



## PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

4. Februar 2014 Beschluss 2014-108  
B1.4.6 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

### Gestaltungsplan "Brüel", Kat.-Nr. 3304, Festsetzung durch den Gemeinderat

#### Ausgangslage

Das Grundstück „Brüel“ der Beltopo Immobilien AG, Glattbrugg, an der Flughafen-/Obstgartenstrasse wird seit Jahrzehnten als Parkplatz genutzt. Es sind rund 320 Parkplätze vorhanden, die heute als Pendlerparkplätze der Swiss und als Abstellflächen für die Autovermietung „Sprenger Autobahnhof AG“ (Off-Airport-Parking) genutzt werden. Das Grundstück liegt sehr prominent an der Autobahn sowie der Flughafenstrasse und bildet zusammen mit dem Entwicklungsgebiet „Wilder Mann“ das Scharnierstück zwischen der Stadt Kloten und dem Flughafengebiet. Aus städtebaulicher Sicht ist es sehr wünschenswert, dass das Gebiet überbaut und einer höherwertigen Nutzung zugeführt wird.

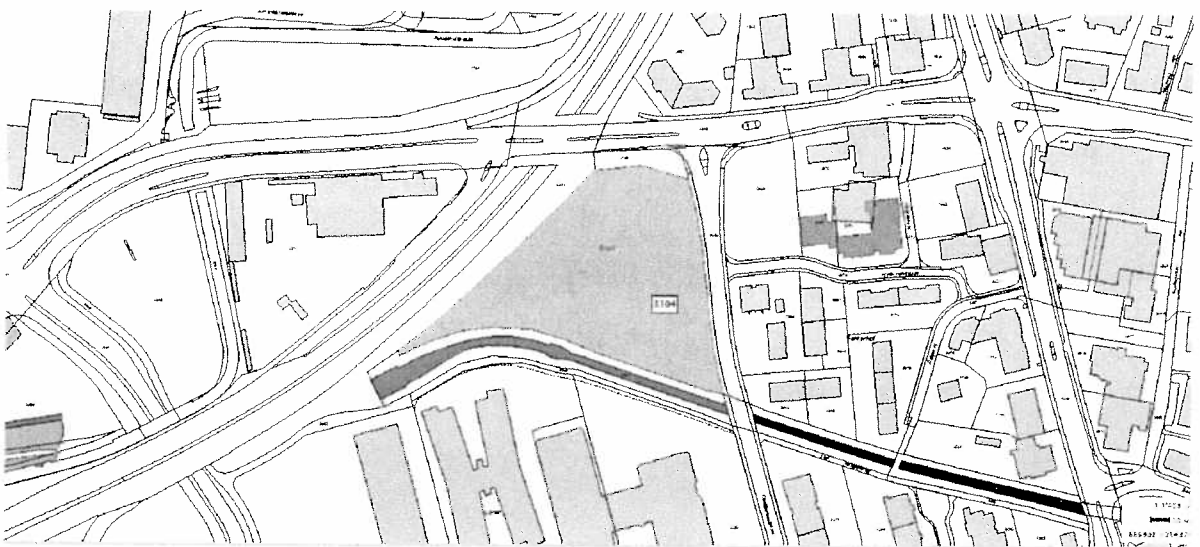


Abbildung: Der Gestaltungsplan betrifft das Grundstück an der Flughafen-/Obstgartenstrasse, Kat.-Nr. 3304.

Das Grundstück gehört gemäss Zonenplan zur Gewerbezone, zu einem kleinen Teil im Bereich des Altbachs zur Freihaltezone und weist eine Fläche von 10'067 m<sup>2</sup> auf. Die Bauordnung lässt eine Dichte (Baumassenziffer, nicht Ausnützungsziffer) von 6 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu.

\*Im Gegensatz zur Ausnützungsziffer, welche die zulässige Nutzfläche beschränkt, definiert die Baumassenziffer die maximal mögliche Kubatur.

Um den Strassenraum städtebaulich optimal zu fassen, wird das kantonale Grundstück Kat.-Nr. 3122 (Rad- und Gehweg an der Flughafenstrasse) ebenfalls in die Planung einbezogen. Der Kanton Zürich hat dazu sein Einverständnis gegeben.



Abbildung: Das Grundstück (rotes Kreuz) gehört zur Gewerbezone (rot) und zu einem kleinen Teil zur Freihaltezone (grün).

Mit dem Gestaltungsplan soll eine dichte, der exponierten Lage des Grundstücks angemessene und auf den angrenzenden Gestaltungsplan „Wilder Mann“ abgestimmte Überbauung ermöglicht werden. Wohnnutzung ist nicht zulässig.

### Richtprojekt

Das Richtprojekt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten und den zuständigen Kantonalen Stellen im Rahmen eines umfassenden Variantenstudiums durch die *ch.architekten*, Wallisellen, erarbeitet. Das daraus resultierende Vorprojekt zeigt drei Baukörper die auf die umgebende Situation adäquat reagieren. Sie gruppieren sich um eine zentrale „Eingangshalle“, welche das Herzstück der Überbauung darstellt und auch einen Bezug zur Hinterhofstrasse und somit zur Überbauung Wilder Mann herstellt. Mit der Anordnung und Ausformulierung der Baukörper wird auf die unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen und Einflüsse (Flughafenstrasse / Autobahn / Altbach / Quartier) reagiert.

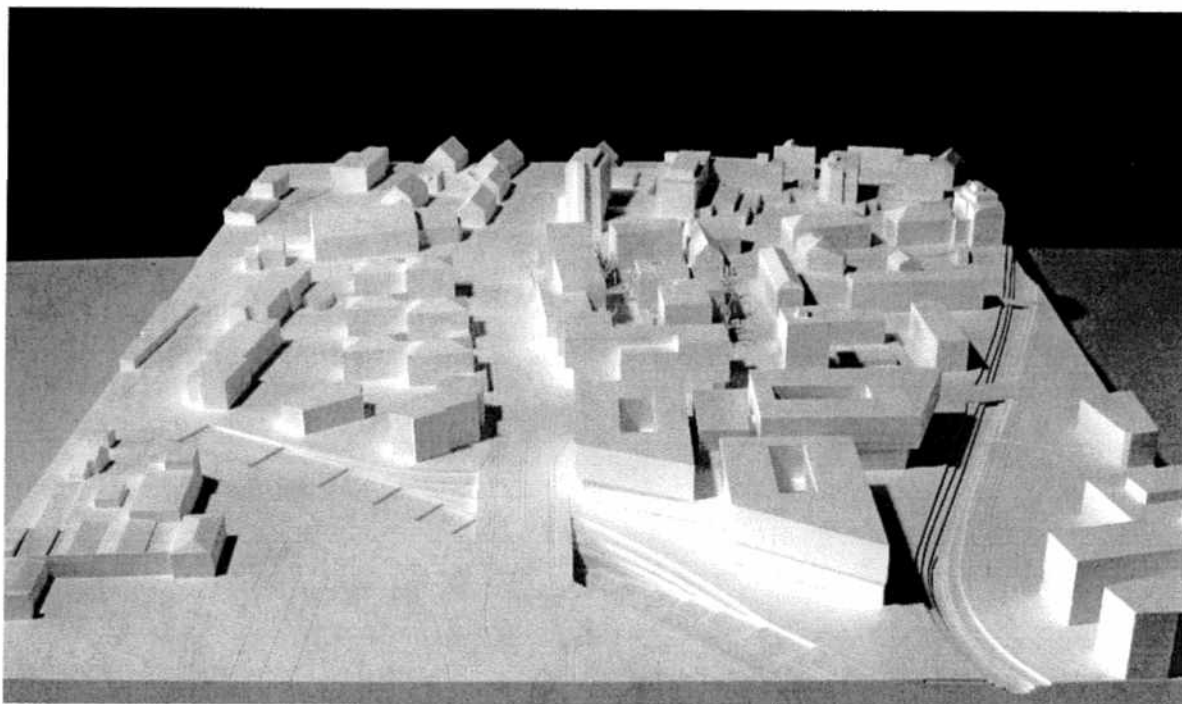


Abbildung: Modellfoto vom Flughafen in Richtung Stadtzentrum, bereits mit der fertigen Überbauung „Wilder Mann“ in Hintergrund.

Erfreulich ist, dass die geplante Überbauung im Gestaltungsplanperimeter „Wilder Mann“ insbesondere entlang der Flughafenstrasse typologisch weitergeführt wird, so dass sich eine schöne Abfolge von strassenbegleitenden Gebäuden ergibt. Auch die typische Arkadenbauweise wird in beiden Planungsgebieten berücksichtigt.

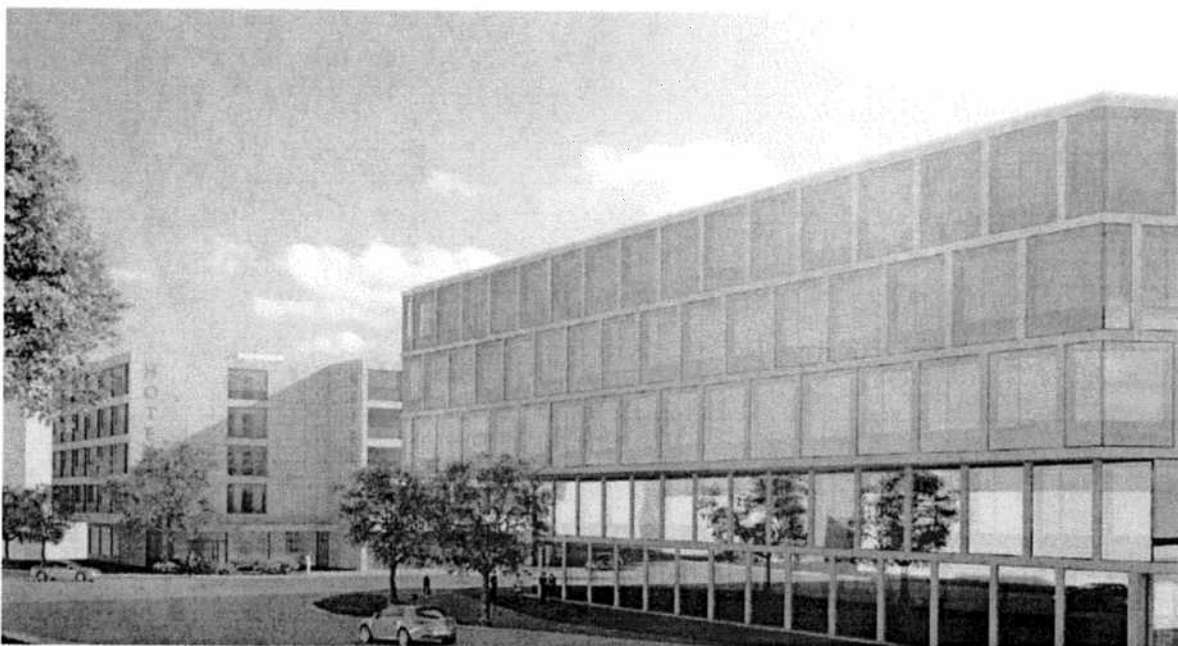


Abbildung: Blick von der Flughafenstrasse Richtung Wilder Mann. Die Arkadenbauweise mit überkragenden Obergeschossen wird übernommen. Die Gebäude fassen dadurch den Strassenraum sehr gut und bilden eine neue städtebauliche Kante. Im Hintergrund das Hotel, welches ebenfalls von der Beltopo Immobilien AG im Gestaltungsplangebiet „Wilden Mann“ realisiert werden soll.

Das Richtprojekt weist bis zu fünf Vollgeschosse und zwei Untergeschosse auf. Nutzungsmässig sind Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind hingegen (wie in der Bau- und Zonenordnung vorgesehen) nicht zugelassen. Damit soll erreicht werden, dass die grossen Lebensmittelgeschäfte im Klotener Zentrum bleiben und nicht aus dem Stadtzentrum in Richtung Flughafen abwandern. Im Erdgeschoss sind öffentliche Nutzungen wie Gastronomie und Retail vorgesehen. In den Obergeschossen sollen Büroflächen angeboten werden. Insgesamt kann eine oberirdische Bruttogeschossfläche von rund 23'700 m<sup>2</sup> erreicht werden. Somit wird eine (umgerechnete) Ausnutzungsziffer von rund 2,4 bzw. eine Baumassenziffer von maximal 9,5 erreicht.



Abbildung: Blick von der Flughafenstrasse in die Obstgartenstrasse. Die Gebäude weisen bis zu fünf Geschosse auf. Der Eingangsbereich wird mit einem kubischen Gebäude markiert.

## Energie/Nachhaltigkeit

Die Bebauung ist als Minergie-P-Gebäude vorgesehen. Das Richtprojekt basiert deshalb bereits auf einem umfassenden Energie- und Nachhaltigkeitskonzept der Fachplaner Huber Energietechnik AG. Das Konzept ist im Planungsbericht vollständig enthalten. Die Beheizung ist über die Nutzung des Grundwassers und die Kühlung über eine Flächenaktivierung der Deckenplatte des 2. Untergeschosses vorgesehen.

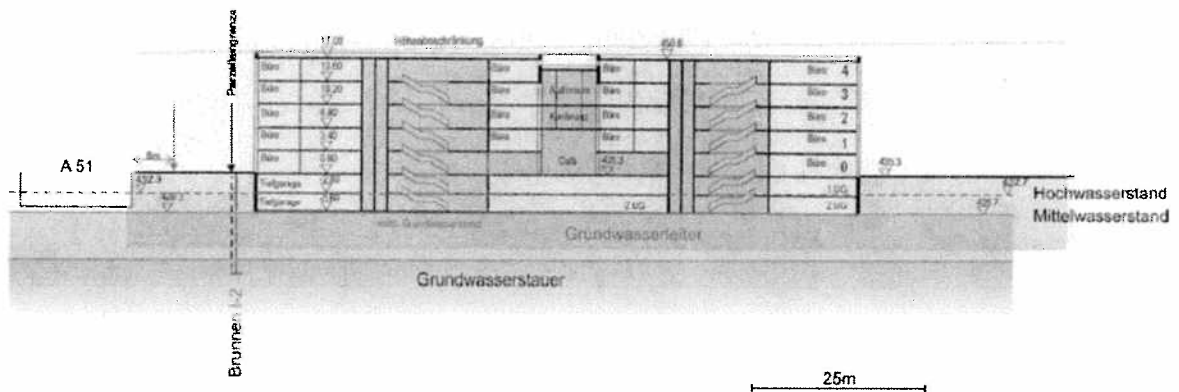


Abbildung: Schnitt durch den Grundwasserträger mit Grundwasserfassung.

## Verkehr

Dem Gestaltungsplan liegt ein Kurzverkehrsgutachten zugrunde. Dieses weist eine Belastungszunahme des Knotens Flughafen-/Obstgartenstrasse um ca. 3% aus. Der Knoten wird trotz dieser Verkehrszunahme als ausreichend leistungsfähig beurteilt. In den Tiefgaragengeschossen sind gemäss gültigem Parkplatzreglement der Stadt Kloten zwischen 125 und 375 Parkplätze zulässig. Die grosse Spannweite ergibt sich wegen des guten ÖV-Erschliessungsgrades. Die definitive Anzahl Parkplätze wird sich aus den konkreten Nutzungsflächen im Rahmen der Baueingabe ergeben. Die Parkgarage wird in zwei Untergeschossen organisiert. Die Zufahrt erfolgt mit einer Tiefgaragenrampe nach dem Knoten Flughafen-/Obstgartenstrasse, die Ausfahrt weiter südlich beim Altbach.

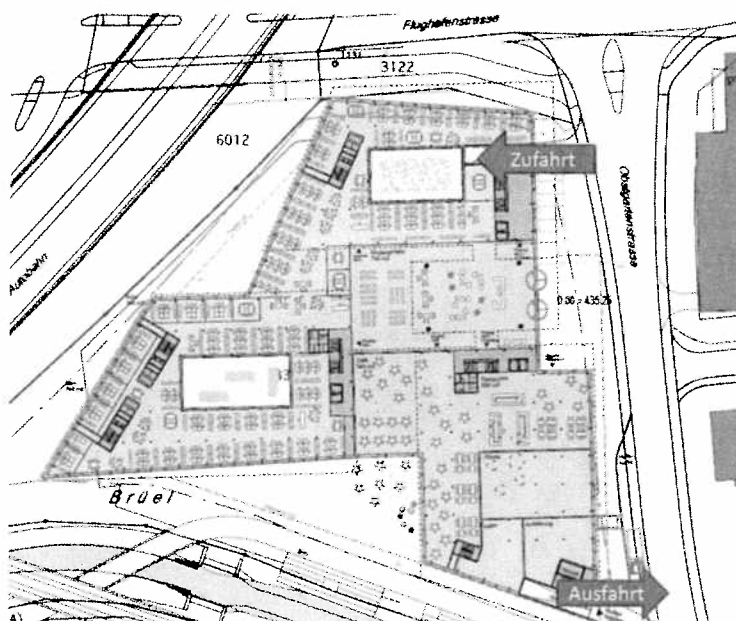


Abbildung: Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Obstgartenstrasse.

## Abweichungen von der Regelüberbauung

Der Gestaltungsplan weicht in folgenden Punkten von der Bau- und Zonenordnung ab:

- Abstände/Baulinien: Die Abstände zur Flughafenstrasse und zur Obstgartenstrasse werden mittels Baufeldern begrenzt und teilweise reduziert. Die bestehenden Baulinien werden mit dem Gestaltungsplan überholt. Zur Flughafenstrasse dürfen ab dem 2. Obergeschoss Auskragungen erstellt werden (analog Gestaltungsplan Wilder Mann).
- Wichtige Fassadenfluchten (z.B. gegenüber der Autobahn) werden als Pflichtbaulinien festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Qualitäten des Richtprojektes in Bezug auf die Gebäudestellung umgesetzt werden.
- Entlang des Altbaches ist ein Fuss- und Radweg für die Öffentlichkeit gesichert, da im Zusammenhang mit der Verlängerung der Glattalbahn der heutige Weg von der Süd- auf die Nordseite des Altbachs verlegt werden muss.
- Die Gebäudehöhen betragen maximal 18.9 m (heute 12.5 m). Der Sicherheitszonenplan des Flughafens wird aber berücksichtigt.
- Die Baumassenziffer wird von 6.0 auf 9.5 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> erhöht.
- Gestalterisch muss die Überbauung erhöhten Anforderungen im Sinne einer Arealüberbauung genügen. Zur Sicherung der qualitativen architektonischen Anforderungen ist ein externer Gutachter beizuziehen.
- Die Bebauung muss dem Energie-Standard „Minergie-P“ oder einem vergleichbaren energetischen Standard entsprechen.
- Es ist eine Parkplatzbewirtschaftung zu betreiben, um die Nutzung des ÖVs zu unterstützen.

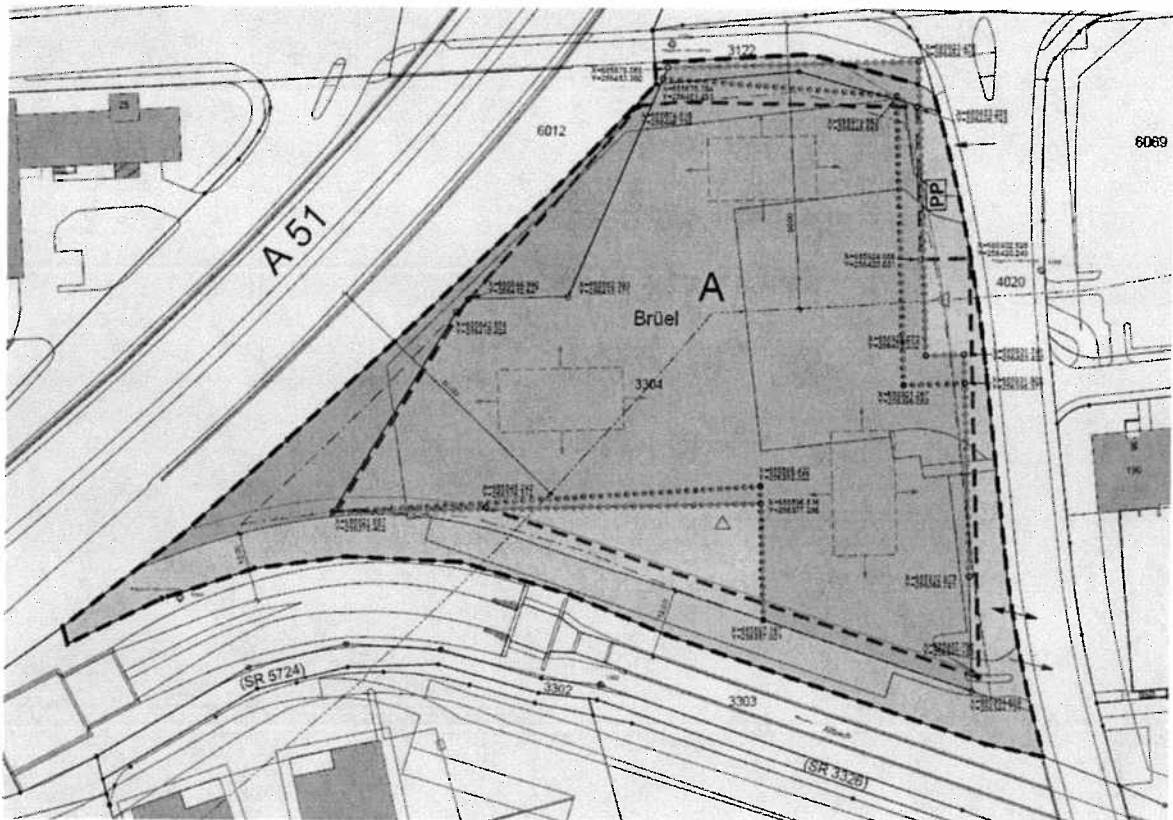


Abbildung: Der Gestaltungsplan unterscheidet zwischen öffentlichem und halböffentlichem Bereich und zwischen Grünraum. Die wichtigen Fassadenfluchten sind als Pflichtbaulinien ausgestaltet.

## Wertung

Trotz der starken Verdichtung ermöglicht der Gestaltungsplan an exponierter Stelle ein ausgewogenes und städtebaulich gut eingepasstes Projekt, welches aufgrund der hohen energetischen Zielsetzungen und dem sparsamen Umgang mit erschlossenem Bauland ein hohes Mass an Nachhaltigkeit aufweist. Das Richtprojekt zeigt eine hochwertige Weiterentwicklung der angrenzenden Neubebauung „Wilder Mann“ und leistet einen grossen Beitrag an der Ausgestaltung des Klotener Eingangstors.

## Beschluss:

1. Der Gemeinderat setzt den privaten Gestaltungsplan „Dienstleistungsgebäude Brühl Kloten“ vom 09. Oktober 2013 fest.
2. Der Stadtrat wird berechtigt, Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen.

## Mitteilungen an:

- Beltopo Immobilien AG, Herr René Schmid, Schaffhauserstrasse 104, 8152 Glattbrugg
- Basler & Hofmann West AG, Frau Anne-Lene Mage, Industriestrasse 1, 3052 Zollikofen
- ewp AG, Philipp Lenzi, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon
- Marc Osterwalder, BL L+S

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

Für getreuen Auszug:



Petra Wicht  
Ratssekretärin