



GENEHMIGUNG

Privater Gestaltungsplan „Dienstleistungsgebäude Brüel Kloten“

Vorschriften

Von der Bauherrschaft aufgestellt am 11.04.2012
Beltopo Immobilien AG
René Schmid

!
!

Öffentliche Auflage vom 13.09.2012 bis 19.11.2012

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderats:
Der Präsident

Die Schreiberin

Von der Baudirektion genehmigt am.....

BVD Nr.

Für die Baudirektion

Impressum

Datum

09. Oktober 2013

Bericht-Nr.

70116.131007_Vorschriften_Bruel

Verfasst von

nia, anm

Basler & Hofmann West AG
Ingenieure, Planer und Berater

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

Verteiler

Gemeinde Kloten, BHW

Inhaltsverzeichnis

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

1. Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 Zweck

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

² Er gewährleistet:

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

Artikel 2 Bestandteile, Geltungsbereich

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

² Das Planungsgebiet umfasst folgende Parzelle:

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

Artikel 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

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

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

2. Bestimmungen für Baufelder und Bereiche

Artikel 4 Allgemeines

¹ Das Planungsgebiet wird unterschieden in:

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

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

Artikel 5 Baufeld A

¹ Baufeld A dient auf Erdgeschossenebene hauptsächlich gastronomischen Zwecken sowie Gewerbe und Retail, dem Eingang für Fussgänger, der Ausfahrt für den motorisierten Verkehr und der Anlieferung. Die oberen Geschosse werden der Büronutzung zur Verfügung gestellt.

² Gegen Obstgartenstrasse und Altbach bestehen Anbaupflichten. Eine solche besteht zusammengefasst für Erdgeschoss und erstes Obergeschoss. Eine weitere besteht zusammengefasst für alle weiteren Obergeschosse.

³ Die Richtungen der im Gestaltungsplan definierten Fluchtlinien sind für alle oberirdischen Geschossfassaden einzuhalten. Eine Anbaupflicht an die Fluchtlinien besteht nicht.

⁴ Eine Etappierung innerhalb des Baufeldes A ist gestattet.

Artikel 6 Uferstreifen

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

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

Artikel 7 Halböffentlicher Bereich

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

² Im Süden des Bereichs wird die Aufenthaltsqualität für Nutzer der Gastronomie gewährleistet.

Artikel 8 Grünraum

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

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

3. Gemeinsame Bestimmungen

Artikel 9 Gemeinsame Bau- und Nutzungsvorschriften

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

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

³ Das Überbauen des Baufelds A ist mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18.90 m ab einer + / - Erdgeschosskote von 435.25 m ü. M. unter Einhaltung der Einschränkungen des geltenden „Sicherheitszonenplans“ gestattet.

⁴ Es ist eine maximale Baumassenziffer (BMZ) von 9.5 m³/m² einzuhalten.

⁵ Das Baufelds A legt die maximale Begrenzung und die zulässigen Abmessungen unter Einbezug von Auskragungen und unter Einschluss besonderer Gebäude fest.

⁶ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich Schutzmassnahmen zu treffen.

Artikel 10 Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung

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

² Zur Qualitätssicherung ist ein externer Gutachter beizuziehen.

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

Artikel 11 Lärmschutz

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

Artikel 12 Parkierung

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

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

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

Artikel 13 Energie

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

² Anlagen, die diesem Zweck dienen, dürfen um maximal 1.0 m über die Fassadenflucht bzw. über die Fassadenanbaupflicht der Fassade zwischen den georeferenzierten Koordinaten X= 685821.557 / Y=256375.402 und X=685896.516 / Y=256377.286 hinausragen.

Artikel 14 Retention

¹ Wo möglich ist anfallendes Regenwasser zu versickern.

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

4. Schlussbestimmungen**Artikel 14 Inkraftsetzung**

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

