüsse in der angrenzenden Bebauung und ermöglichen den Erhalt der für das Areal typischen Ost-West-Durchwegungen. Zum anderen wird ein neuer Eingang von Süden an der Bachstrasse vom öffentlichen Strassenraum in den halböffentlichen Innenhof angeboten.

Begegnungsraum – Vorbereiche Bachstrasse, Kalchen- und Gerbegasse

Die Bachstrasse soll zukünftig als Begegnungszone umgestaltet werden, insbesondere in Hinblick auf die geplante Glatttalbahn-Haltestelle gegenüber dem Stadthaus. Zur Stärkung der öffentlichen Räume im Zentrum wird vorgeschlagen, das Prinzip der Begegnungszone in die Nord-Süd-Gassen bis zur Dorfstrasse etappenweise weiterzuführen. Die geplanten öffentlichen Nutzungen im EG der Neubauten werden davon profitieren. Es entsteht die Möglichkeit, dass in der Umgebung vorhandene Motiv einzelner Baumpakete/-reihen, mit unterpflanzten Baumscheiben, als prägendes Element in den öffentlichen Strassenräumen zu etablieren und mit funktionalen Elementen wie Parkierung und Veloabstellmöglichkeiten für Besucher, Aussenbestuhlung etc. zu kombinieren. Zusätzlich sollen unterschiedliche Intarsien aus hellem und dunklem Naturstein die Asphaltflächen strukturieren. Durch die Auflösung des «klassischen» Strassenquerschnitts Trottoir-Fahrbahn-Trottoir entsteht ein Begegnungsraum von Fassade zu Fassade, der allen Verkehrsteilnehmenden gleichermassen zur Verfügung steht und gegenseitige Rücksichtnahme einfordert.

Begrünter Binnenraum; Innenhof als Gemeinschaftsbereich

Der Innenhof stellt in Kontrast zum Strassenraum einen schattigen, begrünten Aufenthaltsraum für die NutzerInnen der

Erdgeschossflächen dar. Ein streifenförmiger Pflaster- oder Plattenbelag in Ost-West-Richtung mit offenen Fugen löst sich zur Mitte hin zu grünen Inseln auf. Die Fläche entlang der Fassaden dient als Laufzone und steht zur individuellen Aneignung durch die NutzerInnen zur Verfügung. Einzelne Wasserelemente wie Trinkbrunnen oder kleine Wasserbecken beleben den Ort und tragen zur Aufenthaltsqualität bei.

27762_12A_250627_Z2G_Richtprojekt_250630.pdf_8

Abb. 11 Visualisierung Richtprojekt; Innenhof

Spiel- und Erholungsflächen

Der gesamte Innenhof steht als Spiel- und Erholungsfläche für die im Areal Wohnenden und Beschäftigten zur Verfügung. Kleine Bereiche und Objekte für Spielen sind unter den Bäumen und zwischen den Pflanzflächen verteilt. Mobile Sitzelemente bieten die Möglichkeit, in der Sonne oder im Schatten, allein oder in Gruppen zu Verweilen. Ein grösseres Spielangebot, der Spielplatz Kloten, befindet sich in 5 Minuten Gehdistanz in unmittelbarer Nähe zum Areal.

Vegetationskonzept; artenreich und ökologisch wertvoll

Die grünen Inseln bestehen aus einem Wechsel aus Kiesrasen, Ruderal- und Pflanzflächen und bieten Raum zum Sitzen, für Spielflächen, oder für ökologische Strukturen wie Wildbienenhäuser, Ast- oder Steinhaufen. 2-3 Grossbäume mit Anschluss an gewachsenen Boden durch Durchbrüche in der Tiefgaragendecke sowie mehrstämmige Kleinbäume und Sträucher spenden Schatten und gliedern den Raum. Die Bepflanzung besteht aus artenreichen, standortgerechten, stadtklimaresistenten und einheimischen Bäumen, Sträuchern und Ruderal- resp. Wildstaudenmischungen, die den Wechsel der Jahreszeiten erlebbar machen. Der Aufbau über der Tiefgarage beträgt mindestens 1.5 m.

Grünflächenziffer

Das Richtprojekt erreicht eine anrechenbare Grünflächenziffer von 16%; Flächen, die dafür mit artenreichen Gehölzen und Blütenpflanzen gestaltet sind. Durch die Qualität der vielfältigen und strukturreichen Bepflanzung im Hof und die mit arteinreichen, einheimischen Wiesenmischungen begrünten Baumscheiben im Strassenraum soll das Unterschreiten der Grünflächenziffer kompensiert werden.

Wassermanagement

Das anfallende Meteorwasser kann vor Ort versickern, die Pflanzflächen wässern und damit zur Kühlung der Umgebung beitragen. Überschüssiges Wasser soll über die Baumgruben/Durchbrüche in der Tiefgaragendecke abgeleitet werden.

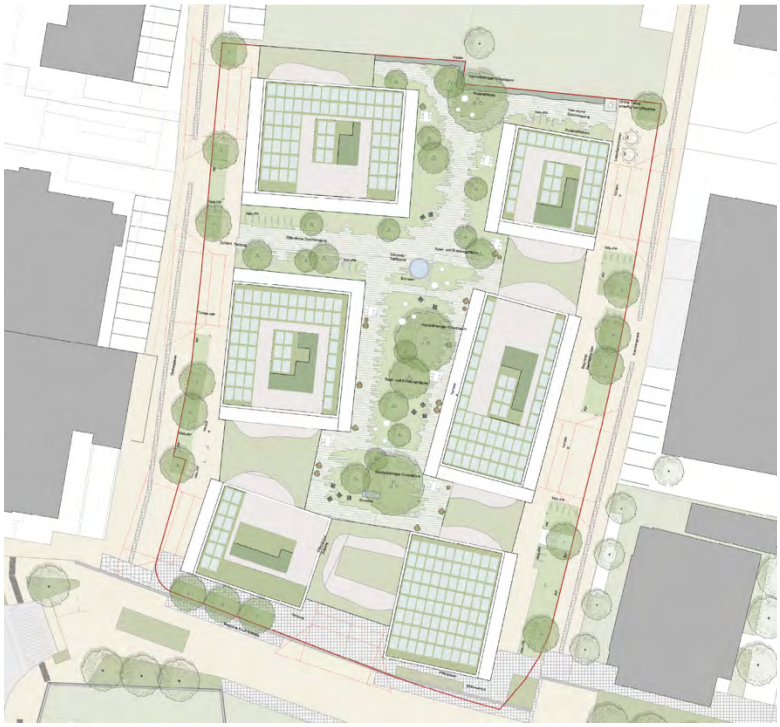
Vielfältige Dachflächen

Ein Teil der Dachflächen soll für die Energiegewinnung genutzt werden. Eine Kombination aus Solarpanelen und ökologisch wertvoller extensiver Dachbegrünung wird dabei empfohlen. Alternativ können die Solarpanele auf der Dachfläche von Aufbauten oder Schattierungselementen platziert werden.

Die Flächen der niedrigeren Zwischenbauten stehen den BewohnerInnen der angrenzenden Wohnungen als begrünte Aussenräume/Dachterrassen zur Verfügung. Auf den Dächern der Punktbauten werden gemeinschaftlich nutzbare, intensiv begrünte Dachgärten angeboten. Ebenso wie im Innenhof besteht die Vegetation aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern, Blumenwiesen- und Wildstaudenmischungen. Auf diese Weise entstehen attraktive gebäudenahe Aussenräume für die BewohnerInnen des Areals, als Ergänzung zum Hofraum und als Kompensation für die begrenzte Freifläche auf Erdgeschossniveau.

Diversität und Multifunktionalität

Die Stärken des Freiraumkonzepts liegt in seiner Diversität und Multifunktionalität, wie es an zentralen, dicht bebauten und urbanen Stadtgebieten zweckmässig – aber auch notwendig – ist. Die Dachgärten bieten den Bewohnenden halbprivate Aussenräume mit Ausblick, während der Innenhof von halböffentlichem Charakter ist und, im Gegensatz zu den Dachgärten, ein in die Länge gezogener Spiel- und Aufenthaltsraum darstellt. Die Grünflächen, Baumpflanzung sowie Verschattung sogen für ein angenehmes Klima. Im Kontrast zum Innenhof stehen die strassenseitigen Gebäude-Vorbereiche. Sie haben einen hohen Öffentlichkeitsgrad, können durch die verkehrsberuhigte Gestaltung aber auch zum Spielen und Verweilen genutzt werden. Die unterschiedliche gestalteten Aussenräume sind daher sehr vielfältig nutzbar und aneigenbar; je nach Stimmung, Tages- und Jahreszeit findet sich ein geeigneter Ort.



27762_12A_250627_Z2G_Richtprojekt_250630.pdf_9

Abb. 12 Dachaufsicht Richtprojekt / Frei- und Aussenräumen

2.4 Urbane Transformation

urbaner Stadtkern Kloten

Mit dem Anschluss an die Glatttalbahn und der Nähe zum Flughafen wird Kloten auch künftig an Bedeutung gewinnen und sein Stadtkern im Zuge dessen urbaner werden. Das Richtprojekt mit seiner dichten Bebauung und dem urbanen Aussenraumkonzept stellt einen Baustein dieses grösseren Transformationsprozesses in Klotens Stadtzentrum dar. In diesem Sinne ist das Richtprojekt nicht in Relation mit dem heutigen Bestand zu vergleichen und zu beurteilen – zweckmässiger erscheint es, das Richtprojekt in einer vorausschauenden, progressiven Sichtweise zu verstehen.

Wohnen und Gewerbe an zentraler Lage

Die dichte Bebauung erlaubt es, wertvollen Wohnraum an zentraler, gut erschlossener Lage sowie vielfältige Gewerbeflächen anbieten zu können. Die im Erdgeschoss vorgesehenen kleinteiligen Dienstleistungs- und Verkaufsflächen zielen auf ein diverses Angebot ab, welches wiederum ein vielfältiges und hohes Kundenaufkommen zu Folge hat – Klotens Stadtzentrum soll damit belebt werden. Die angrenzenden Vorbereiche spielen dabei eine entscheidende Schlüsselrolle:

öffentlicher Begegnungsraum

Das Richtprojekt versteht die angrenzenden Strassenräume der Gerbe- und Kalchengasse als öffentlichen Begegnungsraum; attraktive Freiräume, die sich von Fassade zu Fassade spannen und nicht nur dem Verkehr dienen, sondern auch zum Verweilen

einladen und einen Austausch zwischen Passanten, Bewohnenden und Nachbarn ermöglichen. Sitzgelegenheiten sowie die vorgesehenen Massnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas (Sickerfähige Flächen, nicht unterbaute Standorte für grosse, schattenspendende Bäume) machen diese grosszügigen, öffentlichen Vorbereiche zu Orten, die von der Bevölkerung von jung bis alt angeeignet werden können; es kann geplaudert, gespielt und gestaunt werden.

Stadträume mit Lebensqualität

Diese speziellen Stadträume werten die Lebensqualität von Kloten auf, in dem sie auch soziale Bindungen und nachbarschaftliche Beziehungen stärken. Dies trägt zu einem besseren Gemeinschaftsgefühl und zur Integration im Quartier bei und prägt die Identität des Ortes. Sie sind nur möglich, da mit dem Vorschlag des Richtprojekts die heutigen privaten Gärten und Parkplätze nicht nur punktuell, sondern über die Länge aller Parzellen aufgehoben werden. Eine Fortsetzung dieser Strassenräume auf der gesamten Länge der Gerbe- und Kalchengasse ist mit der Entwicklung des angrenzenden Areals im Eigentum der Stadt Kloten (vgl. Kap. 2.1 / Abb. 4) möglich.

3 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Im folgenden Kapitel werden Planungsgrundlagen abgehandelt, welche einen wesentlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben des Gestaltungsplans «Bachstrasse» aufweisen.

3.1 Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes

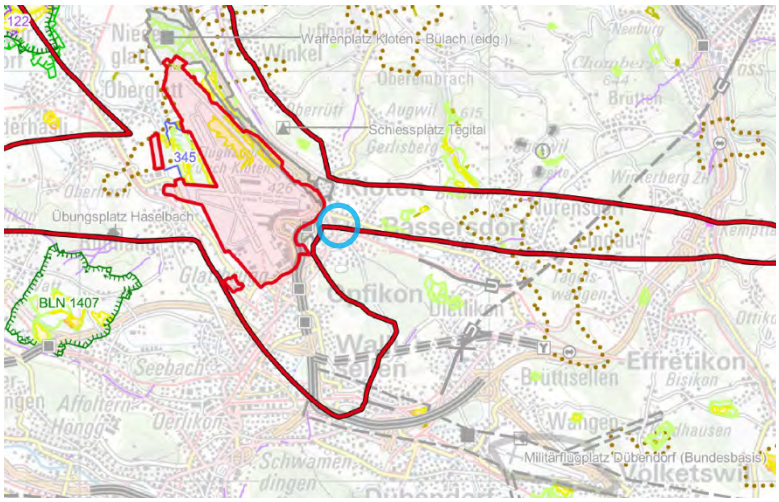
3.1.1 Sachplan Infrastruktur Luftfahrt SIL

Sachplan Infrastruktur Luftfahrt SIL

Der Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL) ist das Planungs- und Koordinationsinstrument des Bundes für die zivile Luftfahrt. Er legt die Ziele und Vorgaben für die Infrastruktur der Zivilluftfahrt für die Behörden verbindlich fest.

Abgrenzungslinie Fluglärmbelastung

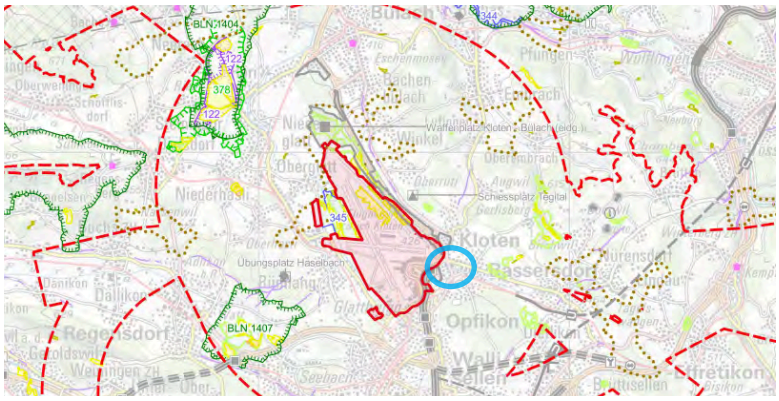
Unter anderem wird im SIL zur Abstimmung mit der Raumentwicklung mit den Bedürfnissen des Flughafens eine Abgrenzungslinie festgelegt. Innerhalb dieser Abgrenzungslinie ist eine Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe II zu erwarten. Die Kantone regeln im kantonalen Richtplan welche Entwicklungen innerhalb der Abgrenzungslinie möglich sind.



27762_05A_231212_SIL_Abstandsbegrenzung.png

Abb. 13 Planausschnitt Abgrenzungslinie; (Sachplan Infrastruktur Luftfahrt SIL, 11.08.2021)

Als Grundlage für den Sicherheitszonenplan wird im SIL ein Gebiet mit Hindernisbegrenzung ausgeschieden. Mit dem Sicherheitszonenplan wird über Bestimmungen zur Höhenbegrenzung allgemeinverbindlich sichergestellt, dass die An- und Abflugkorridore frei von Hindernissen bleiben.



27762_05A_231212_SIL_Gebiete_mit_Hindernisbegrenzung.png

Abb. 14 Plan Gebiet mit Hindernisbegrenzung; (Sachplan Infrastruktur Luftfahrt SIL, 11.08.2021)

Lage Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich sowohl innerhalb der Abgrenzungslinie als auch im Bereich mit Hindernisbegrenzung und muss somit die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Kap. 3.2.2) sowie die Vorgaben gemäss kommunalem Sicherheitszonenplan erfüllen (vgl. Kap. 3.4.2).

3.2 Kantonale Planungsgrundlagen

3.2.1 Raumordnungskonzept ROK

Raumordnungskonzept ROK Kanton Zürich

Gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich ist die Stadt Kloten Teil einer Stadtlandschaft und ein kantonales Zentrumsgebiet. Die Stadtlandschaft zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und hohe Entwicklungsdynamik aus. Im Rahmen der Entwicklungen entstehen Potenziale für urbane Wohnformen an hervorragend erschlossenen Lagen. Defizite der Durchgrünung von Siedlungsgebieten und Lärmprobleme stellen die Herausforderungen innerhalb dieses Handlungsraumes dar.[2]

27762_05A_231212_ROK.png

Abb. 15 Handlungsräume Raumordnungskonzept (kantonaler Richtplan, Festsetzung 6.2.2023)

[2] Kap. 1.3.1 Stadtlandschaften, Raumordnungskonzept Kanton Zürich (Kantonaler Richtplan); Festsetzung 6.2.2023

3.2.2 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Gemäss dem kantonalen Richtplan Zürich[3] liegt der Gestaltungsplanperimeter «Bachstrasse» innerhalb des Siedlungsgebietes und ist zudem Teil des Zentrumsgebiets, für welches im Richtplan u. a. folgende Zielsetzungen formuliert sind:

- Es sollen dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität neu geschaffen werden;
- Bauliche Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten, deutlich über den in § 49a PBG vorgesehenen Ausnutzungen festzulegen;
- Es soll ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung des kantonalen Modal-Splits geleitet werden (überdurchschnittlich hoher Anteil ÖV, Fuss- und Veloverkehr);
- Energiesparende Raumstrukturen sind zu fördern.

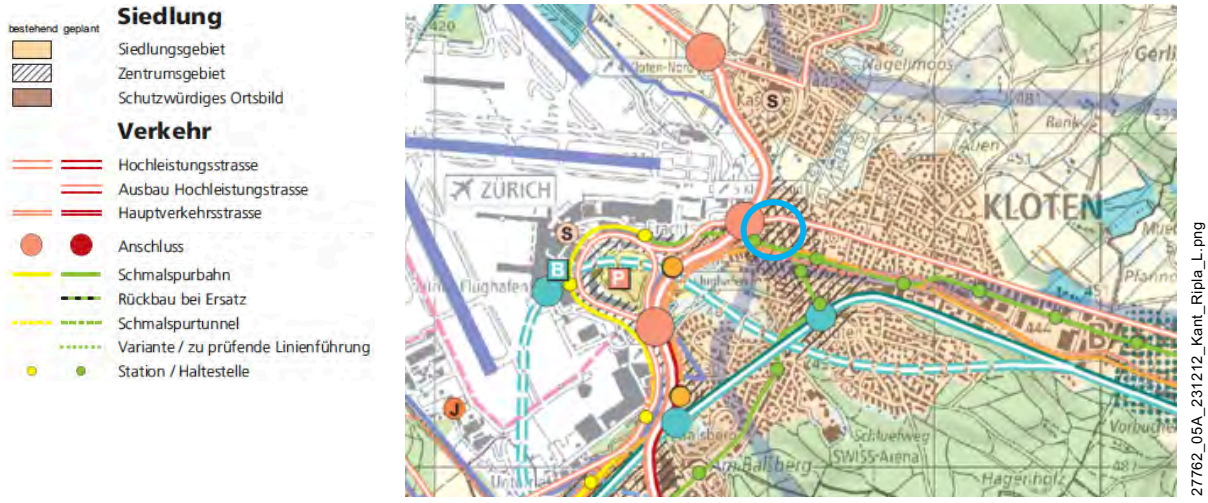


Abb. 16 Ausschnitt Kantonaler Richtplan, Karte Nord (Festsetzung 6.2.2023)

Linienführung Glattalbahn

Auf der Bachstrasse soll, angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter, die Glattalbahn (Schmalspurbahn) mit Linienführung vom Flughafen herkommend verlängert werden. Im unmittelbaren Umfeld des Areals soll die neue Haltestelle «Stadthaus» entstehen.

Abgrenzungslinie Flughafen

Innerhalb der «Abgrenzungslinie» des Flughafen Zürichs sind gemäss kantonalem Richtplan keine neuen Wohnzonen zulässig. Eine Verdichtung ist jedoch unter gewissen Rahmenbedingungen möglich. Eingezonte und erschlossene Gebiete in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» oder «urbane Wohnlandschaft» (vgl. ROK; Kap. 3.2.1) sollen aufgezont werden können, wenn die

[3] Kanton Zürich Richtplan (Karte Blatt Nord); Festsetzung 6.2.2023

Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunden verursacht wird und das Gebiet zusätzlich in einer zentral gelegenen Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung sowie im Einzugsgebiet von 300m einer S-Bahnstation oder im Einzugsgebiet von 150m einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit mindestens acht Halten pro Stunde liegt.[4]

GP Perimeter

Der Gestaltungsplan «Bachstrasse» liegt im Gebiet der «Stadtlandschaft» an gut erschlossener Lage in einer Zentrumszone mit Wohnanteilsbeschränkung (vgl. Kap. 3.3.2 und 3.4.1). Bereits heute liegt die Bushaltestelle «Stadthaus» nur wenige Fussminuten (ca. 100 m) entfernt, welche von den Bussen Nrn. 733 und 731 insgesamt 4 Mal pro Stunde angefahren wird. Zudem wird die Erschliessung des Areals durch den Bau der Glattalbahn mit der Tram-Haltestelle «Stadthaus» künftig noch besser werden[5] (vgl. Kap. 3.2.3).
In Anbetracht dessen ist davon auszugehen, dass die Vorgaben des kantonalen Richtplans eingehalten werden und die vorgesehene Verdichtung im Charakter einer Aufzonung zulässig resp. im Sinne des kantonalen Richtplans ist.

3.2.3 Glattalbahn

Verlängerung Glattalbahn

Die Verlängerung der Glattalbahn vom Flughafen Zürich nach Kloten ist nötig, um das geplante Bevölkerungswachstum sowie die zunehmenden Verkehrsströme zu bewältigen.

27762_16A_220920_Grundlagen_Glatttalbahn.jpeg

Abb. 17 Gesamtprojekt Verlängerung Glattalbahn (Quelle: Glattalbahn.ch; Zugriff: 22.09.22)

[4] Vgl. Kap. 4.7.1.2 kant. Richtplan; Festsetzung vom 6.2.2023

[5] Gemäss VBG Glattal AG wird die Glattalbahn in den ersten Jahren voraussichtlich im 15-MinutenTakt verkehren.

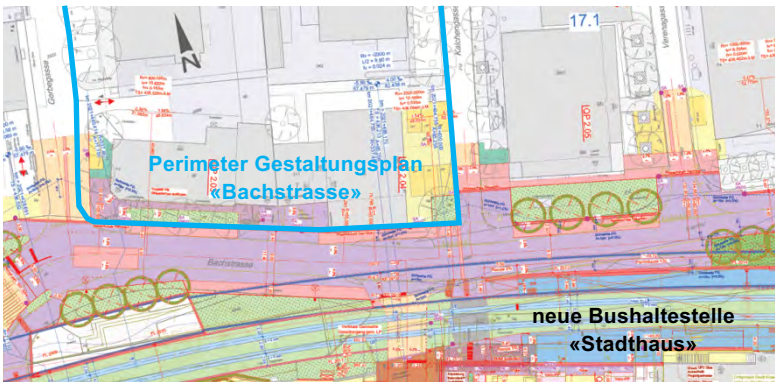
Mit der Verlängerung wird die Erschliessung des dicht besiedelten Stadtzentrums von Kloten massgeblich verbessert. Somit entsteht eine leistungsfähige Verbindung, welche den Flughafen mit den Entwicklungsgebieten von Kloten verbindet.

Baustart Glattalbahn

Der voraussichtliche Baustart ist das Jahr 2026, es wird von einer Bauzeit von rund vier Jahren ausgegangen, bis die Verlängerung abgeschlossen ist.

Einfluss Glattalbahn auf Richtprojekt

Durch die Verlängerung der Glattalbahn wird das Gestaltungsplangebiet noch besser an den öffentlichen Verkehr angeschlossen als dies heute schon der Fall ist. Schräg gegenüber dem Perimeter, beim Stadthaus, soll eine neue Haltestelle der Glattalbahn entstehen. Die Bachstrasse bekommt mit dem Bau der Bahn einen neuen Charakter und wird zu einer wichtigen Achse für Kloten.



27762_12A_231129_Unterlagen_Z2G_Glattalbahn.png

Abb. 18 Ausschnitt Projekt Verlängerung Glattalbahn, VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG, 08.09.2023

3.3 Regionale Planungsgrundlagen

3.3.1 Regionales Raumordnungskonzept

RegioRok Glattal

Gemäss den Leitlinien des regionalen Raumordnungskonzepts (RegioRok) soll das Siedlungswachstum an den «richtigen Lagen» erfolgen – den Zentren und Entwicklungsschwerpunkten (dynamische Lagen). Insbesondere sollen Wohnnutzungen geschaffen werden, welche in ausgewogener Durchmischung mit Arbeitsplätzen attraktiv gelegene, schön gestaltete Quartiere mit hoher Lebensqualität bilden.
Des Weiteren ist der Fokus von Entwicklungen auf die ÖV-Hauptrouten zu legen, da das Mobilitätsverhalten im Glattal, das zunehmend mit der Stadt Zürich vernetzt wird, urbaner wird.

Strategie Arbeitsplatzgebiet

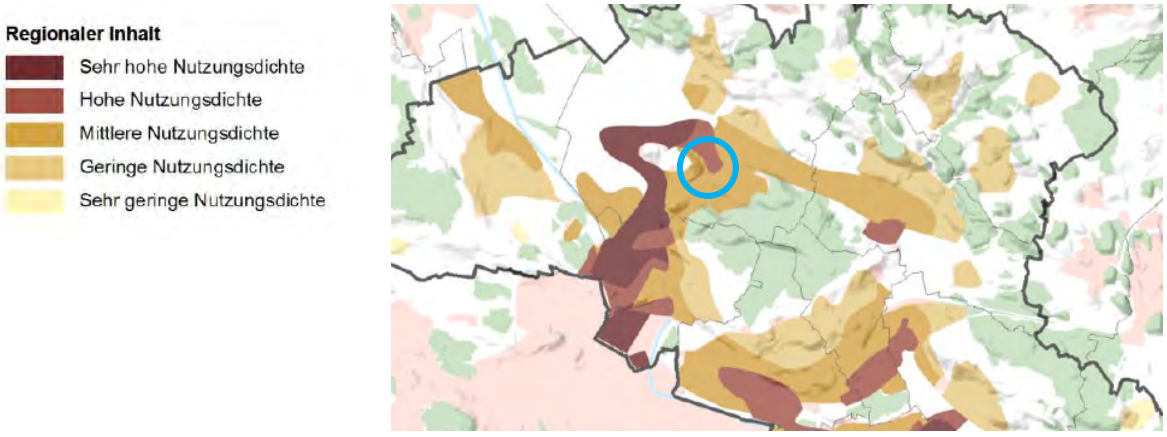
Gemäss den regionalen Zielsetzungen wird innerhalb des Glattales eine Bevölkerungszunahme von rund 180'000 Einwohnern und 145'000 Beschäftigten erwartet. Entlang der Glattalbahn wird

ein überdurchschnittliches Wachstum bis 2030 erwartet, was auch den Perimeter des Gestaltungsplans betrifft.

3.3.2 Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Nutzungsdichtestufen regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan scheidet Nutzungsdichtestufen für die einzelnen Gemeinden im Glattal aus. Der Bereich des Gestaltungsplanperimeters liegt in einem Gebiet mit hoher Ist-Dichte von 150-300 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare.

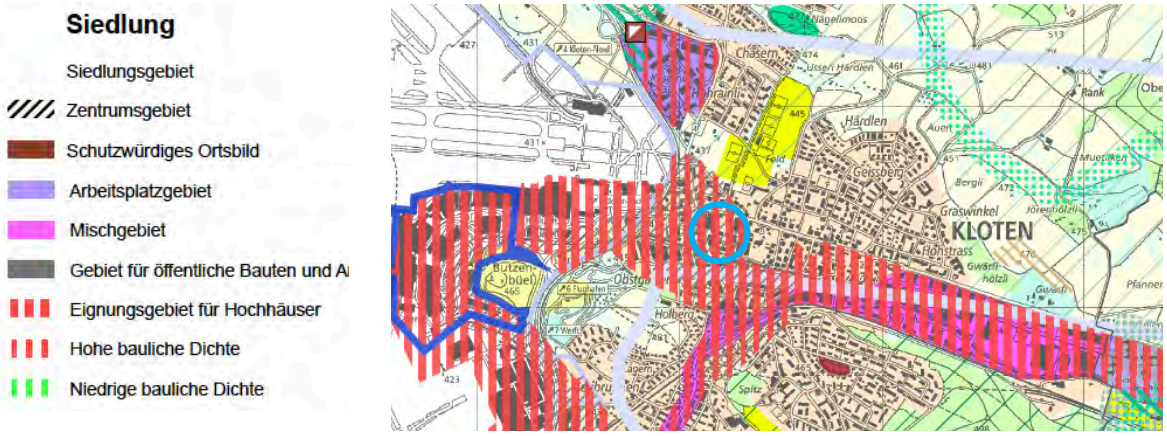


27762_05A_221114_reg RP Dichte.png

Abb. 19 Ausschnitt Karte Dichtestufen; Regionaler Richtplan, Beschluss Regierungsrat vom 17.11.2021

Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Kloten wird im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft als Regionalzentrum ausgewiesen und soll gestärkt werden. Dies beinhaltet beispielsweise eine urbane Gestaltung und Verdichtung sowie zentrale Einrichtungen und die Sicherstellung von Versorgungsangeboten für die Region.



27762_05A_220921_RegRP_Siedlung.png

Abb. 20 Ausschnitt regionale Richtplankarte Siedlung und Landschaft (Beschluss Regierungsrat vom 17.11.2021)

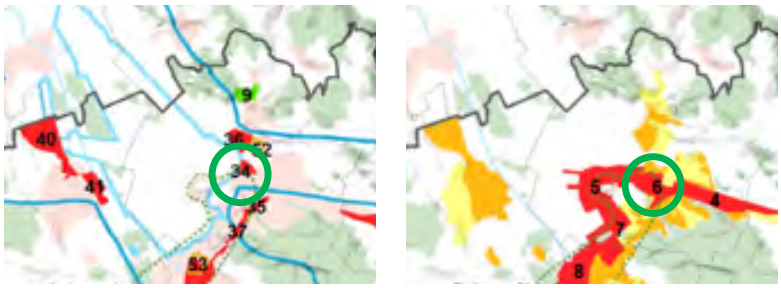
Gebiete mit hoher baulicher Dichte / Hochhausgebiete

Des Weiteren legt der regionale Richtplan Gebiete mit hoher baulicher Dichte sowie Eignungsgebiete für Hochhäuser fest.

Gebiete, bei welchen künftig eine hohe bauliche Dichte anzustreben ist, liegen an Orten, bei welchen städtebauliche Akzentuierungen durch grossvolumige Baustrukturen ausdrücklich erwünscht sind. Die Festlegung der Dichte soll gemäss regionalem Richtplan auf kommunaler Stufe mittels Sondernutzungsplanungen (bspw. Gestaltungsplan) und unter Berücksichtigung von Topografie, Wegnetz / ÖV Erschliessung und Überbauungsstruktur erfolgen.
Eignungsgebiete für Hochhäuser orientieren sich an den Siedlungsgebieten mit hoher Dichte und liegen zur Hervorhebung der Glattalbahn an deren Linienführung.

Legende bauliche Dichte (Karte links):
- Niedrige bauliche Dichte
- Hohe bauliche Dichte

Legende Hochhausgebiete (Karte rechts):
- Eignungsgebiet für Hochhäuser
- Eventualgebiet für Hochhäuser
- Ausschlussgebiet für Hochhäuser



27762_05A_221114_reg RP Text_Dichte.png
27762_05A_221114_reg RP Text_HH.png

Abb. 21 Anzustrebende bauliche Dichte / Gebiete mit Zulässigkeit für Hochhäuser, Regionaler Richtplan, Beschluss vom 17.11.2021

Lage Gestaltungsplan / Dichte Richtprojekt

Der Gestaltungsplanperimeter liegt sowohl in einem Gebiet mit hoher anzustrebender baulicher Dichte[6], in welchem eine qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung erfolgen soll, sowie im Hochhauseignungsgebiet[7].
Das geplante Richtprojekt weist gemäss Wohnungsspiegel eine Dichte von ca. 344 Personen pro Hektare auf. Die hohe Dichte begründet sich aufgrund der günstigen Topografie, der zentralen, städtebaulich relevanten Lage und der guten ÖV-Erschliessung direkt neben einer Haltestelle der Glattalbahn.

Anteil Arbeit in Zentrumszonen

Gemäss dem regionalen Richtplan werden für Zentrumsgebiete, die mit anderen regionalen Festlegungen überlagert sind, Vorgaben hinsichtlich der Nutzungsanteile vorgesehen; es sollen je 25% der Gesamtnutzfläche für Wohnen und für Arbeiten nutzungsplanerisch gesichert werden. Dies gilt auch für das Gestaltungsplanareal; das Richtprojekt sieht insbesondere im Sockelgeschoss ein Grossteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vor (vgl. Kap. 2.2).

6 Regionaler Richtplan, Kap. 2.6 Anzustrebende bauliche Dichte; Karteneintrag Nr. 34, Gebiet Kreuzung Wildermann, Kloten

7 Regionaler Richtplan, Kap. 2.7 Gebiete mit Zulässigkeit für Hochhäuser; Karteneintrag Nr. 6, Balsberg Nord, Kloten

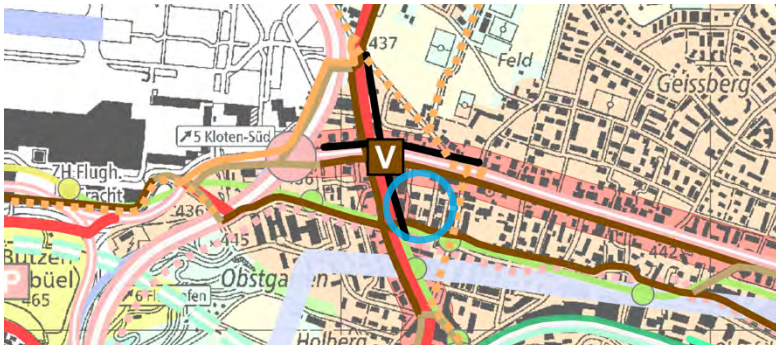
Umsetzung regionale Vorgaben im Gestaltungsplan

Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird entlang der geplanten Glattalbahn eine städtebauliche Aufwertung geschaffen sowie eine dem Zentrumsgebiet entsprechende Verdichtung angestrebt. Der Gestaltungsplan dient der rechtlich verbindlichen Sicherung der wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts, welches durch die neue Haltestelle optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen wird.

3.3.3 Regionaler Richtplan Verkehr

Regionaler Richtplan Verkehr

Auch im regionalen Richtplan Verkehr ist die geplante Schmalspurbahn (Glattalbahn) mit der Haltestelle «Stadthaus» eingetragen. Die Bachstrasse soll ausserdem für einen regionalen Radweg genutzt werden und es ist in nächster Nähe eine neue Veloparkierungsanlage «Zum wilden Mann» geplant.



27762_05A_221114_reg RP Verkehr.png

Abb. 22 Ausschnitt regionale Richtplankarte Verkehr, Beschluss vom 17.11.2021

3.4 Kommunale Planungsgrundlagen

3.4.1 Nutzungsplanung

IVHB

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten[8] hat seine Begrifflichkeiten noch nicht nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Mit der nächsten BZO-Revision werden die Begriffe der IVHB übernommen werden, die öffentliche Auflage erfolgte vom 5.4.2023 bis zum 5.6.2023. Für den vorliegenden Gestaltungsplan kommen die entsprechend aktualisierten Begriffe des PBGs gemäss IVHB zur Anwendung.

Bau- und Nutzungsordnung

Das Areal des Gestaltungsplanes «Bachstrasse» befindet sich gemäss Zonenplan in der Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht. Entlang der Bachstrasse sowie der Gerbe- und Kalchengasse wurden Verkehrsbaulinien festgesetzt.

[8] Erlassdatum: 15.06.2013

Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan Stadt Kloten mit GP-Perimeter (Quelle maps.zh.ch, Zugriff: 15. Juni 2023)

Gemäss öffentlich aufgelegter BZO gelten für die Zone Z4 folgende Vorschriften in Regelbauweise, bei *kursiven* Angaben wird im Rahmen des Gestaltungsplans abgewichen (vgl. Kap. 4):

Zone	**Zentrumszone Z4**
Zulässige Nutzung	**Wohnen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, Kultureinrichtungen** nichtstörende Gewerbebetriebe
Wohnanteil min. [9]	**30%**
Wohnanteil max.[8]	***gem. Art. 16 Abs. 5 (Angabe Zonenplan 100%)***
Vollgeschosse VG[8]	***4***
Ausnützung AZ[8]	***120%***
Grünflächenziffer[10]	***20%***
Spiel- und Erholungsflächen[11]	*Bei Bauten von acht und mehr Wohnungen min. 20% der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen*
Traufseitige Fassadenhöhe[8]	***14.70 m***
Giebelseitige Fassadenhöhe[8]	***18.20 m***
Grundgrenzabstand min.[12]	***5 m***
Empfindlichkeitsstufe ES[8]	**III**
Untergeschosse UG	**2, zulässig nach Art. 58 BZO** (wird bei der AZ nicht angerechnet)
Dachgeschosse DG / Attika	**1, zulässig nach § 275 PBG** (wird bei der AZ nicht angerechnet)

[9] vgl. §17 BZO Kloten
[10] vgl. §48 BZO Kloten
[11] vgl. §24 BZO Kloten
[12] vgl. §56 BZO Kloten

unterirdische Bauten

Die BZO der Stadt Kloten trifft keine Aussagen bezüglich unterirdischer Bauten, somit kommt §2b der allgemeinen Bauverordnung (ABV) zur Anwendung:

«Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.»

Bezüglich der Grenzabstände von unterirdischen Bauten legt § 269 PBG die Grundsätze fest:

«Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten, die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.»

3.4.2 Sicherheitszonenplan

Sicherheitszonenplan

Gemäss des Sicherheitszonenplanes des Flughafens Zürich[13] liegt die Höhenbeschränkung am nördlichsten Punkt bei ca. 461 m ü. M. und am südlichsten Punkt der Überbauung bei ca. 466 m ü. M.

Umsetzung Richtprojekt

Innerhalb des Richtprojektes werden die maximalen Höhenkoten gemäss des Sicherheitszonenplanes eingehalten. Dies gilt für die maximalen Gebäudehöhen wie auch für die Dachaufbauen und Dachbegrünungen.

27762_06A_221026_Ausschnitt Sicherheitszonenplan.png

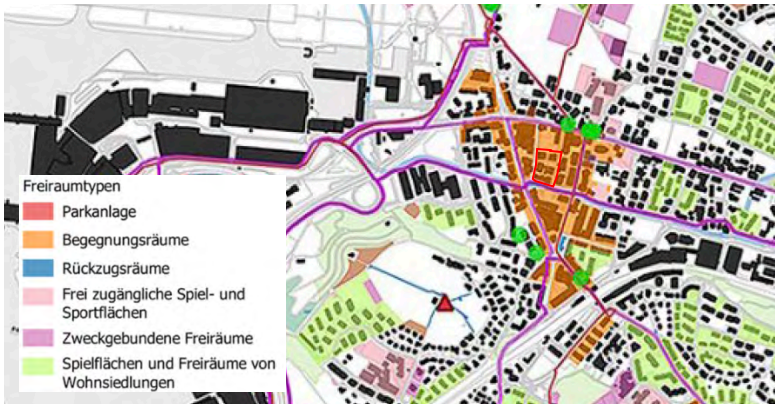
Abb. 24 Ausschnitt Sicherheitszonenplan (Quelle: Zonenschutz Zürich, Zugriff: 26.10.22)

[13] Sicherheitszonenplan Auflage 03. September 2018

3.4.3 Freiraumkonzept Kloten

Im Freiraumkonzept der Stadt Kloten vom 13. März 2023 ist das Areal Bachstrasse dem Freiraumtyp «Begegnungsräume» zugewiesen. Dieser charakterisiert sich gemäss Freiraumkonzept wie folgt:

«Begegnungsräume haben eine hohe Dichte an kulturellen und kommerziellen Angeboten. Sie sind belebt und ermöglichen soziale Kontakte. Interaktion mit anderen Menschen sowie kreative und kulturelle Aktivitäten stehen im Vordergrund. Dieser Freiraumtyp befindet sich auf Plätzen und Gassen im Stadtzentrum von Kloten sowie in Strassenräumen mit Einkaufsmöglichkeiten oder Gewerbe. Die Menschen kommen beim Flanieren, in einem Kaffee oder an Veranstaltungen miteinander in Kontakt und tauschen sich aus. Wichtig in diesen Räumen sind ein hoher Komfort sowie Infrastrukturen zum Verweilen.»



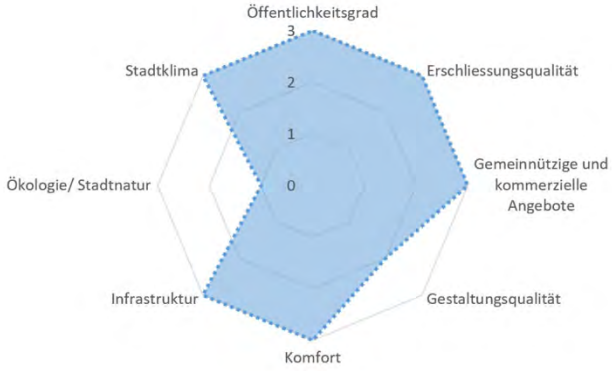
227762_05A_250000_Freiraumkonzept_Kloten

Abb. 25 Kartenausschnitt Freiraumtypen Stadt Kloten (Freiraumkonzept Stadt Kloten, 13.3.2023)

Das Freiraumkonzept sieht vor, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung nach Innen Freiräume effizient gestaltet werden müssen, um mehrere Funktionen (wie z.B. Erholung, Aussenraum, Versickerung etc.) übernehmen zu können. Der Massnahmenkatalog des Freiraumkonzepts sieht mit der Massnahmen-Nr. SB2 die Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt vor. Kurzfristig soll die Aufenthaltsqualität mit punktuellen Massnahmen (Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Bepflanzung etc.) erhöht werden. Langfristig soll ein Gestaltungskonzept zur Neugestaltung der Vorzonen, Platz- und Strassenräume erarbeitet werden.

Das Richtprojekt sowie die Vorgaben des Gestaltungsplans Bachstrasse zum «Strassenraum mit Vorbereich» sind im Sinne dieser Ziele und sichern einige Massnahmen hierfür bereits grundeigentümerverbindlich.

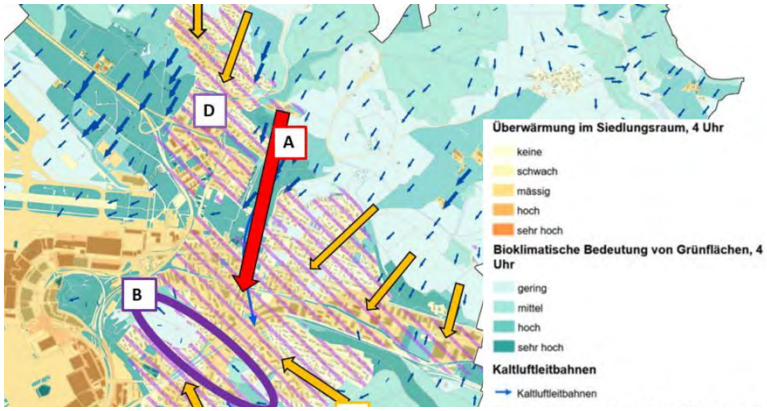
Gemäss dem Freiraumkonzept Kloten spielen ökologische Aspekte im «Begegnungsraum» eine untergeordnete Rolle, während Themen wie der Öffentlichkeitsgrad, die Erschliessungsqualität, Infrastruktur, gemeinnützige und kommerzielle Angebote, Komfort und auch das Stadtklima wichtige Faktoren sind:



227762_05A_250000_Freiraumkonzept_Kloten

Abb. 26Ausprägungen Freiraumtyp «Begegnungsräume» (Freiraumkonzept Stadt Kloten, 13.3.2023)So wird im Freiraumkonzept auch auf die «Planhinweiskarte Nacht» und die darin verordneten Kaltluftströme verwiesen. Insbesondere die unverbaute Kaltluftleitbahn «A», welche von Norden zum Bahnhof führt, ist wichtig zur Versorgung des Stadtzentrums mit Kaltluft. Damit diese Erhalten bleibt macht das Freiraumkonzept folgende Empfehlung:

«Gebäude sind idealerweise hoch statt breit, offen statt geschlossen sowie längs statt quer zu platzieren».



227762_05A_250000_Freiraumkonzept_Kloten

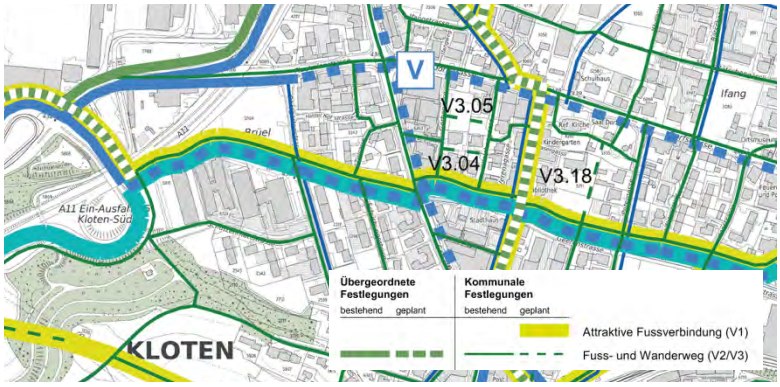
Abb. 27 Planhinweiskarte Nacht mit Kaltluftstrom «A» (Freiraumkonzept Stadt Kloten, 13.3.2023)

Auch diese Vorgabe wird mit dem vom Richtprojekt vorgesehenen Bebauungskonzept umgesetzt und anhand der Baubereiche des Gestaltungsplans verbindlich gesichert.

3.4.4 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan von Kloten stammt aus dem Jahr 1999 und stützt sich auf die damaligen kantonalen und regionalen Richtpläne. In den vergangenen 25 Jahren hat sich nicht nur die Stadt Kloten zusammen mit der gesamten Flughafenregion stark weiterentwickelt, mit der Einführung des «RPG1» im Jahr 2014 hat mit der Siedlungsentwicklung nach innen auch ein schweizweiter Paradigmenwechsel in der Raumplanung stattgefunden. Die Stadt Kloten beabsichtigt deshalb eine Revision der kommunale Richtplanung, wobei allerdings eine erste Vorlage an der Volksabstimmung vom 24. November 2024 von der Bevölkerung abgelehnt wurde.

Bestandteil dieser Vorlage war die Richtplankarte Fussverkehr / Veloverkehr, welche mit der neuen Fusswegverbindung V3.04, einer Querverbindung zwischen Gerbe- und Kalchengasse, einen für das Areal Bachstrasse wesentlicher Eintrag enthält.



27762_05A_250000_komm_RIPla_Kloten

Abb. 28 Ausschnitt kommunale Richtplankarte Fussverkehr / Veloverkehr (Kommunaler Richtplan, 4.6.2024; nicht rechtskräftig)

Das Richtprojekt sieht ebenfalls eine Wegverbindung zwischen Gerbe- und Kalchengasse vor und entspricht damit dem Richtplan. Mit dem Gestaltungsplan wird der öffentliche Fussweg über die privaten Parzellen eigentümerverbindlich gesichert.Weitere Grundlagen

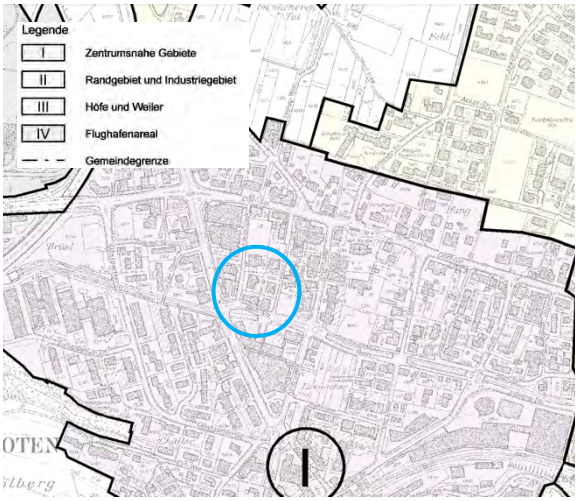
3.4.5 Verkehr

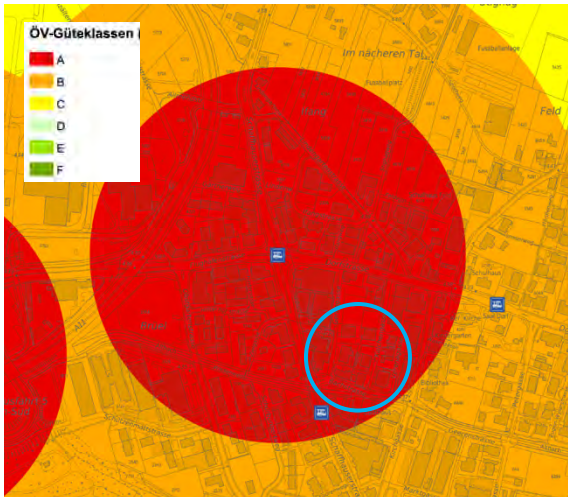
Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Areal «Bachstrasse» liegt in der ÖV-Güteklasse A und wird im Parkplatzreglement[14] der Stadt Kloten als zentrumsnahes Gebiet ausgeschieden. Der Bahnhof Kloten ist in Fusswegdistanz gut erreichbar und die Bushaltestelle «Kloten Stadthaus» liegt ca. 100 m vom Gestaltungsplanperimeter entfernt. Durch die

[14] Parkplatzreglement Stadt Kloten vom 01.10.2010

Verlängerung der Glattalbahn wird die Anbindung an den öffentlichen Verkehr innerhalb des Gebietes weiter verbessert und ausgebaut. Somit kann von einer sehr guten ÖV-Erschliessung ausgegangen werden (ÖV-Güteklasse A).





27762_16A_220920_Parkplatzreglement Kloten.png
27762_16A_221111_ÖV-Güteklassen_5000.png

Abb. 29 Links: Parkplatzbedarfsgebiete Kloten (Zentrumsnahe Gebiete) (Quelle: Parkplatzreglement Kloten; Stand: 01.10.2010)
Rechts: ÖV Güteklasse A (Quelle: maps.zh.ch; Stand: Fahrplan Jahr 2021/2022)

Parkplatzreglement Kloten

Die Bereitstellung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder wird über das Parkplatzreglement der Stadt Kloten geregelt. Dieses berücksichtigt Umwelt- und Ortsbildschutzaspekte, Verkehrsbelastung, die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sowie das ansässige Gewerbe und die Industrie. Die erforderlichen Abstellplätze sind mit Einreichen der Baueingabe nachzuweisen und Teil der baurechtlichen Bewilligung. § 9 des Parkplatzreglementes regelt die Anzahl an Parkplätzen für Bewohnende, Beschäftige und Besuchende. In «zentrumsnahen Gebieten» müssen min. 50% und max. 120% der erforderlichen Parkplätze erstellt werden.

Mobilitätskonzept

Eine Unterschreitung des Minimalwerts von 50% ist möglich, sofern sie im Rahmen des Baugesuchs mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden kann.

Lage der Parkplätze

Gemäss §7 Parkplatzreglement Stadt Kloten sind Parkplätze für die BewohnerInnen und Beschäftigte wenn möglich unterirdisch anzuordnen.

Parkierungsanlage Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht für die Parkierung eine eingeschossige unterirdische Parkierungsanlage vor. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt wie im Bestand von der Gerbegasse her; die Funktionsweise der Parkierungsanlage über verschiedene Etappen wird im Richtprojekt dargelegt.

Parkplatzbedarf

Mit dem im Richtprojekt vorgesehenen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe / Dienstleistungsbetrieben ergibt sich gemäss Parkierungsreglement folgender Parkplatzbedarf für Bewohnende, Beschäftigte sowie Besucher und Kunden (min.- und max.-Werte unter Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren):

-	Wohnen[15]:	82 PP (min.)	/	197 PP (max.)
-	Gewerbe / DL[16]:	24 PP (min.)	/	73 PP (max.)
	Total:	106 PP (min.)	/	270 PP (max.)

Anzahl Parkplätze

Mit der Entwicklung des Areals wird die heutige Parkierungsanlage erweitert und mit Kellerabteilen ergänzt. Die im Richtprojekt dargestellte Tiefgaragenfläche bietet Platz für 66 Parkplätze.

oberiridische Parkplätze

Für Besuchende sind 8 oberirdische Parkplätze im Bereich der Kalchen- und Gerbegasse vorgesehen.

unterschreitung min. Parkplatzzahl

Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse kann beim Richtprojekt nicht die geforderte minimale Anzahl Parkplätze bereitgestellt werden; insgesamt können 74 von 107 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Es ist deshalb absehbar, dass ein Mobilitätskonzept notwendig wird. Im Hinblick auf die besondere Erschliessungssituation des Areals und eine positive Veränderung des Modalsplits in Richtung ÖV und Langsamverkehr erscheint eine reduzierte Parkplatzzahl an diesem Standort als sinnvoll.

3.4.6 Lärmschutz

Lärmgutachten

Die Lärmbelastung des Gestaltungsplanperimeters wurde anhand eines Lärmgutachtens eingehend untersucht (vgl. Anhang A3). Im Folgenden die wichtigsten Erkenntnisse:

ES-Zuteilung, Grenzwerte

Gemäss § 17 BZO gelten für den Gestaltungsplanperimeter die Immissionsgrenzwerte gemäss Empfindlichkeitsstuf III.

Strassenlärm

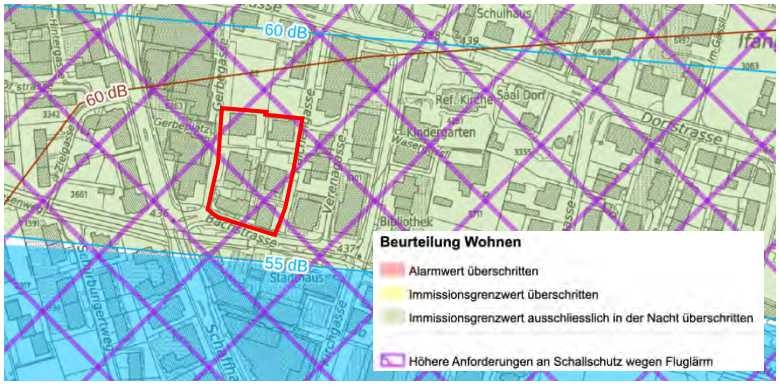
Die Immissionsgrenzwerte des Strassenlärms werden am Tag und in der Nacht an sämtlichen Bauvolumen über alle Geschosse eingehalten.

Fluglärm

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Einflussbereiches des Flughafens Kloten. Auf dem gesamten Areal sind die Immissionsgrenzwerte ausschliesslich in der ersten Nachtstunde überschritten. Folglich sind höhere Anforderungen an den Schallschutz zu stellen resp. Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in der Nacht zu treffen.

[15] Berechnung mit 1 PP pro Wohneinheit

[16] Annahme: Anteil publikumsintensives- und orientiertes Gewerbe je 50%



27762_06A_221111_Fluglärm_5000.png

Abb. 30 Ausschnitt Fluglärmkataster (Quelle maps.zh.ch; Zugriff: 22.11.2022)

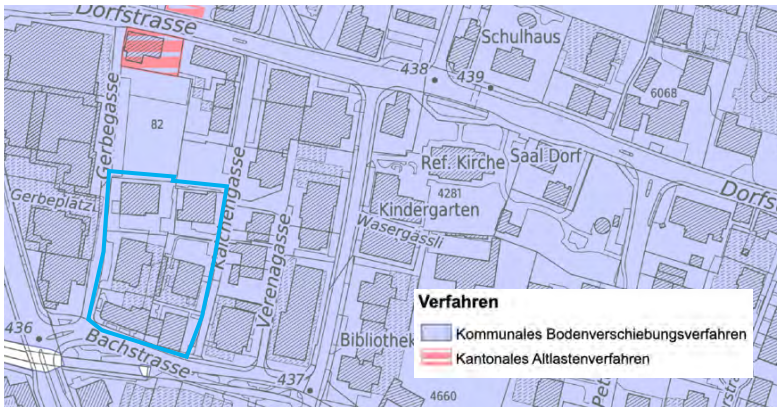
Umgang Fluglärm Richtprojekt

Da die Lärmbelastungen nur in der Nacht überschritten sind müssen auf Stufe Gestaltungsplan keine Massnahmen getroffen werden. Mit der Baueingabe bei der Stadt Kloten muss aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen ein zweckmässiger Lärmschutz in der Nacht erreicht werden kann.

3.4.7 Baugrund / Grundwasser / Altlasten

Verfahren bei Schadstoffbelastung Erdreich

Die Karte «Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreiches» zeigt, dass der Perimeter innerhalb eines kommunalen Bodenverschiebungsverfahren befindet. Diese Gebiete weisen auf eine Schwermetallbelastung des Bodens hin. Für den Umgang mit dem Aushubmaterial sind vorgängig die tatsächlichen Belastungen zu ermitteln.



27762_06A_221117_Schadstoffbelastungen Erdreich_2000.png

Abb. 31 Verfahren bei Schadstoffbelastung im Erdreich (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 17.11.2022)

Bodenbelastung (KbS)

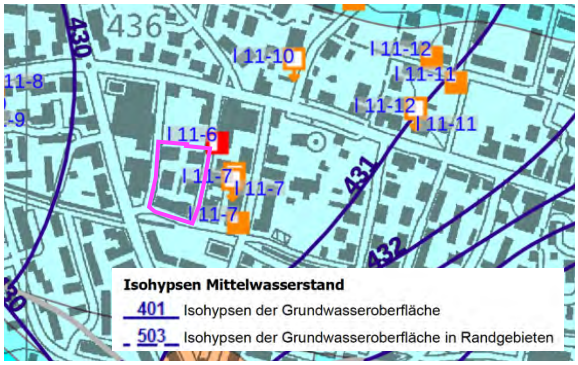
Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) weisen die Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keinen belasteten Boden auf.

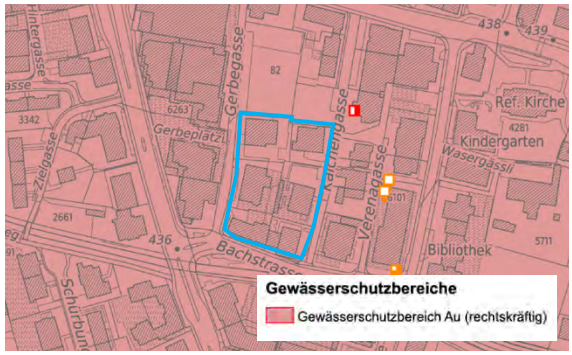
Gewässerschutz

Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Areal innerhalb des Gewässerschutzbereiches Au. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss der Gewässerschutzverordnung[17] dürfen innerhalb dieses Bereiches keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für das Gewässer darstellen. Ebenso wenig dürfen Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiele liegen. Für auf das absolut notwendige Ausmass minimierte Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel ist eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung (kein Rechtsanspruch) notwendig. Die diesbezügliche Bewilligungspraxis des Kantons Zürich wird im AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 zusammengefasst. Bezüglich Einbauten in Grundwasserträger ist die definitive Aushubsohle (Unterkante Sauberkeitsschicht) massgebend. Auch Baugrubenabschlüsse sind entsprechend zu berücksichtigen.

Richtprojekt

Der mittlere Grundwasserstand befindet sich im Gestaltungsplanperimeter auf einer Höhe zwischen 430 und 431 m.ü.M. Im Richtprojekt liegt die Unterkante des Untergeschosses auf mindestens 431.45 m. ü. M. Folglich wird die Kote des Mittlerengrundwasserspiegels nicht tangiert.





27762_22A_240117_Grundwasserkarte
27762_22A_221111_Gewässerschutzkarte_2500.png

Abb. 32 Links: Ausschnitt Grundwasserkarte; Mittelwasserstand (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 17.01.2024)
Rechts: Ausschnitt Gewässerschutzplan (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 23.11.2022)

3.4.8 Hitzeminderung / Verbesserung Lokalklima

Klimaanalysekarte

Die Klimaanalysekarte (Lufttemperatur 4 Uhr nachts) zeigt auf dem Areal eine Abweichung von 1-2° C vom Temperaturmittelwert und somit ein Wärmeinseleffekt.

[17] Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28.10.1998 (Stand 01.01.2021)

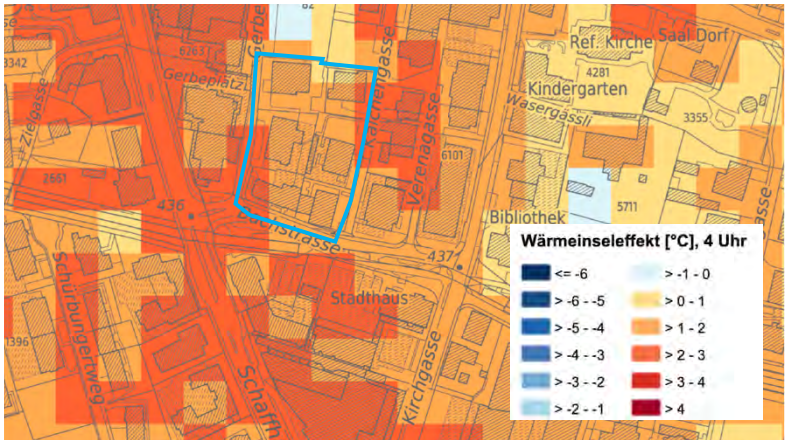


Abb. 33 Ausschnitt Klimaanalysekarte Nacht – Wärmeinseleffekt (Quelle: maps.gis.zh, Zugriff: 13.12.2023)

Massnahmen im Richtprojekt und deren Sicherung

Das Areal ist bereits heute bebaut und teilweise versiegelt. Folgende Aspekte und Massnahmen zur Hitzeminderung bzw. zur Verbesserung des Lokalklimas sind im Richtprojekt vorgesehen und werden im Rahmen des Gestaltungsplans gesichert:

- Durchgrünung des Innenhofes;
- Vorgaben zu Dachbegrünung;
- verpflichtende Baumstandorte mit Baumgruben resp. nicht unterbauten, versickerungsfähigen Böden sowie genügende Überdeckung im Bereich der Tiefgarage;
- Vorgaben zur Versickerung.

3.4.9 Energieversorgung

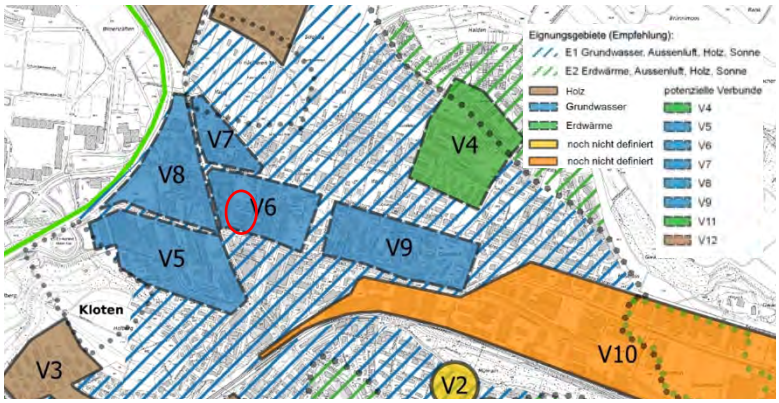
Energieplan

Die Stadt Kloten strebt bis ins Jahr 2050 an, für die Wärmeversorgung keine fossilen Energieträger mehr einzusetzen. Im Zentrum stehen Verbundgebiete, pro Verbundgebiet wird dann ein bevorzugter Energieträger vorgeschlagen. Im Zusammenhang mit der Baubewilligung können EigentümerInnen zu einem Anschluss an einen Wärmeverbund verpflichtet werden.[18] Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb des Verbundes V6, dieser hat zum Ziel mehrere thermische Netze im Stadtzentrum auf Basis von Grundwasserwärmenutzung oder gegebenenfalls lokaler Abwärme zu schaffen.

Heizungsart

Der Energieplan schlägt für das Gebiet Bachstrasse Grundwasser / thermoaktive Elemente sowie allenfalls die Nutzung von Abwärme von Detailhändlern und Bürogebäuden vor.[19]

[18] Energieplan Kloten, 10.11.2020; S. 5
[19] Energieplan Kloten, 10.11.2020; S. 37



27762_17A_221115_Energieplanung Stadt Kloten_Plan.png

Abb. 34 Ausschnitt Energieplankarte, Stadt Kloten 2020

Wärmenutzungsatlas

Gemäss dem Wärmenutzungsatlas befindet sich der Gestaltungsplanperimeter innerhalb der Zone B, wo für die Wärmegewinnung folgende Methoden zulässig sind:

Zone B (Schotter-Grundwasservorkommen, geeignet für Trinkwassergewinnung)

Zulässigkeiten Zone B:	
Erdwärmesonden	Nicht zulässig.
Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten usw.)	Grundsätzlich zulässig; Die Unterkante der Anlage muss mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserspiegel HHW liegen.
Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern	Grundsätzlich zulässig; Die Unterkante der Anlage muss mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserspiegel HHW liegen.
Erdregister, Energiekörbe mit Luft betrieben	Grundsätzlich zulässig; Die Unterkante der Anlage muss über dem mittleren Grundwasserspiegel MW liegen.
Grundwasser-Wärmenutzung	Grundsätzlich zulässig; Minimale Anlagegrösse: Kälteleistung 150 kW bzw. 100 kW bei Wärmedämmung entsprechend MINERGIE-Baustandard.

27762_22A_221123_Wärmenutzungsatlas.png

Abb. 35 Wärmenutzungsatlas Zone B (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 23.11.2022)

PV Anlagen Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht auf den Dachflächen Solaranlagen vor. Dies ermöglicht eine Eigenstromerzeugung sowie die Aufbereitung von Warmwasser.

3.4.10 Ökologischer Ausgleich

Richtlinien ökologische Umgebungsgestaltung Kloten

Die Stadt Kloten formuliert in den «Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen» Qualitätsziele für die Freiraumgestaltung bei Gestaltungsplänen. Darin werden die wichtigsten Punkte bezüglich der Gartenanlage, der Dachgärten, des Umgebungsplanes sowie der Erfolgskontrolle im Hinblick auf die ökologischen Werte erläutert.

Förderung der Biodiversität im Richtprojekt

Das im Richtprojekt vorgesehen Aussenraumkonzept sowie dessen Bepflanzungs- und Begrünungsmassnahmen tragen

massgeblich zur Förderung der Biodiversität im Sinne des ökologischen Ausgleichs bei (vgl. auch Kap. 2.3).

3.4.11 Archäologie

Archäologische Zone

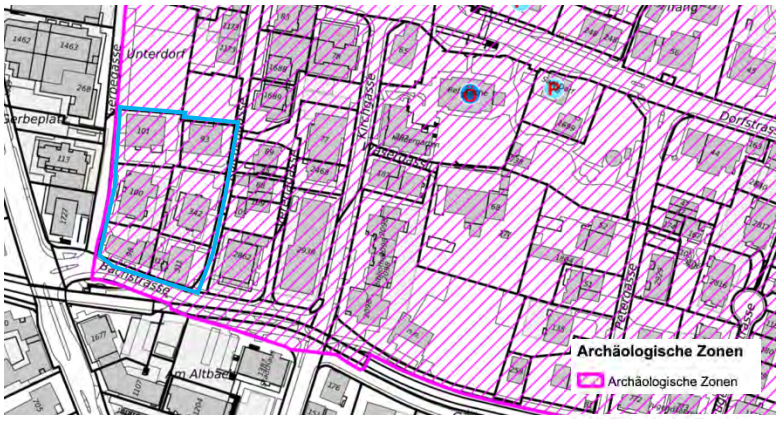
Der Bearbeitungsperimeter des Gestaltungsplanes «Bachstrasse» liegt innerhalb der archäologischen Zone Nr. 7 der Stadt Kloten. Hierbei handelt es sich um ein Schutzobjekt gemäss § 203 des PBG des Kantons Zürich. Innerhalb dieser Zonen sind mit archäologischen Strukturen oder Funden zu rechnen. Bei Bauprojekten ist frühzeitig mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen, um allfällige Massnahmen abzusprechen.

Koordination mit der Kantonsarchäologie

Aufgrund der Lage innerhalb einer archäologischen Fundstelle wurde bereits früh die Kantonsarchäologie über das Verfahren und den Gestaltungsplan informiert.

Massnahmen

Vor Baubeginn sind in der Regel Sondierschnitte anzulegen, diese bieten Einblick in den Bodenaufbau und können Hinweise zu Funden liefern. Anschliessend wird über Rettungsgrabungen oder über einen begleiteten Aushub entschieden.



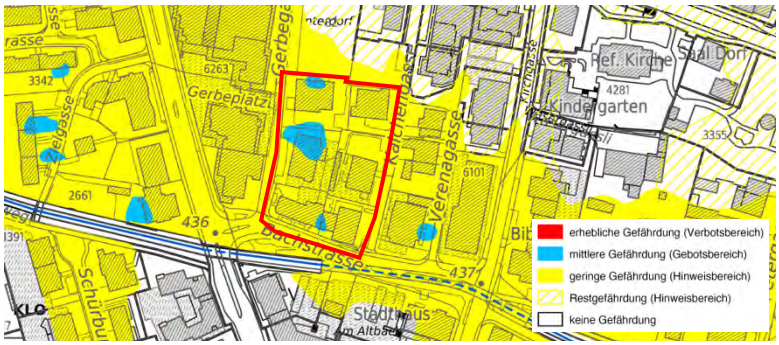
27762_19A_221110_Archäologische Zone_2500.png

Abb. 36 Archäologische Zone (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 10.11.2022)

3.4.12 Gefahrenkarten

Naturgefahren

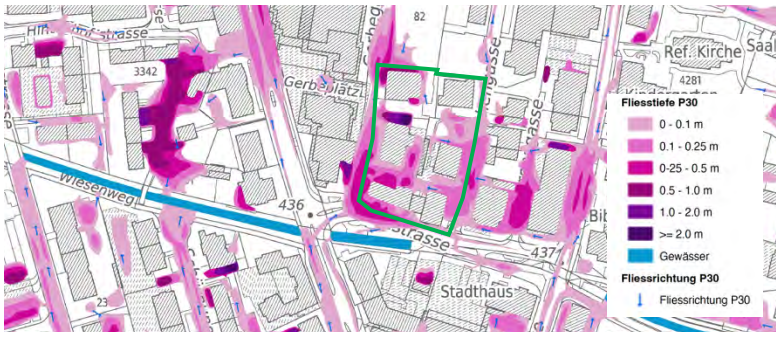
Südlich des Gestaltungsplangebietes fliesst der Altbach, öffentliches Gewässer Nr. 6073. Im Gestaltungsplangebiet bestehen eine geringe und eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser (gelbe und blaue Bereiche gemäss Gefahrenkarte vom 17. Oktober 2012). Innerhalb der gelb gekennzeichneten Bereiche können durch geeignete Vorsorgemassnahmen (eigen Verantwortung) Schäden verringert oder vermieden werden. Innerhalb der mittleren Gefährdung sind Personen im Erd- und Untergeschoss zu schützen und durch geeignete Vorsorgemassnahmen können Schäden ebenfalls verringert oder gar verhindert werden.



27762_06A_221111_Naturgefahrenkarten_2500.png

Abb. 37 Gefahrenkarte Naturgefahren (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 11.11.2022)

Zudem liegt gemäss GIS-Karte «Oberflächenabfluss» eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss vor. Oberflächenabfluss entsteht, wenn der Boden gesättigt ist und Regenwasser nicht mehr aufgenommen werden kann. Stattdessen fliesst es über Strassen, Plätze und Gelände. Im Rahmen der weiteren Projektierung der geplanten Bauten und Anlagen ist diese Gefährdung zu berücksichtigen. Die Fliesswege und -tiefen werden sich mit der neuen Bebauung jedoch ändern. Dabei ist insbesondere auf die gezielte Ableitung des Oberflächenwassers, die Geländemodellierung sowie auf konstruktive Schutzmassnahmen wie Schwellen, Rückhaltungen oder Schutzmauern zu achten. Die SIA-Norm 261/1:2020 gibt verbindliche Hinweise zur Berücksichtigung des Oberflächenabflusses.



27762_06A_2506265_Karte_Oberflächenabfluss

Abb. 38 Ausschnitt Karte Naturgefahren: Oberflächenabfluss (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 26.6.2025)

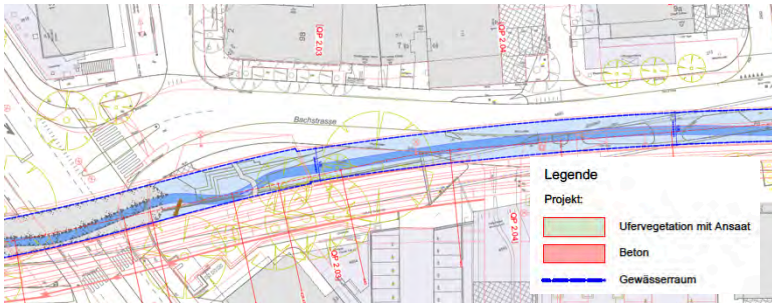
Hochwasserschutzprojekt Altbach

Im Rahmen des Ausbaus der Glatttalbahn ist auch ein Gewässerbauprojekt für den Altbach geplant.[20] Wie die Gefahrenkarte zeigt, weist der Altbach in seinem heutigen Zustand ein Defizit bezüglich Hochwassersicherheit auf. Zudem ist der begradigte und kanalisierte Altbach als stark beeinträchtigt bis künstlich/naturfremd

[20] Die Pläne lagen ab dem 12. Februar 2024 während 30 Tagen öffentlich auf. Der Baustart ist für 2027 geplant, die Bauzeit soll rund 5 Jahre dauern (Quelle: glatttalbahn.ch; Zugriff: 26.6.2025)

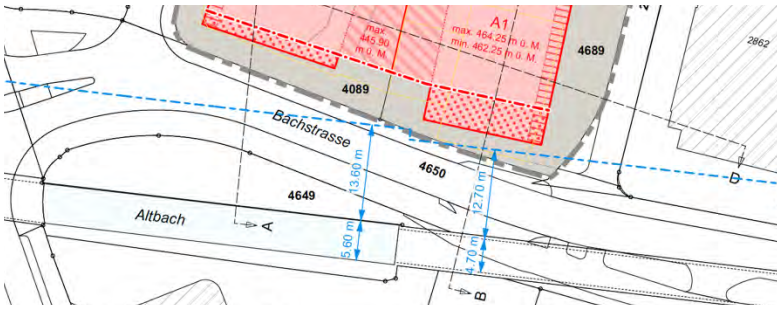
klassifiziert und soll soweit möglich revitalisiert werden, wobei der Bachlauf im Abschnitt vor dem Gestaltungsplanperimeter auch künftig grösstenteils eingedolt verlaufen soll. Durch die wasserbaulichen Massnahmen am Altbach wird das Gestaltungsplangebiet bis zur Hochwasserabflussmenge HQ_{300} geschützt sein.

In Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt wird auch der Gewässerraum des Altbachs neu ausgeschieden. Bis dahin gilt die Übergangsbestimmung gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV), wonach bei einer Gerinnesohle bis 12 m Breite ein Uferstreifen von 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle einzuhalten ist. Die Baubereiche des Gestaltungsplans liegen ausserhalb des Uferstreifens.



27762_12A_250424_GWR_Altbach

Abb. 39 Ausschnitt Situationsplan Hochwasserschutzprojekt mit Gewässerraum Altbach (VBG, Stand: öffentliche Auflage)



27762_05A_250625_GWR

Abb. 40 Situationsplan GP mit Uferbereich Altbach (blau)

Objektschutzmassnahmen vor Hochwasserschutzprojekt

Solange das Hochwasserschutzprojekt noch nicht festgesetzt ist, ist die Hochwassersicherheit von Bauprojekten im Gestaltungsplanperimeter durch Objektschutzmassnahmen herzustellen. Dies gilt insbesondere, wenn im Bauprojekt sog. «Sonderrisiko-Objekte» vorgesehen werden. «Sonderrisiko-Objekte» sind Bauten und Anlagen, die eine hohe Personenbelegung, sehr hohe Sachwerte oder ein erhebliches Gefährdungspotenziale für die Umwelt aufweisen oder wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung erbringen.[21]

[21] vgl. auch «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser», AWEL, 2017

Sonderrisiko-Objekte / HQ_{300}

Im Richtprojekt sind keine solchen Nutzungen vorgesehen, die Vorschriften des Gestaltungsplans schliessen jedoch bspw. spezielle Wohnformen wie ein Altersheim («Sonderrisiko-Objekt») nicht explizit aus. In diesem Fall ist zu prüfen, ob die Risiken akzeptabel oder ob Schutzmassnahmen sinnvoll sind. Spätestens mit dem Baugesuch ist, gestützt auf ein Objektschutzgutachten, nachzuweisen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Licht-/Lüftungsschächte oder Tiefgarageneinfahrten gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ_{300}) mit permanenten Massnahmen geschützt sind.[22] Die Schutzmassnahmen sollen sich in diesem Fall am höheren Schutzziel, dem sog. Extremhochwasser (EHQ) orientieren.

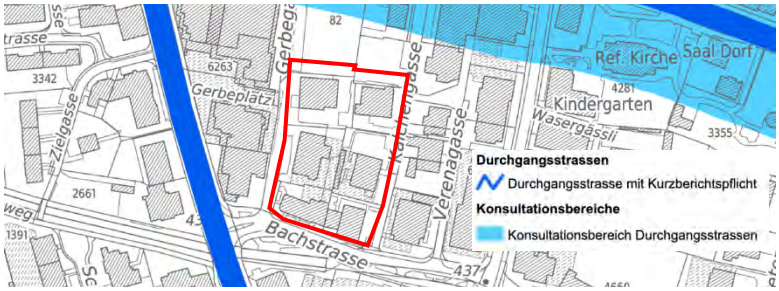
HQ_{100}

Sofern es sich beim Bauprojekt nicht um als Sonderrisiko-Objekte einzustufende Bauvorhaben handelt und die Hochwassersicherheit mit Objektschutzmassnahmen sichergestellt wird,[23] sind die Objektschutzmassnahmen mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ_{100}) auszulegen, die Gewährleistung bei einem HQ_{300} ist zu prüfen und wird vom AWEL empfohlen.

3.4.13 Störfallvorsorge

Störfallvorsorge

Das Areal befindet sich ausserhalb jeglicher Konsultationsbereiche Störfallvorsorge.



27762_06A_221110_Risikokataster_2500.png

Abb. 41 Risikokataster chemische und biologische Risiken (CRK) (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 10.11.2022)

[22] Die gleichen Massnahmen können auch Schutz vor übermässigem Oberflächenabfluss bieten (vgl. Abb. 38).

[23] Gemäss Art. 9a der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens auszuweisen, mit welchen Objektschutzmassnahmen das Schadensrisiko begrenzt wird.

4 ERLÄUTERUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

4.1 Übergeordnetes Recht

Vorbehalt übergeordnetes Recht

Bestimmungen durch übergeordnetes (u.a. kantonales, eidgenössisches) Recht gehen den Bestimmungen auf kommunaler Ebene vor, d.h. bei abweichenden Bestimmungen gilt vorrangig das übergeordnete Recht.

Kantonales Recht / IVHB

Es gilt das jeweils gültige kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die zugehörigen Verordnungen, insbesondere die Allgemeine Bauverordnung (ABV) mit den Begriffsdefinitionen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Kommunales Recht

Wo im Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften der BZO der Stadt Kloten. Gemäss § 83 Abs. 1 PBG darf im Rahmen von Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

4.2 Bestandteile Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan «Bachstrasse» setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Verbindliche Bestandteile GP

Rechtsverbindliche Bestandteile des «Gestaltungsplan Bachstrasse»:

- Situationsplan 1:500: Der Plan zeigt die örtliche Lage der verschiedenen Festlegungen sowie die orientierenden Planungsinhalte auf.
- Vorschriften: In den Vorschriften werden die massgebenden Bestimmungen / Festlegungen geregelt.

Weitere Bestandteile GP

Erläuternde und wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplanes «Bachstrasse»:

- Planungsbericht gem. Art. 47 RPV: Die Vorschriften und Bestandteile werden im vorliegenden Bericht erläutert. Des Weiteren beschreibt der Planungsbericht das Vorhaben und dessen Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsinstrumenten.
- Richtprojekt: Das Richtprojekt von Züst Gübeli Gambetti und uniola gilt als wegleitend für den Gestaltungsplan «Bachstrasse» (vgl. Beilage B1).

4.3 Situationsplan 1:500

Mit dem Situationsplan wird die Grundanordnung des Bebauungskonzeptes, der Erschliessung sowie der Anordnung und Gestaltung der Frei- und Aussenräume sichergestellt und festgehalten.

Festlegungen

Die Inhalte des Situationsplanes sind differenziert zwischen «Festlegungen» und «Orientierungsinhalten». Die Genehmigungsinhalte sind verbindlich, sie verorten einzelne Festlegungen aus den Vorschriften und legen ggf. deren exakte Abmessungen fest.

Orientierungsinhalte

Die Orientierungsinhalte dienen der Nachvollziehbarkeit und Interpretation der Festlegungen. Dazu zählen u. a. die zum Verständnis nötigen Richtprojektinhalte, abzubrechende Gebäude innerhalb des Perimeters und die Daten der amtlichen Vermessung.

Lage schematisch

Planeinträge mit dem Vermerk «Lage schematisch» (unabhängig ob Festlegung oder Orientierungsinhalt) geniessen einen gewissen Anordnungsspielraum. Ihre bezeichnete Lage im Plan ist als «ungefähre Lage» zu verstehen.

Abb. 42 Ausschnitt Situationsplan

27762_05A_250630_GP_Bachstr_Situationsplan

4.4 Vorschriften

In den Vorschriften werden die massgebenden Festlegungen / Bestimmungen des Gestaltungsplans «Bachstrasse» getroffen.

4.4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziel

Der Artikel umschreibt den Zweck des Gestaltungsplanes sowie seine qualitativen Zielsetzungen. Insbesondere nimmt er Bezug auf die Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG) in dem er auf den haushälterischen Umgang mit Boden verweist resp. das Gebot der Innenverdichtung an zentralen, geeigneten Lagen hervorhebt.

Art. 2 Bestandteile und Grundlagen

Vgl. Kap. 4.2

Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes (Perimeter) setzt sich zusammen aus den 6 Grundstücken Parz.-Nrn. 4072, 4089, 4090, 4091, 4690 und 4689 und umfasst gesamthaft eine Fläche von 5'880 m^2.

Art. 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Vgl. Kap. 4.1

4.4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche

Oberirdische Gebäude

Gebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der Baubereiche zulässig; in vertikaler Dimension gelten die Bestimmungen nach Art. 8 der Vorschriften. Baubereiche werden gemäss § 7 ABV wie folgt definiert:

«Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt ist.»

Anordnungsspielräume

Die Positionierung bzw. Abmessung der Baubereiche im Situationsplan orientieren sich an der Fassadenlinie gemäss Richtprojekt. Hierbei wird an zweckmässigen Lagen ein angemessener Anordnungsspielraum von 0.5 m vorgesehen.

Bauten ausserhalb der Baubereiche

Kleinere vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten; auskragende Balkone oder Erker sind jedoch nicht zulässig. Des

Weiteren dürfen Überdachungen von Infrastrukturanlagen ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden, insbesondere im Bereich der Veloabstellanlage (vgl. Art. 23).

Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Bauten unterhalb des Terrains werden nicht durch Baubereiche begrenzt. Für sie gelten die bestehenden Verkehrsbaulinien als Begrenzung. Beim Baubereich A1 darf das Untergeschoss die Verkehrsbaulinie in einem Bereich überschreiten, welcher im Situationsplan mit der Bezeichnung «unterirdische Überschreitung Verkehrsbaulinie» abgegrenzt wird. Mit dieser Ausnahme wird sichergestellt, dass der Baubereich A1 vollständig unterbaut werden kann, da die Verkehrsbaulinie in diesem Bereich einen Versatz aufweist.

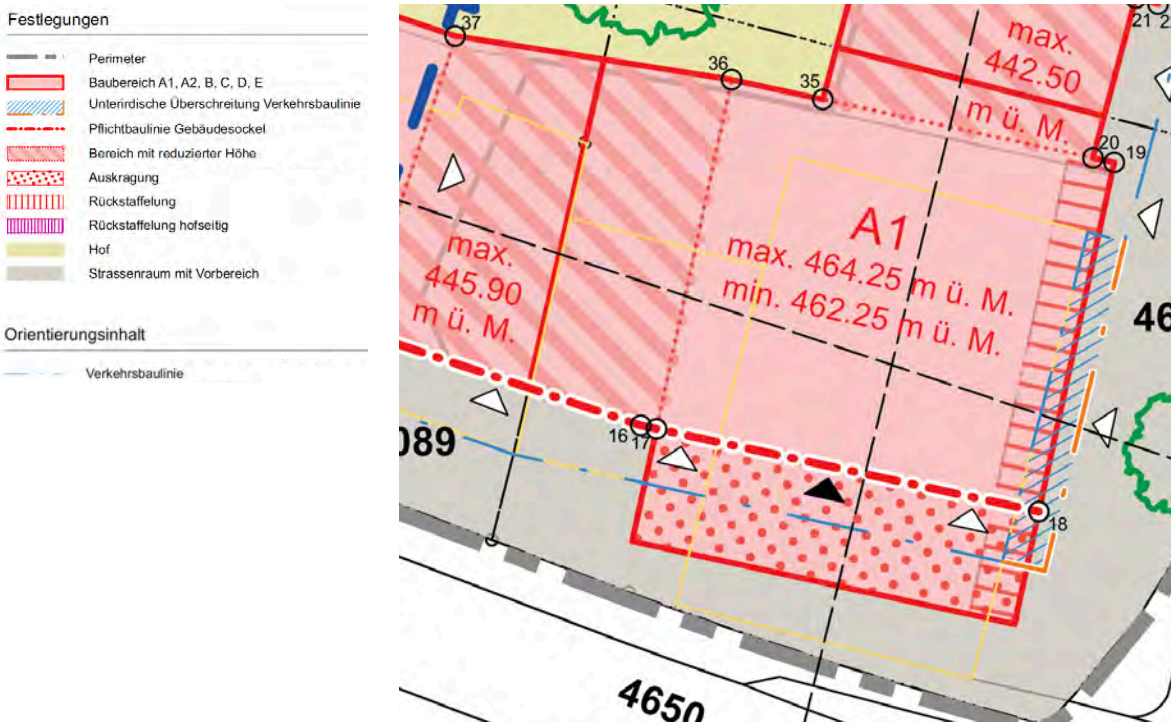


Abb. 43 Ausschnitt Situationsplan (Baubereich A1)

Art. 6 Verkehrsbaulinien

oberirdische / unterirdische Bauten

Die Verkehrsbaulinien werden während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans für oberirdische Bauten suspendiert. Für unterirdische Bauten werden im Gestaltungsplan keine Baubereiche ausgeschieden. Für sie gelten die bestehenden Verkehrsbaulinien entlang der Bachstrasse sowie der Gerbe- und Kalchengasse weiterhin als Begrenzung. Ausnahme bildet die Überschreitung der Verkehrsbaulinie des Untergeschosses beim Baubereich A1 (vgl. Art. 5).

Art. 7 Gebäudesockel und Pflichtbaulinie

Gebäudesockel

Der Gebäudesockel stellt eine Besonderheit des Richtprojekts dar. Die ersten beiden oberirdischen Geschosshöhen (resp. ein überhohes erstes Vollgeschoss) sollen sich als Sockel optisch in ihrer Materialisierung und Farbe abheben.

Baubereiche A1-D und E

Die 5 Baubereiche A1 – D sind durch den Gebäudesockel miteinander verbunden, die geschlossene Bauweise wird vorgeschrieben. Der Baubereich E steht für sich, jedoch weist auch er den für die Bebauung charakteristischen Gebäudesockel auf.

Pflichtbaulinie

Entlang der Bachstrasse wird für den Gebäudesockel eine Pflichtbaulinie definiert. Sie stellt sicher, dass die für den Strassenraum wichtige Erdgeschosskante gesichert ist. Der Gebäudesockel muss zwingend auf diese Linie gestellt werden. Untergeordnete Ausnahmen für Bauten im Zusammenhang mit Gebäudeeingängen sind möglich.
Oberhalb des Gebäudesockels gilt anstelle der Pflichtbaulinie die Baubereichsbegrenzung mit den Auskragungen (vgl. Art. 9).

Art. 8 Höhenkoten, Geschosse und Geschosshöhen

maximale Höhenkoten

Innerhalb der Baubereiche sind Gebäude nur bis zur festgelegten maximalen Höhenkote zulässig. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauten und Anlagen wie Kamine oder Entlüftungsrohre und dergleichen sowie Aufbauten zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.
Das Richtprojekt sieht die Nutzung der Dachflächen als Dachgarten vor. Infrastrukturen und Ausstattungen in Zusammenhang damit dürfen die maximalen Höhenkoten übersteigen, bspw. die Treppenaussteige oder an die Erschliessungskerne angegliederte, offene Kochzeilen sowie offene Überdachungen oder Dachbepflanzungen.

minimale Höhenkoten

Damit die Volumetrie des Richtprojekts gewährleistet werden kann, müssen die Gebäude zudem eine minimale Höhenkote der jeweiligen Baubereiche erreichen. Diese liegt jeweils 2.0 Meter unter der maximalen Gebäudehöhe und gewährt somit einen angemessenen Spielraum bzgl. der Geschosshöhen.

Messweise / Anordnungsspielraum

Messpunkt für die Höhenkote ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion; allfällige Geländer o. Ä. dürfen die maximale Höhenkote überragen. Die maximalen Höhenkoten liegen in der Regel 0.5 m über jener des Richtprojekts. Die Differenz ermöglicht einen angemessenen Spielraum für die weitere Projektentwicklung.

Fassadenhöhe / Höhenkoten Sicherheitszonenplan

Im Gestaltungsplan werden keine Fassadenhöhen sondern Höhenkoten festgelegt. Die Höhenkoten des Richtprojekts halten

die Vorgaben des Sicherheitszonenplanes ein. Bauten und Anlagen welche die maximalen Höhenkoten gemäss Gestaltungsplan übersteigen dürfen, müssen jene des Sicherheitszonenplans dennoch einhalten.

Baubereich	Vollgeschosse*	Höhenkote [m ü. M.]			Fassadenhöhe [m]
	Riproj.	GP (min.)	*Riproj.*	GP (max.)	*ca.-Wert***
A1	*8*	462.25	*463.55*	464.25	28.60
A2	*6*	456.45	*457.75*	458.45	23.15
B	*6*	455.75	*457.25*	457.75	22.10
C	*7*	458.45	*459.95*	460.45	24.90
D	*7*	458.45	*459.95*	460.45	24.55
E	*6*	455.55	*457.05*	457.55	22.10

* Der überhohe Gebäudesockel wird als 1 Vollgeschoss gezählt (exkl. potenziellem Galeriegeschoss)
** Die Fassadenhöhe ist abhängig von der jeweiliger Terrainhöhe und deshalb nur ein ungefährer Wert

Tab. 4 Höhenangaben Gestaltungsplan

Hochhäuser

Gemäss § 282 PBG gelten Gebäude ab einer Fassadenhöhe von mehr als 25 m als Hochhäuser. Für Hochhäuser gelten erhöhte Anforderungen gemäss § 284 sowie § 30 ABV, insbesondere darf durch ein Hochhaus keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf erfolgen. Für das höchste Gebäude (Baubereich A1) wird im Richtprojekt nachgewiesen, dass keine Nachbarsgebäude wesentlich durch den Hochhaus-Schattenwurf beeinträchtigt werden.

optisches Sockelgeschoss

Das optisch erkennbare Sockelgeschoss gemäss Art. 7 verbindet die einzelnen Gebäude als durchlaufende erste Schicht und soll in allen Baubereichen eine einheitliche Höhe aufweisen. Die maximale Höhenkote liegt bei 442.50 m ü. M. und damit 0.85 m über der Kote des Richtprojekts. Mit der Vorgabe einer minimalen lichten Raumhöhe von 5.20 m für das erste Vollgeschoss, wird auch eine minimale Sockelhöhe indirekt festgelegt. Der Spielraum wird im Gestaltungsplan absichtlich gegeben, damit auf den Einbau eines allfälligen Galeriegeschosses reagiert werden kann – es erscheint nicht zweckmässig, im Gestaltungsplan eine fixe Höhenkote auf Basis des Richtprojekts zu verankern. Durch die einheitliche Höhe in allen Baubereichen wird bezweckt, dass der Sockel als durchgehendes und charakteristisches Element der Bebauung wiedererkannt wird. Die definitive Höhe des bei allen Baubereichen von aussen optisch einheitlich erkennbaren Sockelgeschosses wird mit dem ersten Baugesuch festgelegt.

Bereiche mit reduzierter Höhe; Sockel

In den im Situationsplan gekennzeichneten «Bereichen mit reduzierter Höhe» gilt die im Situationsplan festgelegte Höhenkote als oberster Punkt der Dachkonstruktion. Bei den Baubereichen A1 und A2 (bei welchen sich auch der Durchgang gemäss Art. 24 befindet) liegt die Kote bei 445.90 m ü. M., bei den übrigen Baubereichen liegt die Kote bei 442.65 m ü. M und somit auf gleicher Höhe wie die oberste Kote des Gebäudesockels.
Durch diese Bereiche werden die höheren Bauten der einzelnen Baubereichen unterteilt und die Wohnhygiene gewahrt. Die Flächen oberhalb der «Bereiche mit reduzierter Höhe» können als Terrassen genutzt werden. Die maximale Höhenkote dieser Bereiche liegt ebenfalls bei 442.50 m ü. M.; die minimalen Höhenkoten kommen in diesen Bereichen nicht zur Anwendung.

Geschossigkeit / Galerien / Geschosshöhe

Grundsätzlich werden für die Baubereiche keine Geschosszahlen festgelegt. Damit die Gebäudesockel flexibler genutzt werden können, dürfen sie durch eingebaute Galeriegeschosse[24] unterteilt werden, sofern dies die optische Sockel-Wahrnehmung von aussen nicht beeinträchtigt. Wo die Gebäudesockel nicht durch ein Galeriegeschoss getrennt werden, ist eine lichte Höhe von 5.20 m zu gewährleisten (analog der minimalen lichten Höhe des Richtprojekts).

Anteil Galeriegeschoss

Die anrechenbare Fläche von Galeriegeschossen wird je Baubereich auf maximal zwei Drittel der anrechenbaren Fläche des jeweiligen Sockelgeschosses festgelegt, wie es auch das Richtprojekt vorsieht.

Überschreitung der max. Höhenkote

Die in Abs. 2 aufgelisteten Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen die je Baubereich definierte max. Höhenkote überragen. Erwähnung finden hier insbesondere die Zugänge zu den Dachgärten (vertikalen Erschliessungskerne). Gemäss Abs. 3 dürfen diese die max. Höhenkote auf einer Geschossfläche (GF gem. SIA 416) von je Baubereich max. 40 m^2 durchstossen. Die Geschosshöhe (OK Fertigfussboden bis OK Fertigdecke) darf dabei max. 3.20 m betragen. Die Dachzugänge sind zentral in der Dachfläche zu platzieren, sodass sie aus Sicht vom Strassenraum nicht oder nur untergeordnet (wie ein Attika) in Erscheinung treten.

[24] Als Galeriegeschosse werden Geschosse verstanden, welche nicht durchgehend sind, sodass die lichte Höhe des Gebäudesockels auf beiden Etagen seine (Belichtungs-) Wirkung entfalten kann.

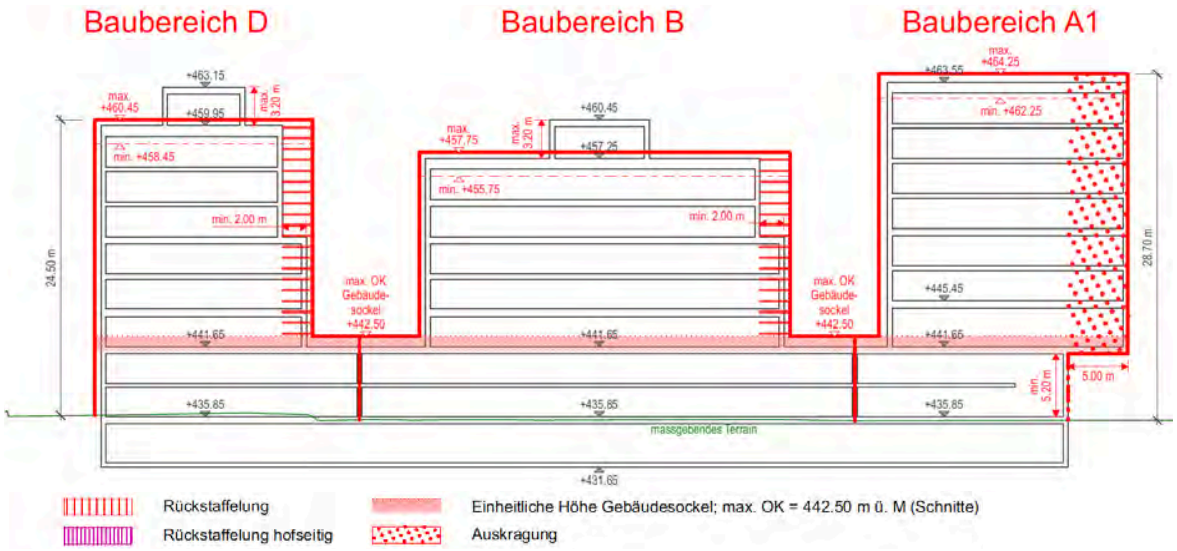


Abb. 44 Schnitt B

A1 / A2 Da die beiden Baubereich A1 und A2 funktional zusammenhängen und gemäss Art. 11 auch zusammen erstellt werden müssen, darf die Geschossfläche von 40 m^2 vom Baubereich A1 auf den Baubereich A2 transferiert werden, sofern im Baubereich A1 auf einen Dachzugang gänzlich verzichtet wird. Die Regelung ermöglicht es, auf dem Dach von Baubereich A2 einen etwas grösseren Raum von insgesamt 80 m^2 GF zu erstellen. Die gemeinschaftliche Nutzung dieses Raumes wird in Art. 15 Abs. 4 festgelegt (gemeinschaftliche Aufenthalts- und Freiräume auf Dächern, welche für alle Bewohnenden eines Gebäudes zugänglich sind).

Art. 9 Auskragungen und Rückstaffelungen

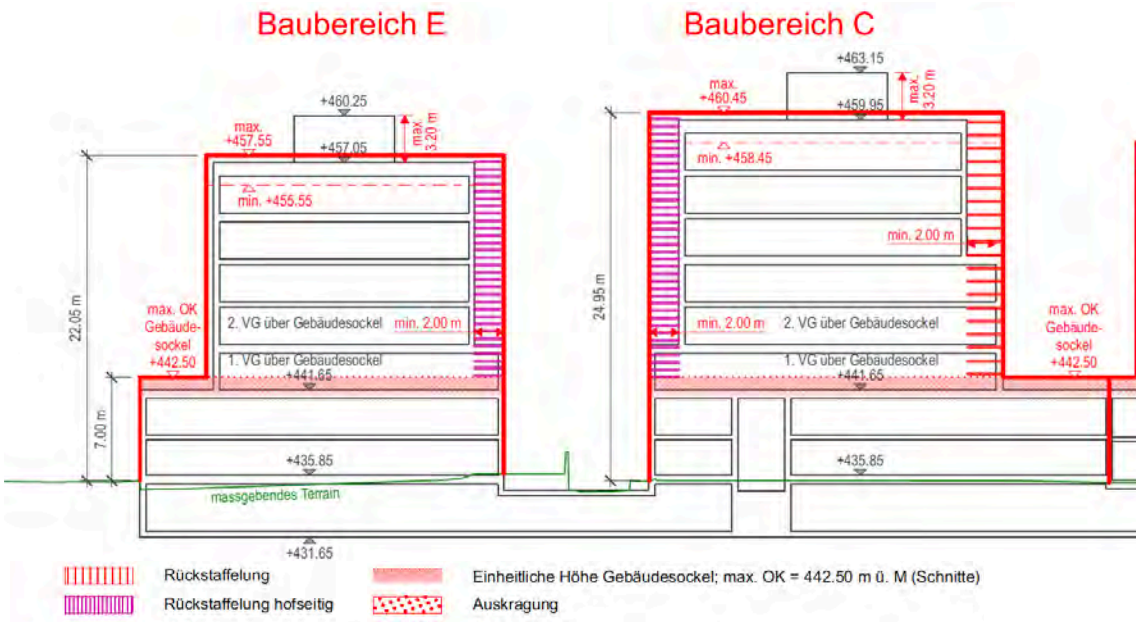
Auskragungen In den Baubereichen A1 und A2 sind oberhalb des Sockels zur Bachstrassen hin Auskragungen zu erstellen. Diese überschreiten die Pflichtbaulinie des Gebäudesockels um 5.00 m (A1) resp. 2.00 m (A2).
Durch einen auskragenden Bereich entlang der Bachstrasse wird dem Strassenraum eine spezielle Bedeutung zugeschrieben. Es entsteht eine attraktive Vorzone zwischen Bebauung und Strasse. Die Auskragung ist zwingend auszuführen und über alle darüberliegenden Vollgeschosse auszubilden. Die lichte Höhe unter der Auskragung ergibt sich durch die obere Kote des Gebäudesockels.

Rückstaffelungen Um eine räumliche Gliederung innerhalb der geplanten Volumen zu erreichen, sind an den im Situationsplan mit «Rückstaffelungen» gekennzeichneten Lagen innerhalb der Baubereiche die Gebäudefassaden zurückzuversetzen. Die Rückstaffelungen erstrecken sich über mindestens 1 Vollgeschoss (bspw. «Attika»),

können aber auch bereits ab dem ersten Geschoss oberhalb des Gebäudesockels ansetzen. Gemessen von der Aussenkante der Fassade haben die Rückstaffelungen eine Tiefe von mindestens 2.00 m aufzuweisen. Die sich daraus ergebenden Flächen der Rückstaffelungen können beim darüber liegenden Geschoss als Terrassen genutzt werden.

Hofseitige Rückstaffelungen

Zur Belichtung des Aussenraums sind die Rückstaffelungen zum Hof hin von grosser Bedeutung und müssen sich deshalb zwingend über mehr als ein Geschoss erstrecken. Oberhalb des Gebäudesockels ist nur 1 Vollgeschoss ohne Rückstaffelung zulässig; resp. sind hofseitig Rückstaffelungen ab dem 2. Vollgeschoss oberhalb des Gebäudesockels zwingend. Auch hofseitig ist eine Rückstaffelungen bereits ab dem Gebäudesockel (beim 1. Vollgeschoss über Gebäudesockel) zulässig.



27762_05A_250630_GP_Bachstr_Situationsplan2

Abb. 45 Schnitt A (Ausschnitt Rückstaffelungen)

Art. 10 Nutzungsmass und -art

Ausnützung / aGF

Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) in Voll-, Unter- und Attikageschossen innerhalb des Perimeters beträgt 14’690 m^2, was bei einer anrechenbaren Grundstückfläche von 5'880 m^2 (Perimeter) einer Ausnützungsziffer von maximal 2.50 entspricht. Die Erhöhung der Ausnützung gegenüber der Regelbauweise begründet sich insbesondere durch die zentrale, gut erschlossene Lage und ist im Sinne des regionalen Richtplans (vgl. Kap. 3.3.2).

Die aGF verteilt sich auf die Baubereiche wie folgt:

Gebäude / Baubereich	*Richtprojekt max. aGF*	Gestaltungsplan max. aGF
A1 / A2	*4'282 m²*	4'285 m²
B	*2'934 m²*	2'935 m²
C	*2'809 m²*	2'810 m²
D	*1'802 m²*	1'805 m²
E	*2'853 m²*	2'855 m²
Total:	***14'680 m²***	**14'690 m²**

Tab. 5 anrechenbare Geschossfläche (aGF) je Baubereich

Baubereiche A1 und A2

Die maximal zulässige aGF der Baubereiche A1 und A2 wird zusammengefasst, da die Parzellen gemäss Art. 11 gemeinsam in der ersten Etappe realisiert werden müssen.

Flächentransfer

Eine Umlagerung der aGF zwischen den Baubereichen ist zulässig, sie darf je Baubereich jedoch maximal um 10% erhöht werden.

zulässige Nutzungsarten

Es gelten die zulässigen Nutzungsarten gemäss den Bestimmungen der BZO für die Zone Z4:

- Wohnungen;
- Verwaltungen;
- Handels- Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe;
- Kultur- und Bildungseinrichtungen;
- sonstige mässig störende Gewerbebetriebe.

Es sind nebst Wohnnutzungen somit auch mässig störende Dienstleitungs- und Gewerbebetriebe zulässig (entspricht der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III).

Anteil «nicht Wohnnutzung»

Gemäss dem regionalen Richtplan sind an Zentrumslagen je mindestens 25% Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern (vgl. Kap. 3.3.2). Der Anteil an «nicht Wohnnutzung» verteilt sich gemäss dem Richtprojekt / dem Gestaltungsplan je Baubereich wie folgt:

Gebäude / Baubereich	min. Anteil «nicht Wohnnutzung»			
	Richtprojekt		Gestaltungsplan	
	aGF	*%*	aGF	%
A1 / A2	*1'705 m²*	*40%*	1'071 m²	25%
B	*580 m²*	*20%*	734 m²	25%
C	*498 m²*	*18%*	703 m²	25%
D	*306 m²*	*17%*	451 m²	25%
E	*570 m²*	*20%*	714 m²	25%
Total:	*3'659 m2*	***25%***	**3'673 m²**	**25%**

Tab. 6 min. Anteil der «nicht Wohnnutzung» je Baubereich

Transfer «nicht Wohnnutzung»

Das gegenseitige Einverständnis der involvierten Eigentümerschaften vorausgesetzt, ist ein Transfer zulässig. Mit der letzten Etappe muss der Gewerbeanteil von gesamthaft 25% innerhalb des Perimeters erreicht werden.

Anteil Wohnnutzung

Jeder Baubereich muss min. 30% Wohnnutzung beinhalten, allerdings wird bei Wohnnutzungen ein Transfer ausgeschlossen. Der minimale Anteil entspricht der Bestimmung der BZO für die Zone Z4 (vgl. Kap. 3.4.1) und stellt eine Erhöhung der Forderung des regionalen Richtplans (min. 25%).

Dienstleistungen und Gewerbe im Gebäudesockel

Im Gebäudesockel (inkl. allfällige Galeriegeschosse) sind strassenseitig keine Grossverteiler mit Verkaufsflächen über 400 m² zulässig. Je Baubereich sollen mindestens 2 betriebliche Einheiten vorgesehen werden, damit eine kleinteilige Vielfalt aus Nutzungen entsteht, welche das Erdgeschoss belebt. Die Einheiten können intern strukturell miteinander verbunden sein.
Zur Aktivierung des Strassenraums sind entlang der Bachstrasse (Baubereich A1 und A2) Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen mit Kundenverkehr resp. publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

Wohnen im Gebäudesockel

Wohnungen sind im Gebäudesockel nur hofseitig zulässig. Nicht betroffen sind Erschliessungsflächen für Wohnnutzungen sowie allfällige dem Wohnen dienende Nebennutzflächen ausserhalb der Wohnungen (bspw. Stellflächen für Kinderwagen / Keller).

Art. 11 Etappierung

Teiletappen

Eine Etappierung ist zulässig, wobei die Baubereiche A1 und A2 in der gleichen Etappe zu realisieren sind. Die städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten sowie eine

funktionsfähige Erschliessung inkl. der Ver- und Entsorgung sind bei jeder Teiletappe nachzuweisen.

Gewährleistung quantitativer Vorgaben

Mit dem Gestaltungsplan werden u.a. folgende quantitativen Vorgaben getroffen:

- Min. Anteil «nicht Wohnnutzung»: 25% (Art. 10)
- Grünflächenziffer: 15% (Art. 16)
- Spiel- und Erholungsflächen: 2'000 m^2 (Art. 18)
- Anteil extensiv gestalteter Aussenräume: 20% der Umgebungsfläche (Art. 16; indirekt über Richtlinien der Stadt Kloten)

Zustand bei Teiletappen

Je nach Etappierung können diese Vorgaben nicht in allen Teiletappen eingehalten werden, wobei zu beachten ist, dass die von der jeweils aktuellen Teiletappe nicht betroffenen Parzellen die Bestandsgarantie geniessen. Die oben genannten quantitativen Vorgaben sind deshalb als Werte zu verstehen, die gesamthaft über den ganzen Perimeter zu erreichen sind und somit (spätestens) mit der letzten Etappe eingehalten werden müssen. Die Gewährleistung, dass dies im weiteren Verlauf mit künftigen Etappen erreicht werden kann, ist bei jeder Teiletappe darzulegen und grundbuchlich zu Sichern.

4.4.3 Gestaltungsanforderungen

Art. 12 Richtprojekt

Richtprojekt (wegleitend)

Hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung und der Aussen- und Freiräume gilt das Richtprojekt (vgl. Beilage B1) als wegleitend. Das Richtprojekt ist zur Beurteilung von Gestaltungsfragen im Baubewilligungsverfahren beizuziehen.

Abweichungen Richtprojekt

Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich. Relevante Abweichungen vom Richtprojekt sind zu begründen und müssen zu einem insgesamt besseren Gesamtergebnis führen. Als nicht relevant gelten beispielsweise Änderungen im Wohnungsspiegel, oder andere gebäudeinterne Abweichungen, welche keine der Festlegungen aus dem GP betreffen.

Art. 13 Gestaltung und Gesamtwirkung

Gestaltung und Gesamtwirkung

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild

führen. Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

erhöhte Anforderungen § 71 PBG

An Bebauungen die von der Regelbauweise abweichen, werden erhöhte Anforderungen gestellt. § 71 PBG definiert dies für Arealüberbauungen wie folgt:

[1] Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

[2] Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

a. Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
b. kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
c. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
d. Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
e. Versorgungs- und Entsorgungslösung,
f. Art und Grad der Ausrüstung.

Art. 14 Materialisierung der Fassaden

äussere Erscheinung

Damit die äussere Erscheinung des Richtprojekts (vgl. Kap. 2.2 / Anhang B1) in seinen wesentlichen Zügen gewährleistet werden kann, werden Bestimmungen zur Fassadengestaltung bzgl. Gliederung, Fassadenart, Materialität sowie den Beschattungselementen vorgegeben.

Art. 15 Dachgestaltung

Dachform

Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Davon ausgenommen sind Vordächer oder freiliegende Überdachungen wie bspw. Velounterstände o.Ä.

Dachaufbauten

Sind technische Aufbauten erforderlich, müssen diese mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes zusammenhängend angeordnet und verkleidet werden. Die Anzahl und Ausdehnung von Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu reduzieren und die Sicherbarkeit vom Strassenniveau ist so weit wie möglich zu vermeiden.

Solar- / PV-Anlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen (PV) sind zulässig. Sie sind von der Fassade zurückversetzt anzubringen und gestalterisch gut in die Bebauung und Umgebung einzupassen.

Dachbegrünungen

Dachbegründungen erfolgen gemäss den Anforderungen den Richtlinien der Stadt Kloten (vgl. Art. 16). Diese zielt auf eine Kombination von Solaranlagen mit ökologisch wertvoller Dachbegrünung ab. Davon kann einerseits die Biodiversität profitieren, aber auch ein Kühlungseffekt erreicht werden.

Dachgarten

Werden die Flachdächer der Baubereiche nicht zur Energiegewinnung genutzt, sind die Flächen als Dachgärten zu gestalten. Diese sollen für alle Bewohnenden des Gebäudes zugänglich sein. Der Flächenanteil auf Dächern für die Energiegewinnung resp. für gemeinschaftliche Dachgärten ergibt sich aus dem benötigten Bedarf zur Deckung des geforderten Anteils an Eigenstromerzeugung gemäss kantonalem Energiegesetz (EnerG) sowie den Vorgaben bzgl. der Spiel- und Erholungsflächen, welche gemäss Gestaltungsplan Art. 18 mindestens 2'000 m^2 gross sein müssen (die Dachgärten sind wesentlicher Bestandteil davon). Gemäss Richtprojekt besteht bzgl. beider Anforderungen Spielraum – entweder wird die Eigenstromproduktion erhöht, oder die Spiel- und Erholungsflächen vergrössert.
Das Richtprojekt sieht bei den Gebäuden aller Baubereiche einen Dachgarten vor. Davon ausgenommen ist das Dach des höchsten Gebäudes (Baubereich A2). Auf diesem befinden sich ausschliesslich Solaranlagen, Grund dafür ist die Einhaltung der Höhenkoten des Sicherheitszonenplans.
Zur Verschattung von Dachgärten darf je Baubereich eine Aussen-Geschossfläche (AGF gem. SIA 416) im Ausmass von maximal 10% der Gesamtdachfläche permanent (bspw. mit einem vom Erschliessungskern auskragenden Dach) überdeckt werden.

4.4.4 Frei- und Aussenräume

Art. 16 Allgemeine Anforderungen

Frei- und Aussenräume

Die Frei- und Aussenräume sind sorgfältig, von guter räumlicher und gestalterischer Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Die Aussen- und Freiräume sind gemäss dem Richtprojekt weiter zu detaillieren und in die im Gestaltungsplan bezeichneten verschiedene Nutzungsbereiche zu gliedern.

Richtlinien Stadt Kloten

Die Stadt Kloten trifft in den «Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen» (vgl. Anhang A4) Anforderungen bzgl. der Freiraum- und Aussenraumgestaltung. Die darin formulierten Ansprüche werden mit Art. 16 des Gestaltungsplans verbindlich, wobei quantitative Anforderungen gesamthaft innerhalb des Perimeters und nicht einzeln je Parzelle erreicht werden müssen. Anforderungen der Richtlinien sind unter anderem:

Gartenanlagen

- Extensive Bereiche: Mindestens 20% der Umgebungsfläche gemäss der Freiflächenziffer[25] (BZO Art. 48, begrünte Dachflächen sind nicht anrechenbar), sind mit artenreichen Gehölzen und Blütenpflanzen zu gestalten. Bei Bäumen zählt die Baumscheibe (bei Pflanzung) als Fläche, wird diese mit einheimischen Blütenpflanzen unterpflanzt, zählt die Fläche doppelt.
- Blütenpflanzen: Es dürfen nur einheimische Ruderal-, Blumenwiesen- resp. Wildstaudenmischungen verwendet werden […].
- Gehölze: Es sind standortgerechte Arten mit Biodiversitätsindex Minimum 2 […] zu wählen.
- Es sind mindestens drei der folgenden Strukturen zu realisieren:
  - Stein- und Asthaufen
  - Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
  - Wildbienenhäuser
  - Feuchtbiotope
  - Fassadenbegrünungen
  - Ruderalflächen auf Kies- und Sandflächen

Dachgärten

- Der nicht für die Energiegewinnung genutzte Teil eines Flachdachs […] soll zu 50% […] intensiv begrünt und zu 50% als nutzbare, begrünte bzw. beschattete Dachfläche ausgestaltet werden.
- Die Dachbegrünung soll einheimische Grosssträucher und Bäume enthalten und als Lebensraum für verschiedene Tierarten dienen.
- Der für die Energiegewinnung genutzte Bereich einer Dachfläche ist […] ökologisch zu gestalten.

Die Freiraumgestaltung des Richtprojekts berücksichtigt die Anforderungen der Richtlinien (vgl. Kap. 2.3).

Die Grünflächenziffer nach Art. 48 (resp. Grundmasstabelle von Art. 17) gemäss BZO-Teilrevision beträgt 20%. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 5'880 m^2 würde der Grünflächenanteil somit 1'176 m^2 betragen und der minimale Anteil an extensiven Bereichen demnach 235 m^2 (20% von 1'176 m^2). Das

[25] Aufgrund Einführung IVHB gilt künftig die Grünflächenziffer.

Aussenraumkonzept des Richtprojekts sieht hierfür eine Fläche von 952 m^2 vor (ohne Baumscheiben doppelt anzurechnen).

Umgebungsplan

Bei der Umgebungs- und Dachplanung muss ein von der Stadt anerkannter Fachberater beigezogen werden. Die Lage der ökologisch wertvollen Flächen muss in ihrer Form genau bestimmt, das Substrat und das Saatgut definiert sein. Der Anteil der ökologisch wertvollen Flächen an der Umgebungsfläche muss in Prozent ausgewiesen sein. Die Pflanzliste muss die Anzahl einheimischer Gehölze sowie Angaben zu den Blütenpflanzmischungen enthalten. Der detaillierte Umgebungsplan des Bauprojekts muss von der Baubehörde bewilligt werden.

Art. 16 regelt zudem, dass der Umgebungsplan für den gesamten Perimeter mit dem ersten Baugesuch eingereicht werden muss. Ergänzend ist auch ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Die Beleuchtung soll sich auf das funktional notwenige beschränken und ökologische Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden. Hierbei kann die SIA-Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» sowie die Vollzugshilfen des Bundes konsultiert werden[26].

Grünflächenziffer BZO / IVHB

Die Grünflächenziffer in der Zone Z4 beträgt gemäss BZO Art. 17 20%. Gemäss IVHB wird die Grünflächenziffer wie folgt definiert:

«Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.»

Aussenraumkonzept Richtprojekt

Beim Richtprojekt befinden sich grüne Aussenräume sowohl ebenerdig im Hof und in Form von Baumscheiben im Bereich der Strassenraumgestaltung. Es ist zu beachten, dass das Richtprojekt mit den begehbaren Dachgärten ein besonderes Aussenraumkonzept vorsieht, wobei der Fokus sowohl auf den Dächern als auch auf den übrigen Aussenräumen auf die Qualität und Multifunktionalität der Gestaltung gelegt wird (vgl. Kap. 2.3).
Nach der Definition gemäss IVHB sind (teil-) versiegelte Flächen oder Dachflächen nicht anrechenbar. Unter diesen Voraussetzungen erreicht das Richtprojekt eine Grünflächenziffer von 16%, die

[26] Vollzugshilfen Bund:
- Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, Vollzugshilfe, BAFU 2021
- Begrenzung von Lichtemissionen, Merkblatt für Gemeinden, BAFU, 2021
- «Lichttoolbox», diverse Dokumente, BAFU 2021

im Gestaltungsplan festgelegt minimale Grünflächenziffer beträgt 15% über den gesamten Perimeter.

Art. 17 Hof

Aussen- und Freiräume

Der im Situationsplan bezeichnete Hof ist als Innenhof mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu gestalten. Er dient den Bewohnenden und Arbeitenden des gesamten Gestaltungsplanperimeters und hat den Anspruch unterschiedlichen Altersgruppen / unterschiedlichem Zielpublikum Rechnung zu tragen.

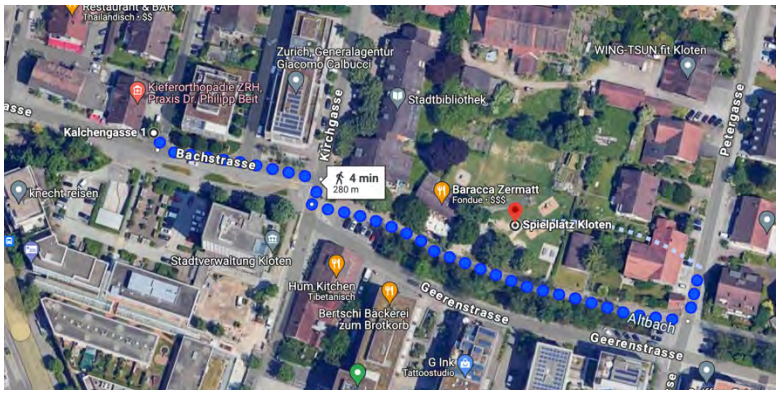
begrünte Fläche

Es wird eine minimale begrünte Fläche von 400 m^2 vorgeschrieben, wobei sich diese in Anbetracht der Grünflächenziffer weiter erhöhen dürfte.

Art. 18 Spiel- und Erholungsflächen

Spiel- und Erholungsflächen

Gemäss Art. 24 BZO sind im Aussenraum mindestens 20% der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen als Spiel- und Erholungsflächen zu gestalten. Das Richtprojekt erreicht insgesamt rund' 2’130 m^2, wobei die Flächen grösstenteils im Hof und bei den Dachgärten liegen (vgl. Anhang A1 / Beilage B1). Zu beachten ist, dass für Spielflächen gemäss den Richtlinien von Pro Juventute[27] nicht nur klassische Kinderspielplätze in Frage kommen, sondern sich auch auf Wege, Plätze oder Terrassen / Dachgärten befinden können, wodurch sich die unterschiedlichsten Spielmöglichkeiten ergeben.
Im Gestaltungsplan wird eine minimale Spiel- und Erholungsfläche von 2’000 m^2 festgelegt. Weitere vielfältige Spielmöglichkeiten für Kinder liegen mit dem Spielplatz Kloten in nächster Umgebung des Areals.



27762_12A_240111_Lage_Spielplatz_Kloten

Abb. 46 Lage Spielplatz Kloten in Gehdistanz (google.maps; Zugriff: 17.1.2024)

[27] Richtlinien für Spielräume; Pro Juventute, 2019

Art. 19 Strassenraum mit Vorbereich

Vorbereich Bachstrasse

Der im Situationsplan gekennzeichnete «Strassenraum mit Vorbereich» ist entlang der Bachstrasse als adressbildender Vorbereich sorgfältig zu gestalten. Die Gebäudevorzone dient der Belebung und soll sich in den Strassenraum integrieren.

Vorbereiche Kalchen-, und Gerbegasse

Entlang der Kalchen- und Gerbegasse sind die Gebäudevorzonen als Begegnungsraum auszugestalten. Die erforderlichen Flächen für die Besucherparkplätze sowie die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Parkierungsanlage sind gestalterisch in die Vorzonen einzubetten. Hierbei handelt es sich um multifunktionale Flächen, welche unterschiedlichen Ansprüchen wie bspw. Erschliessung, Parkierung, Anlieferung, Entsorgung, Aufenthalt etc. gerecht werden muss.
Dabei sollen bei der Gestaltung die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs priorisiert werden gegenüber jenen des MIV. So ist bspw. in Erwägung zu ziehen, dass Fahrbahn und Trottoir niveaugleich ausgeführt werden.

Feuerwehrzufahrten

Für die Feuerwehrzufahrten resp. die benötigten Stellflächen ist genügend Platz im «Strassenraum mit Vorbereich» zu gewährleisten.

Art. 20 Bepflanzung

Pflanzstandorte

An den im Situationsplan schematisch bezeichneten «Pflanzstandorten» sind Bäume und kleinere Bepflanzungen zu platzieren. Die Pflanzstandorte im Bereich des «Strassenraum mit Vorbereich» entsprechen den heute bestehenden Pflanzungen. Sofern diese nicht erhalten werden können, sind sie nach dem Bau zu ersetzen.

Hochstämmige Grossbäume

Es müssen mindestens drei nicht unterbaute, hochstämmige Grossbäume im Hof platziert werden. Die Lage kann an einem «Pflanzstandort» liegen, oder frei gewählt werden (zusätzliche Pflanzung). Bei der Platzierung ist die Organisation der unterirdischen Parkierungsanlage zu berücksichtigen, da die Bäume angemessene Baumgruben von min. 12.5 m^2 benötigen.

Artenreiche, standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung

Die Verwendung von invasiver Neophyten gemäss der schwarzen Liste und der Watch Liste von Info flora ist im Gestaltungsplangebiet nicht zulässig.
Es ist eine artenreiche, standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung anzustreben. Die Pflanzenarten sind gemäss den Anforderungen der Richtlinien der Stadt Kloten (vgl. Art. 16) zu wählen.

4.4.5 Verkehr und Erschliessung

Art. 21 Erschliessung motorisierter Verkehr

unterirdische Parkierungsanlage

Ein- und Ausfahrten zur unterirdischen Parkierungsanlage sind nur von der Kalchen- und Gerbegasse, nicht aber von der Bachstrasse aus zulässig. Während Teiletappen sind Erschliessungslösungen mit mehreren Ein- und Ausfahrten an unterschiedlichen Lagen möglich. Mit der Fertigstellung der letzten Etappe hat die Erschliessung der Parkierungsanlage über eine Ein- und Ausfahrt zu erfolgen. Die Rampen sind in die Gebäude zu integrieren.
Die Parkierungsanlage ist gemeinschaftlich zu nutzen und muss in jeder Etappe funktionsfähig sein.

Anlieferung

Anlieferungen, welche nicht über die unterirdische Parkierungsanlage erfolgen können, werden grundsätzlich über die Gerbe- und Kalchengasse abgewickelt. Ausserordentliche Anlieferungen, wie bspw. bei Umzügen, können auch über die im Richtprojekt vorgesehenen Feuerwehrzufahrten erfolgen (vgl. Anhang B1 / A1).

Art. 22 Erschliessung motorisierter Verkehr

Bedarf Parkfelder

Die Anzahl Parkfelder richtet sich nach den Zielvorgaben gemäss § 9 und § 10 des Parkplatzreglements[28] der Stadt Kloten. Die Maximalwerte an Parkfeldern dürfen nicht überschritten werden.

Unterschreitung der Minimalwerte

Eine Unterschreitung der Minimalwerte an Parkfeldern ist zulässig, sofern mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept eingereicht wird.

Richtprojekt / Mobilitätskonzept

Die Parkierungsanlage des Richtprojekts umfasst nicht genügend Parkplätze (vgl. Kap 3.4.5). Es ist deshalb damit zu rechnen, dass bei den Baugesuchen jeweils ein Mobilitätskonzept eingereicht werden muss.

Behindertenparkfelder

Die Vorgaben bzgl. der Behindertenparkfelder entspricht der VSS Norm SN 40 281. Es ist ein Behindertenparkfeld pro 50 Parkfelder nachzuweise, jedoch mindestens pro Parkgeschoss ein Behindertenparkfeld.

Anteil Besucher- und Motorradparkfelder

Der Anteil an Besucher- und Motorradparkfelder richtet sich ebenfalls nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

unterirdische Parkierung

Die Parkierung für Motorfahrzeuge und Motorräder ist unterirdisch anzuordnen. Eine Ausnahme bilden insgesamt maximal 12 oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden innerhalb des im

[28] Parkplatzreglement Stadt Kloten vom 1.10.2010

Situationsplan bezeichneten «Straussenraum mit Vorbereich» entlang der Kalchen- und Gerbegasse.

oberirdische Motorradparkierung

Oberirdische Abstellplätze für Motorräder sind in untergeordneter Zahl zulässig, sofern sich diese gut in die Umgebung einfügen und die Aufenthaltsqualität nicht beeinträchtigen.

Stromzuleitung für Elektrofahrzeuge

Bei den unterirdischen Parkfeldern ist die Ausbaustufe C1 nach SIA-Merkblatt 2060 für die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge nachzuweisen. Dies bedeutet eine Stromzuleitung bis 3.0 m an den Standort der künftigen Ladestation.

Art. 23 Parkierung Velos und Kinderwagen

Bedarf Veloabstellplätze

Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Velos gilt § 23 des Parkplatzreglements in Kloten.[29] Demnach sind pro 30m^2 Wohnfläche einen Abstellplatz sowie ein Abstellplatz pro 50 m^2 publikumsorientierter Nutzung vorzusehen.

Zugänglichkeit & Ausbaustandard

Die Abstellplätze sind gut zugänglich und mehrheitlich gedeckt an zweckmässiger Lage anzuordnen und in die übergeordnete Freiraumgestaltung zu integrieren. In den Gebäuden oder in der unterirdischen Parkierungsanlage sind ausreichend Veloabstellplätze für die Bewohnenden anzuordnen.

Art. 24 Fusswege

öffentliche Fusswegverbindung

Die Querverbindung durch das Areal zwischen Gerbe- und Kalchengasse ist von übergeordnetem, öffentlichem Interesse (vgl. Kap.3.4.4) und wird deshalb – im Gegensatz zur «internen Fusswegverbindung» – als solche gesichert.

interne Fusswegverbindungen

Die im Situationsplan gekennzeichneten «internen Fusswegverbindungen» führen auf verschiedenen Parzellen durch den Hof und dienen der Vernetzung innerhalb des Areals. Sie sind hindernisfrei zu erstellen und dauernd als durchgehende Verbindungen freizuhalten. Die Wegverbindung ist mit privatrechtlichen Verträgen / grundbuchlich zu sichern.

Gebäudedurchgang

An der im Situationsplan gekennzeichneten Lage ist eine Verbindung von der Bachstrasse zum Innenhof mit einer Breite von min. 4.0 m und einer Höhe von min. 4.0 m auszuführen. Der Durchgang ermöglicht die Nord-Südverbindung durch das Areal und einen direkten Zugang zur Bachstrasse.

Art. 25 Hauptzugänge Gebäude

Strassenseitige Zugänge

Die Hauptzugänge erfolgen von der Bachstrasse sowie der Gerbe- und Kalchengasse her, was eine strassenseitige

[29] Parkplatzreglement Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010

Adressbildung sichert. Das Richtprojekt sieht je Baubereich mehrere Hauptzugänge für Dienstleitungen / Gewerbe sowie jeweils einen Zugang für Wohnnutzungen vor. Im Eingangsbereich befinden sich grosszügige Flächen für Velos und Kinderwagen.

4.4.6 Umwelt / Ver- und Entsorgung

Art. 26 Hitzeminderung

Verbesserung Lokalklima

Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität realisiert wird. Mit den Baugesuchen muss aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird. Nebst den bereits mit dem Gestaltungsplan festgelegten Massnahmen (vgl. Kap. 3.4.8) könnten dies u. a. sein:

- Einsatz von (offenen) Wasserelementen;
- gezielte (Eigen-) Verschattung;
- Erhöhung der Oberflächenalbedo.

Art. 27 Wasserhaushalt

Verwendung Meteorwasser

Für die Bewässerung der begrünten Flächen soll grundsätzlich retiniertes Meteorwasser verwendet werden. Dies Vorgabe gilt, soweit sich dies technisch bewerkstelligen lässt und dabei die Verhältnismässigkeit hinsichtlich Aufwand und Kosten gewahrt bleibt.

Versickerung

Die nicht mit Gebäuden überstellten Flächen im Aussenraum sind, soweit zweckmässig, als sickerfähige Flächen auszugestalten (vgl. Art. 16 Abs. 3). Das innerhalb des Perimeters anfallende unverschmutzte Regenwasser ist in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen oder für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Meteorwasser, das nicht versickert werden kann / darf

Unverschmutztes Meteorwasser, welches nicht versickert oder für die Bewässerung von Grünflächen genutzt werden kann, ist einem Vorfluter zuzuführen. Verschmutztes Meteorwasser, das nach Art. 3 GSchV nicht versickert und nicht für andere Zwecke genutzt werden darf, ist nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

Art. 28 Energieeffizienz

energieeffiziente Gebäude

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen energieeffiziente Gebäude erstellt werden. Im Gestaltungsplan wird das Erreichen der Minergie-Kennzahl der

Standards Minergie A oder P mit Eco vorgeschrieben, es ist keine Zertifizierung erforderlich; gleichwertige Lösungen sind zulässig.

SIA 390 Energieeffizienzpfad

Die SIA-Norm 390 «Energieeffizienzpfad» ist derzeit in Vernehmlassung. Sofern die Norm vor der Genehmigung des Gestaltungsplans publiziert wird, ist vorgesehen, diese als Anforderungs-Standard im Gestaltungsplan zu verankern.

Art. 29 Entsorgung

Lage und Art von Sammelstellen

Für die Entsorgung von Siedlungsabfällen sind gemeinsame Entsorgungssammelstellen vorzusehen. Sammelstellen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. Auf eine Verortung der Sammelstellen im Situationsplan wird bewusst verzichtet.
Die Lage der Sammelstellen ist bei geänderten Rahmenbedingungen z.B. bei neuen Bauetappen zu überprüfen. Für Neubauten im Gestaltungsplanperimeter sind unterirdische Sammelstellen (bspw. Unterflurcontainer / Liftsysteme) vorzusehen. Oberirdisch sind Sammelstellen nur in Gebäuden oder Gebäudevorzonen (vgl. Art. 19) zulässig, sofern sie besonders gut gestaltet und in die Umgebungsgestaltung integriert sind.

4.4.7 Schlussbestimmungen

Art. 30 Inkrafttreten

Rechtskraft

Der Gestaltungsplan mit den verbindlichen Inhalten (Situationsplan und Vorschriften; vgl. Kap. 4.2) tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft (vgl. § 89 PBG).

Änderung oder Aufhebung

Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

4.5 Massgebendes Terrain

Terrain

Das massgebende Terrain des Areals «Bachstrasse» entspricht gemäss Definition IVHB dem heute vorliegenden Terrain und kann dem Plan Höhenaufnahmen im Anhang A2 entnommen werden. Terrainveränderungen sind im Rahmen des Artikels 14 der BZO erlaubt:

« […] Das gestaltete Terrain darf höchstens um 50 cm vom massgebenden Terrain abweichen, ausgenommen sind Kellerabgänge.»

5 VERFAHREN

5.1 Übersicht Verfahrensablauf

Planungsschritte

Bis zur Inkraftsetzung des Gestaltungsplans sind die folgenden Planungsschritte vorgesehen:

Was	Wann
Erarbeitung Richtprojekt mit Beizug Begleitgremium (Workshops)	2022 - 2024
Entwurf Gestaltungsplan	bis Februar 2024
1. kantonale Vorprüfung (Eingabe) Stellungnahme ARE Kanton Zürich	1. Oktober 2024 18. Dezember 2024
Bereinigung des Dossiers	bis Juni 2025
2. kantonale Vorprüfung (Eingabe)	…
Öffentliche Auflage (30 Tage)	…
Behandlung der Einwendungen / Beschluss Gemeinderat	…
Publikation / Beschwerdefrist	…
Genehmigung durch ARE Baudirektion Kanton Zürich	…
Publikation / Rechtskraft / Beschwerdefrist	…

Tab. 7 Planungsablauf

5.2 Ausgleich von Planungsvorteilen

Ausgleich Planungsvorteile

Basierend auf dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) / der Mehrwertverordnung (MAV) regeln Gemeinden des Kantons Zürich den Ausgleich von Planungsvorteilen durch Auf- und Umzonungen in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 MAG). Hierbei kommt privaten Gestaltungsplänen die Bedeutung einer Aufzonung zu, wenn diese zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone führen (§ 1 lit. c. MAG).

kommunaler Mehrwertausgleich

Die Stadt Kloten regelt mit Art. 4a der BZO die Mehrwertabgabe auf kommunaler Stufe. Abs. 2 hält fest, dass Mehrwertabgaben ab einer Freifläche von 1'200 m^2 entrichtet werden müssen.

Mehrwertabgabe GP

Da die Perimeterfläche des Gestaltungsplans mit 5'880 m^2 die Grenze von 1'200 m^2 übersteigt, wird eine Mehrwertabgabe pflichtig. Die Mehrwertabgabe beträgt gemäss Art. 4a Abs. 3 BZO 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. Kosten im Zusammenhang mit dem Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen (§ 19 Abs. 5).

Fälligkeit

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe erfolgt gemäss § 10 MAG. Bei der Überbauung wird die Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus. Bei etappierten Bauvorhaben wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappe fällig, spätestens aber zehn Jahre nach der Baufreigabe für die erste Etappe.

städtebaulicher Vertrag

Alternativ zur Mehrwertabgabe kann der Ausgleich von Planungsvorteilen auch mit einem städtebaulichen Vertrag erfolgen.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung (ARE), Abteilung Raumplanung hat das Dossier vorgeprüft und mit Schreiben vom 18. Dezember 2024 dazu Stellung genommen. In der Folge wurde das Richtprojekt sowie die Gestaltungsplanunterlagen gemäss den Empfehlungen des Kantons überprüft und angepasst. Gegenüber der Fassung vom 5. Juli 2024 erfolgten folgende wesentlichen Anpassungen:

- Das Richtprojekt wurde bzgl. der baulichen Dichte und Freiraum überprüft und optimiert. Die Gebäude-Footprints

wurden zu Gunsten einer grösseren Hoffläche verkleinert, in der Folge wurde die Ausnützung (aGF) je Baubereich um rund 5% reduziert. Ebenso wurden die Fassadenrücksprünge und Höhenkoten der Baubereiche nachjustiert.

- Die Aussenräume des Richtprojekts wurden bzgl. der ökologischen- sowie stadtklimatischen Funktionen überprüft und in ihrer Ausgestaltung und Multifunktionalität leicht angepasst. In Zusammenhang mit der Vergrösserung der Hoffläche konnte auch das Ausmass Spiel- und Erholungsfläche erhöht werden, was die Lebensqualität der Bewohnenden verbessert.
- Die Querverbindung zwischen Gerbe- und Kalchengasse wird im Gestaltungsplan eigentümerverbindlich gesichert. Die öffentliche Wegverbindung stellt einen Mehrwert für die Bevölkerung von Kloten dar.
- Die Gestaltungsplanvorschriften wurden in Bezug auf die Dachzugänge und Gestaltung der Dachgärten präzisiert.
- Der Planungsbericht wurde mit diversen zusätzlichen Erläuterungen, Informationen sowie Empfehlungen des Kantons für die Bauprojektphasen angereichert und redaktionell überarbeitet.
- Plangrafische Anpassungen am Situationsplan (Rückstaffelung / Rückstaffelung hofseitig) sowie redaktionelle Überarbeitung der Vorschriften.

A ANHANG

A1 Flächennachweis / Kennwerte Richtprojekt
uniola, 30.6.2025

A2 Höhenaufnahmen (massgebendes Terrain)
acht grad ost, 8.1.2024

A3 Lärmgutachten
Michael Wichser + Partner, 11.1.2024

A4 Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen
Stadt Kloten, 5.4.2022

B BEILAGEN

B1 Richtprojekt
Züst Gübeli Gambetti / uniola, 30.6.2025

VERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Situationsplan mit Perimeter
Abb. 2 Visualisierung Richtprojekt; Bachstrasse
Abb. 3 Gebäudesetzung / Situation Richtprojekt
Abb. 4 Links: Axonometrie Richtprojekt mit Erweiterung bis Dorfstrasse Rechts: Situation Richtprojekt mit Erweiterung bis Dorfstrasse
Abb. 5 Situationsplan Hochpunkte
Abb. 6 Schattenwurf Hochhaus und Vergleichsprojekt (3h-Schatten)
Abb. 7 Richtprojekt: Erdgeschoss mit Frei- und Aussenräumen
Abb. 8 Links: 1. Obergeschoss Rechts: Regelgeschosss
Abb. 9 Schnitte Richtprojekt
Abb. 10 Visualisierung Richtprojekt; Kalchengasse
Abb. 11 Visualisierung Richtprojekt; Innenhof
Abb. 12 Dachaufsicht Richtprojekt / Frei- und Aussenräumen
Abb. 13 Planausschnitt Abgrenzungslinie; (Sachplan Infrastruktur Luftfahrt SIL, 11.08.2021)
Abb. 14 Plan Gebiet mit Hindernisbegrenzung; (Sachplan Infrastruktur Luftfahrt SIL, 11.08.2021)
Abb. 15 Handlungsräume Raumordnungskonzept (kantonaler Richtplan, Festsetzung 6.2.2023)
Abb. 16 Ausschnitt Kantonaler Richtplan, Karte Nord (Festsetzung 6.2.2023)
Abb. 17 Gesamtprojekt Verlängerung Glattalbahn (Quelle: Glattalbahn.ch; Zugriff: 22.09.22)
Abb. 18 Ausschnitt Projekt Verlängerung Glattalbahn, VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG, 08.09.2023
Abb. 19 Ausschnitt Karte Dichtestufen; Regionaler Richtplan, Beschluss Regierungsrat vom 17.11.2021
Abb. 20 Ausschnitt regionale Richtplankarte Siedlung und Landschaft (Beschluss Regierungsrat vom 17.11.2021)
Abb. 21 Anzustrebende bauliche Dichte / Gebiete mit Zulässigkeit für Hochhäuser, Regionaler Richtplan, Beschluss vom 17.11.2021
Abb. 22 Ausschnitt regionale Richtplankarte Verkehr, Beschluss vom 17.11.2021
Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan Stadt Kloten mit GP-Perimeter (Quelle maps.zh.ch, Zugriff: 15. Juni 2023)

Abb. 24 Ausschnitt Sicherheitszonenplan (Quelle: Zonenschutz Zürich, Zugriff: 26.10.22)
Abb. 25 Kartenausschnitt Freiraumtypen Stadt Kloten (Freiraumkonzept Stadt Kloten, 13.3.2023)
Abb. 26 Ausprägungen Freiraumtyp «Begegnungsräume» (Freiraumkonzept Stadt Kloten, 13.3.2023)
Abb. 27 Planhinweiskarte Nacht mit Kaltluftstrom «A» (Freiraumkonzept Stadt Kloten, 13.3.2023)
Abb. 28 Ausschnitt kommunale Richtplankarte Fussverkehr / Veloverkehr (Kommunaler Richtplan, 4.6.2024; nicht rechtskräftig)
Abb. 29 Links: Parkplatzbedarfsgebiete Kloten (Zentrumsnahe Gebiete) (Quelle: Parkplatzreglement Kloten; Stand: 01.10.2010) Rechts: ÖV Güteklasse A (Quelle: maps.zh.ch; Stand: Fahrplan Jahr 2021/2022)
Abb. 30 Ausschnitt Fluglärmkataster (Quelle maps.zh.ch; Zugriff: 22.11.2022)
Abb. 31 Verfahren bei Schadstoffbelastung im Erdreich (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 17.11.2022)
Abb. 32 Links: Ausschnitt Grundwasserkarte; Mittelwasserstand (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 17.01.2024) Rechts: Ausschnitt Gewässerschutzplan (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 23.11.2022)
Abb. 33 Ausschnitt Klimaanalysekarte Nacht – Wärmeinseleffekt (Quelle: maps.gis.zh, Zugriff: 13.12.2023)
Abb. 34 Ausschnitt Energieplankarte, Stadt Kloten 2020
Abb. 35 Wärmenutzungsatlas Zone B (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 23.11.2022)
Abb. 36 Archäologische Zone (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 10.11.2022)
Abb. 37 Gefahrenkarte Naturgefahren (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 11.11.2022)
Abb. 38 Ausschnitt Karte Naturgefahren: Oberflächenabfluss (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 26.6.2025)
Abb. 39 Ausschnitt Situationsplan Hochwasserschutzprojekt mit Gewässerraum Altbach (VBG, Stand: öffentliche Auflage)
Abb. 40 Situationsplan GP mit Uferbereich Altbach (blau)
Abb. 41 Risikokataster chemische und biologische Risiken (CRK) (Quelle: maps.gis.zh; Zugriff: 10.11.2022)
Abb. 42 Ausschnitt Situationsplan
Abb. 43 Ausschnitt Situationsplan (Baubereich A1)
Abb. 44 Schnitt B
Abb. 45 Schnitt A (Ausschnitt Rückstaffelungen)

Abb. 46 Lage Spielplatz Kloten in Gehdistanz (google.maps; Zugriff: 17.1.2024)

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Wohnungsspiegel Richtprojekt (gesamthaft innerhalb Perimeter; Stand 30.6.2025)
Tab. 2 Nutzungsmix Richtprojekt (gesamthaft innerhalb Perimeter; Stand: 30.6.2025)
Tab. 3 Flächenbilanz Richtprojekt (Stand: 30.6.2025)
Tab. 4 Höhenangaben Gestaltungsplan
Tab. 5 anrechenbare Geschossfläche (aGF) je Baubereich
Tab. 6 min. Anteil der «nicht Wohnnutzung» je Baubereich
Tab. 7 Planungsablauf