



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

05. Mai 2026 · Beschluss 116-2026

6.2.2 Bewilligungs- und Bauverfahren / Feuerpolizei

IDG-Status: öffentlich

Beltopo Immobilien AG, Schaffhauserstrasse 104, 8152 Glattbrugg, Neubau Wohnüberbauung mit Hotel, Schaffhauserstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11 (Riegelbauten), Am Balsberg 2, 4, 6, 8 (Punktbauten) und Hardackerstrasse 2 (Hotel); Baurechtliche Bewilligung

Baugesuchs-Nr.:	2025-0086
Gesuchsteller:	Beltopo Immobilien AG, Schaffhauserstrasse 104, 8152 Glattbrugg, bevollmächtigt vertreten durch aww Architekten AG, Eichstrasse 25, 8045 Zürich
Grundeigentümer:	Beltopo Immobilien AG, Schaffhauserstrasse 104, 8152 Glattbrugg
Projektverfasser:	aww Architekten AG, Eichstrasse 25, 8045 Zürich
Lage:	Schaffhauserstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11 (Riegelbauten) Am Balsberg 2, 4, 6, 8 (Punktbauten) Hardackerstrasse 2 (Hotel)
Bauvorhaben:	Wohnüberbauung mit Hotel
Kat.-Nr.:	3061 / 4052
Vers.-Nr.:	-
Bauzone:	Wohn- und Gewerbezone 4-geschossig, WG4 / ES III Privater Gestaltungsplan "Balsberg", Sektor A
Eingang Baugesuch:	16. Juli 2025
Akten vollständig:	20. August 2025
Publikation:	8. August 2025
Baurechtsentscheide:	<ul style="list-style-type: none">- bär-gerber immobilien AG, Ronald Bär, Bramenring 1, 8302 Kloten- Regimo Zürich AG, Hohlstrasse 536, 8048 Zürich- Habitat 8000 AG, Limmatstrasse 107, 8005 Zürich

- Biçer Saadet, Hardackerstrasse 32, 8302 Kloten

Massgebende Unterlagen:

- Gesuch vom 3. Juli 2025
- Grundbuchauszug Kat.-Nr. 3061 vom 1. Juli 2025
- Grundbuchauszug Kat.-Nr. 4052 vom 1. Juli 2025

Formulare und Nachweise

- BM – Baumasse Berechnung Mst. 1:500, Plan-Nr. 6401 vom 30. Juni 2025
- BGF - Bruttogeschossfläche Mst 1:500, Plan-Nr. 6402 vom 30. Juni 2025
- Parkplatzberechnung Mst. 1:500, Plan-Nr. 6403 vom 30. Juni 2025
- Konstruktionsschnitt / Materialkonzept Mst 1:50, Plan-Nr. 0353 vom 30. Juni 2025
- Bericht vor Bodenverschiebung vom 19. April 2025
- Meldeblatt Bodenverschiebung - Verschiebung von chemisch belastetem Boden vom 19. April 2025
- Hauptformular EN-ZH vom 3. Juli 2025
- Energienachweis Gebäudeautomation (EN-141) vom 14. Juli 2025
- Energienachweis Kühlräume (EN-112) vom 9. Juli 2025
- Formular Brandschutznachweis vom 16. Juli 2025
- Gesuch zur Versickerung von Regenwasser vom 11. Juli 2025
- Eckdaten Gastronomie - Konzept- und Planstudie (Flückiger Food Systems) vom 12. Juni 2025
- Lärmgutachten (ingenieurbüro andreas suter) vom 26. Juni 2025
- Zusatzformular Lärmschutz und überwiegendes Interesse (Eingang: 16. Juli 2025)
- Zusatzformular Lärmsituation und Lärmschutz vom 3. Juli 2025
- Zusatzformular Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung – Nachweis der Aushubmenge vom 30. Juni 2025 inkl. Pläne:
 - Baugrubenkonzept, Grundriss Mst. 1:200, Plan-Nr. 16564-011
 - Baugrubenkonzept, Schnitte Mst. 1:200, Plan-Nr. 16564-012
- Zusatzformular Entsorgung Bauabfälle vom 3. Juli 2025
- Zusatzformular Grundwasser vom 3. Juli 2025
- Zusatzformular Gewerbe und Industrie vom 3. Juli 2025
- Formulare Gebäude- und Wohnungserhebung (Punktbauten 1–4), Am Balsberg 2, 4, 6, 8 (Eingang: 4. September 2025) (digital)
- Formulare Gebäude- und Wohnungserhebung Riegelbauten 1-6), Schaffhauserstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11 (Eingang: 4. September 2025) (digital)

Architekturpläne

Gesamtareal

- Katasterplan Mst. 1:500, Plan-Nr. 0500 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Untergeschoss 4 Mst 1:200, Plan-Nr. 0300 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Tiefgarage Mst 1:200, Plan-Nr. 0301 vom 30. Juni 2025
- Grundriss ZG Mst 1:200, Plan-Nr. 0302 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Souterrain Mst 1:200, Plan-Nr. 0303 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Erdgeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. 0304 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 1.Obergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. 0305 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 2. Obergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. 0306 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 3. Obergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr.0307 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 4. Obergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. 0308 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 5. Obergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. 0309 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 6. Obergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. 0310 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Dachaufsicht Mst 1:200, Plan-Nr. 0311 vom 30. Juni 2025
- Schnitte A-A und B-B Mst 1:200, Plan-Nr. 0330 vom 30. Juni 2025
- Schnitte C-C und D-D Mst 1:200, Plan-Nr. 0331 vom 30. Juni 2025
- Schnitte E-E, F-F, G-G Mst 1:200, Plan-Nr. 0332 vom 30. Juni 2025
- Ansichten - R Mst 1:200, Plan-Nr. 0340 vom 30. Juni 2025
- Ansichten - P und H Mst 1:200, Plan-Nr. 0341 vom 30. Juni 2025

Hotel

- Grundriss Untergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0300.1 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Tiefgarage Mst 1:100, Plan-Nr. 0301.1 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Erdgeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0304.1 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 1. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0305.1 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 2. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0306.1 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 3. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0307.1 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 4. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0308.1 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 5. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0309.1 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 6. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0310.1 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Dachaufsicht Mst 1:100, Plan-Nr. 0311.1 vom 30. Juni 2025

- Schnitte B-B und G-G Mst 1:100, Plan-Nr. 0330.1 vom 30. Juni 2025
- Ansichten Mst 1:100, Plan-Nr. 0340.1 vom 30. Juni 2025
- Fassadenabwicklung Mst 1:100, Plan-Nr. 0350.1 vom 30. Juni 2025

Riegelbau

- Grundriss Untergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0300.2 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Tiefgarage Mst 1:100, Plan-Nr. 0301.2 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Erdgeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0304.2 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 1. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0305.2 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 2. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0306.2 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 3. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0307.2 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 4. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0308.2 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Dachaufsicht Mst 1:100, Plan-Nr. 0311.2 vom 30. Juni 2025
- Schnitte A-A und E-E Mst 1:100, Plan-Nr. 0330.2 vom 30. Juni 2025
- Ansichten 1 und 2 Mst 1:100, Plan-Nr. 0340.2 vom 30. Juni 2025
- Fassadenabwicklung 1 und 2 Mst 1:100, Plan-Nr. 0350.2 vom 30. Juni 2025

Punktbau

- Grundriss Tiefgarage Mst 1:100, Plan-Nr. 0301.3 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Zwischengeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0302.3 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Souterrain Mst 1:100, Plan-Nr. 0303.3 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Erdgeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0304.3 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 1. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0305.3 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 2. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0306.3 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 3. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0307.3 vom 30. Juni 2025
- Grundriss 4. Obergeschoss Mst 1:100, Plan-Nr. 0308.3 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Dachaufsicht Mst 1:100, Plan-Nr. 0311.3 vom 30. Juni 2025
- Schnitte D-D F-F Mst 1:100, Plan-Nr. 0330.3 vom 30. Juni 2025
- Ansichten 1 Mst 1:100, Plan-Nr. 0340.3 vom 30. Juni 2025
- Fassadenabwicklung Mst 1:100, Plan-Nr. 0350.3 vom 30. Juni 2025

Weitere Planunterlagen

- Situationsplan Mst 1:500, Plan-Nr. 0501 vom 30. Juni 2025
- Baugespann Mst 1:200, Plan-Nr. 0502 vom 30. Juni 2025
- Umgebungskonzept - Nachweis Spiel- und Ruheflächen Mst. 1:100, Plan-Nr. 25254_01 vom 9. Juli 2025
- Bepflanzungskonzept, Plan-Nr. 25254_02 vom 9. Juli 2025

- Umgebungskonzept – Entwässerungskonzept Mst. 1:100 / 1:25, Plan-Nr. 25254_03 vom 9. Juli 2025
- Schutzraum – Punktbau 1 Mst 1:50, Plan-Nr. 5200 vom 30. Juni 2025
- Situation Schutzraum - Trümmerbereich Mst 1:500, Plan-Nr. 5201 vom 30. Juni 2025
- Kanalisations- und Werkleitungskonzept Mst. 1:200, Plan-Nr. 16564-031 vom 20. August 2025 (digital)

Brandschutz

- Brandschutznachweis Version V1 vom 30. Juni 2025
- Grundriss Erdgeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_G-EG_A vom 30. Juni 2025
- Grundriss 1. Obergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_G-1.OG_A vom 30. Juni 2025
- Grundriss 2. Obergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_G-2.OG_A vom 30. Juni 2025
- Grundriss 3. Obergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_G-3.OG_A vom 30. Juni 2025
- Grundriss 4. Obergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_G-4.OG_A vom 30. Juni 2025
- Grundriss 5. Obergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_G-5.OG_A vom 30. Juni 2025
- Grundriss 6. Obergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_G-6.OG_A vom 30. Juni 2025
- Grundriss Dachaufsicht Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_G-DA_A vom 30. Juni 2025
- Grundriss Untergeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_G-UG_A vom 30. Juni 2025
- Grundriss Tiefgarage Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_G-TG_A vom 30. Juni 2025
- Grundriss Zwischengeschoss Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_G-ZG_A vom 30. Juni 2025
- Grundriss Souterrain Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_G-ST_A vom 30. Juni 2025
- Längsschnitte A-A und D-D Mst 1:200, Plan-Nr. PRAF24-0325_SCH_A vom 30. Juni 2025

Ausgangslage

Das vorliegende Bauvorhaben befindet sich (Kat.-Nrn. 3061 und 4052) vollständig im Sektor A im Perimeter des privaten Gestaltungsplans (GP) "Balsberg", welcher am 13. Januar 2024 genehmigt wurde (BDV-Nr. KS-0519/23).

Mit dem vorliegenden Baugesuch wird um Bewilligung zur Bebauung des Sektors A des Gestaltungsplanperimeters ersucht.

Baubeschrieb

Mit Eingabe vom 3. Juli 2025, eingegangen am 16. Juli 2025, ersucht die Bauherrschaft um Erteilung der baurechtlichen Bewilligung für das vorerwähnte Objekt. Die Gesuchunterlagen wurden am 20. August 2025 ergänzt (revidiertes Kanalisationskonzept).

Die Bauherrschaft sieht die Erstellung einer Wohnüberbauung mit total 119 Wohnungen, eines Hotelgebäudes mit 122 Zimmern sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit 179 Parkplätzen auf den unbebauten Kat.-Nrn. 3061 und 4052 (Sektor A) vor.

Die Wohngebäude umfassen 4 Punktbauten im Norden am Balsberg (Nrn. 2 - 8) und einen Zeilenbau im Süden entlang der Schaffhauserstrasse (Nrn. 1 - 11). Das Hotelgebäude kommt an der westlichen Hardackerstrasse (Nr. 2) zu liegen und ist am Zeilenbau angebaut. Im Kern der Bebauung entstehen durch die Anordnung der Baukörper grosszügige innenhofartige Frei- und Gemeinschaftsräume. Sämtliche Bauten verbindet unterirdisch eine grosse gemeinsame zweigeschossige Tiefgarage.

Das Bauvorhaben verfügt über folgende Nutzungskombination (Wohnungsanzahl und -grössen, Gewerbe, Hotelzimmer):

Wohnen:

Total Wohnen: 33x 2-Zi-Whg, 30x 3-Zi-Whg, 46x 4-Zi-Whg, 7x 5-Zi-Whg

Zeilenbau (Schaffhauserstrasse 1-11), total 60 Wohnungen:

- Schaffhauserstrasse 1: Total 10 Wohnungen, davon 5x 2-Zi-Whg, 1x 3-Zi-Whg, 4x 4-Zi-Whg
- Schaffhauserstrasse 3: Total 10 Wohnungen, davon 5x 2-Zi-Whg, 3x 3-Zi-Whg, 2x 4-Zi-Whg
- Schaffhauserstrasse 5: Total 10 Wohnungen, davon 5x 2-Zi-Whg, 1x 3-Zi-Whg, 4x 4-Zi-Whg
- Schaffhauserstrasse 7: Total 10 Wohnungen, davon 5x 2-Zi-Whg, 3x 3-Zi-Whg, 2x 4-Zi-Whg
- Schaffhauserstrasse 9: Total 10 Wohnungen, davon 5x 2-Zi-Whg, 1x 3-Zi-Whg, 4x 4-Zi-Whg
- Schaffhauserstrasse 11: Total 10 Wohnungen, davon 4x 2-Zi-Whg, 3x 3-Zi-Whg, 2x 4-Zi-Whg

Punktbauten (Am Balsberg 2-8), total 59 Wohnungen

- Am Balsberg 2: Total 14 Wohnungen, davon 1x 2-Zi-Whg, 5x 3-Zi-Whg, 7x 4-Zi-Whg, 1x 5-Zi-Whg
- Am Balsberg 4: Total 15 Wohnungen, davon 1x 2-Zi-Whg, 5x 3-Zi-Whg, 7x 4-Zi-Whg, 2x 5-Zi-Whg
- Am Balsberg 6: Total 15 Wohnungen, davon 1x 2-Zi-Whg, 5x 3-Zi-Whg, 7x 4-Zi-Whg, 2x 5-Zi-Whg
- Am Balsberg 8: Total 15 Wohnungen, davon 1x 2-Zi-Whg, 5x 3-Zi-Whg, 7x 4-Zi-Whg, 2x 5-Zi-Whg

Gewerbe:

- Am Balsberg 2: 1x Kindertagesstätte im EG

Hotelnutzung:

- Hardackerstrasse 2: 122 Hotelzimmer

Die Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs im Sinne von § 5 lit. m Bauverfahrensverordnung (BVV) ist nachgewiesen. Die Beurteilung erfolgt im ordentlichen Verfahren. Die öffentliche Bekanntmachung (Publikation) und die Aktenaufgabe im Sinne der §§ 314 - 316 Planungs- und Baugesetz (PBG) erfolgten am 8. August 2025. Es gingen 4 Begehren um Zustellung des Entscheids ein.

Koordination mit kommunalen Fachstellen

Das Bauvorhaben wurde mit folgenden kommunalen Fachstellen koordiniert:

- Industrielle Betriebe Kloten (ibk)
- Planung / Infrastruktur + Forst (PIF)
- Sicherheit
- Feuerwehr
- Energiebeauftragter
- Entsorgungsbeauftragter

Allfällige Nebenbestimmungen sind in diesen kommunalen Entscheid eingeflossen.

Gastwirtschaftsbetriebe, Gesundheitsschutz und Hygiene:

Betriebe mit Räumlichkeiten, die für den Umgang mit Lebensmitteln bestimmt sind, müssen beim Kantonalen Labor Zürich gemeldet werden. Sie müssen ausserdem den Anforderungen der Lebensmittelgesetzgebung entsprechen, insbesondere denjenigen der Hygieneverordnung (HyV, SR 817.024.1). Die Umsetzung liegt in der Verantwortung der Betriebe. Wegweisend ist das Merkblatt "Bauliche Anforderungen an Lebensmittelbetriebe".

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften der Lebensmittelgesetzgebung weder durch die Stadt noch durch das kantonale Lebensmittelinspektorat überprüft. Massgebend sind die Anforderungen der Lebensmittelgesetzgebung,

Damit die Anforderungen der Lebensmittelgesetzgebung in die Planung und Ausführung des Bauvorhabens einfließen können, sind die in baulicher Hinsicht speziell zu berücksichtigenden Punkte im Verfügungsanteil dieser Baubewilligung aufgeführt

Die Einhaltung des Lebensmittelrechts wird im Rahmen der regelmässig stattfindenden risikobasierten Kontrollen, erstmals nach Aufnahme der Betriebstätigkeit, durch das Lebensmittelinspektorat des Kantons Zürich geprüft.

Koordination mit kantonalen Fachstellen

Das Baugesuch wurde mit der Kantonalen Meldestelle für Zonenschutz koordiniert.

Das Bauvorhaben bedarf neben der Bewilligung der örtlichen Baubehörde einer Beurteilung durch kantonale Stellen (§ 319 Abs. 2 PBG, § 7 der Bauverfahrensverordnung [BVV]). Die Beurteilungen solcher Vorhaben sind formell und materiell ausreichend zu koordinieren (§ 8 Abs. 1 BVV).

Das Baugesuch ist mit folgenden Fachstellen der Baudirektion Kanton Zürich via die Leitstelle für Baubewilligungen zu koordinieren:

- Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWI)
- Amt für Raumentwicklung (ARE)
- Tiefbauamt (TBA)

Bau- und Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich

Mit Verfügung BVV-Nr. 25-2326 vom 13. März 2026 der Baudirektion des Kantons Zürich sind die erforderlichen Bewilligungen unter Auflagen erteilt worden. Die kantonale Verfügung bildet Grundlage des kommunalen Entscheids und wird zusammen mit diesem eröffnet.

Arbeitssicherheit

Gestützt auf Ziffer 5.1 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung werden industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen durch das kantonale Amt für Wirtschaft (AWI) auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften des Arbeitsgesetzes geprüft. Die Planbegutachtung liegt mit Feststellungsverfügung vom 5. September 2025 vor und wird zusammen mit diesem Bauentscheid eröffnet.

Erwägungen

Entsorgung von Bauabfällen:

Mit der seit Anfang 2016 in Kraft getretenen Abfallverordnung (Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen, VVEA) muss in Baugesuchen beschrieben sein, ob bei Um- und Rückbauten schadstoffbelastete Bauabfälle anfallen und wie sie entsorgt werden. Das Vorgehen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist im AWEL-Merkblatt «Private Kontrolle beim Rück- und Umbau» beschrieben.

Die Pflicht zum fachgerechten Umgang mit Schadstoffen ist in der Bauarbeitenverordnung BauAV geregelt (Art. 3 Abs. 2, Art. 82 ff. BauAV). Dies ist besonders bei Bauten wichtig, die vor 1990 erstellt oder umgebaut wurden. Bei ihnen muss erfahrungsgemäss damit gerechnet werden, dass gefährliche Schadstoffe wie Asbest, polychlorierte Biphenyle (PCB), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder Blei vorhanden sind.

Gemäss den generellen Gesuchsunterlagen sowie dem mit dem Baugesuch eingereichten Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» fallen im Bauvorhaben keine Bauabfälle an, womit der Fall 4 (Rückbau oder Umbau eines Gebäudes mit Baujahr ab 1990 und maximal 200 m³ Rückbaumaterial) vorliegt.

Das Bauvorhaben kann somit ohne Private Kontrolle im Fachbereich Rück- und Umbau ausgeführt werden.

Mit dem Baugesuch brauchen keine weiteren Angaben gemäss Art. 16 VVEA eingereicht zu werden. Es sind auch keine weiteren Auflagen und Bedingungen hinsichtlich der Entsorgung von Bauabfällen nötig.

Bodenschutz:

Für das Bauareal liegen folgende Hinweise auf Bodenbelastungen vor: *Ausgewählte Nutzungszone und Bau-träger Strasse gemäss Prüfperimeter für Bodenverschiebungen.*

Es werden aus dem Bauareal (gemäss eingereichtem Meldeblatt zu Bodenverschiebungen vom 24. April 2025) mehr als 50 m³ (fest) Bodenmaterial abgeführt, wovon mindestens ein Teil belastet ist. Die Bauherrschaft und die entsprechende Fachperson haben auf dem Meldeblatt eine fachgerechte Verschiebung des Bodenmaterials aus dem Bauareal bestätigt. Eine Abnahmegarantie für das belastete Bodenmaterial liegt vor.

Die Verordnung über den Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung (BTV) verlangt bei Bauvorhaben mit mehr als 25'000 Festkubikmeter Aushub einen Bahntransport. Der Leitfaden für Bauherren findet sich unter folgendem Link: *Transportkonzept Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung - Ein Leitfaden für Bauherren (Version April 2022) (zh.ch)*. 80% des Aushubs sowie 60% der Gesteinskörnung sind in diesem Fall mit der Bahn zu transportieren. Die massgebende Aushubmenge beim Vorhaben (Etappe1 und 2) beträgt ca. 65'065 Festkubikmeter. Das Vorhaben fällt somit unter die Pflicht zum Bahntransport.

Die entsprechende Stellungnahme der Baudirektion liegt mit BVV-Nr. 25-2326 vom 13. März 2026 liegt vor, dem Vorhaben wird zugestimmt. Entsprechende Auflagen sind der genannten Gesamtverfügung zu entnehmen.

Potenzielle archäologische Fundstelle:

Die kantonale Baudirektion erteilt mit Verfügung BVV-Nr. 25-2326 vom 13. März 2026 die Bewilligung unter Nebenbestimmungen. Näheres ist der Gesamtverfügung zu entnehmen.

Zonenkonformität, Nutzweise:

Das Bauvorhaben befindet sich (Kat.-Nrn. 3061 und 4052) bezüglich Grundnutzung in der 4-geschossigen Wohn- und Gewerbezone, WG4. Des Weiteren befinden sich die Kat.-Nrn. 3061 und 4052 und somit das Bauvorhaben vollständig im Perimeter (Sektor A) des teilrevidierten privaten Gestaltungsplans (GP) "Balsberg". Die Vorschriften zur Nutzweise sowie den Gewerbe- und Wohnanteilen sind durch den privaten GP "Balsberg" sowie weiterführend durch die geltende Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten (BZO) definiert.

Gemäss Art. 3 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) Abs. 1 sind im Gestaltungsplanperimeter neben dem Wohnen mässig störende Betriebe zulässig. Im Perimeter gilt zudem ein Gewerbe- und Wohnanteil von je mindestens 25% (Art. 3 GPV Abs. 1). Der Anteil gewerblich genutzter Flächen darf gesamthaft höchstens $\frac{1}{3}$ der totalen Bruttogeschossfläche (BGF) betragen (Art. 3 GPV Abs. 4)

Folgende Bruttogeschossflächen (BGF) und Nutzungsanteile ergeben sich:

- Wohnfläche (Anteil): 11'331.68 m² (70.85%)
- Gewerbefläche – Total gewerblich genutzte Flächen (Anteil): 4'663.15 m² (29.15%)
- Totale Bruttogeschossfläche (BGF): 15'258.99 m² (100%)

Das Bauvorhaben hält somit die mindest-Gewerbe- und Wohnanteile von je mindestens 25% sowie den maximal erlaubten Gewerbeanteil ($\frac{1}{3}$ der totalen BGF) ein (Art. 3 GPV Abs. 1 und 4).

In den Punktbauten 2, 3 und 4 ist nur Wohnnutzung zulässig (Art. 2 Abs. 3 GPV). Die Kindertagesstätte befindet sich auf Niveau "Souterrain" der Punktbaute Nr. 1 und hält die Vorgabe somit ein.

Des Weiteren wird die raumplanungsrechtliche Bewilligung für die Lage in der Freihaltezone (Leitungsinfrastruktur und -anschluss) mit Verfügung BVV-Nr. 25-2326 vom 13. März 2026 durch die kantonale Baudirektion erteilt.

Zusammenfassend erfüllt das Bauvorhaben die Bestimmungen zur Zonenkonformität und zur Nutzweise.

Einordnung, Gestaltung:

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für die Materialien und Farben sowie für die Eingliederung in die Landschaft (§ 238 Abs. 1 PBG).

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde in Übereinstimmung mit Art. 6 GPV ein Architekturwettbewerb durchgeführt, welcher für das vorliegende Projekt eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität garantiert.

Bauliches Konzept

Das Projekt weist mit den Riegelbauten entlang der Schaffhauserstrasse, den Punktbauten am Balsberg sowie dem Hotelgebäude als Kopfbaute ein attraktives Ensemble verschiedener Bautypologien und -höhen auf. Die Riegelbauten erreichen im Kontext der Lärmsituation entlang der Schaffhauserstrasse eine architektonisch geschickte Lösung, wodurch eine ruhige Innenhofsituation mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Das Bauvorhaben wertet das urban geprägte Umfeld auf und schafft insgesamt einen gelungenen städtebaulichen Akzent.

Die Unterlagen enthalten kein detailliertes Material- und Farbkonzept. Dieses ist vor Baufreigabe zur Genehmigung nachzureichen. Vor Baufreigabe sind Farbgestaltung und Materialisierung in einem grösseren, detailgetreuen Modell vor Ort zu bemustern.

Umgebungsgestaltung:

Die Umgebungsgestaltung hat durchgehend den Bestimmungen gemäss Art. 8 GPV zu entsprechen. Zudem sind generell bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf den Gebäudeumschwung die erhöhten Anforderungen im Sinne der klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu erfüllen (gemäss § 238a PBG, Art. 3 Abs. 1 lit. d BVV). Dabei sind mit der Baueingabe Massnahmen zur ökologisch wertvollen Begrünung im Umgebungsplan eingezeichnet einzureichen. Dazu gehört der Erhalt von Bäumen und Pflanzen sowie die möglichst geringe Versiegelung des Gebäudeumschwungs. Insbesondere sind neu Vorgärten in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

Das Projekt weist in den Innenhofbereichen sowie strassenseitig vielfältige und qualitativ hochstehende Aussenräume auf. Konkret sind gemäss Umgebungsplan entlang der Schaffhauserstrasse eine durchgehende Baumallee sowie seitens Balsberg eine lockere natürliche Bepflanzungsstruktur vorgesehen. In den Innenhofbereichen sind heterogene Bepflanzungs- und Nutzungszonierungen geplant, darunter attraktive private Sitzplätze sowie naturnahe gemeinschaftliche Treffpunkte, welche das urbane Umfeld gezielt aufwerten. Die Umgebungsgestaltung erfüllt insgesamt die Bestimmungen gemäss Art. 8 Abs. 1 bis 3 GPV in einem hohen Masse.

Die Bepflanzung besteht in Übereinstimmung mit Art. 8 Abs. 4 GPV aus heterogen kombinierten einheimischen Bäumen und Sträuchern verschiedener Grösse, welche die Biodiversität fördern und Strukturen für Kleinlebewesen schaffen.

Bei Pflanzungen dürfen keine invasiven oder potenziell invasiven Neophyten gemäss Liste von *Infoflora* verwendet werden. Mehr Informationen sind unter dem *Thema Biodiversität im Garten* auf der Webseite der Stadt Kloten zu finden. Für Staudenmischungen und Ruderalflächen verweist die Stadt Kloten auf die Plattform *beefinder* zur Förderung von Wildbienen.

Die Umgebungsgestaltung erfüllt insgesamt die Bestimmungen gemäss Art. 8 GPV und schafft zudem eine ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung, welche im Sinne von § 238a PBG die klimatische Behaglichkeit des Baugrundstücks sowie des Quartiers positiv beeinflusst und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

Vor Baufreigabe ist die Umgebungsgestaltung (geplante Baumallee) im Süden des Grundstücks entlang der Schaffhauserstrasse mit den geplanten Feuerwehrrabstellflächen zu koordinieren, damit dessen Zugänglichkeit gewährleistet ist.

Abgrabungen:

Gemäss Art. 59 Abs. 1 BZO dürfen in der Zentrumszone und in der Wohnzone jene Teile von Untergeschossen in Erscheinung treten, welche über dem gewachsenen Terrain liegen. Abgrabungen von untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut dem natürlichen Terrain anpassen. Ausgenommen sind Kellerabgänge, Hauszugänge und Garageneinfahrten. Die vorhandenen Abgrabungen können im Kontext der Hanglage bzw. des Richtung Norden und Osten ansteigenden Terrains als untergeordnet beurteilt und akzeptiert werden.

Gebäudehöhen:

Die maximalen Gebäudehöhen ergeben sich gemäss Art. 2.2 Abs 4 GPV anhand der festgesetzten Höhenbegrenzungslinien für den Sektor A (Spezialplan vom 21. Mai 2020). Für die einzelnen Bauten ergeben sich folgende maximalen Höhenkoten bzw. Gebäudehöhen:

Riegelbauten

- Schaffhauserstrasse 1 ("Riegelbau 1"): Höhenkote: 463.53 m / Gebäudehöhe= 461.03 m
- Schaffhauserstrasse 3 ("Riegelbau 2"): Höhenkote: 463.53 m / Gebäudehöhe= 462.46 m
- Schaffhauserstrasse 5 ("Riegelbau 3"): Höhenkote: 465.00 m / Gebäudehöhe= 463.89 m
- Schaffhauserstrasse 7 ("Riegelbau 4"): Höhenkote: 467.73 m / Gebäudehöhe= 465.32 m

- Schaffhauserstrasse 9 ("Riegelbau 5"): Höhenkote: 467.73 m / Gebäudehöhe= 466.75 m
- Schaffhauserstrasse 11 ("Riegelbau 6"): Höhenkote: 469.13 m / Gebäudehöhe= 468.18 m

Punktbauten

- Am Balsberg 2 ("Punktbau 1"): Höhenkote: 463.68 m / Gebäudehöhe= 463.28 m
- Am Balsberg 4 ("Punktbau 2"): Höhenkote: 465.00 m / Gebäudehöhe= 465.00 m
- Am Balsberg 6 ("Punktbau 3"): Höhenkote: 469.28 m / Gebäudehöhe= 468.88 m
- Am Balsberg 8 ("Punktbau 4"): Höhenkote: 469.85 m / Gebäudehöhe= 469.85 m

Hotelgebäude

- Hardackerstrasse 2: Höhenkote: 463.53 m / Gebäudehöhe= 463.53 m

Die Bestimmungen bezüglich Gebäudehöhen sind im Projekt somit bei allen Gebäuden eingehalten.

Geschossigkeit:

Gemäss Art. 2.2 Abs. 4 GPV ist die Geschosszahl im Sektor A frei, einzig beschränkt durch die Höhenbegrenzungslinie und die Ausführungen gemäss Art. 2.2 Abs 5 GPV. Weitere Bestimmungen im Rahmen der Geschossigkeit erfolgen gemäss PBG.

Riegelbauten

Die Riegelbau-Einheiten weisen durchgehend jeweils 2 Untergeschosse und 4 Vollgeschosse auf. Im "2. Untergeschoss" sind Kellerabteile, Räume für Haustechnik und Hauswartung sowie Lagerräume vorgesehen. Im Untergeschoss Ebene Tiefgarage sind Teile der Einstellhalle, Velo- und Kinderwagenabstellplätze sowie Haustechnik- und Trockenräume geplant. Das "Erdgeschoss" wird gemäss Unterlagen als Untergeschoss nach § 275 Abs. 3 PBG klassiert; dieses verfügt hauptsächlich über Wohnnutzungen sowie gewerbliche Flächen im Südosten, Richtung Hotel.

Der Riegelbau hält die Bestimmungen bezüglich Geschossigkeit ein.

Punktbauten

Die Punktbauten verfügen jeweils über 3 Untergeschosse, 4 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss. Das Erdgeschoss wird vorliegend als Vollgeschoss eingestuft. Die Wohnnutzungen befinden sich jeweils ausschliesslich in den Vollgeschossen und im Attikageschoss. Auf der Ebene Tiefgarage befinden sich Teile der Einstellhalle, Velo- und Kinderwagenabstellplätze sowie Haustechnik- und Trockenräume. Das Zwischengeschoss sowie das Souterrain sind auf die vier Punktbauten begrenzt, hier befinden sich Kellerabteile, Räume für Haustechnik und Hauswartung sowie Dispositionsräume. Auf Ebene Souterrain sind jeweils südwestseitig Wohnungen mit Zugang zum Innenhof geplant, beim westlichen Gebäude ist westseitig eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Hotel

Das Hotelgebäude an der Hardackerstrasse, im Westen des Areals, weist 2 Untergeschosse und 7 Vollgeschosse auf. Im untersten Geschoss, dem "4.UG", ist die unterste Ebene der Tiefgarage verortet. Ein Geschoss darüber befindet sich die Haupt-Einstellhalle, auf dieser Ebene verfügt das Hotel ebenfalls über Technik-, Lager-, und Kühlräume. Im Erdgeschoss ist die Rezeption mit Lobby sowie weitere betriebliche Räume untergebracht, die Hotel- bzw. Besucherzimmer sind in den Obergeschossen 1 bis 6 verortet.

Zusammenfassend werden die Vorschriften hinsichtlich Geschossigkeit im Projekt eingehalten.

Dachaufbauten:

Im Sektor A dürfen technisch bedingte Dachaufbauten die Gebäudehöhen um 3.00 m durchstossen (Art 2.2 Abs. 5 GPV). Dies wird vorliegend bei allen Gebäuden eingehalten.

Ausnützung:

Die zulässige Ausnützung, definiert als Bruttogeschossfläche (BGF), beträgt gemäss Art. 2.1 Abs.1 GPV für den gesamten Sektor A abschliessend 15'398 m² (Gestaltungsplan Balsberg Mst. 1:1'000 vom 30. Oktober 2022).

Unter der BGF werden alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in den Vollgeschossen verstanden (Art. 2.1 Abs. 3 GPV).

Gemäss der eingereichten und verifizierten Berechnung nimmt das Projekt 3'927 m² für den Gewereteil und 11'331.68 m² für den Wohnteil in Anspruch, mit einer totalen BGF von 15'258.99 m². Herauszuheben ist, dass die Ebene Erdgeschoss des Riegelbaus gemäss § 275 Abs. 3 PBG als Untergeschoss klassiert, und korrekterweise nicht zur Bruttogeschossfläche addiert wird.

Das zulässige Mass wird eingehalten. Es verbleibt eine Ausnützungsreserve von 139.01 m².

Gebäudesetzung, Abstandsbeziehungen:

Gemäss Art. 7 Abs 1 GPV richten sich Hauptgebäude bezüglich Grundfläche und Stellung nach den im Situationsplan eingezeichneten Mantellinien.

Im Sektor A dürfen die Mantellinien der Riegel und Punktbauten durch einzelne Vorsprünge in einer Tiefe von maximal 2 m überstellt werden, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge (Art. 7 Abs 2 GPV). Die Punktbauten dürfen gegenüber der Strasse "am Balsberg" ab dem ersten Obergeschoss die Mantellinie auf einer Länge von maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge die Mantellinie um 1.70 m überstellen (Art. 7 Abs 3 GPV). Die geplanten Bauten halten die Bestimmungen bezüglich Mantellinien durchgehend ein.

Lärmschutz

Gemäss Art. 5 GPV ist für den Sektor A entlang der Schaffhauserstrasse eine geschlossene Bebauung zu realisieren. Pro Sektor ist maximal ein Durchgang für Fussgänger mit einer Breite von maximal 5 m zulässig. Diese Vorgaben sind gemäss Unterlagen eingehalten.

Weitere Abstandsbeziehungen sowie Strassen- und Wegabstände sind somit nicht weiter zu prüfen.

Spiel- und Ruhefläche:

Gemäss Art. 9 Abs. 2 GPV müssen bei Projekten, welche durch qualifizierte Wettbewerbsverfahren mit der Stadt Kloten erarbeitet werden, die Spiel- und Ruheflächen minimal 5% der für Wohnzwecke anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Dies trifft für das vorliegende Projekt in Übereinstimmung mit Art. 6 Abs. 1 GPV zu.

Gemäss eingereichtem Nachweis betragen die Spiel- und Ruheflächen 3'138 m²; was bei einer totalen BGF von 15'258.99 m² einem Anteil von ca. 20.6% entspricht. Die Bestimmungen sind somit bei weitem eingehalten.

Zonenschutz/Flugsicherheitszonenplan:

Die kantonale Meldestelle hat das Projekt hinsichtlich des Flugsicherheitszonenplans für den Flughafen Zürich-Kloten überprüft und mit Schreiben vom 7. Januar 2026 die projektierten Bauhöhen bewilligt. Die darin bewilligte Höhenkoten sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden:

- 463.50 m ü. M. (Hotelgebäude)
- 468.20 m ü. M. (Riegelbau 6)
- 469.85 m ü. M. (Punktbau 4)

Weitere Aufbauten oder Änderungen sind erneut bewilligungspflichtig.

Baulinienabstand:

Zur Thematik des Baulinienabstandsbereichs der kantonalen Verkehrsbaulinie (VD 5079 / 2014) entlang der Schaffhauserstrasse wird auf die kantonale Gesamtverfügung BVV-Nr. 25-2326 vom 13. März 2026 verwiesen. Die genannten Erwägungen und Auflagen sind zu beachten bzw. zu erfüllen.

Im Baulinienbereich der Hardackerstrasse (RRB Nr. 1153 / 1967) befinden sich die Anlieferung des Hotels, Besucher-Parkplätze, eine UFC-Anlage, Einfriedigungen und Bepflanzungen. Die Beanspruchung des Baulinienbereichs ist nicht auszuschliessen. Das Bauen im Baulinienbereich kann im Sinne von § 100 Abs. 3 PBG nur mit sichernden Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Beseitigungsrevers) gestattet werden.

Flachdachbegrünung:

Gemäss Art. 8 Abs. 5 und 6 GPV sind begehbare Terrassen begrünt sowie nicht begehbare Flachdächer extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen.

Aus den Unterlagen ist nicht abschliessend ersichtlich, inwiefern die Dachflächen begrünt werden. Vor Baufreigabe ist eine revidierte Dachaufsicht für das Gesamtareal einzureichen, welche über detailliertere Angaben zur Begrünung in Kombination mit den PV-Anlagen aufweisen.

Hindernisfreies Bauen:

Die massgeblichen Vorschriften des Behindertengleichstellungsgesetzes, inkl. Verordnungen und Vollzugserlasse, und das Merkblatt mit Checkliste der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich (BKZ) sind im Sinne von § 239 PBG vollumfänglich zu beachten; dies gilt insbesondere bei der Ausführung der Zugänge, Schwellen aller Art, Aufzüge, Türbreiten, Toiletten etc.

Die Wohngebäude unterstehen dem Behindertengleichstellungsgesetz. Gemäss § 239a Abs. 2 PBG müssen bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohnungen alle Wohneinheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein. Für die Ausführung ist die SIA 500:2009 verbindlich (§ 34 BBV I).

Bauten und Anlagen, die einem beliebigen Personenkreis offenstehen, unterstehen dem Behindertengleichstellungsgesetz. Für die Ausführung ist die SIA 500:2009 verbindlich (§ 34 BBV I). Vor Baufreigabe ist der Stadt Kloten (Baupolizei) eine Projektbestätigung der Behindertenkonferenz des Kantons (bauberatung@bkz.ch, Tel. 043 243 40 04) vorzulegen, dass das Bauvorhaben die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes erfüllt.

Erschliessung / Ein- und Ausfahrten:

Die verkehrstechnische Erschliessung des Sektor A bzw. des Baugrundstücks erfolgt über die Hardackerstrasse und entspricht den Bestimmungen gemäss Art. 12 GPV.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in die Hardackerstrasse hat den Mindestanforderungen bezüglich Sicht, Neigung, Einlenkradien, Breite der Ausfahrt etc. gemäss „Typ A“ der Anhänge 2–6 der VErV zu entsprechen (§ 5 Abs. 1 VErV).

Die notwendigen Sichtweiten von mindestens 50 m, 2.5 m hinter dem Fahrbahnrand gemessen, sind einzuhalten und der erforderliche Einlenkradius muss 3 m betragen. Die Neigung der Ausfahrt innerhalb von 5.0 m ab Strassengrenze darf maximal 8% betragen. Die Ein- und Ausfahrt darf nur vorwärts erfolgen (vgl. Anhang 2, 3 und 4 VErV).

Die Neigung der Ausfahrt innerhalb von 5.0 m ab Strassengrenze beträgt 5% und erfüllt die Bestimmungen (Anhang 2 VErV).

Die erforderlichen Einlenkradien und Sichtbereiche werden überschlagsmässig eingehalten, diese sind im Tiefgaragenplan bzw. Umgebungsplan jedoch nicht enthalten und sind vor Baufreigabe im revidierten Umgebungsplan nachzureichen.

Die erforderlichen Sichtbereiche sind dauernd freizuhalten (§ 23 VErV). Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann auf der Kurveninnenseite bei Mauern, geschlossenen Einfriedigungen und blickdichter Bepflanzung von über 0.8 m Höhe ein angemessener Abstand verlangt werden (§ 28 VErV).

Fahrzeugabstellplätze:

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs an Fahrzeugabstellplätzen richtet sich gemäss Art. 11 Abs. 1 GPV nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

Das Baugrundstück befindet sich gemäss aktuellem Parkplatzreglement im Parkplatzbedarfsgebiet I. Der massgebliche Bedarf an Parkplätzen wird entsprechend der Güteklasse in Prozenten (%) des Normbedarfs festgelegt. Wie folgende Berechnung aufzeigt, bewegen sich die projektierten Parkplätze innerhalb der zulässigen Bandbreite des massgeblichen Bedarfs (Minimum / Maximum):

Wohnfläche: 11'890 m²

Nutzungsart Bsp.	Bezugsgrösse	Normbedarf	Minimum	Maximum	Projekt
Wohnen (Bewohner:innen)	Für 80 m ² 1 PP 11'890 m ² 118 Whg (mind. 1/Whg)	148.63	(50 %) 74.32	(120 %) 178.36	112
Gerundet		149	74	179	

Wohnen (Besucher:innen)	1 PP / 4 Whg. 118 Whg Whg. / 4	29.5	(50 %) 14.75	(120 %) 35.40	22
gerundet		30	15	35	

Gastgewerbe/Hotel (Personal)	1 PP pro 7 Zimmer 118 Zimmer	16.86	(20 %) 3.37	(60 %) 10.11	10
gerundet		17	4	11	

Gastgewerbe/Hotel (Kunden/Besucher)	1 PP pro 2 Zimmer 118 Zimmer	59	(20 %) 11.80	(60 %) 35.40	35
gerundet		59	12	35	

TOTAL		255	105	260	179
-------	--	-----	-----	-----	-----

(Bruchteile von 0.5 und mehr werden am Schluss aller Berechnungen aufgerundet, Besucherparkplätze werden stets aufgerundet.)

Gemäss Art. 20 Parkplatzreglement sind bei Bauvorhaben mit 10 oder mehr Parkplätzen 2% der erforderlichen Pflichtparkplätze behindertengerecht auszuführen, mindestens jedoch ein Parkplatz pro Benutzerkategorie. Somit sind hier mindestens 4 Parkplatz für Bewohnende und 1 Parkplatz für Besuchende behindertengerecht zu gestalten. Diese Vorgaben werden mit total 5 behindertengerechten Parkplätzen erfüllt.

Die Vorgaben bezüglich dem Parkplatzbedarf sind im vorliegenden Projekt somit erfüllt.

Bei bestehenden Bauten und Anlagen kann ohne Zusammenhang mit Änderungen die Schaffung oder Aufhebung von Abstellplätzen verlangt werden, wenn der bisherige Zustand regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände bewirkt oder wenn die Beschäftigtenparkplätze die festgesetzte Gesamtzahl erheblich überschreitet (§ 243 Abs. 2 PBG).

Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlage:

Es gelten die Vorschriften von VSS 40 291 zur Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlage. Das maximal zulässige Gefälle von 18% wird respektiert. Die Rampe hält sich somit an die entsprechenden Vorschriften.

Die Grundrisspläne weisen keine Abmessungen auf. Gemäss grober Nachmessung halten die unterirdischen Fahrwege die entsprechenden Fahrbahnbreiten und -höhen, die Breiten der Schrammborden sowie die minimalen Abstände zu Wänden und Stützen ein. Die Abmessungen der Senkrechtparkfelder erfüllen überschlagsmässig die Anforderungen mit jeweils einer Breite von 2.50 m und einer Länge von 5 m. In den Sackgassen mit senkrecht angeordneten Parkfeldern sind Manövriertflächen für das Ausparkieren aus den Parkfeldern am Sackgassenende vorgesehen.

Vor Baufreigabe ist ein revidierter Grundrissplan der Tiefgarage mit folgenden eingetragenen Abmessungen einzureichen:

- Breiten und Längen der Senkrechtparkfelder
- Unterirdische Fahrgassenbreiten (inkl. Rampen)
- Minimalen Abständen zu Schrammborden, Wänden und Stützen
- Manövriertfläche für Parkfelder in den Sackgassen

Oberirdische Besucherparkplätze Punktbauten:

Die Lage der vier oberirdischen Besucherparkplätze im Nordosten der Parzelle entspricht den Bestimmungen für Besucherparkplätze für Punktbauten gemäss Art. 11 Abs. 3 GPV bzw. den ausgeschiedenen Bereichen für oberirdische Besucherparkplätze für Punktbauten gemäss Gestaltungsplan.

Zweirad-/Fahrradabstellplätze:

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs an Veloabstellplätzen richtet sich gemäss Art. 11 Abs. 2 GPV nach der VSS Norm 640065-2011 sowie nach den Merkblättern der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich.

Wohnen

Gemäss der VSS Norm 640065 ist für Wohnbauten 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Die Parkplatzberechnung weist 396 Veloabstellplätze für Bewohner und Besucher auf. Die Berechnung basiert jedoch dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten und steht somit nicht in Einklang mit der Bestimmung in Art. 11 Abs. 2 GPV. Vor Baufreigabe ist eine revidierte Berechnung gemäss VSS 640065 einzureichen und mit den revidierten Grundrissen abzugleichen.

Hotelnutzung

Für die Hotelnutzung ist gemäss VSS 640065 für Benutzende pro 10 Hotelbetten 1 Veloabstellplatz zu erstellen. Die Berechnung weist für 236 Betten (118 Doppelbetten) 24 Abstellplätze auf. Für Angestellte sind dagegen 2 Abstellplätze pro 10 Mitarbeitende zu erstellen. Bei 54 vorhandenen Arbeitsplätzen weist die Berechnung die Erstellung von 12 Abstellplätzen auf. Die Anzahl Veloabstellplätze ist mit einem Total von 36 für die Hotelnutzung korrekt nachgewiesen und eingehalten.

Abstellplätze für Kinderwagen:

Gemäss Art. 63 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen und andere Fahrgeräte bereitzustellen.

Für den Riegelbau sowie die Punktbauten sind keine expliziten Flächen für Kinderwagen definiert worden, womit

der Bedarf noch nicht gedeckt ist. Vor Baufreigabe sind hierfür Flächen zu definieren und planlich festzuhalten.

Abfall- / Quartier-Sammelstellen:

Bei Neubauten mit 20 und mehr Wohn- und/oder entsprechenden Geschäftseinheiten oder bei wesentlichen Umbauten, welche zu erheblichen Veränderungen der Abfallmengen führen, können Liegenschaftseigentümer verpflichtet werden Unterflur-Sammelstellen für Kehrriech und Grüngut zu erstellen oder auch Sammelstellen für z.B. Glas, Aluminium und Stahlblech, Papier oder Karton (Art. 6 Abs. 5 Abfallverordnung der Stadt Kloten). Die Stadt legt die Anzahl, den Standort und das Einzugsgebiet fest.

Das Projekt sieht die Erstellung von zwei Entsorgungsstellen vor, eine an der Hardackerstrasse im Bereich des Hotels, und eine am Balsberg, im Nordosten des Areals. Beide Entsorgungsstellen verfügen über zwei Unterflurcontainer (UFC).

Die Baueingaben werden durch den Verwaltungsbereich Lebensraum (Entsorgungsbeauftragter der Stadt Kloten) geprüft. Entsprechende Anmerkungen und Auflagen sind dem Dispositiv zu entnehmen.

Energienachweise, private Kontrolle:

Gemäss Art. 7 Abs. 4 GPV sind sämtliche Neubauten im Gestaltungsplanperimeter mindestens dem geltenden Minergie-Standard oder einem gleichwertigen Label entsprechen. Das vollständig ausgefüllte Hauptformular EN-ZH liegt vor.

Für Neubauten bietet Minergie drei Baustandards an, die sich wahlweise mit dem ECO-Zusatz für Bauökologie und Gesundheit kombinieren lassen. Das Bauvorhaben wird mit einem der drei Baustandards (Minergie, Minergie-P oder Minergie-A) realisiert. Dies ist mit dem entsprechenden Nachweis vor Baufreigabe nachzuweisen.

Die im Dispositiv erwähnten Fachbereiche unterstehen der privaten Kontrolle (vgl. § 4 Abs. 1 BBV I und Ziff. 3 Anhang BBV I). Vor Baufreigabe sind die erforderlichen Projektbestätigungen einzureichen. Die entsprechenden Teil-Nachweise müssen über die Plattform EVEN (energievollzug.ch) erstellt und übermittelt werden.

Energiebedarf:

Neubauten (mit Ausnahme von Wohnbauten) mit mindestens 5'000 m² Energiebezugsfläche sind gemäss § 41a BBV I mit Einrichtungen zur Gebäudeautomation auszurüsten. Bei gekühlten Räumen oder Räumen, bei denen eine Kühlung notwendig oder erwünscht ist, sind die Anforderungen an den g-Wert, die Steuerung und die Windfestigkeit des Sonnenschutzes nach dem Stand der Technik einzuhalten (§ 3 Abs. 1 WDV).

Die notwendigen Nachweise EN-112 (Kühlräume) und EN-141 (Gebäudeautomation) liegen vor und wurden durch eine zur privaten Kontrolle befugte Person geprüft. Diese Person übernimmt jeweils auch die Ausführungskontrolle. Die massgebenden Grenzwerte werden eingehalten. Falls nicht bereits erfolgt, sind diese entsprechenden Teil-Nachweise ebenfalls über die Plattform EVEN (energievollzug.ch) zu erstellen sowie zu übermitteln.

Wärmepumpe, Erdwärmesonden:

Das Bauvorhaben sieht eine Wärmeerzeugung mittels Erdwärmesonde-Wärmepumpen vor. Vor Rohbau sind im Rahmen des Meldeverfahrens die definitiven Unterlagen vollständig mit Beilagen gemäss § 2c Abs. 2 bzw. 3 BVV einzureichen.

Die kantonale Baudirektion hat mit Verfügung BVV-Nr. 25-2326 vom 13. März 2026 zur Erstellung von Erdwärmesonden Stellung genommen und die gewässerschutzrechtliche Bewilligung unter Vorbehalt von Nebenbestimmungen erteilt; diese sind der genannten Verfügung zu entnehmen.

Schallschutz:

Das Bauvorhaben liegt im Einflussbereich zweier bedeutender Lärmquellen (Flughafen und Staatsstrasse). Im konkreten Falle sind die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle nach SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

Das geplante Wohngebäude muss gestützt auf § 239 Abs. 1 PBG und § 300 PBG die Mindestanforderungen an den Schutz gegen Innenlärm (Luft-, Tritt-, Körperschall, Geräusche haustechnischer Anlagen und fester Einrichtungen im Gebäude [inkl. Wärmepumpen]) nach der Norm SIA 181 (2020) erfüllen. Bei Stockwerkeigentum sind die erhöhten Anforderungen der Norm massgeblich. Vor Baufreigabe ist mit dem Schallschutzformular für Innenlärm nachzuweisen, dass das Projekt alle Anforderungen der Norm erfüllt.

Der Schallschutznachweis S Aussenlärm liegen ebenfalls noch nicht vor und ist vor Baufreigabe nachzureichen. Bei Erstellung einer Wärmepumpe ist zudem vor Baufreigabe der Lärmschutznachweis Wärmepumpe einzureichen.

Das Bauvorhaben bedarf einer kantonalen Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV. Per Gesamtverfügung BVV-Nr. 25-2326 vom 13. März 2026 hat die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes Zürich das Projekt beurteilt. Weiteres, darunter einzuhaltende Nebenbestimmungen, kann der kantonalen Gesamtverfügung entnommen werden.

Tiefgarage

Bei einem neuen Parkhaus, einer neuen Tiefgarage oder einem neuen Parkplatz handelt es sich nach Art. 2 Abs. 1 LSV um eine neue ortsfeste Anlage. Zur Anwendung kommen die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm. Gemäss Lärmgutachten bzw. Beurteilung der Lärmbelastung der Tiefgarage (geschlossene Rampe) sind bei drei Hotelzimmern im 1. OG direkt über der Tiefgarageneinfahrt die Planungswerte um maximal 1.0 dB nicht eingehalten. Vor Baufreigabe sind vertiefte Massnahmen zu Einhaltung der Planungswerte zu prüfen oder alternative Lösungen vorzuschlagen.

Wohnhygiene, Nebenräume:

Die Vorschriften der §§ 295 bis 306 PBG sowie der Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I) sind für das vorliegende Bauvorhaben verbindlich. Fensterlose Sanitärzellen sind zulässig, wenn sie ausreichend künstlich belüftet werden (§ 302 Abs. 4 PBG).

Sämtliche Wohnungen verfügen über eine zugewiesene Kellerfläche von mehr als 8 m². Zudem verfügen die grössere Wohnungstypen über wohnungsinterne Reduits. Die Bestimmungen gemäss § 39 BBV I betreffend den minimalen Flächen von Nebenräumen werden insgesamt eingehalten.

Abluft, Küchen:

Küchendämpfe und -gerüche sind als Luftverunreinigungen im Sinne von Art. 7 Abs. 3 Umweltschutzgesetz (USG) zu bezeichnen und fachgerecht abzuleiten. Auch kleine lufttechnische Anlagen wie etwa jene der Küchenabluft haben die Anforderungen von Art. 6 Abs. 2 Luftreinhalte-Verordnung (LRV) zu erfüllen, was heisst, dass die Emissionen in der Regel über Dach zu führen sind.

Die Einhaltung der Vorschriften bezüglich Abluft bei Wirtschaftsküchen untersteht hinsichtlich Projektierung und Ausführung der privaten Kontrolle (Ziffer 3.4.1 Anhang BBV I).

Photovoltaik-Anlage:

Bei Neubauten wird nach § 10c Abs. 1 des Energiegesetzes (EnerG) verlangt, dass ein Teil der benötigten Elektrizität selbst erzeugt wird. Die Bauherrschaft plant auf sämtlichen Gebäudedächern Solaranlagen zu installieren. Genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern sind unter bestimmten Voraussetzungen, namentlich in Bau- und Landwirtschaftszonen, meldepflichtig (Art. 32a Raumplanungsverordnung [RPV]).

Um die Erfüllung der Kriterien zur "genügenden Anpassung" zu prüfen ist vor Rohbau das Meldeformular Solaranlagen inkl. detaillierte Planunterlagen mit Angaben zu der PV-Anlage einzureichen. Die Beurteilung der PV-Anlage erfolgt im Meldeverfahren.

Entwässerung:

Das Baugrundstück befindet sich in einem Mischsystem und im Gewässerschutzbereich Au. Die Liegenschaft

wird neu gebaut. Die Mischabwasserleitungen der Liegenschaft werden am Sammelkanal in der Schaffhauserstrasse / Am Balsberg angeschlossen. Die Rückstau-Koten bei den Anschlüssen der zukünftigen Grundstücksanschlussleitungen müssen im Detail noch mit dem GEP-Ingenieur abgeklärt werden.

Nicht verschmutztes Abwasser (Regenwasser von Dach- und Platzflächen) ist gemäss dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer versickern zu lassen (Art. 7 Abs. 2 GSchG). Anzustreben ist immer eine vollständige Versickerung des Regenwassers. Falls mit einem hydrogeologischen Gutachten nachgewiesen wird, dass dies nicht möglich ist, gilt gemäss der kantonalen Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (2022) ein maximaler Grundstücksabflussbeiwert von 15% für ein 1-jährliches Regenereignis. Für die Entwässerungsplanung ist der «AWEL Regenwasserrechner» (2022) zu verwenden, welcher ein gutes Hilfsmittel für den zeitgemässen Umgang mit Regenwasser darstellt.

Die bestehende öffentliche Mischabwasserkanalisation SBR 500 / 700 und das Regenrückhaltebecken Balsberg auf Parzelle Nr. 3061 nimmt den gleichen Raum wie das Bauvorhaben ein und muss umgelegt bzw. berücksichtigt werden. Die Umlegung muss vor sämtlichen Bauarbeiten erfolgen. Für die Planung, Ausschreibung, etc. wird eine Vorlaufzeit von ca. 6 Monaten benötigt.

Brandschutz:

Die Gebäude des Bauvorhabens weisen eine Gesamthöhe bis 30 m auf. Die Bauten gelten somit als Gebäude mittlerer Höhe (Art. 13 Abs. 3 lit. b VKF-Brandschutznorm).

Die feuerpolizeiliche Beurteilung beruht auf der Annahme, dass es sich einerseits um eine Wohnüberbauung mit reiner Wohnnutzung und andererseits um einen Beherbergungsbetrieb (b) handelt (Art. 13 Abs. 2 lit. a der VKF Brandschutznorm). Die Überbauung verfügt im Unter- sowie im Tiefgaragengeschoss über ein zweigeteiltes Parking.

Im Rahmen der Baueingabe wurden ein Brandschutznachweis Version 1, datiert vom 30. Juni 2025, sowie dazugehörige Brandschutzpläne eingereicht. Diese Unterlagen bilden die Grundlage der feuerpolizeilichen Beurteilung.

Als QS-Verantwortlicher Brandschutz (QSS 2) ist Gian-Andri Solenthaler (Vadea AG) gemeldet worden.

Für die beiden Parking-Ebenen ist aufgrund des projektierten Sprinklerschutzes (SPA) und der Unterteilung mittels eines brandfallgesteuerten Brandschutztors im Tiefgaragengeschoss kein Rauch- und Wärmeabzugs-konzept (RWA) erforderlich.

Die Bauten werden in Massivbauweise mit einer hinterlüfteten Keramikfassade in vorwiegend nicht brennbarer Konstruktion ausgeführt.

Es wird festgehalten, dass die Gebäude mit einer kontrollierten Wohnungslüftung erstellt werden sollen. Eine gewerbliche Küche ist gemäss vorliegender Planung im 5. Obergeschoss vorgesehen.

Weiterhin wird festgehalten, dass die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses flächig mit Photovoltaik-Paneeelen bestückt werden sollen.

Zur Wärmeerzeugung ist die Installation von Wärmepumpen mit nicht brennbarem Kältemittel geplant.

Das Hotel mit ca. 120 Hotelzimmern sowie deren Nebenräume und den beiden Parking-Geschossen, inklusive aller Fluchtwege, werden mit einer Brandmeldeanlage (Vollüberwachung) ausgerüstet.

Im Weiteren ist eine entsprechende Evakuationsanlage (Sprachgesteuertes Informationssystem) für Beherbergungsbetriebe (b) geplant.

Sämtliche technischen Brandschutzeinrichtungen werden über eine Brandfallsteuerung der BMA angesteuert. Vor Bezug wird ein integraler Test zur Sicherstellung der Funktionen durchgeführt.

Das Hotelgebäude wird mit einem Blitzschutzsystem ausgestattet. In der Planung ist zu berücksichtigen, dass das Hotel mit dem angrenzenden Mehrfamilienhaus über die Untergeschosse bis und mit 4. Obergeschoss miteinander verbunden ist.

Wird beabsichtigt, den Gebäudeteil Hotel als eigenes Grundstück von der Parzelle 3061 abzutrennen, ist auf der Parzellengrenze eine Brandmauer zu erstellen.

Die konkreten brandschutztechnischen Anforderungen ergeben sich auf Grund der massgeblichen feuerpolizeilichen Vorschriften und Richtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF). Die entsprechenden Auflagen sind im Antrag aufgeführt.

Beim Hotel handelt es sich um eine Baute bzw. Anlage mit erhöhtem Brandrisiko (§ 3 lit. b VVB). Gestützt auf § 4 VVB wurden die feuerpolizeilichen Bedingungen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich / Brandschutz vorgelegt und von ihr bewilligt.

Baulicher Zivilschutz:

Das Bauvorhaben unterliegt nach Art. 61 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (SR 520.1; BZG) der Schutzraumbaupflicht. Da die Anforderung für dieses Projekt (Anzahl zu erstellende Schutzplätze = Anzahl Zimmer $\times \frac{2}{3}$, abrunden) mehr als 24 Schutzplätze beträgt, muss im Ausgleichsgebiet "Bramen" für das Neubauprojekt Schutzplätze erstellt werden. Die Schutzräume müssen jeweils im untersten Geschoss liegen, das heisst der Boden des Schutzraumes ist die Bodenplatte. Die Schutzraumpläne können vorab zur Vorprüfung dem Kontrollorgan zugestellt werden. Für die Belange des baulichen Zivilschutzes ist das beauftragte Kontrollorgan, Gossweiler Ingenieure AG, ZS-kloten@gossweiler.com, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten, zuständig.

Beförderungsanlagen:

Die Beförderungsanlagen bedürfen hinsichtlich Ausführung und Betrieb einer Bewilligung.

Die Verordnung über die Sicherheit von Aufzügen regelt unter Verweis auf die Richtlinie 2014/33/EU (EU-Aufzugsrichtlinie) die Anforderungen an Aufzüge und Sicherheitsbauteile sowie die Voraussetzungen für deren Inbetriebnahme. Namentlich ist auch bei einem längeren Halt eine ausreichende Lüftung für Insassen zu gewährleisten. Dies bedingt eine ausreichende Belüftung des Schachtes und Absprachen zwischen Eigentümerschaft (oder deren Vertreter) und der Aufzugsfirma (z.B. Dimensionierung, Schachtöffnungen, Lüftungsanlagen). In diesem Zusammenhang wird auf die Anforderungen der Norm SIA 382/1 und informativ auf die Aufzugsnormen SN EN 81-20/50 verwiesen.

Spätestens vor Rohbauabnahme sind die erforderlichen Pläne und Berechnungen dem Kontrollorgan (Goetschi Ingenieurbüro AG) einzureichen.

Luftreinhaltung, Baulärm:

Mit RRB Nr. 986 vom 30. Juni 2004 hat der Regierungsrat die Umsetzung der Luftreinemassnahmen auf Baustellen im Kanton Zürich beschlossen. Die Baurichtlinie Luft ist mittels Ergänzung der Besonderen Bauverordnung I für beachtlich erklärt worden (Anhang Ziffer 2.81 BBV I). Die entsprechenden Bestimmungen, wie auch die Baulärm-Vorschriften, sind zu beachten.

Radonsicheres Bauen:

Gemäss der revidierten Strahlenschutzverordnung (StSV, SR 814.501) gilt für Räume, in denen sich Personen regelmässig während mehrerer Stunden pro Tag aufhalten, ein Radonreferenzwert von 300 Bq/m^3 (Art 155 Abs. 2 StSV). Bei Neu- oder Umbauten solcher Räume sind dem Stand der Technik entsprechende präventive bauliche Massnahmen umzusetzen (Art. 163 Abs. 2). Der Stand der Technik wird in der Norm SIA 180:2014 (Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden) beschrieben. Hinweise zu rechtlichen Informationen

gibt die Broschüre des Bundesamtes für Gesundheit «Rechtliche Informationen für Immobilien- und Baufachleute» (BAG, 2006).

Baustelleninstallation:

Die Baustellenorganisation, insbesondere der Baustellenverkehr, ist in Absprache mit der Baubehörde und der Stadtpolizei zu regeln. Vor Baufreigabe ist der Stadt Kloten (Baupolizei) ein Konzept der Baustellenorganisation zur Genehmigung vorzulegen.

Zudem ist gemäss kantonaler Verfügung BVV-Nr. 25-2326 vom 13. März 2026 (Disp.-Ziffer 3.1.2 lit. k) der Baudirektion (Strassenregion I) der detaillierte Umgebungsplan zukommen zu lassen. Strittige Fragen bezüglich der Arbeiten im Strassengebiet sind mit dem Unterhaltsbezirk der Strassenregion I zu klären.

Zusammenfassend ergibt sich damit, dass die baurechtliche Bewilligung mit Nebenbestimmungen erteilt werden kann.

Beschluss

1. Der Bauherrschaft wird die baupolizeiliche Bewilligung für obengenanntes Bauvorhaben unter Einhaltung
 - 1.1. der massgebenden Pläne
 - 1.2. der allgemeinen Bedingungen gemäss Beilage und
 - 1.3. der folgenden Nebenbestimmungenerteilt.

2. Folgende Anhänge und Zustimmungen von anderen Behörden/Amtsstellen werden koordiniert eröffnet:
 - 2.1. Gesamtverfügung Baudirektion BVV-Nr. 25-2326 vom 13. März 2026;
 - 2.2. Feststellungsverfügung AWI vom 5. September 2025

Diese Entscheide sind mit allen Nebenbestimmungen vollumfänglich zu beachten.

3. **Baufreigabe:**

Vor Baufreigabe sind nachfolgende Nebenbestimmungen zu erfüllen. Die Baufreigabe ist frühzeitig, mindestens **20 Arbeitstage** vor dem vorgesehenen Termin schriftlich zu beantragen unter *baupolizei@kloten.ch*.

- 3.1. **Pläne oder Nachweise:**

Im Sinne der Erwägungen sind vor Baufreigabe folgende Pläne oder Nachweise einzureichen und bewilligen zu lassen:

- Auflagenerfüllung gemäss Disp.-Ziffer 3.1.2 lit. a), j), k), p), t) sowie Ziff. 3.3.2 lit. a) der kantonalen Gesamtverfügung vom 13. März 2026.
- **Einhaltung Planungswerte Hotelzimmer bei Tiefgarageneinfahrt:** Vor Baufreigabe sind gemäss Erwägungen bei den betroffenen Hotelzimmern vertiefte Massnahmen zu Einhaltung der Planungswerte darzulegen oder alternative Lösungen vorzuschlagen.

- **Nachweis Fahrradabstellplätze:** Vor Baufreigabe ist für den Wohnteil eine revidierte Berechnung gemäss VSS 640065 einzureichen und mit den revidierten Grundrissen abzugleichen.
- **Kinderwagenabstellplätze:** Vor Baufreigabe sind gemäss Erwägungen für Kinderwagen Flächen zu definieren und in den Plänen festzuhalten.
- Vor Baufreigabe ist ein revidierter **Grundrissplan der Tiefgarage** mit folgenden eingetragenen Abmessungen einzureichen:
 - Breiten und Längen der Senkrechtparkfelder
 - Unterirdische Fahrgassenbreiten (inkl. Rampen)
 - Minimalen Abständen zu Schrammborden, Wänden und Stützen
 - Manövrieffläche für Parkfelder in den Sackgassen

3.2. **Private Kontrolle:**

Im Sinne der Erwägungen die eingereichten Teil-Nachweise folgender Fachbereiche über die massgebliche EVEN-Plattform einzureichen:

- Schallschutznachweis Aussenlärm (ZH-Formular S)
- Schallschutznachweis Innenlärm (ZH-Formular S)
- Lärmschutznachweis Wärmepumpe
- Lüftungstechnische Anlagen für Wirtschaftsküchen (spezielles Formular AWEL)
- Lüftungstechnische Anlagen für Fahrzeugeinstellhallen (spezielles Formular AWEL), inkl. Lage und Höhe Abluftkamin

Gemäss Erwägungen sind, falls nicht bereits erfolgt, die bereits eingereichten Teil-Nachweise ebenfalls über die massgebliche EVEN-Plattform einzureichen.

Für die Nachweise sind die von den Energiefachstellen der Kantone (EnFK) entwickelten Formulare bzw. die speziellen AWEL-Formulare zu verwenden (www.energie.zh.ch).

Die Richtigkeit der Nachweise ist durch eine zur Ausübung der privaten Kontrolle befugten Person zu bestätigen.

Die Einhaltung des Minergie-ECO-Standards bzw. eines umfassenden Energiekonzepts mit Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung ist durch eine zur privaten Kontrolle ermächtigten natürlichen oder juristischen Person zu bestätigen.

3.3. **Farb- und Materialkonzept:**

Vor Baufreigabe sind Farbgestaltung und Materialisierung in einem grösseren, detailgetreuen Modell an Ort zu bemustern sowie das detaillierte Farb- und Materialkonzept zur Bewilligung einzureichen. Es sind angepasste/dezente Materialien und Farben zu wählen, die sich gut der Umgebung anpassen.

3.4. **Umgebungsgestaltung, oberirdische Parkplätze, Verkehrssicherheit:**

Vor Baufreigabe sind folgende Angaben im revidierten Umgebungsplan zu ergänzen:

- Nachtrag der erforderlichen Einlenkradien und Sichtbereiche der oberirdischen Besucherparkplätze sowie der Tiefgaragenausfahrt gemäss VErV
- Die definitive Planung der oberirdischen Besucherparkplätze im Zusammenhang mit der Auflösung von Parkplätzen der blauen Zone ist vor Baufreigabe mit der Abteilung Sicherheit der Stadt Kloten zu besprechen.

- Anpassung der Bepflanzung/Umgebungsgestaltung in Abstimmung mit den Feuerwehru-fahrten, Bewegungs- und Stellflächen gemäss den Feuerpolizeilichen Erwägungen und Auf-lagen.

3.5. **Abfall- / Quartier-Sammelstellen:**

Vor Baufreigabe sind die untenstehenden Punkte zur Entsorgung anzupassen und im Umge-bungsplan zu ergänzen:

- Für das Grüngut ist ebenfalls ein UFC/Liftomat-System zu erstellen
- Die Unterflurcontainer sind mit einem Hauseingangsschloss-Zylinder zu erstellen.
- Definition einer Fläche für Altpapier- und Kartonsammlungen und Einzeichnung Umge-bungsplan. Zur Zwischenlagerung des Entsorgungsgut ist eine geeignete Fläche zu schaf-fen.

Bei detaillierten Fragen zur Planung der Entsorgung ist mit dem obengenannten Entsorgungsbe-auftragten der Stadt Kloten, Herrn Reto Schindler, Kontakt aufzunehmen.

3.6. **Flachdachbegrünung:**

Vor Baufreigabe ist eine revidierte Dachaufsicht für das Gesamtareal einzureichen, welche über detailliertere Angaben zur Begrünung in Kombination mit den PV-Anlagen aufweisen (Art. 8 Abs. 5 und 6 GPV).

3.7. **Auflagen BKZ:**

Die Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit sind gemäss den Vorschriften des Behinder-tengleichstellungsgesetzes (BehiG), der massgebenden SN-Norm und des Merkblatts mit Check-liste der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich vollumfänglich zu beachten. Vor Baufreigabe ist der Stadt Kloten (Baupolizei) eine Projektbestätigung der Behindertenkonferenz des Kantons (*bauberatung@bkz.ch*, Tel. 043 243 40 04) vorzulegen, dass das Bauvorhaben die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes erfüllt.

3.8. **Entwässerung:**

Vor Baufreigabe ist der Baupolizei Stadt Kloten das unterschriebene Projekt zur Liegenschafts-entwässerung in 2-facher Ausführung in Papierform und digital einzureichen sowie bewilligen zu lassen. Es wird empfohlen, frühzeitig mit dem Kontrollorgan der Liegenschaftsentwässerung, Tim Aeppli, Gossweiler Ingenieure AG Kloten, 044 815 51 00, Kontakt aufzunehmen. Optimalerweise wird vor der definitiven Eingabe digital ein Vorabzug zur Vorprüfung an *Aep@Gossweiler.com* eingereicht.

- ist ein Liegenschaftsentwässerungsplan zu erstellen, welcher mindestens folgende Angaben enthält (es gilt die Norm SN 592 000, 2024): Abwasserart (WAS/WAR), Abwasserherkunft (Dachwasser, Terrasse, Balkon, Garage, Fallstränge, Bodenablauf etc.), Fliessrichtung, Ge-fälle (%), Dimension/Durchmesser, Bestehend/Rückbau/Neu, Leitungsmaterial (PE, PP), Schächte inkl. Schachtmaterial (PE, B)
- ist ein Grundstücksentwässerungsplan, inkl. Berechnung der Regenabwassermengen, se-parat zu erstellen oder in den Liegenschaftsentwässerungsplan zu integrieren. Dieser ent-hält mindestens folgende Angaben zu allen berechneten Flächen: Flächen (m²), Art und Nut-zung (z.B. Zufahrt, Stellplatz, Terrasse, Flachdach), Materialisierung (Asphalt, Metalle, Be-grünung, etc.), Angaben zur Regenwasserbewirtschaftung (Speiern, über die Schulter, Re-tention, etc.), Fliessrichtungen.

- hat die Entwässerungsplanung gemäss dem «AWEL Regenwasserrechner» vom 2022 zu erfolgen. Die Dokumentation dazu muss eingereicht werden.
- ist das hydrogeologische Gutachten der Kanalisationseingabe 1-fach beizulegen oder digital einzureichen.
- muss die separate Verfügung "Gewässerschutzrechtliche Bewilligung" der Stadt Kloten rechtskräftig vorliegen.
- muss das Projekt für die Kanalumlegung bewilligt vorliegen. Es wird empfohlen, dass dazu frühzeitig mit der Abteilung Planung/Infrastruktur + Forst der Stadt Kloten, vito.labarile@kloten.ch, Kontakt aufgenommen wird. Es muss mit einer Vorlaufzeit für die Planung, Ausschreibung von ca. 6 Monaten gerechnet werden. Die Kanalumlegung muss vor dem Baustart erfolgt sein.
- muss der Kostenteiler für die Kanalumlegung zwischen Stadt und privatem Bauherrn festgelegt werden.
- muss die durch das Bauvorhaben tangierte, öffentliche Kanalisation und das Regenrückhaltebecken voruntersucht und nach Bauvollendung nachuntersucht werden.

3.9. **Werkleitungen:**

Öffentliche und private Werkleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telefon, Fernsehen) müssen erhoben und gegebenenfalls sondiert werden. Während der Bauarbeiten sind sämtliche freigelegten Werkleitungen entsprechend zu schützen. Allfällige Leitungsumlegungen sind vor Baufreigabe mit den betroffenen Werkeigentümern zu besprechen und umzusetzen.

3.10. **Werkanschlüsse:**

- Vor Baufreigabe ist den Werken die Installationsanzeige WW mit Schema einzureichen.
- Die Werkanschlüsse sind vor Baufreigabe mit den Werken zu planen und abzusprechen. Für die EW ist eine Trafostation erforderlich.

3.11. **Grabenaufbrüche und Tiefbauarbeiten:**

- Vor Baufreigabe sind zusammen mit der Abteilung PIF Aufnahmen des Zustands der sämtlicher Strassen rund um das Baugrundstück vorzunehmen.
- Vor Baufreigabe sind mit der Abteilung PIF die Schnittstellen der umgebungsbezogenen Arbeiten und des öffentlichen Grundes zu koordinieren.
- Für Grabarbeiten im Strassengebiet ist der Abteilung PIF vor Ausführung ein Grabenaufbruchsgesuch mit Situations- und Schnittplan einzureichen. Das Gesuch muss zwingend in digitaler Form eingegeben werden unter <https://apps.gossweiler.com/aufgrabbewilligung/client/#/gesuch/erfassung/kl>.

3.12. **Brandschutz:**

Vor Baufreigabe sind folgende feuerpolizeilichen Nebenbestimmungen zu erfüllen:

- Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist sicherzustellen, so dass eine wirksame Brandbekämpfung vorgenommen werden kann und die Sicherheit der Rettungskräfte gewährleistet ist. Die Massnahmen richten sich nach den Vorgaben der «Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS)».

In diesem Sinne ist die projektierte ADL-Aufstellung für die betreffenden Gebäude mit der Umgebungsplanung zu koordinieren (z.B. Bepflanzung entlang der Schaffhauserstrasse) bzw. in die Pläne zu integrieren und der Feuerpolizei zur Stellungnahme einzureichen.

- Vor Ausführung sind die Projektunterlagen der Brandmeldeanlage und der Sprinkleranlage der jeweiligen Fachstelle der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, «Technischer Brandschutz», Postfach, 8050 Zürich, zur Genehmigung einzureichen.

3.13. **Baulicher Zivilschutz:**

Das bauliche Zivilschutzprojekt muss vor Baufreigabe inklusive Statik und Bewehrungsskizzen genehmigt vorliegen. Sollten die Schutzräume über jeweils über 50 Schutzplätze fassen, sind diese zusätzlich vom AMZ Zürich genehmigen zu lassen. Die Ausführungspläne des Ingenieurs (Schalung und Bewehrung) sind vorab vom Kontrollorgan prüfen und bewilligen zu lassen. Das Kontrollorgan (Gossweiler Ingenieure AG, ZS-kloten@gossweiler.com, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten) ist für die Belange des baulichen Zivilschutzes frühzeitig zu kontaktieren. Diesbezügliche Auflagen und Bedingungen bleiben vorbehalten.

3.14. **Verantwortlichkeit Baustelle:**

Der Baubehörde ist vor Baufreigabe eine Liste/Organigramm mit den Eckdaten der wichtigsten, für diesen Bau verantwortlichen Personen, abzugeben.

3.15. **Baustelleninstallation:**

Vor Baufreigabe sind über die Baustelleninstallation unter Berücksichtigung von Ziffer 24 der "Allgemeinen Bedingungen und Auflagen" der Stadt Kloten (KI/III/98) Pläne einzureichen, welche für die jeweiligen Etappen Abbruch, Aushub, Aufbau und Innenausbau mindestens folgende Angaben beinhalten:

- Zeitliche Dauer und voraussichtliche Bauzeit der einzelnen Bauetappen
- Baustellenabschränkung und Signalisationen
- Bestehende Werkleitungen (inkl. Allfälliger Sicherungs- und Verlegungsmassnahmen)
- Bestehende öffentliche Einrichtungen wie Hydranten, Kandelaber, Verteilkästen etc. (inkl. Allfälliger Sicherungsmassnahmen)
- Zu- resp. Wegfahrt zur und von der Baustelle (inkl. Allfälliger Umleitungen und Baupisten)
- Kranstandorte, mit Angabe von Höhe und Ausladung
- Deponie- und Lagerflächen inkl. Aufbereitungsanlagen, Mulden, Umschlagsgeräte (mit Massangaben)
- Baustellen-Abfallentsorgungseinrichtungen
- Anschlüsse für Baustrom und Bauwasser
- Abwasserentsorgung inkl. Baustellen-WC sowie Absetzbecken und dessen Anschluss
- Anordnung (mit Massangaben) von provisorischen Parkplätzen für Baumaschinen
- Anordnung (mit Massangaben) von provisorischen Parkplätzen für Fahrzeuge (Bauleitung, Oberbauleitung, Bauleute, weitere Handwerker) Baureklame
- Bei einer grösseren Anzahl von Lastwagenbewegungen (z.B. bei Aushub, Rückbau etc.) sind die Anzahl der geplanten LW-Bewegungen, der Warteraum und die Route anzugeben.
- Zu beanspruchende Flächen auf den Nachbargrundstücken. Die Beanspruchung ist unter Beachtung der §§ 229/230 PBG mit dem jeweiligen Nachbarn abzusprechen (mind. 30 Tage vor Baubeginn).

Die Planung der Baustelleninstallation ist vor Baufreigabe vor Ort mit den Abteilungen PIF, Sicherheit sowie den Werken der Stadt Kloten zu besprechen.

Gemäss kantonaler Verfügung BVV-Nr. 25-2326 vom 13. März 2026 (Disp.-Ziffer 3.1.2 lit. k) ist der Baudirektion (Strassenregion I) vor Baufreigabe der detaillierte Baustelleninstallationsplan zukommen zu lassen. Die in der Verfügung BVV-Nr. 25-2326 enthaltenen Nebenbestimmungen sind zwingend in die Planung einfließen zu lassen.

4. **Meldeverfahren:**

Der Baupolizei sind frühzeitig alle erforderlichen Unterlagen mit Beilagen für die Meldeverfahren Solaranlage und Wärmepumpe (definitive Unterlagen) gemäss § 2c Abs. 1 (Solaranlage), Abs. 2 (Wärmepumpe) bzw. Abs. 3 (Erdwärmesonden-Wärmepumpe) BVV einzureichen.

5. **Ausführungsbestätigungen:**

Vor Bezug muss sichergestellt sein, dass die Bauausführung hinsichtlich der energetischen Anforderungen dem bewilligten Projekt entspricht und Abweichungen plausibel begründet werden können. Die Bezugsabnahme wird nur vorgenommen und die Bezugsbewilligung nur erteilt, wenn die Ausführungsbestätigungen hinsichtlich der Energienachweise gemäss Disp. Ziff. 3.2. vollständig und rechtzeitig vor dem Abnahmetermin über die massgebliche Plattform eingereicht werden.

6. **Bauabfälle**

Vor der Bezugsabnahme ist der Stadt Kloten (Baupolizei) der durch eine befugte Fachperson geprüfte Nachweis über die korrekte Entsorgung der Bauabfälle vorzulegen.

7. **Zonenschutz:**

Die geplanten Höhenkoten von

- 463.50 m ü. M. (Hotelgebäude)
- 468.20 m ü. M. (Riegelbau 6)
- 469.85 m ü. M. (Punktbau 4)

inkl. Aufbauten werden unter folgenden Auflagen bewilligt:

- 7.1. Das Baukran-Erstellungsgesuch (www.zonenschutz-kantstelle.ch) mit Koordinatenangaben für Baukräne, Rammgeräte, Pfahlbohrgeräte, Betonpumpen sowie weitere Hochbaugeräte ist beim Zonenschutz, c/o Flughafen Zürich AG, mindestens **30 Tage im Voraus** per Briefpost einzureichen. Die entsprechenden Auflagen werden mit der Bewilligung bekanntgegeben.
- 7.2. Arbeiten mit Montage- oder Autokränen sind mindestens 4 Arbeitstage im Voraus beim Zonenschutz per Telefon 043 816 39 89 oder E-Mail zonenschutz@kantstelle.ch anzumelden. Die entsprechenden Auflagen werden mit der Bewilligung bekannt gegeben.
- 7.3. Weitere Aufbauten oder Änderungen sind erneut bewilligungspflichtig.

8. **Entwässerung:**

Folgende allgemeinen Nebenbestimmungen bezüglich Entwässerung müssen dringend eingehalten werden.

- 8.1. Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, Gewässerschutzgesetz, GSchG, vom 24. Januar 1991
- 8.2. Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998
- 8.3. Norm SN 592 000 "Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung", Ausgabe 2024
- 8.4. VSA-Richtlinie "Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter", Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA), Ausgabe 2019
- 8.5. Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser "Regenwasserbewirtschaftung", Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Kanton Zürich, Ausgabe 2022
- 8.6. "Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO)" von Kloten Ausgabe 2010
- 8.7. SIA-Norm 431 "Entwässerung von Baustellen", Ausgabe 1997

9. Mit einem guten Sonnenschutz tagsüber ist sicherzustellen, dass sich die Räume nicht zu stark erwärmen können. Nötigenfalls ist der Sonnenschutz zu automatisieren.
10. Die Vorschriften der §§ 295 bis 306 PBG sowie der Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I) sind für das vorliegende Bauvorhaben verbindlich. Fensterlose Sanitärzellen sind zulässig, wenn sie ausreichend künstlich belüftet werden (§ 302 Abs. 4 PBG).

11. **Brandschutz:**

Folgende feuerpolizeilichen Nebenbestimmungen sind verbindlich einzuhalten:

Vor Rohbaukontrolle

- 11.1. Die Konstruktion der Installationsschachtwände und/oder Vorwandsysteme mit Angabe der Produkte, der geführten Leitungen und Art der Abschottungen sind spätestens vor Ausführung der Feuerpolizei zur Stellungnahme einzureichen.
- 11.2. Die vom QS-Verantwortlichen Brandschutz visierten Lüftungspläne sind spätestens vor Ausführung dem Bauamt zu Händen der Feuerpolizei Kloten zur Stellungnahme einzureichen. In den Lüftungsplänen müssen insbesondere die vorgesehenen Brandschutzklappen, Brandschutzisolationen mit Details zu Wanddurchführungen und Reinigungsöffnungen erkennbar sein.

Vor Bezug

- 11.3. Vor Bezug ist die vom QS-Verantwortlichen Brandschutz unterzeichnete Übereinstimmungserklärung Brandschutz der Feuerpolizei einzureichen.
- 11.4. Der Feuerpolizei und der Feuerwehr sind revidierte Brandschutzpläne und Feuerwehrpläne (je 1-fach in Papierform + pdf) einzureichen.
- 11.5. Der Eigentümer- und Nutzerschaft sind die vollständigen Revisionsunterlagen Brandschutz für die Wartungs- und Unterhaltsarbeiten einzureichen.
- 11.6. Die Überbauung ist mit mindestens einem Schlüsselrohr auszustatten. Das Schlüsselrohr ist vor dem Zugang zur BMA-Bedienstelle (Hotel-Treppenhaus) einzubauen. Die diesbezüglichen Details sind direkt mit der Feuerwehr Kloten (Staboffizier Feuerwehr, Martin Schwarz, 044 815 14 11, martin.schwarz@kloten.ch) abzusprechen.
- 11.7. Die notwendigen Brandfallsteuerungen sind auf das Brandschutzkonzept abzustimmen und müssen dokumentiert sowie mittels integralen Tests vor Bezug überprüft werden. Die Protokolle sind der Feuerpolizei informativ einzureichen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der VKF-Brand-schutzerläuterung "Gewährleistung der Betriebsbereitschaft von Brandfallsteuerungen (BFS)".
- 11.8. Vor Bezugs-/ Schlusskontrolle ist das von der Eigentümer- und Nutzerschaft und dem oder der Sicherheitsbeauftragten Brandschutz unterschriebene Pflichtenheft der Feuerpolizei (PDF-Format) einzureichen.
- 11.9. Gebäude mit einer Photovoltaikanlage sind für die Einsatzkräfte zu kennzeichnen und entsprechende Einsatzunterlagen sind zu erstellen. Es sind entsprechende Gefahrenhinweise anzubringen (Anbringungsort der Kennzeichnung gemäss NIN (7.12.5.1.)). Die Unterlagen müssen über die Leitungsführung, Standortwechselrichter, Abschaltvorrichtungen, Stringplan usw. Aufschluss geben. Die Unterlagen sind dem Bauamt der Stadt Kloten zuhanden der Feuerpolizei in 3-facher Ausführung und in elektronischer Form zur Kenntnisnahme und Weitergabe an die Feuerwehr

einzureichen. Zusätzlich sind die Unterlagen vor Ort an einer geeigneten und gut zugänglichen Stelle zu hinterlegen.

Allgemeine Auflagen

- 11.10. Für den Beherbergungsbetrieb ist wie geplant, neben der akustischen Alarmierungseinrichtung der Brandmeldeanlage ein sprachgesteuertes Informationssystem (EVAK), mit welchem sämtliche Bereiche gleichzeitig ab Datenträger sowie mit individueller Sprachdurchsage informiert werden können, zu installieren.
- 11.11. Für die Materialisierung von Innen- und Aussenwänden sowie Decken- und Dachkonstruktionen gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Verwendung von Baustoffen", insbesondere diejenigen der Ziffer 3 /Gebäudehülle und Ziffer 4 /Gebäudeausbau.
- 11.12. Bei extensiver Begrünung von Dächern darf der Humus maximal 20% organische Bestandteile aufweisen. Die Schichtdicke des Humus muss mindestens 3 cm betragen. Es ist ein vegetationsfreier Abstand – gegenüber aufgehenden Bauteilen und Dachdurchdringungen von mindestens 0.50 m einzuhalten.
- 11.13. Im Übrigen sind die im Brandschutznachweis Version V1 mit den mitgültigen Unterlagen vom 30. Juni 2025 vorgesehenen Massnahmen umzusetzen.

Qualitätssicherung im Brandschutz

- 11.14. Für das Bauvorhaben ist eine Qualitätssicherung der QSS 2 gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz" zu erbringen. Es ist eine geeignete Projektorganisation aufzubauen; die Leistungen des oder der QS-Verantwortlichen Brandschutz sind festzulegen und zu erbringen.

Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz

- 11.15. Für den Hotelbetrieb ist ein/e Sicherheitsbeauftragter/e Brandschutz zu bestimmen. Diese Person muss über die notwendigen Qualifikationen verfügen und durch die Geschäftsleitung mit den notwendigen Kompetenzen und Mitteln ausgestattet werden. Über Pflichten und Kompetenzen erstellt die Eigentümer- und Nutzerschaft zusammen mit dem SiBe Brandschutz ein Pflichtenheft. Dieses ist periodisch zu überprüfen und wenn nötig anzupassen.
- 11.16. Es sind alle notwendigen Massnahmen zur Verhütung von Bränden und Explosionen während der Bauzeit zu treffen, insbesondere sind Flucht- und Rettungswege freizuhalten, Schutzmassnahmen für die Lagerung und den Umgang mit feuer- und explosionsgefährlichen Stoffen umzusetzen und Kontrollen nach Heissarbeiten durchzuführen. Brennbares Material (z. B. Holz, Papier, Kunststoff, Verpackungen) ist periodisch zu entfernen oder in genügendem Abstand zur Baustelle zu lagern. In jeder Bauphase ist die sofortige Alarmierung der Löschkkräfte und die Rettung von Personen sicherzustellen. Die Rufnummer der Feuerwehr ist deutlich sichtbar anzuschlagen und es sind geeignete Löschmittel bereitzustellen.
- 11.17. Die Baustelle sowie angrenzende Bauten und Anlagen müssen für den raschen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein. Bauinstallationen und Materiallager dürfen den Feuerwehreinsatz nicht behindern und die Umgebung nicht gefährden.
- 11.18. Sollte geplant sein, dass Parkingflächen während der Bauphase (nach Rohbauabnahme) von Handwerkern zum Abstellen von Fahrzeugen nutzbar gemacht werden, sind die notwendigen Brandschutzmassnahmen vorgängig mit der Feuerpolizei zu besprechen bzw. von dieser genehmigen zu lassen.

Brandschutzabstände, Tragwerk und Brandabschnitte

- 11.19. Tragende Bauteile und deren Verbindungen müssen 60 Minuten Feuerwiderstand aufweisen. An das Tragwerk des jeweils obersten Geschosses werden keine feuerpolizeilichen Anforderungen gestellt.
- 11.20. Brandabschnittsbildende Wände und horizontale Fluchtwege sind mit Feuerwiderstand EI 30 (in Untergeschossen EI 60) zu erstellen.
- 11.21. Brandabschnittsbildenden Decken sind mit Feuerwiderstand REI 60 zu erstellen.
- 11.22. Wohnungen, Technikräume, Hotelzimmer, Parkingebeben, usw. sind als eigene Brandabschnitte zu erstellen.
- 11.23. Die Balkonabtrennungen der Wohnungen der Gebäude entlang der Schaffhauserstrasse, sind aus Material der RF1 auf der gesamten Geschosshöhe auszuführen.
- 11.24. Die vertikalen Fluchtwege, sind als durchgehende Brandabschnitte, mit Feuerwiderstand REI 60-RF1 bis zu einem sicheren Ort im Freien zu erstellen.
- 11.25. Öffnungen und Durchbrüche in brandabschnittsbildenden Bauteilen sind mit Brandschutzabschlüssen (z. B. Türen, Tore, Deckel) mit Feuerwiderstand EI 30 abzuschliessen.
- 11.26. Türen zu vertikalen Fluchtwegen sind selbstschliessend auszuführen. Ausgenommen sind die Türen zu den Wohnungen der Mehrfamilienhäuser und technischen Räumen.
- 11.27. Türen oder Tore die betriebsbedingt in offener Stellung gehalten werden sollen, sind mit Türschliessern und/oder Rückhaltemagneten auszurüsten, damit sie im Brandfall und bei Stromausfall selbsttätig schliessen (Anschluss an BMA).
- 11.28. Aussparungen für die Durchführung von Leitungen durch brandabschnittsbildende Bauteile sind unter Berücksichtigung der Wärmedehnung mit Material aus Baustoffen RF1 auszufüllen und dicht zu verschliessen oder mit VKF anerkannten Abschottungssystemen mit Feuerwiderstand EI 30 zu verschliessen. Ausnahmen regelt Ziffer 3.5 der VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte".
- 11.29. Leitungen von haustechnischen Installationen sind in brandabschnittsbildenden Installationschächten zu führen. Ausnahmen regelt Ziffer 3.6.1 der VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte". Installationsschächte müssen den gleichen Feuerwiderstand wie die nutzungsbezogenen Brandabschnitte, mindestens aber EI 30 aufweisen. Sie sind in jedem Geschoss mit Baustoffen RF1 zu unterteilen oder hohlraumfrei mit Baustoffen RF1 auszufüllen. Ausnahmen regelt die VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte", Ziffer 3.6.3.

Flucht- und Rettungswege

- 11.30. Horizontale und vertikale Fluchtwege müssen eine Breite von mindestens 1.20 m und eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2.10 m aufweisen.
- 11.31. Die lichte Durchgangsbreite von Türen muss mindestens 0.90 m, die lichte Durchgangshöhe mindestens 2.00 m betragen. Hotelzimmertüren müssen ein solches von mindestens 0.80 m aufweisen. Die Hauseingangstüren der Mehrfamilienhäuser müssen eine lichte Durchgangsmass von mindestens 1.00 m aufweisen (PBG §305).
- 11.32. Türen in Fluchtwegen sind wie geplant in Fluchtrichtung öffnend anzuschlagen. Sie müssen jederzeit von innen ohne Hilfsmittel geöffnet werden können. Türen, welche abgeschlossen werden, sind mit Notausgangsverschlüssen nach SN EN 179 auszurüsten.

Dies gilt insbesondere auch für die Fluchtwege aus dem Parking. Der Gebäudeteil Hotel und das Parking muss zudem von den Einsatzkräften von aussen zugänglich sein.

11.33. Türen von Räumen oder Flächen (z.B.: Dachterrasse, 5.OG) mit einer maximalen Belegung von 20 Personen, können entgegen der Fluchtrichtung öffnend erstellt werden.

11.34. Im Übrigen sind Flucht- und Rettungswege nach den Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Flucht- und Rettungswege" zu erstellen.

Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung und Sicherheitsstromversorgung

11.35. Im Hotel sowie in den Parking-Ebenen sind Fluchtwege und Ausgänge mit entsprechenden sicherheitsbeleuchteten Rettungszeichen zu kennzeichnen und die Fluchtwege, sowie der Bereich der Fahrgassen im Parking, sind mit einer Sicherheitsbeleuchtung zu versehen.

11.36. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung", insbesondere diejenigen der Ziffern 3.2 und 3.3.

Löscheinrichtungen

11.37. Im Einvernehmen mit der Feuerpolizei sind geeignete Löscheinrichtungen zur ersten Brandbekämpfung vorzusehen. Der Beherbergungsbetrieb ist mindestens je Geschoss, bei den Zugängen zu den vertikalen Fluchtwegen, mit je einem entsprechenden Handfeuerlöscher auszustatten.

11.38. In der gewerblichen Küche sind ein geeigneter Handfeuerlöscher sowie eine Löschdecke gut sichtbar bereitzustellen.

Brandmeldeanlage

11.39. Im Beherbergungsbetrieb b (Hotel) ist eine Brandmeldeanlage (Vollüberwachung) gemäss der VKF-Brandschutzrichtlinie «Brandmeldeanlagen», der Weisung 20.07 «Brandmeldeanlagen» der Gebäudeversicherung Kanton Zürich sowie dem Stand der Technik zu erstellen.

Sprinkleranlage

11.40. In den Parking-Ebenen ist eine Sprinkleranlage (Teilschutz) gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie "Sprinkleranlagen", der Weisung 20.08 "Sprinkleranlagen" der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich sowie dem verwendeten Stand der Technik zu erstellen.

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

11.41. Die vertikalen Flucht- und Rettungswege sind zuoberst mit direkt ins freie führenden Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen (min.0.50 m²) auszurüsten oder es sind in allen Geschossen genügend grosse (min.0.30 m²), direkt ins Freie führende Lüftungsflügel zu erstellen. Die erstgenannten Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen müssen von der Eingangsebene aus in Betrieb gesetzt werden können (Treppenhäuser H, R1 bis R4). Die Betriebsbereitschaft muss auch bei Stromausfall gewährleistet sein.

Blitzschutzsystem

11.42. Das Gebäude mit Hotelnutzung ist gegen Blitzschlag zu schützen. Das Blitzschutzsystem ist für die Blitzschutzklasse III zu dimensionieren und gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie "Blitzschutzsysteme" sowie der Weisung 20.06 "Blitzschutzsysteme" der Gebäudeversicherung Kanton Zürich zu erstellen.

In der Planung ist zu berücksichtigen, dass das Hotel mit dem angrenzenden Mehrfamilienhaus über die Untergeschosse bis und mit 4. Obergeschoss verbunden ist.

- 11.43. Vor der Eindeckung der Erdungen bzw. vor dem Einbetonieren von Fundamentern ist das Blitzschutzsystem durch den Blitzschutzaufseher auf ihre fachgerechte Ausführung zu überprüfen oder in Absprache mit diesem mit Bildmaterial zu dokumentieren.
- 11.44. Der Anlageersteller hat dem Blitzschutzaufseher das fertig erstellte Blitzschutzsystem schriftlich zur Abnahme zu melden (Meldeformular auf www.gvz.ch).

Beförderungsanlagen

- 11.45. Aufzugsschächte sind mit dem gleichen Feuerwiderstand wie die brandabschnittsbildenden Wände auszuführen. Die dazugehörige Schachtfreien müssen aus Baustoffen RF1 ausgeführt sein. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Beförderungsanlagen".
- 11.46. Aufzugsschachttüren und dazugehörige Schachtfreien, welche unmittelbar in eine Nutzungseinheit führen, sind mit mindestens Feuerwiderstand E 30 auszuführen.
- 11.47. Der Aufzug im Beherbergungsbetrieb b (Hotel) muss eine Brandfallsteuerung aufweisen.

Wärmetechnische Anlagen

- 11.48. Für die Erstellung von wärmetechnischen Anlagen (z.B. Cheminéeöfen, Abgasanlagen) bedarf es einer separaten Bewilligung der Feuerpolizei. Allfällige Gesuche (www.gvz.ch/ Brandschutz/ Formulare/ Gesuchs- und Meldeformulare) sind, mit den erforderlichen Unterlagen versehen dem Bauamt der Stadt Kloten vor Ausführung einzureichen.

Für die Erstellung der Wärmepumpen, ohne grössere Mengen brennbarer Kältemittel, sind vor Ausführung entsprechende Installationsatteste (www.gvz.ch/ Brandschutz/ Formulare/ Gesuchs- und Meldeformulare) einzureichen.

Lufotechnische Anlagen

- 11.49. Lufotechnischen Anlagen sind gemäss der VKF-Brandschutzrichtlinie „Lufotechnische Anlagen“ zu erstellen, insbesondere nach denjenigen der Ziffern 3 und 4.
- 11.50. Bezüglich der Leitungsführung und Aggregataufstellung der gewerblichen Küche ist die VKF-Brandschutzrichtlinie „Lufotechnische Anlagen“ Ziffer 4.2.3, insbesondere Abs.5 zu beachten.
- 11.51. Abluftleitungen von Küchenabluflhauben sind aus Baustoffen der RF1 auszuführen. Werden in Abluftleitungen von Küchenabluflhauben VKF anerkannte, geeignete Absperrvorrichtungen eingebaut, müssen die Abluftleitungen nach der Absperrvorrichtung mindestens aus Baustoffen der RF3(cr) bestehen.

PV Anlage

- 11.52. Für die Erstellung der Solaranlagen gelten die Bestimmungen des VKF-Brandschutzmerkblattes "Solaranlagen", insbesondere diejenigen der Ziffern 3.1, 3.2, 3.3 und 4.
- 11.53. DC-Leitungen von Photovoltaik-Modulen bis zum Wechselrichter sind so auszuführen, dass voraussehbare Wärme-, Feuer- und Lichtbogenerscheinungen an ihnen die Umgebung nicht in Brand setzen können und im Betriebs- und Störfall keine zusätzliche Brandquellen oder Brandlasten entstehen.
- 11.54. Die Photovoltaik-Module sind an das Blitzschutzsystem anzuschliessen.
- 11.55. Für die Aufstellung von stationären Speichersystemen gelten die Bestimmungen des VKF-Brandschutzmerkblattes "Lithium-Ionen-Batterien", insbesondere diejenigen der Ziffern 4.4 bis 4.6. Die notwendigen Massnahmen sind in Abhängigkeit der Speicherkapazität und damit verbundenem Hazard Level (HL) zu wählen.

12. Der dauernde Bestand der Grünflächen und der Bepflanzung ist zu gewährleisten.
13. Bei der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen der §§ 169 ff des Einführungsgesetzes zum Schweiz. Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) sowie die Bestimmungen der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) zu beachten.
14. **Lebensmittelbetriebe:**
 - 14.1. Für das Personal müssen genügend Toiletten und Handwaschgelegenheiten zur Verfügung stehen. Waschbecken für die Handhygiene müssen eine Warm- und Kaltwasserzufuhr haben und mit Flüssigseife und Einweghandtüchern ausgestattet sein.
 - 14.2. Toilettenräume dürfen keinen direkten Zugang in Räume bieten, in welchen mit Lebensmitteln umgegangen wird. Trennwände zwischen Toiletten und Garderobebereichen müssen raumhoch geschlossen sein.
 - 14.3. Falls keine Spülmaschine vorhanden ist, muss ein Spülbecken mit Doppeltrog vorgesehen werden. In Küchen, die nur über eine Wasserstelle verfügen, wird ein Doppelbecken mit schwenkbarem Wasserhahn empfohlen.
 - 14.4. Für die Mitarbeitenden ist eine Garderobenmöglichkeit mit Einrichtungen für die persönliche Hygiene (z.B. Handwaschgelegenheiten) vorzusehen.
 - 14.5. Böden, Wände und Arbeitsflächen in allen Bereichen, in welchen mit offenen Lebensmitteln umgegangen wird, haben zweckmässige nichttoxische, wasserdichte und für Arbeitsflächen glatte Oberflächen aufzuweisen, die leicht zu reinigen und abriebfest sind. An Wänden sind diese Flächen bis auf eine den Arbeitsvorgängen angemessene Höhe zu führen.
 - 14.6. Es sind genügend Lagerbereiche einzuplanen, sowohl für (tief-)gekühlte und ungekühlte Lebensmittel als auch für die getrennte Lagerung von Reinigungsmitteln und Abfällen.
 - 14.7. Es muss eine ausreichende Raumbelüftung vorhanden sein. Dies betrifft Verarbeitungs-, Lager- und Personalräume. Luftströme aus kontaminierten Bereichen (wie Toilettenräumen) in reine Bereiche sind zu vermeiden.
 - 14.8. Die räumliche Struktur muss die Trennung reiner und unreiner Arbeitsabläufe und Warenflüsse ermöglichen und gewährleisten können. Nebenräume müssen dem Betriebskonzept angepasst sein.
 - 14.9. Weitere Bestimmungen des Lebensmittelrechts bleiben vorbehalten.
15. **Restaurationsbetrieb / Patentpflicht:**

Der Restaurationsbetrieb fällt unter die Patentpflicht des Gastgewerbesgesetzes (GGG). Mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme ist ein entsprechendes Gesuch einzureichen (§ 7 VO GGG) und ausserhalb des baurechtlichen Verfahrens abzuhandeln.

Das erforderliche Gastgewerbe-/Alkoholverkaufspatent ist bis vor Betriebseröffnung vorzulegen.
16. **Geländer/Brüstungen:**

Absturzgefährdete Stellen sind für die Benutzer ausreichend zu sichern. Die näheren Einzelheiten richten sich nach der SIA-Norm 358.
17. **Beförderungsanlagen:**

Für die Erstellung, den Ersatz oder den Umbau einer Beförderungsanlage gelten folgende Anforderungen:

- 17.1. Kontrollorgan ist die Goetschi Ingenieurbüro AG, Eichstrasse 4, 8107 Buchs ZH. Diesem sind die erforderlichen Projektunterlagen, allenfalls die Projektbestätigung, spätestens vor Rohbauabnahme einzureichen.
 - 17.2. Vorgängig sind die technischen Unterlagen sowie eine Erklärung beizubringen, welche die gemäss dem Stand der Technik angewendeten technischen Vorschriften, Normen oder Spezifikationen verbindlich aufführt.
 - 17.3. Nach Abschluss der Arbeiten ist eine Kopie der Konformitätserklärung oder eine Bestätigung einzureichen, welche die einwandfreie Ausführung gemäss der Erklärung und die sichere Funktion der Anlage nachweist.
 - 17.4. Die Anlage darf erst in Betrieb genommen werden, wenn zusätzlich die Einhaltung der übrigen Bauvorschriften überprüft worden ist.
18. **Abfall- / Quartiersammelstellen:**
Nachfolgende Nebenbestimmungen bezüglich Abfall- / Quartiersammelstellen sind zu beachten:
- 18.1. Nach Bezug ist die Abteilung Raum und Umwelt der Stadt Kloten zwecks der Abnahme/Instruktion zu informieren
 - 18.2. Ein nachträgliches Verlangen von Containern bleibt vorbehalten.
19. **Abteilung Sicherheit:**
Folgende Auflagen der Abteilung Sicherheit der Stadt Kloten sind zwingend zu beachten:
- 19.1. Sämtliche Spielgeräte müssen gemäss BFU geprüft sein (Plakettennachweis vom Hersteller), da diese öffentlich zugänglich sind.
 - 19.2. Bepflanzungen dürfen die Sichtbereiche der Fussgängerwege nicht beeinträchtigen.
20. **Abteilung Planung / Infrastruktur + Forst (PIF):**
Folgende Auflagen der Abteilung Planung / Infrastruktur (PIF) sind verbindlich einzuhalten:
- 20.1. Der Abstand von Mauern und Einfriedungen von Strassen- und Trottoir Rändern muss zugunsten des Strassenunterhalts mindestens 50 cm betragen.
 - 20.2. Anpassungen von Randabschlüssen bei Zu-/Wegfahrten sowie alle anderen Strassenanpassungen sind fach- und sachgerecht nach den „Normalien öffentlicher Grund“ der Abteilung PIF (Ansprechperson: Vito Labarile, Tel. 044 815 17 50) vorzunehmen. Die anfallenden Kosten gehen voll zulasten des Gesuchstellers.
 - 20.3. Die Standorte der Beleuchtungskandelaber sind **frühzeitig** mit der Abteilung PIF abzusprechen.
 - 20.4. Die Zufahrtswege über öffentlichen Grund sind stets sauber zu halten. Allfällige, durch Transportfahrzeuge verunreinigte Fahrbahnen sind sofort zu reinigen. Im Falle einer Nassreinigung sind auch die Strassenabläufe entsprechend zu reinigen. Im Unterlassungsfall wird die Reinigung auf Kosten der Bauherrschaft durch die Stadt Kloten angeordnet.
 - 20.5. Erdhindernisse wie Erdanker, im Boden verbleibende Baugrubensicherungen, Kranfundamente, private Fernwärmeleitungen im öffentlichen Raum zwischen Liegenschaften, und dergleichen, sind in einem Revisionsplan darzustellen (2-fach, unterzeichnet mindestens vom Planersteller). Der Plan ist ausserdem in digitaler Form, und zwar im dxf/dwg-Format sowie als pdf-Datei, an folgende Adresse zu senden: baupolizei@kloten.ch.
21. **Reklameanlagen/Beschriftungen:**
Allfällige Reklameanlagen/Beschriftungen sind separat einzugeben und bewilligen zu lassen.

22. **Luftreinhaltung:**
Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BUWAL-Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen (Baurichtlinie Luft 2016). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der beigelegten Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009: „Massnahmenstufe B“ eingehalten werden.
23. **Baulärm:**
Während der Bauzeit sind die Baulärm-Vorschriften einzuhalten bzw. die Baulärmrichtlinie (BLR) des BAFU anzuwenden.
24. **Radon:**
Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dem Stand der Technik entsprechende präventive bauliche Massnahmen zu treffen, um in Räumen, in denen sich Personen regelmässig während mehrerer Stunden pro Tag aufhalten, den **Radonreferenzwert** von 300 Bq/m³ einzuhalten.
25. **Baustellenabwasser:**
Das Baustellenabwasser ist im Einvernehmen mit der Baubehörde zu beseitigen. Die SIA-Empfehlung 431, Ausgabe 1997 (Norm SN 509 431), Entwässerung von Baustellen, ist im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie zu beachten.
26. **Verantwortlichkeit Baustelle:**
Die Bauherrschaft und/oder deren Vertreter sind verpflichtet, die Baustellen vor Ort zu überprüfen, sollte stürmisches Wetter vorhergesagt sein. Reklamen an nicht im Boden verankerten Abschrankungen sind verboten.
27. **Nachtragung Grundbuchgeometer:**
Der Grundbuchgeometer ist von Gesetzes wegen verpflichtet, nach Abschluss der Bauarbeiten sämtliche Änderungen an Bauten und am Grundstück zu erfassen und in den Plänen und Registern nachzutragen. Für die Kosten der Vermarkung und der Nachführungsarbeiten haben die Grundeigentümer aufzukommen.
28. **Vermassung Grundrissplan durch Grundbuchgeometer:**
Die Vermassung des Grundrissplans wird durch den Grundbuchgeometer ohne besonderen Auftrag der Bauherrschaft erst anlässlich der Absteckung überprüft. Für den Fall falscher Massangaben oder anderer Widersprüche wird eine Revision dieser Baubewilligung ausdrücklich vorbehalten. Die Abnahme bzw. das Einschneiden von Schnurgerüsten ist vom Grundbuchgeometer vorzunehmen.
29. **Baustellen-Umweltschutz-Kontrolle:**
Die Baustelle wird hinsichtlich ihrer Umweltrelevanz in die Klasse I eingeteilt, so dass 4 **Baustellen-Umweltschutz-Kontrolle** pro Jahr durchzuführen sind. Die Kontrollen finden unangemeldet statt.
30. **KI/III/98 plus Checkliste Bauablauf:**
Die "Allgemeinen Bedingungen und Auflagen" der Stadt Kloten (KI/III/98 plus Checkliste Bauablauf) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser baurechtlichen Bewilligung.
31. **Wesentliche Zwischenstände:**
Die wesentlichen Zwischenstände während der Bauzeit (gem. § 327 PBG und § 23 BVV) wie die Erstellung des Schnurgerüsts, die Fertigstellung der Kanalisationsgrundleitungen, die Rohbauvollendung, die Bezugsbereitschaft und die Vollendung der Umgebungsarbeiten sind frühzeitig, mindestens **10 Arbeitstage** vor dem vorgesehenen Abnahmetermin zu melden unter baupolizei@kloten.ch.
32. Die **Fertigstellung** ist frühzeitig, mindestens 10 Arbeitstage vor dem vorgesehenen Abnahmetermin zu melden unter baupolizei@kloten.ch.

33. **Grundbuchanmerkung:**

Gestützt auf § 321 PBG und den vorliegenden Beschluss sind folgende öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nrn. 3061 im Grundbuch anzumerken:

Beseitigungs- und Verlegerevers für Bauten und Anlagen im Baulinienbereich Hardackerstrasse (RRB Nr. 1153 / 1967:

«Der/die jeweilige(n) Eigentümer dieser Liegenschaften sind verpflichtet, die baurechtlich bewilligten Anlagen und Ausstattungen (Anlieferung Hotel, Besucher-Parkplätze, UFC-Anlage, Einfriedigungen und Bepflanzungen) im Baulinienbereich entschädigungslos und ohne Ausrichtung eines Minderwerts für die Liegenschaft zu beseitigen, anzupassen oder zu verlegen, wenn dies der Strassen-/Werkleitungsausbau oder ein anderes öffentliches Interesse erfordert. Die Überbindung dieser Auflage, mit Weiterüberbindungspflicht, an die jeweiligen Rechtsnachfolger ist Sache der Bewilligungsnehmerin.»

Die Baupolizei Kloten meldet hiermit die oben genannte Anmerkung beim Notariat und Grundbuchamt Bassersdorf an.

34. Folgende Kosten sind innert 30 Tagen an die Stadt Kloten zu überweisen:

Fr.	21'093.00	Prüfungs-/Behandlungs-/Bewilligungsgebühr (Hotel)
Fr.	68'568.00	Prüfungs-/Behandlungs-/Bewilligungsgebühr (Riegelbauten)
Fr.	54'372.00	Prüfungs-/Behandlungs-/Bewilligungsgebühr (Punktbauten)
Fr.	150.00	Publikationskosten
Fr.	540.00	Schreibgebühren, Porti

Fr. 144'723.00 Total, wofür **separat** eine Zahlungseinladung zugestellt wird.

Die Kosten für die Bearbeitung der Nach- und Spezialeingaben sowie der Baukontrollen werden separat erhoben und mit den entsprechenden Verfügungen in Rechnung gestellt.

35. **Zustellung Baurechtsentscheid:**

Gemäss Art. 14 der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenverordnung) der Stadt Kloten wird für die Zustellung des baurechtlichen Entscheides an den Begehrensteller eine Gebühr von Fr. 50.00 erhoben.

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Mitteilung an:

- aww Architekten AG, Eichstrasse 25, 8045 Zürich; auch zHd. Gesuchsteller und Grundeigentümer (Beilage: massgebende Unterlagen, Gesamtverfügung Baudirektion BVV-Nr. 25-2326 vom 13. März 2026 inkl. Rechnung Nr. 9006240968, Feststellungsverfügung AWI vom 5. September 2025, KI/III98, Checkliste Bauablauf, Merkblatt Sicherheit, Kranerstellungsgesuch, R)

- Drittbeteiligte nach § 316 Abs. 2 PBG und § 10 Abs. 3 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (mit Gesamtverfügung Baudirektion BVV-Nr. 25-2326 vom 13. März 2026, Feststellungsverfügung AWI vom 5. September 2025R)
 - bär-gerber immobilien AG, Ronald Bär, Bramenring 1, 8302 Kloten
 - Regimo Zürich AG, Hohlstrasse 536, 8048 Zürich
 - Habitat 8000 AG, Limmatstrasse 107, 8005 Zürich
 - Bicer Saadet, Hardackerstrasse 32, 8302 Kloten
- Baudirektion Kanton Zürich, Kantonale Leitstelle für Baubewilligungen, per E-Mail (BVV-Nr. 25-2326); *leitstelle@bd.zh.ch*)
- Zonenschutz / Kantonale Kontaktstelle, Postfach, 8058 Zürich-Flughafen (E-Mail: *zonenschutz@kantstelle.ch*)
- Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Abt. Brandschutz, Bruno Stürchler (E-Mail: *brandschutz@gvz.ch*)
- Amtl. Blitzschutzaufseher, Stephan Meier, (E-Mail: *stephan.meier@gvz.ch*)
- Behindertenkonferenz Kanton Zürich (BKZ), Zollstrasse 115, 8005 Zürich
- Goetschi Ingenieurbüro AG, Eichstrasse 4, 8107 Buchs
- Kantonales Labor, Fehrenstrasse 15, 8032 Zürich (betr. Lebensmittelrecht) (E-Mail: *info@kl.zh.ch*)
- Notariat Bassersdorf, Postfach, 8303 Bassersdorf (**im Original**, mit der Bitte um Anmerkung gemäss Ziffer 33. → **Versand erfolgt erst nach Rechtskraft**)
- Industrielle Betriebe Kloten
- Planung/Infrastruktur + Forst (PIF)
- Sicherheit
- Feuerwehr-Kommando der Stadt Kloten
- Rechnung
- Baukommission
- Ingenieur- & Vermessungsbüro Acht Grad Ost AG, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten (Beilage: Situationsplan)
- Gossweiler Ingenieure AG, Kontrollorgan baulicher Zivilschutz, *ZS-Kloten@gossweiler.com*
- Gossweiler Ingenieure AG, Stadtingenieurbüro, inkl. massgebende Unterlagen, *si-kloten@gossweiler.com*
- Bauakten/Dossier

Für Rückfragen sind zuständig (siehe auch Checkliste Bauablauf):

- Melitta Cadosch, Leiterin Baupolizei, Kirchgasse 7, Postfach, 8302 Kloten, Tel. 044 815 12 55, melitta.cadosch@kloten.ch (Entscheid)
- Richard König, Leiter Stadtgenieurbüro, Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten, Tel. 044 815 51 00, si-kloten@gossweiler.com

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Stadtpräsident



Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

Versandt: -7. Mai 2026