



## PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

5. März 2013 Beschluss 89-2013  
B1.4.6 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

### Privater Gestaltungsplan Hamelirainstrasse, Festsetzung durch den Gemeinderat (Vorlage 2233)

#### Ausgangslage

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 4846 (neu 6057) sowie einen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 4845 an der Hamelirainstrasse, südlich des Lagerhausareals am Bahnhof Kloten. Die Perimeterfläche beträgt insgesamt 7'955 m<sup>2</sup>. Das Grundstück Kat.-Nr. 4846 (neu 6057) wurde früher gewerblich genutzt (Burgener Metall- und Glasbau AG) und liegt nun schon seit einigen Jahren brach. Das Grundstück ist mit vier alten Gewerbebauten überstellt.

Westlich angrenzend an das Gestaltungsplangebiet befindet sich auf Kat.-Nr. 4845 das Hotel „Allegra“. Der Bahnhof Kloten liegt in rund 170 m Distanz, das Grundstück ist entsprechend sehr gut erschlossen.

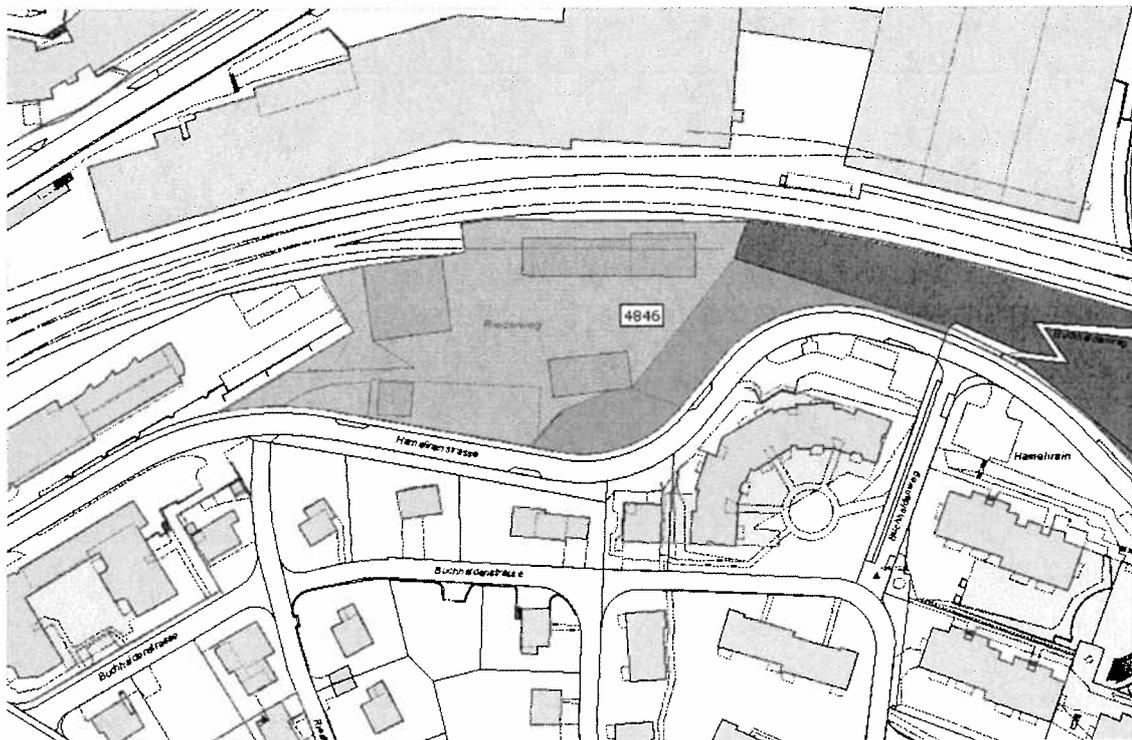


Abb. 1: „Burgener-Areal“, Kat.-Nr. 4846 (neu 6057)

Die Gaho AG, Kloten, beabsichtigt eine städtebaulich und architektonisch attraktive Bebauung mit Hotel-, Wohn- und Gewerbenutzung zu erstellen. Ein besonderes Augenmerk wird der Umgebungsgestaltung bzw. der Schaffung eines urbanen Aussenraumes geschenkt.



Abb. 2 und 3: heutige Situation auf dem „Burgener-Areal“

### **Rahmenbedingungen**

Die Grundstücke gehören gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (1995) grösstenteils zur Gewerbezone. Mit der am 6. November 2012 durch den Grossen Gemeinderat genehmigten Bau- und Zonenordnung (2012) soll das Gebiet entsprechend den Absichten der Eigentümerin in eine Wohn- und Gewerbezone (mit fünf Vollgeschossen) umgezont werden.

Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kloten sieht im Bahnhofsbereich eine starke innere bauliche Verdichtung vor.



Abb. 4: Das Stadtentwicklungskonzept sieht die Stärkung und Verdichtung des Bahnhofsgiets vor.

Die Absichten der Eigentümerin entsprechen in einem hohen Mass den Absichten des Stadtrates, das Bahnhofsgbiet aufzuwerten und zu verdichten. Die gemischte Wohn- / Gewerbenutzung korrespondiert mit der Lage des Grundstücks an der Bahnlinie und wird als sinnvoll und zielführend beurteilt.

Die Umsetzung des Projektes bedarf eines Landabtausches mit der SBB. Diesem Landhandel wurde seitens der SBB bereits zugestimmt. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Bau- und Interessenlinien der SBB für einen zukünftigen Ausbau der Geleise vollumfänglich.

Das Gestaltungsplanareal grenzt im Osten an rechtskräftig festgestellten Wald. Der Abstand von Gebäuden zur Waldgrenze wird aufgrund der Waldabstandslinie gesichert. Die vorgesehenen Hochbauten respektieren diese Vorgaben. Unterirdische Bauteile und Umgebungselemente dürfen gemäss Gestaltungsplan und in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen bis zu 5 m an die Waldgrenze erstellt werden.

Das Grundstück Kat.-Nr. 4846 (neu 6057) ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die bereits vorliegenden Untersuchungen zeigen eine oberflächliche Bodenbelastung von 0,5 m bis 1,5 m unter Terrain. Die Oberflächenmaterialien sind vorwiegend mit Zink und Blei und lokal mit PAK (teerhaltige Bodenbeläge) belastet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist entsprechend diesen Altlasten ein Entsorgungskonzept auszuarbeiten und umzusetzen. Mit der Erstellung der Überbauung wird der Standort voraussichtlich vollständig dekontaminiert, was sehr zu begrüessen ist.

## Richtprojekt

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten ein Richtprojekt ausgearbeitet. Art. 11 der Gestaltungsplanvorschriften fordert eine „besonders gute Gesamtwirkung“ der Überbauung.

Das Richtprojekt besteht aus drei Hauptbauten, wobei der rund 140 m lange Hauptbaukörper entlang der Geleise verläuft und das markante Gebäude des Hotels „Allegra“ weiter führt. Der Hauptbaukörper verfügt zum Niveau der Bahnlinie hin bis zu sieben Geschosse. So entstehen einerseits ein klarer Auftakt im Bahnhofsbereich und andererseits ein Schallschutzriegel zum südlich angrenzenden Wohnquartier. Quer zum Hauptgebäude stellt sich ein zweites, etwas höheres Gebäude. Zur Hamelirainstrasse tritt das Gebäude sechsgeschossig in Erscheinung.

Im rückwärtigen Bereich, zwischen Hamelirainstrasse, Wald und Hauptgebäude soll ein Solitärgebäude erstellt

werden. Entsprechend der topographischen Lage (ansteigende Hamelirainstrasse) verfügt das Solitärgebäude insgesamt über die grösste Höhe, obwohl es gegen die Hamelirainstrasse ebenfalls mit sechs Geschossen in Erscheinung tritt.

Im Gestaltungsplan werden maximal einzuhaltende Höhenkoten fixiert, die Geschossigkeit selber kann innerhalb der Baubereiche und der Höhenkoten frei gewählt werden.

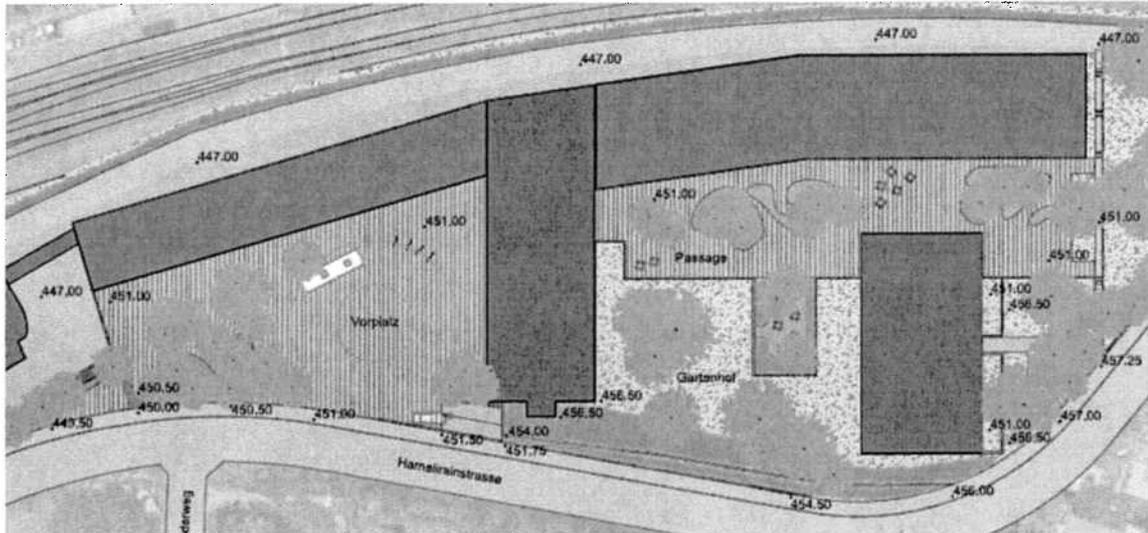


Abb. 5: Situationsplan des Richtprojektes

Der bestehende grosse Einschnitt zwischen Hamelirainstrasse und Bahntrasse wird für die Schaffung eines verbindenden Sockels genutzt. Dadurch wird der „halböffentliche Raum“ auf die Ebene der Hamelirainstrasse gehoben und somit ein nutz- und erlebbarer Aussenraum erschaffen.

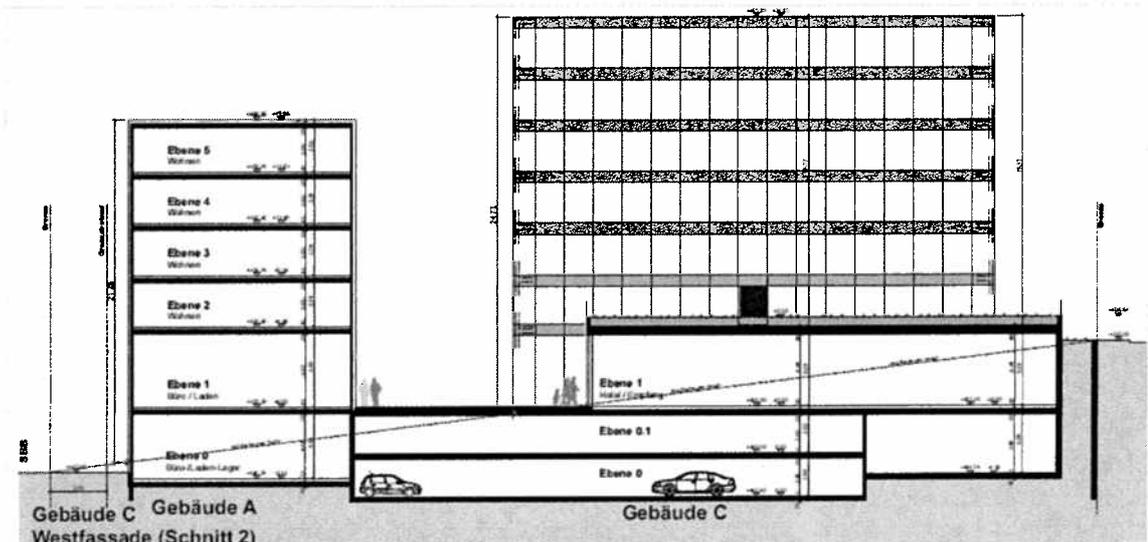


Abb. 6: Der heutige Einschnitt zwischen der Bahnlinie und der Hamelirainstrasse weist eine Niveaudifferenz von bis zu 8 m auf. Das Bild zeigt das Solitärgebäude (rechts) und den Gebäuderiegel entlang der SBB (links).

Obwohl die Gebäude eine beträchtliche Höhe aufweisen, tritt die Überbauung gegenüber den südlich gelegenen Wohnquartieren dank dem auf Gleisniveau liegenden Baugrundstück nicht zu massiv in Erscheinung. Da die Überbauung auf der Nordseite des Wohnquartiers angeordnet ist und die Gebäudeteile gestaffelt angeordnet werden, erfolgt keine Beschattung der in einem bedeutend kleineren Massstab gehaltenen Wohngebäude. Das parallel zur Bahnlinie verlaufende Hauptgebäude schützt das Wohnquartier zudem vor den Lärmimmissionen der Bahnlinie.

## Vorgesehene Nutzungen

Die Hauptnutzung umfasst eine Hotelnutzung. Vorgesehen sind rund 120 neue Hotelzimmer, Serviceapartements, Rezeption, Entree-Bereich, Lounge, Restaurant und Kongressräume. Der Betrieb soll autonom und unabhängig vom Hotel „Allegra“ möglich sein. Die Hauptwohnnutzung wird im Solitärgebäude angeordnet. Weitere Wohnungen befinden sich aber auch in den übrigen Gebäuden. Das Richtprojekt weist total 53 Wohnungen verschiedener Grösse auf. Gewerbliche Nutzungen sind im Erdgeschosssockel vorgesehen, so dass sie an den Innenhof anstossen.

Die Gestaltungsplanvorschriften müssen im Vergleich zum Vorprojekt noch genügend Spielraum für die weitere Projektentwicklung und -vermarktung aufweisen. So sind in den Baubereichen nur wenige Vorgaben zum Nutzungsmix enthalten: Maximal ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Gewerbeanteil muss mindestens 20%, der Wohnanteil mindestens 30% aufweisen.

Insgesamt ist eine Nutzfläche von 14'100 m<sup>2</sup> (mit Nutzflächen Untergeschosse) zulässig. Ein Vergleich mit der Bau- und Zonenordnung 1995 ist schwierig, weil in der Gewerbezone das Nutzungsmass nach der Baumassenziffer (umbauter Raum, m<sup>3</sup>) definiert wird. Gemäss Bau- und Zonenordnung 2012 wäre eine Nutzfläche von rund 10'700 m<sup>2</sup> (mit Areal- und Gewerbebonus von je 10%, aber ohne Untergeschosse) möglich.

## Mobilität

Das Entwicklungsareal ist aufgrund seiner Lage am Bahnhof Kloten optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr sind genügend Parkplätze im Sinne des gültigen Parkplatzreglementes der Stadt Kloten anzubieten, wobei die Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte und Hotelnutzer unterirdisch in den Tiefgaragengeschossen angeordnet werden müssen. Oberirdisch sind Parkplätze für Besucher und Veloabstellplätze erforderlich. Das Richtprojekt weist insgesamt 166 Parkplätze aus.

Mit der neuen Überbauung wird auch ein ausreichender Carparkplatz bzw. eine Carvorfahrt geschaffen.

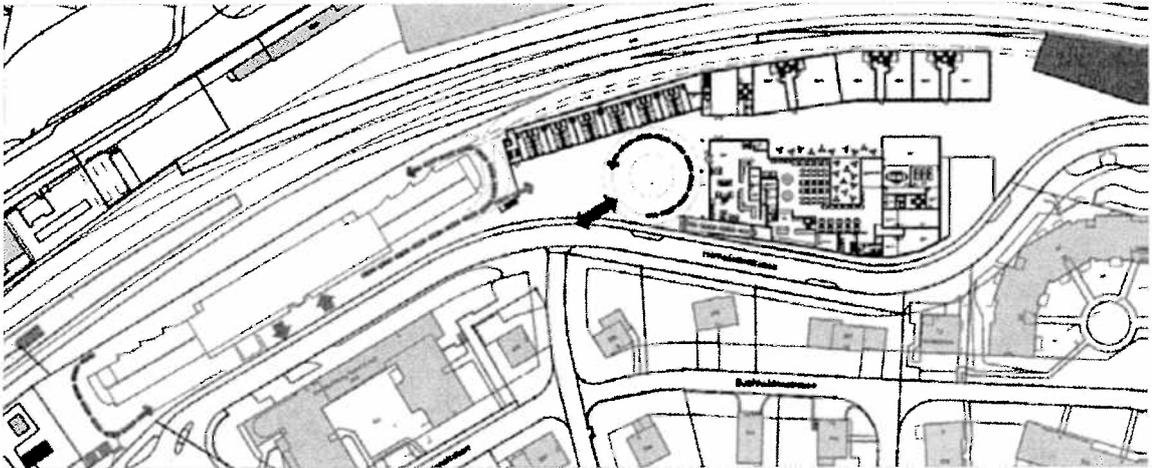


Abb. 8: Das Verkehrsregime ist mit dem Betrieb des Hotel „Allegra“ abgestimmt worden. Auf dem Hotelvorplatz können auch Reiscars wenden und wieder Richtung Autobahn oder Kloten Zentrum wegfahren.

Langfristig wird die Möglichkeit gesichert, dass eine Personenunterführung unter den Bahngleisen zum Lagerhausareal erstellt werden könnte. Diese Option macht aber erst im Zusammenhang mit einer Entwicklung des Lagerhausareals Sinn.

### Privater Gestaltungsplan

Um das hochwertige Überbauungskonzept zu sichern und die Abweichungen von den Regelbauvorschriften zu ermöglichen, wurde durch die Eigentümerin in Kooperation mit der Stadt Kloten ein privater Gestaltungsplan aufgestellt. Der Gestaltungsplan weicht teilweise erheblich von den heutigen und auch zukünftigen Regelungen der Bau- und Zonenordnung ab, hat aber nicht nur die Nutzungsmaximierung des wertvollen, ungenutzten Landes, sondern auch die städtebauliche Klärung und Aufwertung des Bahnhofgebietes zum Ziel.

Das Grundstück liegt aus Sicht von Bahnreisenden sehr prominent an der Ein- / Ausfallachse der vielbefahrenen Bahnlinie Zürich – Winterthur. Der Stadt Kloten ist es deshalb ein grosses Anliegen, den Ein- / Ausgang aus der Stadt Kloten architektonisch hochwertig zu gestalten und in Verbindung mit dem bestehenden Allegra-Gebäude eine attraktive, repräsentative Situation zu schaffen.

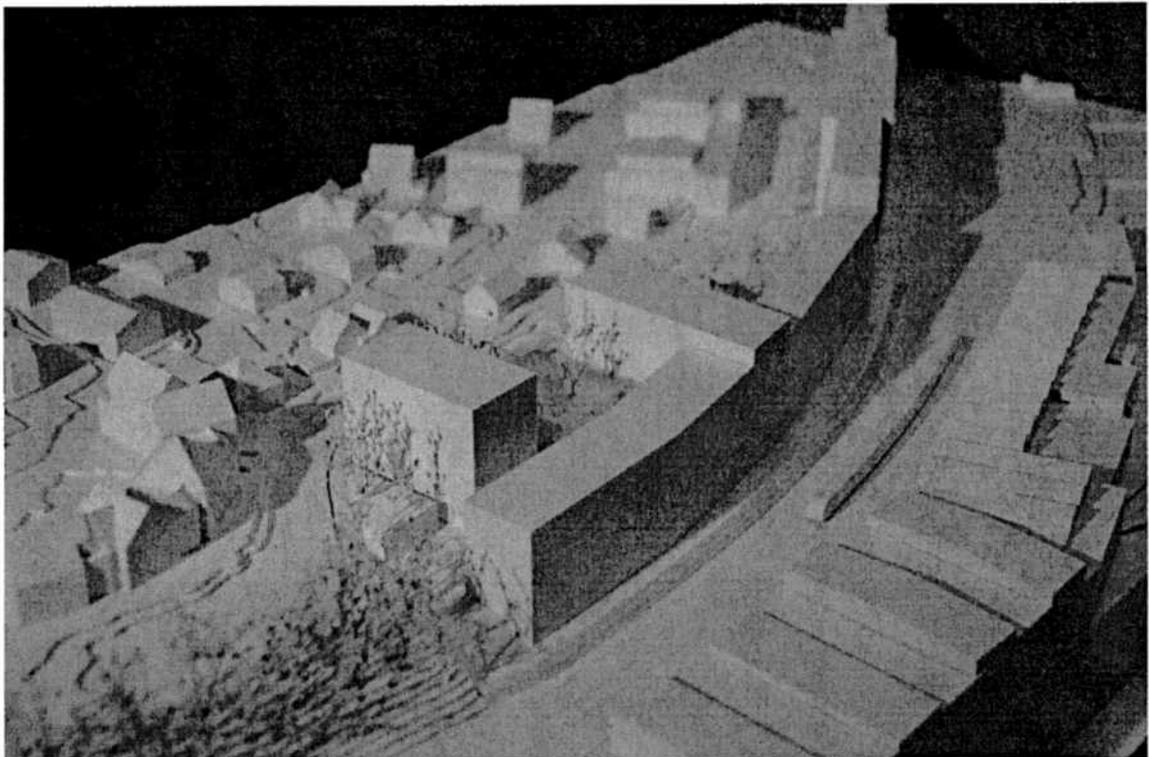


Abb. 8: Modellfoto, Blick über Bahntrasse

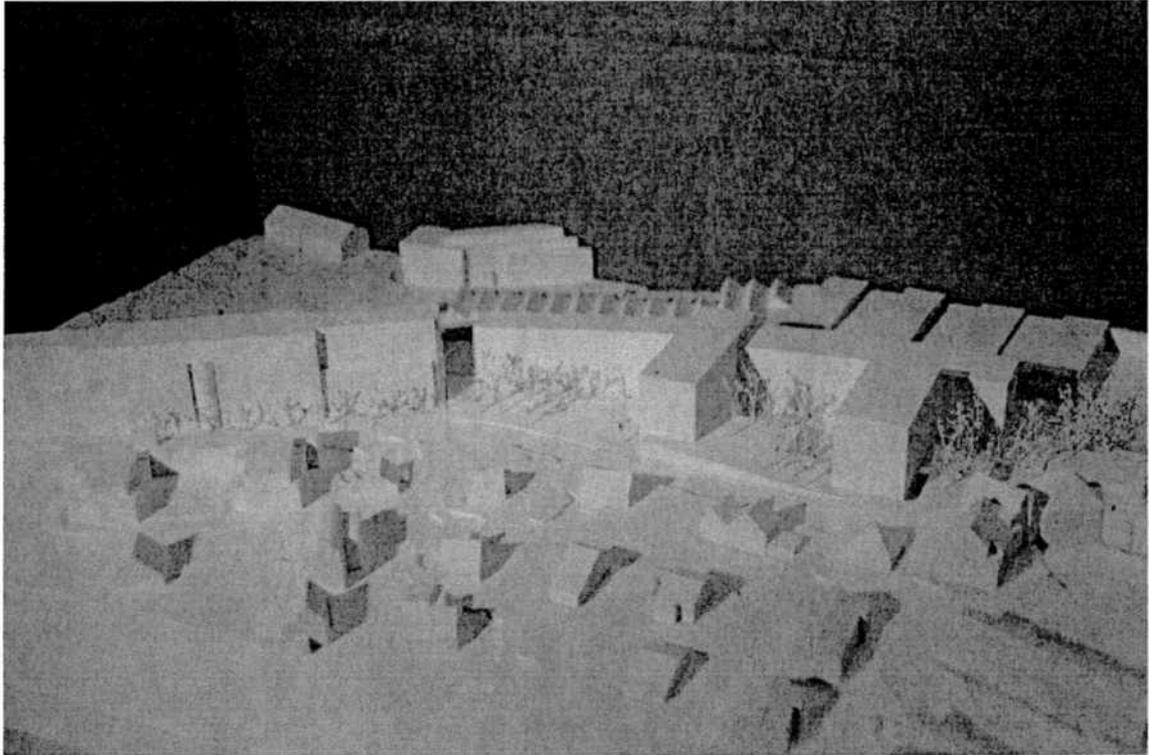


Abb. 9: Modellfoto Blick in Richtung Lagerhausareal

## **Ökologie**

Gemäss Gestaltungsplan muss aus energetischer Sicht der Minergie-Standard erreicht werden. Die Flachdächer werden begrünt.

## **Öffentliche Auflage und Vorprüfung**

Die Publikation des Gestaltungsplanes erfolgte am 13./14. September 2012 für 60 Tage. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingereicht worden.

Die kantonale Baudirektion kommt in ihrem Vorprüfungsbericht vom 5. November 2012 zum Schluss, dass der Gestaltungsplan in hohem Masse den kantonalen und kommunalen Vorgaben entspreche. Einer Genehmigung stehe grundsätzlich nichts entgegen. Die wenigen Änderungsanträge und Empfehlungen wurden soweit sinnvoll und notwendig berücksichtigt.

Auch die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) befürwortet den Gestaltungsplan.

## **Bewertung**

Der Gestaltungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten erarbeitet und berücksichtigt die Stadtentwicklungsziele sowie die Planungen, Strategien und Konzepte der neben- und ausserordentlich. Der Gestaltungsplan bietet Gewähr für ein hochwertiges Projekt.

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat setzt den privaten Gestaltungsplan „Hamelirainstrasse“ vom 20. November 2012 fest.
2. Der Gemeinderat befugt den Stadtrat, dass er Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Mitteilungen an:

- Gaho Holding AG, Herr Marcel Wohlgemuth, Hohlbergstrasse 1, 8302 Kloten  
(per E-Mail: [marcel.wohlgemuth@welcomehotels.ch](mailto:marcel.wohlgemuth@welcomehotels.ch))
- Enrique N. Droz, Architekturbüro, Sophienstrasse 16, 8032 Zürich  
(per E-Mail: [enriquedroz@hotmail.com](mailto:enriquedroz@hotmail.com))
- Planpartner AG, Herr Stephan Schubert, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
(per E-Mail: [sschubert@planpartner.ch](mailto:sschubert@planpartner.ch))
- ewp AG, Philipp Lenzi, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon
- Marc Osterwalder, BL L+S
- Akten

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Leiter Bereich Lebensraum + Sicherheit, Tel. 044/815 12 33,  
[marc.osterwalder@kloten.ch](mailto:marc.osterwalder@kloten.ch)

Für getreuen Auszug:



Petra Wicht  
Ratssekretärin