



STADTKLOTEN

Fassung zur Zustimmung

# Privater Gestaltungsplan "Lirenächer"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 29. April 2022 / kl.1006 / Kol



**usic** mitglied  
beratende schweizer ingenieure



**Gossweiler**

Gossweiler Ingenieure AG  
Lindenstrasse 23  
8302 Kloten  
Telefon 044 815 51 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

**Auftraggeber**      Konsortium "Bahnhof Nord"  
Stadt Kloten  
SBB Immobilien  
Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank  
EMWE Immobilien AG

**Bearbeitung**      Gossweiler Ingenieure AG  
Oliver Steinmann, MAS FHO in Raumentwicklung  
Lukas Köchli, BSc FHO in Raumplanung FSU

**Version**            3.0

<b>Versionsverlauf</b>	<b>Version</b>	<b>Datum</b>	<b>Visum</b>	<b>Kommentar</b>
	1.0	09.10.2019	Kol	Abgabe zuhanden kantonaler Vorprüfung
	2.0	24.08.2020	Kol	Abgabe zuhanden öff. Auflage
	3.0	29.04.2022	Kol	Abgabe zur Zustimmung

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Veranlassung	4
1.2	Aufbau des Planungsberichts	5
1.3	Lage Gestaltungsplangebiet	5
1.4	Geltungsbereich und Eigentum	6
2	Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung	6
2.1	Verfahrensablauf	6
2.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	7
2.4	Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal	7
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1	Kantonaler Richtplan	8
3.2	Regionaler Richtplan Glattal	9
3.3	Kommunaler Richtplan 1999	13
3.4	Stadtentwicklungskonzept Stadt Kloten	14
3.5	Masterplanung "Gestaltung öffentlicher Raum"	14
3.6	Öffentlicher Gestaltungsplan "Am Stadtplatz"	16
3.7	Bau- und Zonenordnung	17
3.8	Lärm	19
3.9	Baulinien	19
3.10	Inventar schutzwürdiger Bauten	20
3.11	Bodenbelastungen	20
3.12	Gewässerschutz	20
3.13	Naturgefahren	21
3.14	Energieversorgung	21
3.15	Chemie-Risikokataster - Störfallvorsorge	22
4	Richtprojekt "Tangram"	23
4.1	Würdigung Beurteilungsgremium	23
4.2	Beschreibung Richtprojekt	23
4.3	Machbarkeitsstudie Strassenprojekt (Bushof, Lindenstrasse)	25
4.4	Berücksichtigung	26
5	Erläuterung zu den Gestaltungsplanvorschriften	27
5.1	Allgemeine Bestimmungen	27
5.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	28
5.3	Gestaltung	32
5.4	Erschliessung und Parkierung	37
6	Umwelt	40
7	Auswirkungen und Würdigung Gestaltungspläne	43
8	Anhang	46

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Veranlassung

**Anlass und heutige Situation** Die Mitglieder des Konsortiums "Bahnhof Nord" sind Eigentümer zusammenhängender Grundstücke im Gebiet "Bahnhof Nord". Sie möchten ihre Grundstücke neu überbauen. Das Konsortium Bahnhof Nord, bestehend aus den Grundeigentümern Stadt Kloten, SBB Immobilien, Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank und EMWE Immobilien AG, beabsichtigt auf den entsprechenden Grundstücken zwei Gestaltungspläne (öffentlicher Gestaltungsplan "SBB-Areal" und privater Gestaltungsplan "Lirenächer") auszuarbeiten. Die Basis dazu bildet ein gemeinsames Richtprojekt, welches als Siegerprojekt aus dem Studienauftrag "Städtebauliche Entwicklung Bahnhof Nord" hervorging. Im Rahmen der Erarbeitung der beiden Gestaltungspläne wurde entschieden, dass in einem ersten Schritt der private Gestaltungsplan "Lirenächer" vorangetrieben wird. Der öffentliche Gestaltungsplan "SBB-Areal" wird zu einem späteren Zeitpunkt weiterbearbeitet. Es bestehen keinen zwingenden Abhängigkeiten zwischen den beiden Gestaltungsplänen.

**Absichten** Das Konsortium sieht vor, das Gebiet städtebaulich und architektonisch überdurchschnittlich zu entwickeln. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- ◆ Der Bahnhof und das Bahnhofumfeld sollen als wichtiger Ankunfts- und Abfahrtsort an Ausstrahlung gewinnen und einen angemessenen Auftakt ins Klotener Zentrum bilden.
- ◆ Die heute unternutzten Areale sollen eine deutliche Verdichtung erfahren. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen, in den Obergeschossen vorwiegend Wohnnutzung vorzusehen.
- ◆ Der Bahnhofvorplatz und der Bushof weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf, ermöglichen schlanke Umsteigebeziehungen und steigern den Fahrgastkomfort.
- ◆ Der Transformationsprozess hin zu einer dichten gemischten Zentrumszone wird begleitet durch eine qualitativ hochwertige Entwicklung des Freiraums. Der Freiraum im Perimeter nimmt die Elemente des Masterplanes «Gestaltung öffentlicher Raum» auf und setzt das zugrundeliegende Konzept der prägnanten Freiräume fort.



Abbildung 1 Perimeter Gestaltungsplanungen, SBB-Areal (rot), Lirenächer (blau)



Abbildung 2      Gestaltungsplangebiet  
"SBB-Areal"



Abbildung 3      Gestaltungsplan-  
gebiet "Lirenächer"

## 1.2    Aufbau des Planungsberichts

Da der öffentliche Gestaltungsplan "SBB-Areal" und der private Gestaltungsplan "Lirenächer" parallel erarbeitet werden, werden im allgemeinen Teil des Planungsberichts teilweise beide Gestaltungspläne beleuchtet. Spezialitäten werden nur im jeweiligen Planungsbericht aufgeführt.

## 1.3    Lage Gestaltungsplangebiet

Das Gestaltungsplangebiet "Lirenächer" liegt im Zentrum der Stadt Kloten. Das Gebiet wird durch die Bahnhof-, Lindenstrasse, Markt- und Petergasse begrenzt.

Gestaltungsplangebiet  
"Lirenächer"

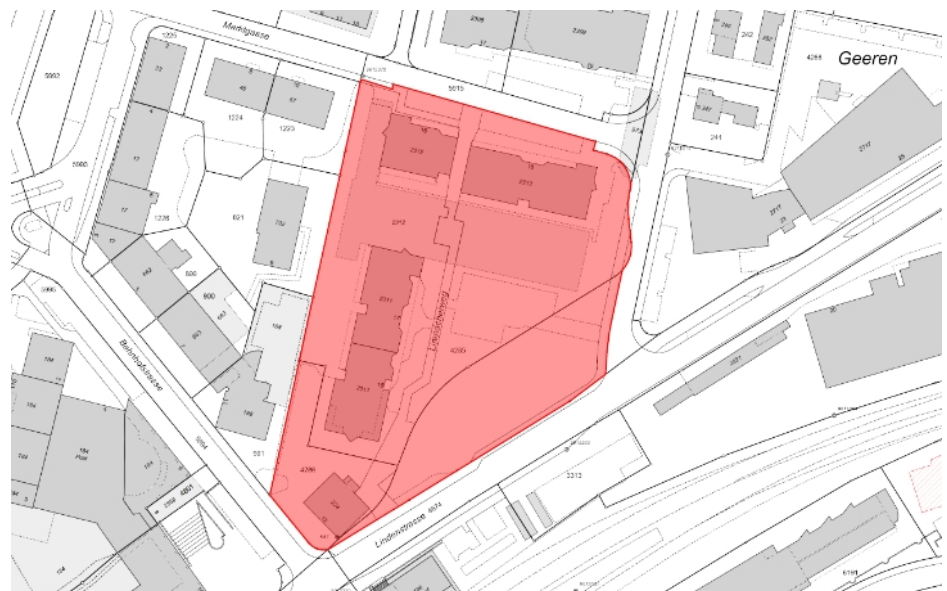


Abbildung 4      Perimeter Gestaltungsplan "Lirenächer" (ohne Massstab)

## 1.4 Geltungsbereich und Eigentum

Geltungsbereich und Eigentum

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die folgenden Grundstücke bzw. Anteile dieser. Nachfolgend sind die jeweiligen Grundstücke mit Eigentümer aufgeführt:

Grundstück Nr.	Eigentümerschaft
4666 (Anteil)	Stadt Kloten
4286	EMWE Immobilien AG
4285	Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank

## 2 Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung

### 2.1 Verfahrensablauf

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung (Baukommission)	14. Oktober 2019
Verabschiedung zur öffentlichen Auflage, Anhörung und 2. Kantonale Vorprüfung (Baukommission)	21. September 2020
Öffentliche Auflage/Anhörung und 2. Vorprüfung Baudirektion	2. Oktober 2020
Anpassungen aufgrund öff. Auflage/Anhörung und kantonalen Vorprüfung	Februar bis April 2022
Beschluss Stadtrat: Antrag an Gemeinderat	..
Zustimmung durch Gemeinderat	..
Ablauf Referendumsfrist	..
Genehmigung durch Baudirektion	..
Öffentliche Bekanntmachung	..

### 2.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Die Baukommission der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 21. September 2020 den Entwurf für den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen ab dem 2. Oktober 2020.

Einwendungen und Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Die Gemeinden Nürensdorf, Lufingen, Rümlang, Dietlikon, Winkel, Opfikon haben im Rahmen der Anhörung keine Einwendungen vorgebracht.

## 2.3 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Vorprüfungsberichten vom 10. Februar 2020 und 21. Januar 2021 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen.

Anpassung  
Gestaltungsplan

Die den Gestaltungsplan betreffenden Anträge aus dem Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2021 wurden soweit wie möglich berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen.

Unter anderem wurden folgenden Ergänzungen vorgenommen:

- ◆ Präzisierung von verschiedenen Vorschriften (Art. 8 übliche Vordächer, Art. 9 Abs. 5 Transfers von Gewerbeanteilen, Löschung Adressierung, Unterteilung Vorschriften zum Aussenraum Art. 16-18, Neuer Art. 19 Klima, Art. 22 Parkplatzberechnung, Art. 24 Fahrradabstellplätze)
- ◆ Ergänzungen im Planungsbericht zu den unterirdischen Bauten, Adressierung, Klimavorgaben, Parkplatzberechnung, Aussenraumgestaltung

## 2.4 Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal

Stellungnahme ZPG

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom 25. November 2020 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Die Absichten und Arbeiten zur Zentrumsbildung und Transformation des Gebietes Bahnhof Nord werden im Kontext der regionalen Ziele und Vorgaben durch die ZPG gesamthaft als positiv bewertet.

Die ZPG hat folgende Anträge gestellt, welche in die Überarbeitung eingeflossen sind:

- ◆ Neben dem Mindestanteil für Arbeiten ist auch der vorgegebene Mindestanteil für Wohnen von 25 % in den Vorschriften zu sichern.
- ◆ Die Nachweise in den Planungsberichten betreffend die Mindestanteile Wohnen und Arbeiten sowie für die Ausnützung sind auf die massgebenden Kennwerte wie der aGF (ohne Aussenmauern) und die Nutzungsdichte auf die massgebende Bauzonenfläche zu beziehen.
- ◆ Der bestehende und geplante regionale Radweg Bahnhofstrasse - Dietlikerstrasse, welcher den Bahnhof auf Höhe der Personenunterführung Nord quert, ist bei den weiteren Planungen zwingend mitzubedenken.

### 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Das Gestaltungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Kloten und ist ausgezeichnet durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Demgemäss liegt das Gestaltungsplangebiet im kantonalen Zentrumsgebiet "Kloten-Opfikon".

Gemäss kantonaalem Richtplan (Kapitel 2 "Siedlung") sind in Zentrumsgebieten und in Bahnhofsbereichen mit überörtlicher Bedeutung eine der besonderen La-  
gunst angemessene, überdurchschnittliche dichte Nutzung anzustreben.

Insbesondere soll im Hinblick auf die Verlängerung der Glattalbahn in Richtung Kloten / Bassersdorf das Gebiet zwischen Bahnhof und Stadthaus eine angemessene Weiterentwicklung und städtebauliche Stärkung erfahren. Dies soll mit einer zweckmässigen städtebaulichen Dichte und qualitativ hochwertigen öffentlichen Freiräumen sowie der zielgerichteten Anordnung von Nutzungen (funktionelle Durchmischung) erfolgen.

Die Gestaltungsplangebiete liegen ausserhalb der Abgrenzungslinie. Hinsichtlich der Fluglärmbelastung entsteht für die Gestaltungspläne deshalb kein detaillierter Klärungsbedarf.



Abbildung 5 Kantonaler Richtplan (Stand 7. Juni 2021, Festsetzung durch Kantonsrat), Gestaltungsplanperimeter gelb umkreist

### 3.2 Regionaler Richtplan Glattal

Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Glattal liegt das Gestaltungsplangebiet im Zentrumsgebiet und im Eignungsgebiet für Hochhäuser. Die maximale Höhenkote für Gebäude ist durch den Sicherheitszonenplan Flughafen abschliessend bestimmt.



Abbildung 6 Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 1301 / 2021)  
 Gestaltungsplanperimeter gelb umkreist

Hohe bauliche Dichte

Gemäss regionalem Richtplan liegen die Gestaltungspläne in Gebieten mit hoher baulicher Dichte. Diese eignen sich für eine städtebauliche Akzentuierung, weshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte (grossvolumige Baustruktur) grundsätzlich erwünscht ist. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden.

In diesen Gebieten ist vorrangig mit Sondernutzungsplanungen eine höhere Bebauung mit entsprechend höheren Dichten zu ermöglichen.

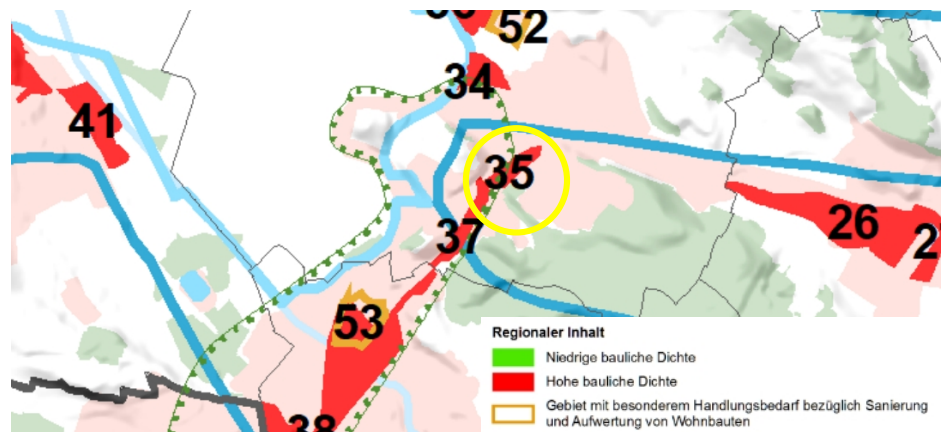


Abbildung 7 Übersicht Dichtevorgaben, Regionaler Richtplan Glattal, (RRB Nr. 1301 / 2021), Gestaltungsplanperimeter gelb umkreist

Gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept werden die kantonalen Handlungsräume hinsichtlich der angestrebten Nutzungsdichte mit folgenden Dichtestufen differenziert (Einwohner + Beschäftigte = Köpfe). Gemäss dem Zielbild 2030 des RegioROK ist im Gebiet "Kloten Bahnhof Nord" eine hohe Nutzungsdichte anzustreben.

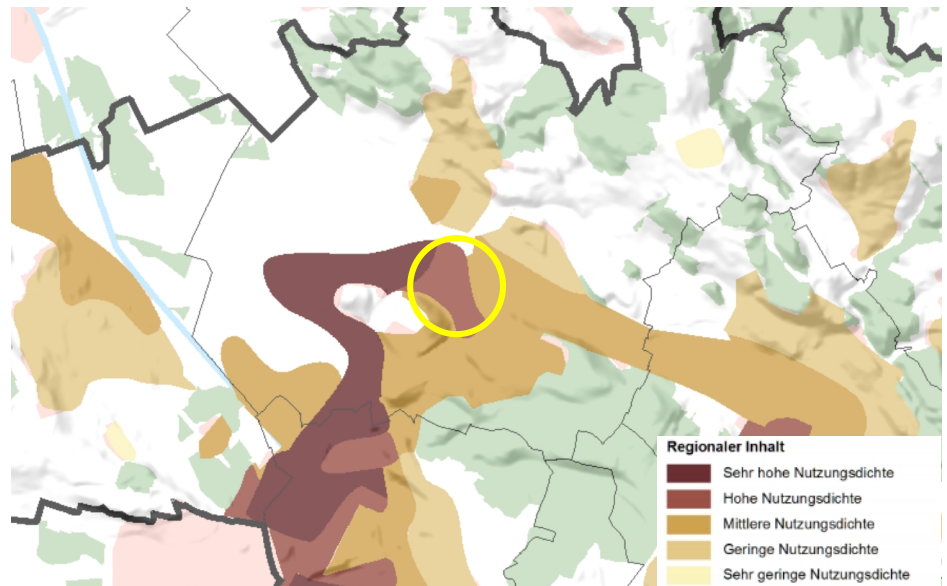


Abbildung 8 Dichtestufen, Regionaler Richtplan Glattal, (RRB Nr. 1301 / 2021), Gestaltungsplanperimeter gelb umkreist

Hochhäuser

Das Glattal wird künftig noch deutlicher durch Hochhäuser geprägt werden. Hochhäuser sollen nicht überall entstehen, sondern entlang der Glattalbahn und GlattalbahnPLUS das dichte Siedlungsband akzentuieren. In diesen Eignungsgebieten können die Gemeinden Hochhäuser mit über 40 m Gebäudehöhe zulassen. Die Gestaltungsplanperimeter liegen innerhalb des "Eignungsgebiet für Hochhäuser".

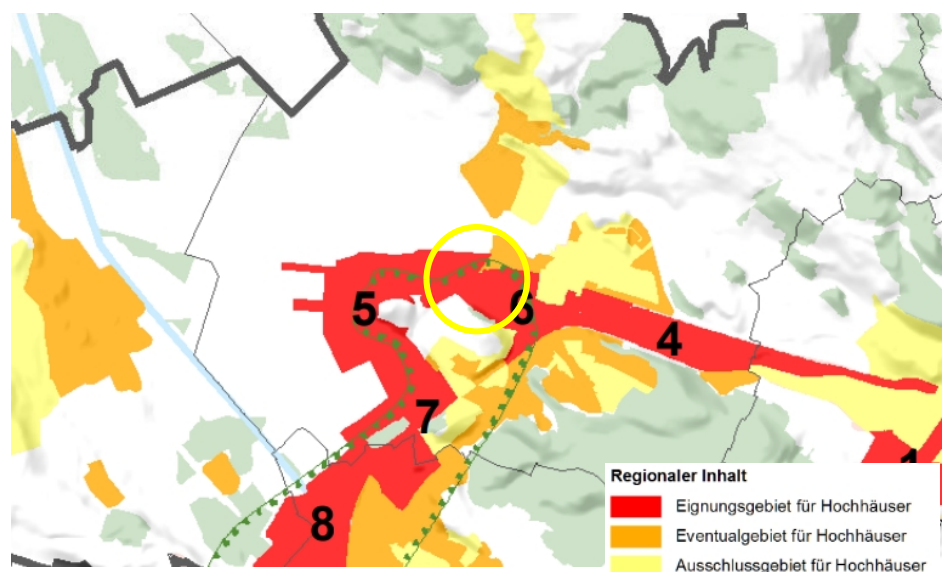


Abbildung 9 Übersicht Karteneinträge, Hochhausgebiete, Regionaler Richtplan Glattal, (RRB Nr. 1301 / 2021), Gestaltungsplanperimeter gelb umkreist

### Glattalbahn

In unmittelbarer Fusswegdistanz ist die Glattalbahnverlängerung geplant. Im Bereich der Gestaltungsplanperimeter ist zudem ein Radweg wie auch ein bestehender Fussweg im Richtplan bezeichnet. Der bestehende und geplante regionale Radweg Bahnhofstrasse – Dietlikerstrasse quert den Bahnhof auf Höhe der Personenunterführung Nord.

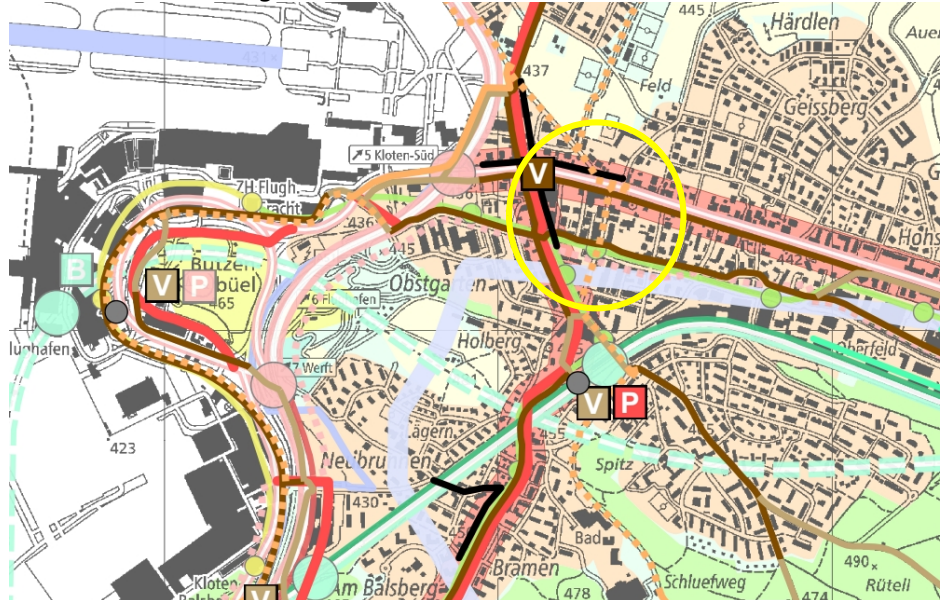


Abbildung 10 Regionaler Richtplan Verkehr (RRB Nr. 1301 / 2021); gelb Gestaltungsplangebiet

### Wassertransportleitung

Entlang der Gestaltungsplanperimeter verläuft eine unterirdische Wassertransportleitung.

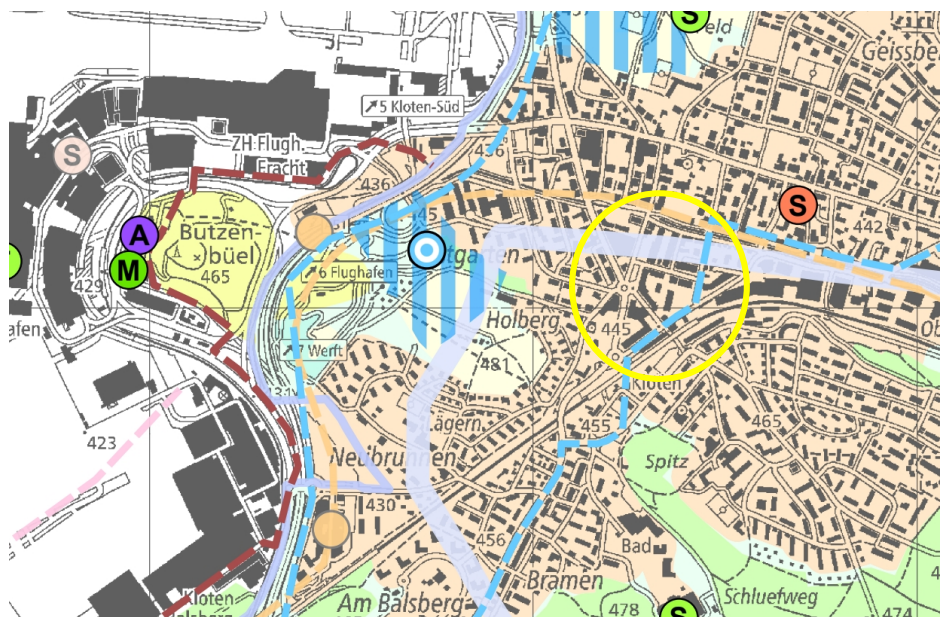


Abbildung 11 Regionaler Richtplan Ver- und Entsorgung (RRB Nr. 1301 / 2021); gelb Gestaltungsplangebiet

Allfällige Auswirkungen insbesondere auf die unterirdischen Gebäude sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

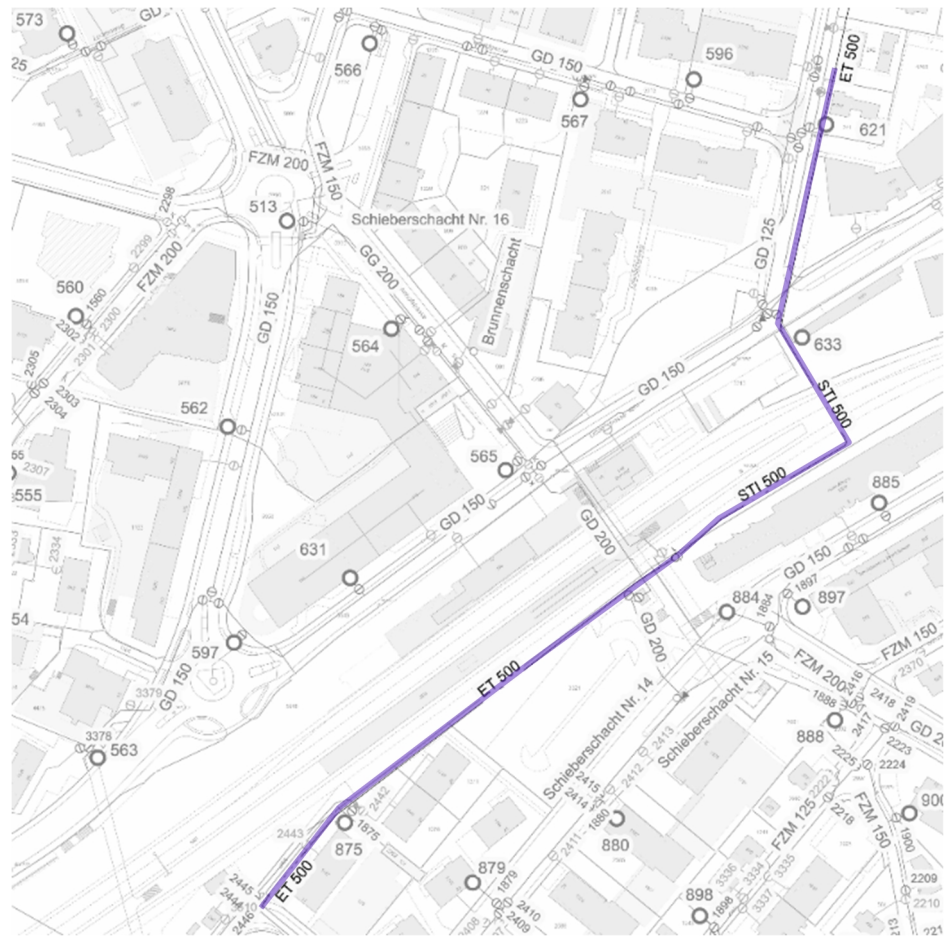


Abbildung 12 Ausschnitt Übersichtsplan Wasser, Zubringerleitung der GVG Gruppe Kloten

### 3.3 Kommunalen Richtplan 1999

Gemäss dem kommunalen Verkehrsplan der Stadt Kloten verläuft an der westlichen Perimetergrenze des Gestaltungsplangebiets Privater Gestaltungsplan "Lirenächer" ein geplanter Fussweg. Dieser wird in das interne Fusswegnetz des Gestaltungsplans integriert. Zudem ist die Verbindung über den Bahnhof (Unterführung) aus den übergeordneten Planungen dargestellt.



Abbildung 13 Ausschnitt kommunaler Verkehrsplan 1999

#### Gesamtrevision Richtplan

Der kommunale Richtplan aus dem Jahre 1999 wird zurzeit einer Gesamtrevision unterzogen. Der Stadtrat hat am 8. März 2022 die Akten zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet (Richtplan-Entwurf vom 8. März 2022). Die Vorlage bezweckt, den kommunalen Richtplan aus dem Jahre 1999 zu aktualisieren und die planerische Grundlage für die weitere Stadtentwicklung und insbesondere für die Transformation des Gebiets Steinacker zu schaffen. Als materielle Grundlagen der Richtplanrevision dienen – neben den in den letzten 10 Jahren erarbeiteten Konzepten – insbesondere das neue gesamtstädtische Freiraumkonzept, das aktualisierte Gesamtverkehrskonzept und das aktualisierte Stadtentwicklungskonzept. Mit dem privaten Gestaltungsplan Lirenächer wird die Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung nicht negativ präjudiziert.

### 3.4 Stadtentwicklungskonzept Stadt Kloten

Gemäss dem Stadtentwicklungskonzept soll im Bereich der Gestaltungsplangebiete folgendes Ziel verfolgt werden:

- ◆ Stadtreparatur im Zentrum (Optimierung Städtebau durch Verdichtung/Erstbau, Konzentration Publikumsfrequenzen, Aufwertung öffentlicher Raum)



Abbildung 14 Stadtentwicklungskonzept Kloten

### 3.5 Masterplanung "Gestaltung öffentlicher Raum"

Das Zentrumsgebiet von Kloten war in den letzten Jahren und aktuell einem stetigen baulichen Veränderungsprozess unterworfen. Es wurde festgestellt, dass die öffentlichen Freiräume hierbei nicht einbezogen wurden. Hierauf hat sich die Stadt Kloten entschieden, basierend auf einem Wettbewerb, eine Masterplanung zur Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums auszuarbeiten. Mit Bericht vom 23. August 2013 liegt der Masterplan vor. Neben der entwicklungsgeschichtlichen Auseinandersetzung mit dem Siedlungsgebiet von Kloten definiert dieser gebietsweise die Rahmenbedingungen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Der Masterplan trifft Aussagen über folgende Bereiche des Gestaltungsplanperimeters:

- ◆ Marktgasse
- ◆ Bahnhofstrasse
- ◆ Bahnhofplatz Nord

Marktgasse

Die Marktgasse soll ein einheitlicheres Erscheinungsbild bekommen. Die im östlichen Teil der Marktgasse schon bestehende Zonierung mit Senkrechtparkplätzen und dazwischenliegenden Strassenbäumen wird aufgenommen und soll über die ganze Länge der Marktgasse angewendet werden, auch bei einem allfälligen Neubau "Ecke Marktgasse / Bahnhofstrasse". Die Parkplatz-Pakete sind so in die Strasse geschoben, dass gleichzeitig eine verkehrsberuhigte Situation entsteht, die Parkplätze sind deshalb überbreit angeordnet.

Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse als Zugangsachse zum Bahnhof soll optisch aufgewertet werden.

Bahnhofplatz Nord

Der Bahnhofplatz Nord soll den Fussgängern und dem Langsamverkehr ein besseres Queren ermöglichen und die neue Gestaltung der Bahnhofstrasse adäquat an den Bahnhof heranführen.



Abbildung 15 Ausschnitt Masterplan

Fazit Gestaltungsplan

Mit dem Gestaltungsplan wird hinsichtlich der Öffnung zum öffentlichen Strassenraum in gestalterischer und funktioneller Hinsicht (Qualitätsmerkmale, Lage der publikumsintensiven Nutzungen) auf die neuen Rahmenbedingungen hinsichtlich der hohen Bedeutung für den öffentlichen Raum Bezug genommen.

Personenunterführung

Insbesondere ist auch mit der künftig auszubauenden Unterführung ein Beitrag zur Verknüpfung der Siedlungsteile zu schaffen. Die Personenunterführung bildet in Zukunft die Hauptachse nicht nur intermodal zwischen Bahn und Bus, sondern auch zwischen den Siedlungsteilen dies- und jenseits der Bahnlinie. Die Hauptanforderungen wie objektive und subjektive Sicherheit, Komfort und Attraktivität müssen dabei erfüllt sein. Die beiden Hauptzugänge sind entsprechend einladend und grosszügig zu gestalten.

Studie langfristige  
Entwicklung Bahnhof Kloten

Im Studienauftrag war unter anderem geplant, dass neben Fussgängern zukünftig auch Velofahrer die Personenunterführung nutzen können. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch noch nicht abschliessend definiert, wie die Führung für den Veloverkehr effektiv sichergestellt wird. Die genaue Lage wird in einer detaillierten Studie zur langfristigen Entwicklung des Bahnhofs Kloten durch die SBB geklärt.

### 3.6 Öffentlicher Gestaltungsplan "Am Stadtplatz"

Abstimmung GP  
"Am Stadtplatz"

Westlich des privaten Gestaltungsplans ist der öffentliche Gestaltungsplan "Am Stadtplatz" festgesetzt. Aktuell befinden sich die Bauvorhaben in der Baubewilligungsphase.

Die beiden Überbauungen werden zukünftig über eine gemeinsame Feuerwehrezufahrt verfügen. Zudem verläuft zwischen den beiden Perimetern der geplante öffentliche Fussweg, welcher einheitlich zu gestalten ist. Die notwendigen Abstimmungen dazu haben stattgefunden.



Abbildung 16 Baubereiche öffentlicher Gestaltungsplan "Am Stadtplatz"

Die Feuerwehrezufahrt liegt im Endzustand mittig auf der Achse der gemeinsamen Parzellengrenze. Für den privaten Gestaltungsplan "Lirenächer" ist eine Stellfläche für eine Drehleiter vorgesehen.

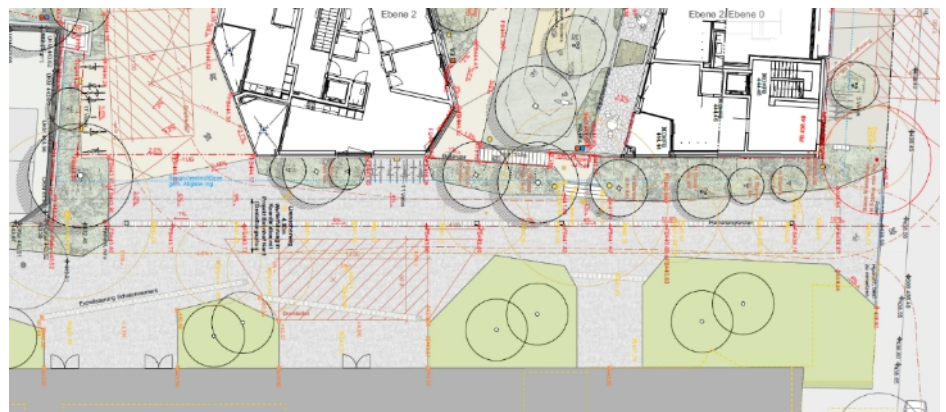


Abbildung 17 Ausschnitt Feuerwehrezufahrt und Quartierweg, Überbauung am Stadtplatz, 29. Juni 2020

### 3.7 Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten liegt das Gestaltungsplangebiet "Privater Gestaltungsplan Lirenächer" in der Wohn- und Gewerbezone (WG4) und in der Zentrumszone Z4 mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

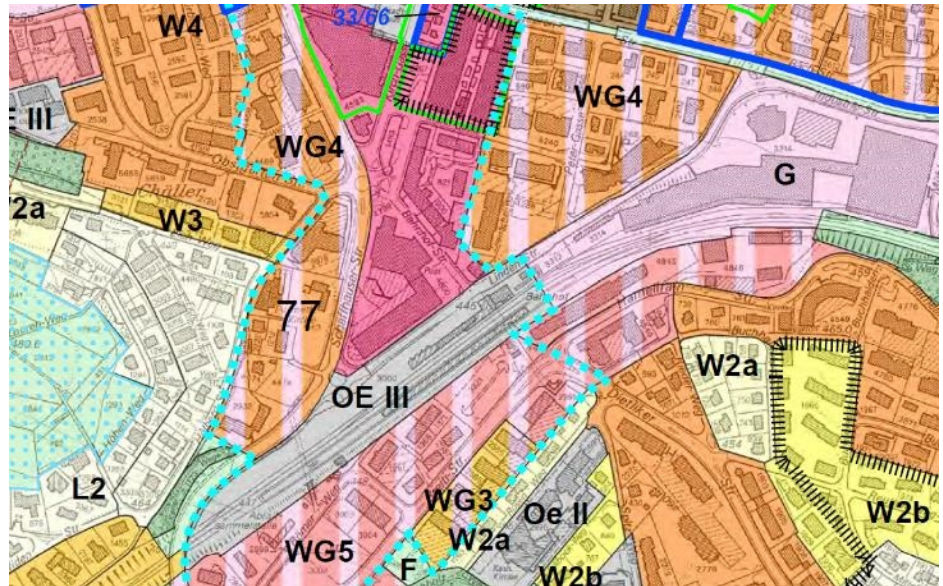


Abbildung 18 Ausschnitt Zonenplan Kloten vom 15. Juni 2013

Teilrevision  
Bau- und Zonenordnung

Für die Festlegung des Gestaltungsplans wird die Grundzonierungen angepasst. Alle Grundstücke innerhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans Lirenächer werden parallel in eine Zentrumszone Z4 mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III umgezont.

In der Zentrumszone (Z4) gelten folgende Vorschriften:

- ◆ Ausnutzungsziffer max.: 120 %  
Bonus Arealüberbauungen: 10 %
- ◆ Vollgeschosse max.: 4
- ◆ Anrechenbare Dachgeschosse max.: 1
- ◆ Anrechenbare Untergeschosse max.: 2
- ◆ Attikageschosse max.: 2
- ◆ Gebäudehöhe max.: 14.7 m
- ◆ Firsthöhe max.: 3.5 m
- ◆ Grundgrenzabstand mind.: 5 m  
Zuschlag Mehrlänge ab: 14 m  
Zuschlag Mehrlänge um: 1/3  
bis max. Grenzabstand: 12.5 m
- ◆ Freiflächenziffer mind. 0.2

Bauhöhenbeschränkung /  
Sicherheitszonenplan

Auf den Anflug- und Abflugrouten sowie in der unmittelbaren Umgebung des Flughafens Zürich darf die Luftfahrt nicht durch bauliche Massnahmen behindert werden.

Für den Flughafen Zürich besteht eine Sicherheitszone, welche den Luftraum vor Hindernissen schützt. Die Sicherheitszone wird in einem Zonenplan dargestellt, aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

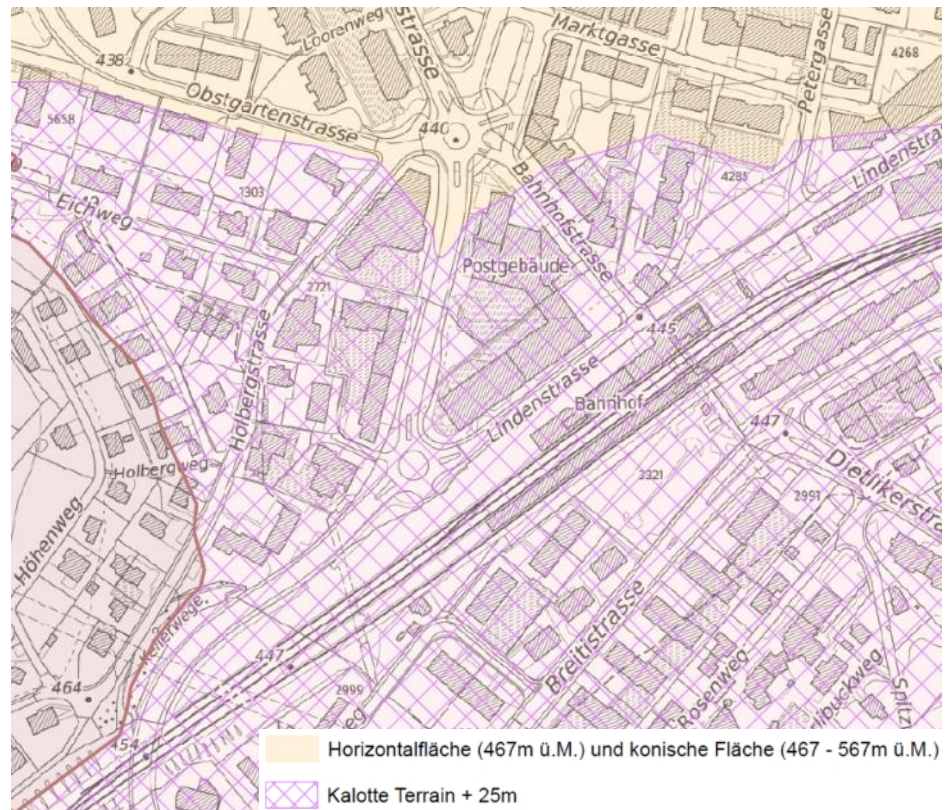


Abbildung 19 Ausschnitt Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich (Öffentliche Auflage, 3. September 2018)

Das Gestaltungsplangebiet "Lirenächer" liegt im Bereich der Horizontalfläche (467.0 m ü.M.) und im Bereich Kalotte Terrain +25 m. Das heutige Terrain weist Höhen von ca. 438.50 bis 446.0 m ü.M. auf. Daraus resultieren maximale Gebäudehöhen (inkl. Dachaufbauten) von ca. 21.0 m bis 28.5 m.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt mit der Definition von maximalen Gebäudehöhenkoten die Vorgaben gemäss Sicherheitszonenplan. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass der Sicherheitszonenplan den Höhenbeschränkung aus dem Gestaltungsplan vorgeht.

### 3.8 Lärm

Das Gestaltungsplangebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Mit dem Gestaltungsplan ist an dieser Zuordnung keine Änderung vorgesehen.

Lärmgutachten

Gestützt auf das Richtprojekt wurde durch das Ingenieurbüro Andreas Suter ein Lärmgutachten erarbeitet (vgl. Beilage).

Das Lärmgutachten zeigt auf, welche Massnahmen zu ergreifen sind, damit die ES III eingehalten werden kann.

### 3.9 Baulinien

Verkehrsbaulinien

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 898/1955) festgesetzt.

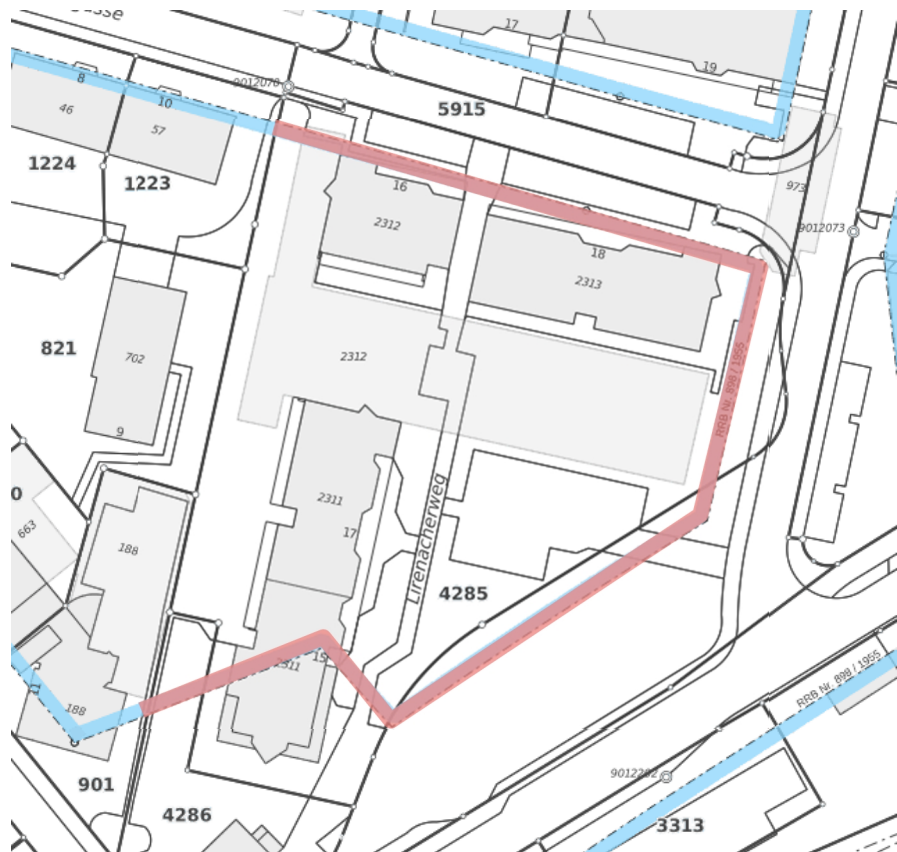


Abbildung 20 Verkehrsbaulinien privater Gestaltungsplan "Lirenächer"

Die vorhandenen Verkehrsbaulinien werden suspendiert.

Durch die Suspendierung der Baulinien werden ausserhalb der Baubereiche zugelassene Bauten und Anlagen (Fahrradabstellplätze, Unterflursammelstellen) ohne sichernde Nebenbestimmungen gemäss § 101 PBG ermöglicht.

### 3.10 Inventar schutzwürdiger Bauten

Inventarisiertes Gebäude Im Gestaltungsplanperimeter des privaten Gestaltungsplans "Lirenächer" befindet sich das Gebäude Nr. 557 (Bahnhofstrasse 13), welches im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Stadt Kloten unter der Inventar Nr. H 16 geführt ist. Das Objekt wurde mit Stadtratbeschluss 116/2011 formell aus dem Inventar entlassen.

### 3.11 Bodenbelastungen

Bodenverschiebungen / KbS Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind keine Flächen im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet.

### 3.12 Gewässerschutz

Gewässerschutzkarte Gemäss Gewässerschutzkarte liegt der Gestaltungsplanperimeter vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>.

Grundwassermächtigkeit Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserstand innerhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans "Lirenächer" zwischen 433 m.ü.M. und 435 m.ü.M.

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Dies wird gemäss dem Richtprojekt eingehalten und ist abschliessend im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Gestaltungsplan	Tiefste Kote gem. Richtprojekt	Höchster mittlerer Grundwasserstand gem. Grundwasserkarte
Lirenächer alle Baubereich	435.50 m.ü.M.	435.00 m.ü.M.



Abbildung 21 Grundwasserkarte (Mittelwasserstand), Stand 8. März 2019

Hydrologische Verhältnisse Im Rahmen der Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans "am Stadtplatz" wurde ein Bericht zu den geologischen und hydraulischen Untersuchungen (jäckli geologie, 22. Dezember 2015) erarbeitet. Dieser macht grundsätzliche Aussagen, welche sinngemäss für den privaten Gestaltungsplan "Lirenächer" angewendet werden.

Ausnahmebewilligung	Falls abweichend zum Richtprojekt Bauten und Anlagen erstellt werden, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen ist eine Ausnahmebewilligung durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) notwendig. Dies kann solange die Grundwassermächtigkeit ( $< 2$ m) und die Durchlässigkeit des Schotterers generell schlecht ist, in Aussicht gestellt werden.
Durchflussskapazität	Um nachteilige Auswirkungen auf Bauten in der Umgebung infolge Rück- und Aufstaueffekte zu verhindern, können im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Ersatzmassnahmen getroffen werden, welche die Durchflussskapazität bei Hochwasser erhalten. Mögliche Ersatzmassnahmen für die Verminderung der Durchflussskapazität sind gut durchlässige Gebäudehinterfüllungen ( $b=0.8$ m) oder Sickerbahnen.
Versickerung	<p>Für die Entsorgung von nicht verschmutztem Regenabwasser ist in erster Priorität eine Versickerung anzustreben. Falls sich der Boden nicht für eine konzentrierte Versickerung von Regenabwasser des gesamten Dachwassers eignet, muss das anfallende Dachwasser einer geeigneten Vorflut, z. B. einer Meteorwasserleitung, zugeleitet werden.</p> <p>Auf jeden Fall sollten Retentionsmöglichkeiten geschaffen werden, damit das Regenwasser zurückgehalten wird und nur verzögert abfließt. Für die Schaffung von oberflächlichem Retentionsvolumen kommen z. B. nicht begehbbare Flachdächer in Frage.</p>

### 3.13 Naturgefahren

Für das Gestaltungsplangebiet liegen keine bezeichneten Naturgefahren vor.

### 3.14 Energieversorgung

Der Energieplan der Stadt Kloten vom November 2007 wird zurzeit überarbeitet, weshalb kein expliziter Verweis darauf gemacht wird.

Im Gestaltungsplan werden jedoch erhöhte Anforderung zur Nutzung von erneuerbaren Energien im Sinne von § 78 a. PBG gestellt.

### 3.15 Chemie-Risikokataster - Störfallvorsorge

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Bereich des Konsultationsbereiches "Eisenbahnen" gemäss Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich.

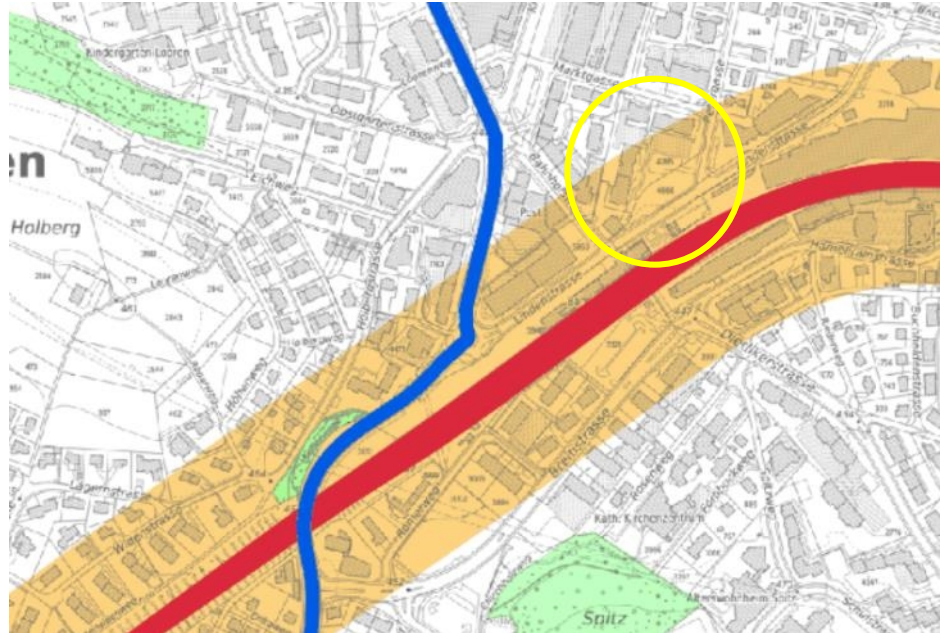


Abbildung 22 Ausschnitt Chemie-Risikokataster, Stand 8. März 2019

#### Störfall

Ein Störfall auf dem Gelände einer risikorelevanten Anlage kann in der angrenzenden Umgebung ab einer gewissen Dichte der Bevölkerung schwere Schäden verursachen. Die Konsultationsbereiche erlauben keine direkten Rückschlüsse auf die konkrete Gefährdung oder die tatsächlichen Risiken - sie dienen lediglich als Hinweis zur Berücksichtigung bei der Raum- und Zonenplanung und bei Projektierungen in der Umgebung von störfallrelevanten Anlagen.

Auf der Bahnstrecke "Oerlikon – Winterthur" werden jährlich rund 710'000 t Gefahrgut transportiert.

Bei einem Gefahrgutunfall können durch Brandereignisse und Explosionen Schäden in der Umgebung der Bahnstrecke entstehen. Bei Planungs- und Bauvorhaben im Umfeld von 100 m zur Bahnstrecke ist deshalb die Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planungs- und Baubewilligungsverfahren sind die Störfallrisiken und die notwendigen Massnahmen noch anhand der konkreten Nutzungen detailliert zu untersuchen.

#### Risikominimierung

Mit der geplanten hohen baulichen Dichte im gesamten Planungsperimeter werden die Personenrisiken ansteigen. Die Risiken werden auch zukünftig tragbar bleiben, eine Risikominimierung ist jedoch notwendig. Dazu werden Massnahmen im Gestaltungsplan verankert.

## 4 Richtprojekt "Tangram"

### 4.1 Würdigung Beurteilungsgremium

Fazit

Das vorgeschlagene Konzept setzt sich intelligent und fokussiert mit dem Bestand, der verträglichen städtebaulichen Dichte, den Volumenstaffelungen und den verkehrstechnischen Fragen auseinander, ohne dabei Architektur darstellen zu wollen. Es überzeugt als robustes Themen- und Volumengerüst, welches sich problemlos weiter präzisieren lässt. Den Autoren ist es insbesondere mit der Anbindung und Organisation des Bushofes und der sorgfältigen Betrachtung der Unterführungen gelungen, die komplexen funktionellen Überlagerungen zu entflechten. Mit diesem Befreiungsschlag können sie einen entspannten und gut auffindbaren Bahnhof anbieten, der eine identitätsstiftende Räumlichkeit darstellt und die gewünschte Transparenz zum südlichen Stadtteil offeriert. Die einzelnen Bausteine weisen das städtebauliche Potenzial aus, um als inspirierende Grundlage des Gestaltungsplans zu dienen. Das Beurteilungsgremium kommt einstimmig zum Schluss, dass die präsentierte Vision des Teams Buchner Bründler bezüglich des Bahnhofneubaus, der umliegenden Bauten, der Organisation des Bushofs sowie der angrenzenden Freiräume die treffende Antwort für die komplexen Aufgabenstellungen präsentiert.

### 4.2 Beschreibung Richtprojekt

Städtebau

Das vorgeschlagene städtebauliche Konzept beruht auf den Themen Integration und Vernetzung. Hierfür geschaffene Gebäude und Freiräume lassen ein neues Zentrum entstehen, das zwischen den Stadtteilen beidseits der Bahn vermittelt.

Die städtebauliche Grundfigur besteht aus wenigen zeichenhaften Bauten. Diese schaffen Orientierung und Lesbarkeit, um damit die Bedeutung des Bahnhofsgebiets innerhalb des heterogen wirkenden Stadtkörpers hervorzuheben. Zentrales Freiraummotiv ist ein Platzboulevard, der Bushof und Begegnungszone zu einer zusammenhängenden Gesamtfläche verbindet und als Scharnier zwischen Bahn- und Bushof sowie Linden- und Bahnhofstrasse wirkt. Zusätzlich werden damit die peripher liegenden Bebauungen Lirenächer und ZKB angebunden. In der Zusammenführung mit der ausgebauten Nord-Südpassage entsteht ein bedeutendes Erschliessungskreuz, das die neue Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs effizient bedient. Weitere Sekundärwege und Strassen werden in diesem Konzept zur neuen Mitte geführt und zusammengefasst. Zentrale Idee hierbei ist, den neuen Stadtteil mit den umliegenden Quartierbereichen in Verbindung zu bringen, um als transitorischer Ort, die zentrumsbildende Funktion weiter auszubauen. Durch eine städtebauliche Anpassung der beiden winkelförmigen Wohngebäude Lirenächer B+C kann der Innenhof klar der Wohnnutzung zugeordnet werden und erhält einen halbprivaten Charakter. Durch die Höhenstaffelung der beiden Gebäude werden diese im nach Norden abfallenden Terrain im Kontext eingebunden.

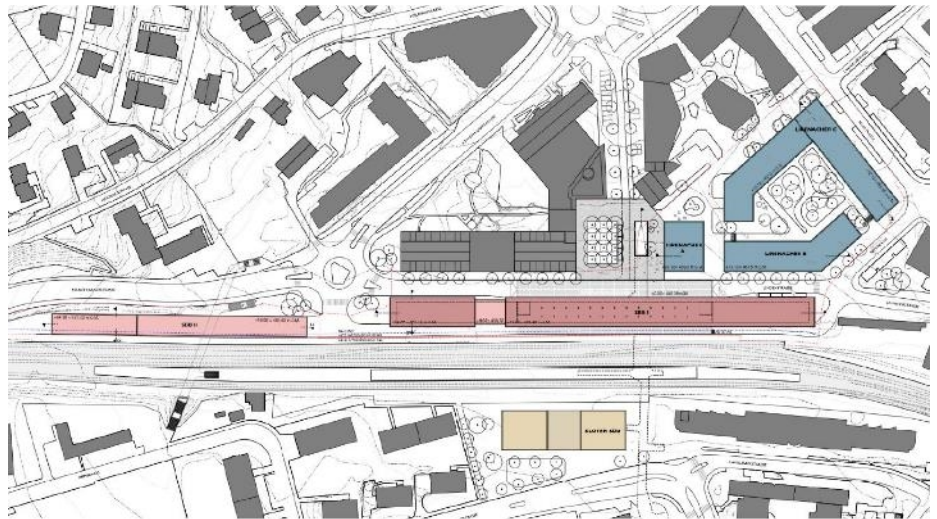


Abbildung 23 Städtebau Richtprojekt, Abschlussbericht Richtprojekt,  
4 Oktober 2019

#### Hochbauten SBB

Die Gebäude SBB I (Baubereiche III bis V im Gestaltungsplan) sind Tor und Brücke zugleich. Die überhöhte Ankunftshalle wirkt als offene Geste und schafft dank ihrer Grosszügigkeit Überblick und Sichtbarkeit. Das langgestreckte Volumen vermag den offenen Raum des Bushofs zu überspannen und das Gebäude zugleich im Stadtraum zu verankern. Ein überhöhter Längsbau überführt die Anlage adäquat bis zum westseitigen Kreisel.

Ein schlanker Zeilenbau führt die Grundthemen von Staffelung und Schichtung auf dem Areal "SBB II" (Baubereiche I und II im Gestaltungsplan) weiter. Das Gebäude wirkt durch die geringe Gebäudetiefe und die offene Raumdisposition als eigentliche Membrane zwischen Gleisraum und der hangseitigen Punktbebauung.

#### Hochbauten Lirenächer

Die städtebauliche Grunddisposition "Lirenächer" führt zu einer neuen Gebäudegruppe aus drei Teilen. Ostseitig staffeln sich zwei Winkelbauten in die Topografie und umschliessen einen halbprivaten Hofraum. Ein würfelförmiger Solitärbau bildet westseitig Abschluss, der gleichzeitig die platzartige Weitung der Bahnhofstrasse fasst. Als neuer Kopfbau vermag er die Anlage in adäquater Weise in der Stadt zu adressieren.

#### Bushof

Der Bahnhofplatz wird zu einem attraktiven Knotenpunkt des schienen- und strassengebundenen öffentlichen Verkehrs und – verstärkt durch Dienstleistungseinrichtungen – zu einem belebten städtebaulichen Schwerpunkt. Die Haltestellen der vier Buslinien sind in der kürzest möglichen Distanz zur Unterführung angeordnet. Sie sind in Form mehrerer Doppelhaltestellen konzipiert und können als Flieskante betrieben werden. Dadurch können sie von den Bussen ohne Überstreichen des Haltestellenbereichs angefahren werden. Auf diese Weise ist eine behindertengerechte Ausgestaltung der Haltekanten mit 22 cm Kantenhöhe möglich.

#### Geschickte Mobilitätsmassnahmen

Die von der Auftraggeberschaft angestrebte «verkehrsoptimierte Bebauung» soll über ein stark reduziertes Parkplatzangebot verfügen. Denkbar ist aber auch, einen Teil der Überbauung explizit als autofreie bzw. autoarme Wohnsiedlung zu konzipieren. Als weitere Bestandteile des Mobilitätskonzepts, welche als Nebeneffekt auch zur besseren Akzeptanz des reduzierten Parkplatzangebots

führen, kommen in Frage: eine angemessene Anzahl Car- Sharing- und Bike-Sharing-Standorte sowie automatisierte Velostationen, welche sowohl Bewohnern als auch Bahnpassagieren zur Verfügung stehen, Diebstahl und Vandalismus ausschliessen und dazu beitragen, wertvollen öffentlichen Raum vor dem Überstellen mit Velos zu bewahren.

Freiraum

Der Bahnhofplatz Nord übernimmt als Ankunfts- und Abreiseort eine zentrale Rolle in der geplanten Setzung aus differenziert geprägten Stadträumen im Zentrum Klotens. Als solcher steht er in direkter Verbindung zum Bahnhofplatz Süd, dem Stadtplatz und dem Stadtpark.

Die Verbindungen (Personenunterführung, Bahnhofstrasse und Lirenächerweg) zwischen den Stadträumen werden aufgewertet und ihre Anknüpfungspunkte geklärt. Zusammen mit der Bebauung fügt sich der Bahnhofplatz Nord als adressbildende, städtebauliche Zäsur in die Strassenräume der Linden- und der Bahnhofstrasse ein. Eine klar umrissene Bodenplatte aus Ort beton ist Funktions-träger für den Bushof. Baumreihen entlang der Lindenstrasse begleiten zum Bahnhofplatz. Eine Aufweitung vor dem Bahnhofplatz mit einem grosszügigen Baumdach und Sitzgelegenheiten bildet einen wichtigen Knotenpunkt mit Aufenthaltsqualität. Der Lirenächerweg knüpft an die Überbauung Lirenächer sowie die Zentrumsüberbauung an und wird als einheitlich gestalteter Quartierweg ausgebildet. Der Hofraum des Areals Lirenächer bildet einen ruhigen, halbprivaten Wohnhof, der sich zwischen den Fassaden der winkelartigen Wohngebäude aufspannt. Durch offen gestaltete Zugänge knüpft er an sein Umfeld an.

### 4.3 Machbarkeitsstudie Strassenprojekt (Bushof, Lindenstrasse)

Im Rahmen der Vorprüfung wurde unter anderem angeführt, dass eine Koordinationspflicht zwischen dem Strassenprojekt und dem Gestaltungsplan besteht. Mit einer Machbarkeitsstudie (vgl. Anhang 2) und der Anpassung von einzelnen Vorschriften wurde diese Koordinationspflicht wahrgenommen. Bei der Machbarkeitsstudie im Anhang handelt es sich um einen Nachweis, dass die geplanten Strassenführungen mit dem Gestaltungsplan kompatibel sind. Unabhängig der Bauprojekte gestützt auf dem Richtprojekt sind Anpassungen an der Lindenstrasse notwendig, damit der geplante Bushof realisiert werden kann. Unter anderem, damit die Halteketten optimal angefahren werden können. Die Machbarkeitsstudie dimensioniert die Strassen mit einer Geschwindigkeit von 20 km/h und berücksichtigt die geplanten Entwicklungen an der Bahnhofstrasse.

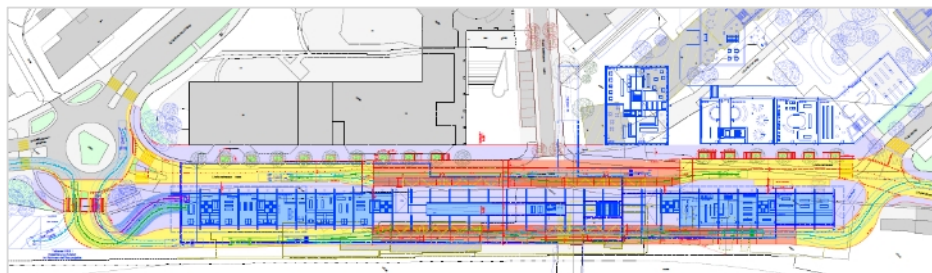


Abbildung 24 Ausschnitt Machbarkeitsstudie Lindenstrasse, Strassenprojekt

Zwischen den noch auszuarbeitenden Bauprojekten gestützt auf dem Gestaltungsplan wie auch dem Strassenprojekt nach Strassengesetz besteht ein funktionaler Zusammenhang.

Die Koordinationspflicht bezieht sich vor allem auf die geplanten Entwicklungen im öffentlichen Gestaltungsplan "SBB-Areal". Im Perimeter des privaten Gestaltungsplans "Lirenächer" sind für die Umgestaltung der Lindenstrasse Teile des Grundstücks Nr. 4666 im Eigentum der Stadt Kloten zu beanspruchen. Dies ist so im Gestaltungsplan berücksichtigt. Die Baubereiche orientieren sich an der zukünftigen Strassenführung.

Der Gestaltungsplan "Lirenächer" kann unabhängig vom Strassenprojekt entwickelt werden.

#### **4.4 Berücksichtigung**

Der Abschlussbericht Richtprojekt "Städtebauliche Entwicklung Bahnhof Nord, Kloten" vom 4. Oktober 2019 wie auch die Machbarkeitsstudie Bahnhof Nord, Kloten vom 21. Juli 2020 sind Grundlagen dieses Berichts wie auch des Gestaltungsplans und wurde dem Anhang angefügt.

## 5 Erläuterung zu den Gestaltungsplanvorschriften

### 5.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziel und Zweck	<p>Der private Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Zentrumsüberbauung.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung (Umgestaltung Stadtplatz, Bahnhofstrasse) stellt der Gestaltungsplanperimeter ein zentrales Geviert in diesem Prozess dar.</p> <p>Insbesondere wird mit dem Gestaltungsplan gewährleistet, dass die Qualitäten des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag gesichert werden können. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Ziele aus dem Studienauftrag.</p>
Art. 2 Bestandteile	<p>Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden der Situationsplan 1:500 und die Vorschriften. Der Planungsbericht dient der Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.</p>
Richtprojekt	<p>Das im Anhang 1 des Planungsberichts enthaltene Projekt dient der Baubehörde als Richtprojekt in Ermessensfragen. Das Richtprojekt kann somit bei der späteren Prüfung von Baugesuchen durch die Baubehörde bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften verwendet werden.</p>
Machbarkeitsstudie Strassenprojekt	<p>Neben dem Richtprojekt ist auch die Machbarkeitsstudie für das Strassenprojekt "Lindenstrasse" im Anhang 2 bei der Projektierung von späteren Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die Bauprojekte sind, sofern Abhängigkeiten bestehen, mit dem Strassenprojekt zu koordinieren und gemeinsam zu entwickeln.</p>
Art. 3 Geltungsbereich	<p>Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet.</p>
Art. 4 Geltendes Recht	<p>Wo der vorliegenden Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) mit Stand vom 29. April 2022 (Datum der Revision vgl. Kapitel 3.6) der Stadt Kloten sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.</p> <p>Es gelten somit die Baubegriffe gemäss dem PBG (LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.</p> <p>Die Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015 (OS 72, 52) sind für den Gestaltungsplan verbindlich. Somit bleiben die folgenden Bestimmungen in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 14. September 2015 gültigen Fassung anwendbar: §§ 49, 49 a, 50, 58, 71, 73, 76, 96, 97, 100, 251, 253 a, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 262, 269, 270, 273, 275, 276, 278, 279, 280, 281, 282, 292, 304.</p> <p>Damit sich keine Rechtsunsicherheit zwischen einer späteren Revision der BZO (Harmonisierung) und der Festschreibung der Baubegriffe (PBG bis 28. Februar 2017) ergibt, wird ein expliziter Stand der BZO als massgebend definiert.</p>

## 5.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5  
Baubereiche und  
Gebäudemantel

Mit den Baubereichen werden die Baukörper in ihrer Volumetrie bestimmt. Die Baubereiche wurden aufgrund des Richtprojekts definiert. Interne Grundstücksgrenzen fallen ausser Acht und sind nicht zu berücksichtigen.

Unterirdische Gebäude sind im gesamten Geltungsbereich, solange diese technisch machbar sind, zulässig. Für die Unterbauung von vorhandenen Strassen sind die notwendigen Konzessionen zu beantragen wie auch die Werkleitungen zu berücksichtigen. Für die Anordnung der unterirdischen Gebäude soll eine hohe Flexibilität ermöglicht werden, damit auf spezielle Situationen (u.a. Strassenprojekt Lindenstrasse, verschiedene Grundeigentümer und Pflicht zur Schaffung einer Gemeinschaftsanlage) vor Ort möglichst gut reagiert werden kann. Gemäss Art. 19 soll mit dem Gestaltungsplan ein Beitrag zum Klima geleistet werden. Eine Massnahme bildet dabei die Reduktion der unterbauten Flächen bzw. die Sicherstellung einer genügenden Überdeckung für die Erstellung von Bäumen.

Der maximal mögliche Gebäudemantel für oberirdische Gebäude ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 7.

Art. 6  
Gebäudelängen und  
Zuschläge

Die Gebäudeabmessungen werden abschliessend durch die definierten Baubereiche geregelt. Es sind somit keine maximalen Gebäudelängen anzuwenden wie auch keine Mehrhöhen- oder Mehrlängenzuschläge zu berücksichtigen. Die Vorschriften gemäss Art. 17 lit. a bis h finden keine Anwendung auf den Gestaltungsplanperimeter.

Art. 7  
Gesamthöhen

Für die Baubereiche werden minimal und maximale Höhenkoten in m.ü.M. festgelegt. Diese Höhenkoten basieren auf dem Richtprojekt im Anhang 1. Mit der Angabe einer Bandbreite für die Gesamthöhen werden einerseits die unterschiedlichen Höhen der einzelnen Baubereiche festgelegt, andererseits ein Spielraum für die Projektierung der Überbauung offengelassen.

	minimal	maximal
Baubereich A	468.00 m.ü.M.	470.00 m.ü.M.
Baubereich B	460.50 m.ü.M.	462.50 m.ü.M.
Baubereich C	457.50 m.ü.M.	459.50 m.ü.M.
Baubereich D	460.50 m.ü.M.	462.50 m.ü.M.

Aufgrund der Lage innerhalb des Sicherheitszonenplans geht dieser jedoch den minimalen und maximalen Höhenkoten vor.

In den Baubereichen werden die vertikalen Entwicklungsmöglichkeiten, welche der Sicherheitsplan mit der Kalotte +25 m definiert, teilweise vollständig ausgenutzt. Da die Kalotte +25 m sich auf das Terrain bezieht, wird zur einfacheren Auslegung in jedem Fall eine maximale Höhenkote bestimmt.

Durch diese Festlegung wird, aufgrund des Projektierungsspielraums gegenüber dem Richtprojekt, der Sicherheitszonenplan teilweise durchstossen, welcher dann den Höhenkoten vorgeht. Bei einer Lockerung des Sicherheitszonenplans gilt auch dann die Höhenkote gemäss Gestaltungsplan.

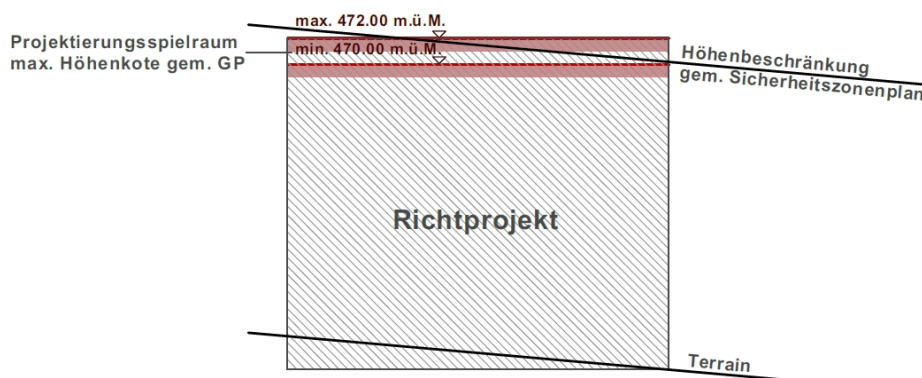


Abbildung 25 Schema-Schnitt Gesamthöhe und Sicherheitszonenplan

Art. 8  
Abweichungen  
Gebäudemantel

Ausserhalb der Baubereiche und des Gebäudemantels sind besondere Gebäude in einem untergeordneten Mass zulässig. Die genauen Bestimmungen und Anforderungen dazu sind in Art. 17 definiert. Rund um den Baubereich A sind zudem auch Bauten, Anlagen und Ausrüstungen z. B. Temporäre Nutzen im Sommer für einen Gastronomiebetrieb (z. B. Strassencafé) erwünscht und zulässig.

Gemäss Richtprojekt sind keine Vordächer vorgesehen. Dennoch sollen übliche Vordächer nicht gänzlich ausgeschlossen werden und können falls erforderlich und erwünscht bei guter Gestaltung erstellt werden, soweit die Gesamterscheinung dadurch nicht nachteilig beeinflusst wird. Ein übliches Vordach, weist in etwa eine Tiefe von 1 m auf. In den Vorschriften wird ein maximales Mass von 1.5 m für ein übliches Vordach definiert. Dasselbe gilt für die Erstellung von Balkonen, welche, soweit diese städtebauliche verträglich sind, ermöglicht werden. Das Richtprojekt gemäss Art. 2 ist als massgebende Grundlage beizuziehen. Es wird so sichergestellt, dass keine extremen volumetrischen Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt möglich sind.

Den Gebäudemantel in der Höhe dürfen kleinere technische Aufbauten durchstossen. Dies haben sich jedoch an die expliziten Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 16 zu halten.

Art. 9  
Nutzweise

Die Vorschriften nach Art. 16 Abs. 1 bis 5 BZO zum Zonenzweck und Nutzweise sind für den Gestaltungsplan nicht anwendbar. Die Vorschriften zu Nutzweise, Gewerbe- und Wohnanteilen wie auch Erdgeschossnutzungen sind abschliessend über den Gestaltungsplan definiert.

Der regionale Richtplan verlangt, dass in Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mindestens 25 % der Gesamtnutzfläche für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern sind.

Um eine durchmischte Nutzweise im Zentrumsgebiet zu schaffen, wird ein Mindestanteil von 25 % an Gewerbe im Gestaltungsplanperimeter festgelegt. In den Baubereichen A und B ist mindestens ein Gewerbeanteil von 20 % zu realisieren. Dies ist unter anderem aufgrund der Lärmsituation notwendig. Um situativ auf die individuellen Bedürfnisse zu reagieren und einem Leerstand von

Gewerbeflächen mit einer Flexibilität entgegenzuwirken, wird ein Nutzungstransfer der freien Gewerbeanteile über die Baubereiche wie auch innerhalb der der Zentrumszone ermöglicht..

Die freien Gewerbeanteile, welche transferiert werden können, sind im privaten Gestaltungsplan "Lirenächer" wie folgt definiert.

Baubereich	Pflichtanteil Baubereich	Freier Anteil (transferierbar)
A	20 %	5 %
B	20 %	5 %
C	0 %	25 %
D	0 %	25 %

Der Transfer innerhalb der heutigen und zukünftigen Zentrumszone ist aufgrund des einheitlichen städtebaulichen Konzepts und dem Anordnungsspielraum gemäss regionalem Richtplan zielführend. Es sollen sinnvolle Arrondierungen der Gewerbeflächen im Bahnhofgebiet ermöglicht und so situativ auf die Nachfrage reagiert werden können. Die Mindestanteile, welche aufgrund der Lärmsituation (ES III) definiert sind, dürfen nicht transferiert werden und werden verbindlich festgelegt.

Der Mindestanteil von 25 % ist in jeder Etappe nachzuweisen und ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens grundbuchlich zu sichern. Den Grundeigentümerinnen wird freigestellt, ob weiterführende Sicherungen getroffen werden z. B. privatrechtliche Verträge. Die Anteile sind im Rahmen der Bauprojekte zu realisieren oder zu transferieren z. B. andere Etappe, anderer Baubereich, andere Grundstücke.

Erdgeschossnutzung

Die geplante Punktbaute im Baubereich A nimmt eine wichtige Funktion in der Belebung des öffentlichen Raums ein. Der öffentliche Raum soll um das Gebäude herumfliessen, weshalb die Anordnung von publikumsorientierten Flächen im Erdgeschoss verbindlich ist. Es ist insbesondere die Anordnung eines Cafés zu ermöglichen. Dabei sind auch die nötigen Anlagen, Ausrüstungen und Ausstattung für den Betrieb einer Gastronomienutzung ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 10  
 Spiel- und Erholungsflächen

Gemäss Richtprojekt ist ein privater Innenhof zwischen den Baubereichen B, C und D vorgesehen. Insbesondere im Innenhof sind für die Wohnungen aussenliegende Spiel- und Erholungsflächen in einem angemessenen Umfang bereitzustellen. Die Anforderungen gemäss § 248 Abs. 1 PBG sind mindestens zu erfüllen. Auf die Definition eines expliziten Flächenmasses wie auch der genauen Lage wird verzichtet. Damit wird dem Umstand, dass durch die vorgesehenen Entwicklungen im Rahmen der Masterplanung "Gestaltung öffentlicher Raum Kloten" in unmittelbarer Gehdistanz attraktive Räume entwickelt werden, Rechnung getragen. Art. 24 der BZO, welcher Pflichtanteile bezüglich den Spiel- und Erholungsflächen definiert, kommt nicht zur Anwendung.

Art. 11  
 Ausnützung

Auf die Definition einer zahlenmässigen Ausnützung wird verzichtet. Durch die Vorgaben aufgrund des Gebäudemantels sind die Ausnutzungsmöglichkeiten abschliessend festgelegt. Für die Erarbeitung des Bauprojekts entfällt damit die

Auseinandersetzung von anrechenbaren und nicht anrechenbaren Räumen und Flächen. Stattdessen kann der Fokus auf die städtebauliche Sprache und Einordnung gelegt werden. Die Vorschriften gemäss Art. 17 lit. a. bis h. BZO kommen nicht zur Anwendung.

Das Richtprojekt sieht nachfolgende Gesamtnutzflächen für die Überbauung vor:

<b>Lirenächer</b>	<b>Richtprojekt</b>
Baubereich A	3'768 m <sup>2</sup>
Baubereich B	5'315 m <sup>2</sup>
Baubereich C und D	10'256 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>19'339 m<sup>2</sup></b>
Gestaltungsplangebiet:	8'573 m <sup>2</sup>
Ausnützung maximal nach Grundordnung Z 4:	120 %
Bonus für Arealüberbauungen:	10 %
Zulässige anrechenbare Geschossfläche: (130 % x 8'573 m <sup>2</sup> )	11'145 m <sup>2</sup>
Projektiert in Richtprojekt Total ( <i>reduziert um 10 % für die Aussenwände</i> )	17'405 m <sup>2</sup>
Gewerbeanteil gem. Richtprojekt ( <i>reduziert um 10 % für die Aussenwände</i> ) (ca. 25 %)	4'363 m <sup>2</sup>
<b>AZ neu</b>	<b>203 %</b>

Freiflächenziffer

Es ist mindestens eine Freiflächenziffer von 20 % gemäss Art. 17 lit. i. BZO einzuhalten. Die Bedingungen gemäss Art. 48 BZO sind zu respektieren.

Die Freiflächen sind daher dauernd freizuhalten und angemessen zu bepflanzen. Begrünte und mit hochstämmigen Bäumen gesäumte Parkplätze (Schotterrassen, Rasengittersteine usw.) können an der Freiflächenziffer von 20 % angerechnet werden. Ausserdem können begrünte Flachdächer zu 25% an die massgebliche Freifläche angerechnet werden

Art. 12  
 Etappierung

Eine etappierte Realisation der einzelnen Baubereiche ist grundsätzlich möglich. Eine Etappierung innerhalb eines Baubereichs ist nicht zulässig.

Bei einer etappierten Realisation sind jedoch die Schnittstellen untereinander zu berücksichtigen. Dies betrifft unter anderem die Pflicht zur Erstellung einer Gemeinschaftsanlage für die Parkierung im Sinne von § 222 PBG (vgl. Art. 20) wie auch die Bereitstellung einer gemeinsamen und flächenoptimierten Zufahrt. Bei einer Etappierung ist zudem auch sicherzustellen, dass die geplante Personenunterführung wie auch die bezeichnete Fusswegverbindung nicht negativ präjudiziert werden.

Grundsätzliche dürfen gemäss § 357 PBG bestehende Bauten und Anlagen, die den Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen. Art. 12 präzisiert dahingehend, dass dies zulässig ist, falls der Zweck des Gestaltungsplans nicht negativ präjudiziert wird. Es soll unter anderem sichergestellt werden, dass notwendige Sanierungen z. B. energetisch oder generell Optimierungen zulässig sind, ohne dass der Gestaltungsplan vollständig umgesetzt werden muss.

### 5.3 Gestaltung

Art. 13  
Gesamtwirkung

Die Überbauung ist für das Zentrum von Kloten von hoher Bedeutung. Entsprechend sorgfältig ist im Rahmen des Bauprojektes die Gestaltung der Überbauung zu planen. Es ist eine besonders gute Gesamtwirkung nachzuweisen. Das Richtprojekt definiert die angestrebten Qualitäten und wird im Baubewilligungsverfahren beigezogen.

Adressierung / Vorbereiche

Gemäss Art. 1 ist ein zentrales Ziel, dass der öffentliche Raum auf die Umgebung und die Bedürfnisse der Öffentlichkeit, Bewohner\*innen und Beschäftigte abzustimmen ist. Ein Bestandteil dies zu überprüfen ist eine einheitliche Art und Formensprache der Adressierung. Für eine gute Orientierung sind die Bezeichnungen der Nutzungen einheitlich vorzunehmen.

Die strassenseitigen Vorbereiche der Baubereiche sind gestalterisch auf den öffentlichen Strassenraum abzustimmen. Auf bauliche Massnahmen zur linearen Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Grundbesitz ist zu verzichten (u.a. Einfriedungen).

Die Vorbereiche haben als Übergangsbereiche zu den angrenzenden Strassen, Wegen und dem öffentlichen Raum zu dienen. Die Ausgestaltung der Vorbereiche hat angemessen dem Öffentlichkeitsgrad zu erfolgen. Das Richtprojekt definiert die anzustrebenden Qualitäten.

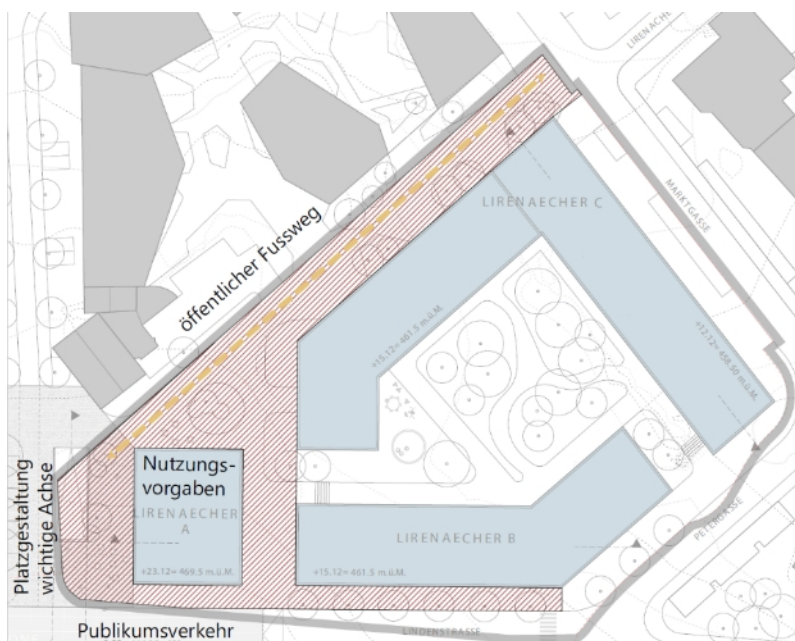


Abbildung 26 Schema zentrale Vorbereiche, Adressierung

Vorgaben Erdgeschoss

Dem Vorbereich rund um den Baubereich A ist besondere Beachtung zu schenken. Der Bereich rund um diesen Baubereich soll einen öffentlichen Charakter aufweisen. Die Anordnung von Publikumsmagneten ist dabei explizit gewünscht und zulässig z. B. Café. Der öffentliche Raum soll um das Gebäude herumfliessen, weshalb die Anordnung von publikumsorientierten Flächen im Erdgeschoss verbindlich ist. Durch diese Festlegungen (Art. 9) wird die Grundlage geschaffen, dass der Aussenraum um den Baubereich A einen öffentlichen Charakter aufweist.

Art. 14  
Pflichtbaulinien

Die Bauprojekt in den verschiedenen Baubereichen müssen aufeinander abgestimmt werden, damit der Raum angemessen gefasst werden kann. Gegenüber der Lindenstrasse werden zur klaren Fassung Pflichtbaulinien festgelegt.

Bei der Gestaltung sind den Fassaden gegenüber der Lindenstrasse, Peter- und Marktgasse sowie der öffentlichen Fusswegverbindungen besondere Beachtung zu schenken. Es handelt sich dabei um städtebaulich exponierte Lagen. Sie sind von Bedeutung für das Ortsbild und haben direkt Auswirkungen auf den umliegenden öffentlichen Raum.

Das gemäss Art. 2 verankerte Richtprojekt definiert die anzustrebenden Qualitäten und ist die massgebende Grundlage zur Beurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 15  
Dachgestaltung

Es wird die Flachdachbauweise gefordert, was auch so im Richtprojekt vorgesehen ist. Die Dachflächen dürfen für die Gewinnung von erneuerbarer Energie genutzt oder begehbar ausgestaltet werden. Anlagen für die Solarenergie müssen sich jedoch gut in die Gesamtüberbauung einordnen. Die freien Dachflächen müssen begrünt und sollten wasserspeichernd ausgestaltet werden. Die Vorgaben gemäss Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV) sind zu berücksichtigen.

Technisch bedingte Aufbauten sind nur, soweit diese zwingend erforderlich sind, auf den Dächern vorzusehen. Alle Aufbauten sind soweit möglich zusammenzufassen und so anzuordnen, dass diese nicht gut einsehbar sind (zurückversetzt von den Fassaden). Im Normalfall sind z. B. Liftüberfahrten, Klimazentralen oder vergleichbare Anlagen innerhalb des Gebäudekubus anzuordnen.

Art. 16  
Aussenraum

Der gesamte Aussenraum ist grundsätzlich von Bauten freizuhalten und soll so möglichst attraktiv gestaltet werden. Untergeordnete besondere Gebäude sind jedoch zulässig. Deren Grundfläche darf maximal 10 m<sup>2</sup> und die grösste Höhe maximal 3.0 m betragen.

Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass z. B. gedeckte Fahrradabstellplätze, Überdachungen von Sitzgelegenheiten oder Entsorgungsstellen, wie aber auch kleinere Bauten für einen Betrieb eines Cafés, zulässig sind. Die besonderen Gebäude müssen dem Gesamtkonzept gemäss Richtprojekt entsprechen und dürfen einen Gesamtausmass von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Gebäude unterliegen dabei keinen Strassen-, Weg- und Gebäudeabständen. Vorbehalten bleiben Anforderungen an die Verkehrssicherheit und Brandschutz sowie nachbarrechtliche Vorschriften (z. B. Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ausserhalb des Perimeters). Es wird so ermöglicht, dass besondere Gebäude z. B. Velounterstände direkt an der Strassengrenze erstellt oder besondere Gebäude für z. B. einen Gastrobetrieb direkt an den Gebäuden (Baubereiche) angeordnet werden können.

Der Aussenraum bildet einen wichtigen Bestandteil für die gute Gesamtwirkung und ist daher von grosser Bedeutung. Massgebend für die Gestaltung ist das Richtprojekt. Der Aussenraum zeichnet sich gemäss Art. 16 Abs. 2 vor allem durch freistehende Bäume und Grünelemente aus. Es sind verschiedene Materialien zu verwenden und die verschiedenen Nutzergruppen zu berücksichtigen.

Art. 17 Baumreihe /  
Art. 18 Innenhof

Gemäss dem Richtprojekt ist entlang der Lindenstrasse eine Baumreihe wie auch ein Innenhof (Wohnhof) vorgesehen, welche über den Art. 17 und Art. 18 gesichert werden.

Der Innenhof soll sich durch befestigte und unbefestigte Flächen, welche mit freistehenden Baumbepflanzungen und Grünelementen gestaltet werden, auszeichnen. Das Richtprojekt definiert die anzustrebenden Qualitäten.

Über unterirdischen Bauten ist sicherzustellen, dass eine der Bepflanzung entsprechende Substratstärke erreicht wird.

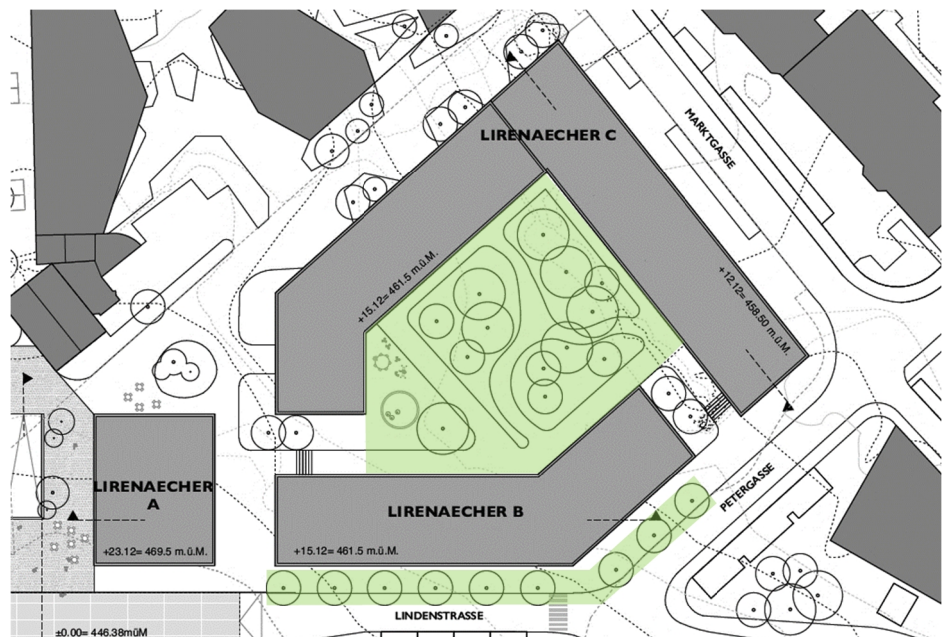


Abbildung 27 Schema Fokus Aussenraumgestaltung

Berücksichtigung  
Fusswegverbindung

Die im Situationsplan bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung wie auch die geplante Personenunterführung ist bei der Gestaltung des Aussenraums zu berücksichtigen. Dabei ist eine adäquate dem Öffentlichkeitsgrad entsprechenden Gestaltung sicherzustellen.

Art. 19 Klima

Mit der Aussenraumgestaltung ist ein Beitrag für das Stadtklima zu schaffen. Es wird dabei nicht abschliessend geregelt, welche Massnahmen dies sind. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind entsprechende Massnahmen zu definieren.

Ausreichende Überdeckung

Sicherzustellen ist in jedem Fall, dass für die geplanten Baumpflanzungen eine ausreichende Überdeckung der Unterirdischen Bauten sichergestellt wird. Sofern möglich ist auch zu prüfen, dass die Unterbauten Flächen auf ein Minimum reduziert werden.

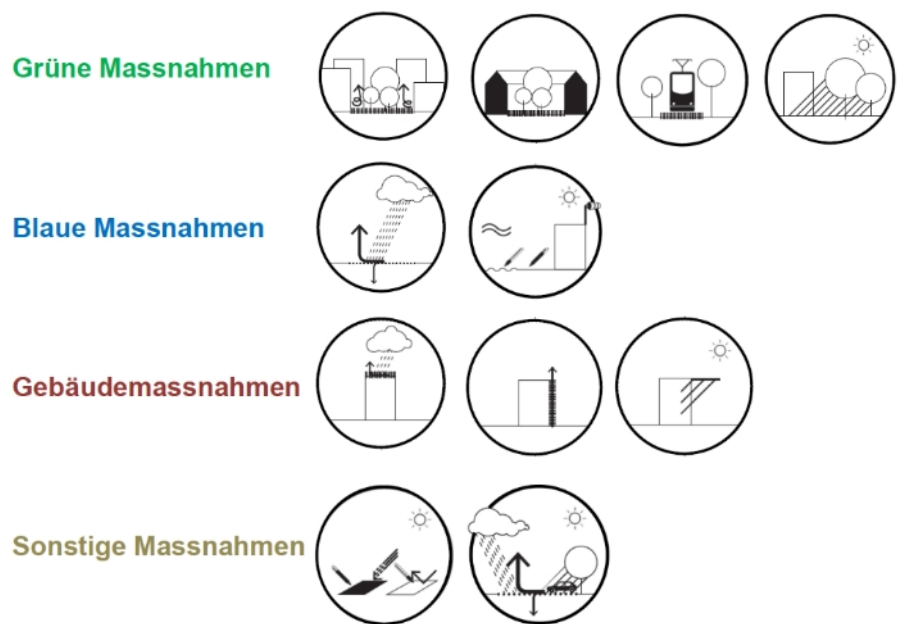


Abbildung 28 Massnahmen Quelle: Referat Thomas Stoiber, Fachveranstaltung "Hitzeinseleffekte - Klimaerwärmung und Verdichtung vom 13. Juni 2019", SBK

Denkbare Massnahmen sind z. B. geringer Versiegelungsgrad, Dachbegrünungen (Wasserspeichernd), Fassadenbegrünungen, Einsatz von hellen Oberflächen, Schattenelemente, Bäume, Pocket-Parks, oberirdische Versickerungen, Durchlüftungen, Wasserelemente. Im Rahmen der Bauvorhaben sind entsprechende Massnahmen durch die Grundeigentümer zu definieren.

Im Folgenden werden mögliche Massnahmen weiter beschrieben. Weiterführende Informationen und Massnahme können zudem der Publikation "Hitze in Städten. Grundlage für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung" Bundesamt für Umwelt, Bern, 2018 entnommen werden.

Grünräume Pocket-Parks

Grünräume sind wichtig für die Kühlung. Kleine "Cool Spots" oder "Pocket-Parks" sind wertvoll als Aufenthalts- und Entlastungsorte für die Nutzer im Gestaltungsplanperimeter. Wesentlich für die kühlende Wirkung sind die Gestaltung der Grünräume und die Vegetation. Schattenspendende Bäume und mikroklimatische Vielfalt sind besonders wichtig. Die "Pocket-Parks" sind miteinander zu verbinden, wobei die Wege auch mit Grünelementen oder schattenspendenden Elemente zu gestalten sind. So kann das Flanieren gefördert werden.

Bäume

Bäume können wesentlich zur Reduktion der Hitzebelastung im Siedlungsraum beitragen. Unter anderem durch den Effekt von Schatten und Verdunstungskühlung. Es sollten vor allem grosskronige Bäume eingesetzt werden.

Beschattung

Beschattung ist ein wirksames Mittel zur Kühlung von Siedlungsräumen. Der Schattenwurf von Bäumen ist am wertvollsten. Aber auch Gebäude oder technisch-bauliche Massnahmen wie Sonnensegel oder Schattendächer vermindern die Hitzebelastung. Letztere können überall dort eine Rolle spielen, wo Bäume aufgrund der Rahmenbedingungen nicht infrage kommen (z. B. Standort, Brandschutz usw.).

Entsiegelung

Versiegelte Flächen verstärken den Hitzeinseleffekt. Jede Entsiegelung trägt daher unmittelbar zu einem angenehmeren Stadtklima bei. Ein hoher Grünanteil, natürliche Materialien und eine hohe Durchlässigkeit des Bodens reduzieren die Wärmespeicherung des Untergrunds. Der höhere Wasseraustausch hat einen zusätzlichen Kühlungseffekt zur Folge (Verdunstungskühle). Gerade in hitzebelasteten Gebieten hilft jede Form der Entsiegelung, sei es im Strassenraum, auf Parkplätzen, in Hinterhöfen oder durch die Begrünung von Dächern. Beim Einsatz der Materialien ist darauf zu achten, dass diese die Wärme möglichst reflektieren und nicht speichern z. B. helle Oberflächen.

Wasser / Dachbegrünung

Offene und vorzugsweise bewegte Wasserflächen tragen besonders viel zur Hitzevorsorge bei. Wasser bietet den grössten Nutzen, wenn es gezielt eingesetzt wird, zum Beispiel in Kombination von "Cool Spots" und Massnahmen zur Siedlungsentwässerung. Bei Starkregen anfallendes Wasser kann zur Entlastung der Kanalisation zurückgehalten und über intelligente Konzepte zur Bewässerung von Grünflächen, Bäumen oder Gründächern während Hitzeperioden genutzt werden. Auf diese Weise bringt Regenwasser Mehrwert und Synergien. Dächer sind zu begrünen und mit Retentionsfunktion auszustatten.

Klimamodell:  
Planhinweiskarte

Die nächtlichen Belastungen liegt im mässigen Bereich (ca. 18 °C) Die vorhandene Kaltluftleitbahn wird durch das Richtprojekt berücksichtigt. Zur Entlastung sind die oben angebrachten Massnahmen im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

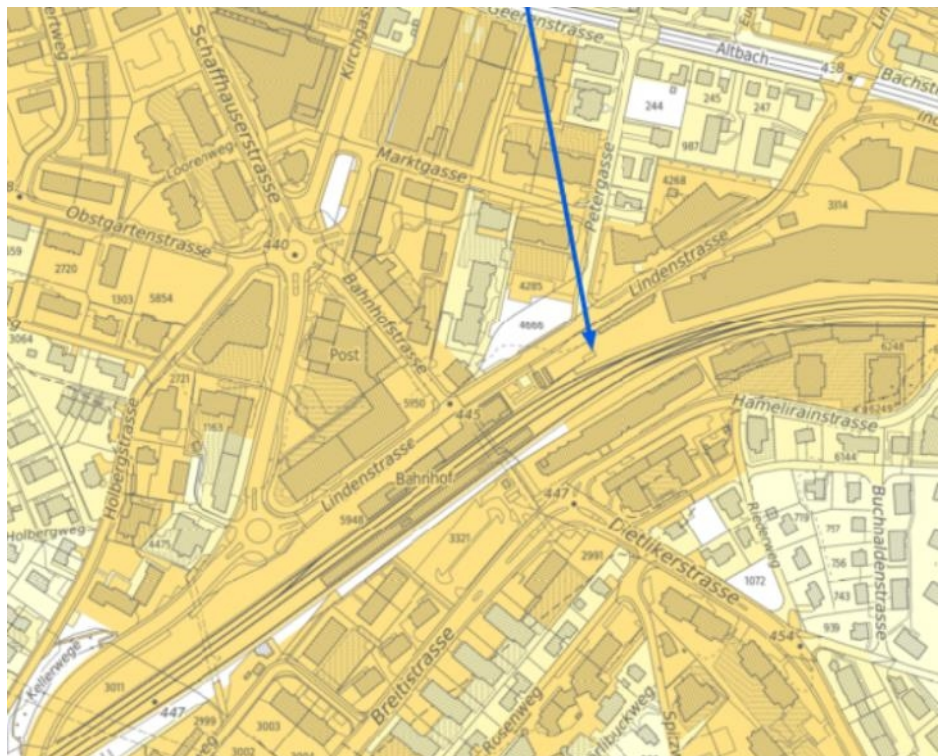


Abbildung 29 Klimamodell: Planhinweiskarte, Stand 27. September 2019

## 5.4 Erschliessung und Parkierung

Art. 20  
Zu- und Wegfahrt  
Die Erschliessung der Baubereiche erfolgt über eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt von der Marktgasse her.

Anlieferung  
Die Anlieferung kann über die Marktgasse und zwischen den Baubereichen B und C erfolgen. Die abschliessende Festlegung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Die Fassadenöffnungen für die Erschliessung der Parkierungsanlagen wie auch für die Anlieferung sind möglichst gering zu halten. Es sind dabei, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, platzsparende Lösungen zu realisieren. Die Zufahrten und Anlieferungen sind soweit möglich zusammenzufassen.

Notzufahrt  
Die Anforderungen an die Notzufahrt richten sich grundsätzlich nach den "Richtlinien für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" der FKS (Version 1.0 vom 4. Februar 2015). Weitere Anforderungen z. B. von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich bleiben vorbehalten. Die Notzufahrt ist auf das Bauvorhaben "Am Stadtplatz" abzustimmen, die abschliessende Sicherstellung der Notzufahrten erfolgt jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 21  
Öffentliche  
Fusswegverbindung  
Nördlich des Grundstücks ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen. Dabei ist auch ein optimaler Anschluss an die geplante Personenunterführung sicherzustellen.

Art. 22  
Parkierung Berechnung  
Die Berechnung der Parkplätze erfolgt grundsätzlich anhand des Parkplatzreglements der Stadt Kloten.

Eine Reduktion des Parkplatzangebots soll angestrebt werden, dazu werden die maximalen Werte gemäss Parkplatzreglement reduziert. Um den Wert zu evaluieren, wurde das Verkehrsaufkommen abgeschätzt und daraus mit einem Modalsplit die MIV-Fahrten je Nutzung definiert (vgl. Anhang 5). Die MIV Fahrten werden über ein spezifisches Fahrtenpotenzial pro Parkplatz in effektive Parkplätze umgerechnet.

Für die Berechnung des Verkehrsaufkommens wurde das Programm "VerBau Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung (FGSV)" verwendet. Für die Umrechnung auf die Parkplätze wurden Werte aus dem "Leitfaden Mobilitätskonzept autoarme Nutzungen" der Stadt Zürich (Dezember 2017) verwendet.

Es wurden folgende Modalsplit-Ziele definiert:

	MIV-Anteil
Einwohner	25 %
Besucher	45 %
Beschäftigte	15 %
Kundenverkehr	20 %

Zur Einhaltung der oben definierten Modalsplit-Ziele sind ca. 105 Parkplätze für die Wohnnutzung und ca. 30 Parkplätze für die Gewerbenutzungen vorzusehen.

Die Maximal-Werte werden entsprechend nach unten korrigiert, wobei dabei die Reduktionswerte gerundet werden. Gestützt auf den Nutzflächen gemäss dem Richtprojekt ergeben sich die folgenden Parkplatzzahlen.

		Normbedarf Wohnnutzung				Reduktion gemäss Parkplatzverordnung		Reduktion gemäss Gestaltungsplan		Anordnung gemäss Richtprojekt
		Bewohner	Besucher	Normbedarf						
		1 PP / 80 m <sup>2</sup>				min. (50 %)	max. (120 %)	min. (20 %)	max. (50 %)	195 PP
		Wohnfläche	100 m <sup>2</sup> / WE	1 PP / 4 WE						
Wohnnutzung	14'491 m <sup>2</sup>	<b>182 PP</b>	145 WE	<b>37 PP</b>	<b>219 PP</b>	110 PP	263 PP	44 PP	110 PP	
		Normbedarf Gewerbenutzung				Reduktion gemäss Parkplatzverordnung		Reduktion gemäss Gestaltungsplan		
		Beschäftigte	Kunden	Normbedarf						
		1 PP / 50 m <sup>2</sup>	1 PP / 100 m <sup>2</sup>			min. (20 %)	max. (60 %)	min. (10 %)	max. (30 %)	
		Arbeitsfläche	Arbeitsfläche							
Gewerbenutzung	4'848 m <sup>2</sup>	<b>97 PP</b>	<b>49 PP</b>		<b>146 PP</b>	30 PP	88 PP	15 PP	44 PP	
<b>Total</b>						140 PP	351 PP	<b>59 PP</b>	<b>153 PP</b>	195 PP

Abbildung 30 Berechnung Parkplätze

Weitere Reduktions-  
möglichkeiten

Es können für weitere Reduktionen Massnahmen im Rahmen eines Mobilitätskonzepts aufgeführt werden, wodurch ohne Ersatzabgaben der Bedarf reduziert werden kann. Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts können z. B. besondere Verhältnisse aufgezeigt werden, wie autofreie Wohnformen, gesichertes Car-Sharing oder spezielle Nutzweisen.

Hinweise für die Inhalte und Massnahmen der Mobilitätskonzepte können aus dem "Leitfaden Mobilitätskonzept autoarme Nutzungen eine Planungshilfe" Stadt Zürich, Tiefbauamt, Dezember 2017 entnommen werden.

Den Grundeigentümern ist es ein Anliegen nur ein Minimum an Parkplätzen zu erstellen, weshalb davon auszugehen ist, dass nicht die maximalen Parkplatzzahlen realisiert werden.

Art. 23  
Anordnung und Gestaltung  
Parkplätze

Für die Parkierung sind jeweils Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind vollständig unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes anzuordnen.

Für Kurzzeitparkierung sind entlang der Marktgasse einzelne Parkplätze zulässig. Gemäss Art. 20 Abs. 1 sind in den bezeichneten Bereichen oberirdische Parkplätze zulässig, aber nicht zwingend zu erstellen sind.

Art. 24  
Fahrradabstellplätze

Die Berechnung der nötigen Fahrradabstellplätze erfolgt gestützt auf dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

Gemäss dem Richtprojekt ergibt sich der folgende Bedarf:

		1 AP / 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Wohnnutzung	14'491 m <sup>2</sup>	<b>484 AP</b>	
		1 AP / 80 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche	
Gewerbenutzung	4'848 m <sup>2</sup>	<b>61 AP</b>	
<b>Total</b>		<b>545 AP</b>	

Abbildung 31 Berechnung Fahrradabstellplätze

Für die Ausgestaltung und die Begrifflichkeiten (z. B. Kurzzeitparkierung) ist die VSS 40 066 massgebend. Die Fahrradabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigte sind mehrheitlich innerhalb des Gebäudes bzw. gut geschützt anzuordnen.

Grundsätzlich ist für die Wohnnutzung eine zweckmässige Aufteilung zwischen Kurz- und Langzeitparkierung sicherzustellen. Als Richtwert kann eine Aufteilung von ca. 30 % Kurzzeitabstellplätze und ca. 70 % Langzeitabstellplätze angenommen werden.

Für Kunden und Besucher sind die Fahrradabstellplätze oberirdisch, teilweise gedeckt und als Kurzzeitabstellplätze vorzusehen.

Entlang der Lindenstrasse sind öffentlichen Abstellplätze vorzusehen, welche sofern zweckmässig dem massgeblichen Bedarf angerechnet werden können. Diese sind auf das Strassenprojekt Lindenstrasse abzustimmen. Die ungefähre Lage ist im Richtprojekt definiert.

Kurzzeitabstellplätze	<p>Kurzzeitabstellplätze haben grundsätzlich folgenden Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Velorahmen an Parkiersystem anschliessbar wegen Diebstahlgefahr</li><li>◆ nahe beim Eingang (max. 30 m)</li><li>◆ Überdachung erwünscht</li></ul>
Langzeitabstellplätze	<p>Langzeitabstellplätze haben grundsätzlich folgende Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Parkierdauer ab ca. 2 Stunden</li><li>◆ überdacht</li><li>◆ ebenerdig oder mit möglichst flachen Rampen erreichbar</li><li>◆ Ablage oder Schliessfächer für Helm, Pumpe, Regenschutz usw.</li><li>◆ Stromanschluss für Elektrowelos</li></ul>
Anrechnung Kellerräume	<p>Bei zur Wohnnutzung zugehörigen Kellerräumen kann je 2 m<sup>2</sup>, welche das Mindestmass für Kellerräume übersteigen, ein Langzeitabstellplatz angerechnet werden. Es dürfen jedoch in den Kellern maximal 35 % des Pflichtbedarfs für Wohnnutzung angerechnet werden. Die Anordnung in sehr gut erreichbaren und gut zugänglichen Kellerräumen ist zweckmässig. Unter anderem zeigt sich vermehrt, dass pro Person mehrere Fahrräder vorhanden sind, welche unter anderem auch oft einen hohen Schutz vor Diebstahl bedürfen und nur wenig benutzt werden. Es ist somit zielführend, dass für Fahrräder, die nicht oft bewegt werden, diese im Keller abgestellt werden können. Die Anrechnung in Kellerräumen ist nur möglich, wenn diese sehr gut erreichbar sind. Ob diese Bedingungen erfüllt werden, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen und zu überprüfen.</p>
Spezialfahrräder	<p>In der Projektierung sind zudem die Anforderungen von Spezialfahrrädern (z. B. E-Bikes, Fahrradanhänger, Cargo-Bikes, Kinderfahrräder oder Tandems) zu berücksichtigen.</p>
Abstellflächen für Kinderwagen	<p>Abstellräume- und -flächen für Kinderwagen und Ähnliches z. B. Trottinette haben möglichst nahe an den Wohnungseingängen bereitgestellt zu werden. Die Flächen dürfen nicht ausserhalb der jeweiligen Erschliessungseinheit zusammengefasst werden.</p>

## 6 Umwelt

- Art. 25  
Lärm
- Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).
- Für den Betrieb von Aussenwirtschaften sind die Anforderungen gemäss Vollzugshilfe 8.10 "Ermittlung und Beurteilung des Lärms von öffentlichen Lokalen" des Cercle Bruits zu erfüllen.
- Art. 26  
Oberflächenwasser
- Massgebend für die Entwässerung ist der Generelle Entwässerungsplan. Alle weiteren Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.
- Art. 27  
Abfallsammelstellen
- Um die Abfallentsorgung effizient zu gestalten, können gemeinschaftliche Einrichtungen erstellt werden. Die Art und Lage der gemeinschaftlichen Sammelstellen sind mit der Stadt Kloten abzusprechen, um die Ziele des Gestaltungsplans zu wahren (Einordnung, Zugänglichkeit, Bewirtschaftung).
- Damit auch bei Unterflursammelstellen die Bewirtschaftung möglich bleibt, können Anlagen für Sammelstellen ausserhalb der Baubereiche (vgl. Art. 8) erstellt werden, jedoch unter Absprache und Zustimmung der Stadt Kloten.
- Art. 28  
Energie
- Da der Energieplan der Stadt Kloten einer Revision unterzogen wird, wird der Energieplan als nicht verbindlich festgelegt.
- Um einen wichtigen Beitrag zur Förderung von erneuerbaren Energien zu leisten, wird im Gestaltungsplan festgeschrieben, dass zur Deckung des Wärmebedarfs für Warmwasser und Heizung keine fossile Energie zulässig ist.
- Art. 29  
Störfallvorsorge
- Zur Risikoverminderung werden Massnahmen, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anzugehen sind, im Gestaltungsplan verankert.

## 7 Mehrwertausgleich (RPG Art. 5)

- Grundlagen
- Die Kantone sind gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, vorzusehen. Mit dieser Mehrwertabgabe soll ein Teil des planungsbedingten Mehrwerts abgeschöpft werden. Der Ertrag wird für Massnahmen der Raumplanung verwendet.
- Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Revision wurden in Art. 5 Abs. 1bis bis Abs. 1sexies RPG Mindestvorgaben für die Mehrwertabschöpfung eingeführt. Die Umsetzung dieser Vorgaben obliegt den Kantonen.
- Der Zürcher Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches die bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Mit Inkrafttreten des MAG erhalten die Gemeinden eine rechtliche Grundlage, um den kommunalen Mehrwertausgleich zu regeln. Das Gesetz enthält Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich, zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds und zum kommunalen Mehrwertausgleich. Der kommunale Ausgleich von Planungsvorteilen kann gemäss MAG auf dem Wege einer Abgabebhebung oder alternativ mit einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Das MAG legt dabei folgende Rahmenbedingungen fest:

Kantonaler Mehrwertausgleich: Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten wird eine kantonale Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwertes erhoben.

Kommunaler Mehrwertausgleich: Der kommunale Mehrwertausgleich beschränkt sich auf den Mehrwert, der bei Auf- und Umzonungen anfällt.

Der Gemeinderat Kloten (Legislative) ergänzte die Bauordnung der Stadt Kloten am 9. März 2021 wie folgt (Festsetzung):

Art. 4a Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 4b Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Abbildung 32 Ausschnitt Bauordnung Stadt Kloten Mehrwertabgabe

Diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich trat am 17. September 2021 in Kraft. Der Stadtrat hat daraufhin die "Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds" ausgearbeitet und der Gemeinderat hat die Verordnung am 5. April 2022 genehmigt. Die Verordnung regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Gestaltungsplan Lirenächer  
und Aufzonung

Das Areal Lirenächer wird im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan von der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 in die viergeschossige Zentrumszone Z4 aufgezont (Erhöhung der Ausnützungsziffer von 100% auf 120%). Mit dem privaten Gestaltungsplan Lirenächer erhöht sich die Ausnützungsziffer auf rund 203%. Die Aufzonung und der private Gestaltungsplan Lirenächer unterstehen der kommunalen Mehrwertabgabe.

Mehrwertprognose gemäss  
§ 11 Abs. 1 und 2 MAV

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG). Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die zuständige Verwaltungsstelle eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 Mehrwertausgleichsverordnung, MAV). Das Ergebnis dieser Mehrwertprognose ist den Betroffenen mitzuteilen (§ 11 Abs. 4 MAV).

Die Stadt Kloten hat, unter Zustimmung der privaten Grundeigentümerschaften, anhand der dynamischen Residualwertmethode (DCF-Methode) eine

kommunale Mehrwertprognose für das Areal Lirenächer erstellt. Auf die Berechnung anhand des kantonalen Landpreismodells wurde verzichtet, da die Vorschriften gemäss privaten Gestaltungsplan Lirenächer im Landpreismodell nicht angemessen hätten berücksichtigt werden können.

Bei der Mehrwertermittlung wurden die beiden privaten Grundeigentümerschaften begrüsst und informiert. Sie erhielten die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die kommunale Mehrwertprognose für die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 8'271 m<sup>2</sup>, die sich innerhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans Lirenächer (identisch mit Perimeter der Aufzonung) befinden, beträgt:

◆ Prognostizierter kommunaler Mehrwert insgesamt	CHF	2'16'000.00
◆ Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe* insgesamt	CHF	460'000.00

\*25% Mehrwertabgabe, inkl. des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts pro Eigentümer, exkl. allfällige Abzüge gemäss § 19 Abs. 5 MAG)

Das weitere Verfahren richtet sich nach der Mehrwertausgleichsverordnung Ziffer C. Verfahren und kann zusammenfassend wie folgt beschrieben werden.

- a) Nach der Festsetzung der Planungsvorlage können die Grundeigentümer eine individuelle Schätzung verlangen (Hinweis: Die vorliegende Mehrwertprognose stützt sich auf eine individuelle Schätzung).
- b) Nach der Genehmigung der Planungsvorlage wird der gesamte Mehrwert für das Gebiet bekannt gegeben, der Verfügungsentwurf den Grundeigentümern zugestellt und das rechtliche Gehör gewährt.
- c) Nach Inkrafttreten der Planungsvorlage wird der Mehrwert verfügt. Es besteht ein Rekursrecht.
- d) Die rechtskräftige Mehrwertabgabe wird im Grundbuch eingetragen.

## 8 Auswirkungen und Würdigung Gestaltungspläne

### Würdigung

Der Gestaltungsplan "Lirenächer" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Zentrumsüberbauungen. Gestützt auf die in einem Konkurrenzverfahren resultierenden Richtprojekte wurden die zentralen Eckwerte im Gestaltungsplan festgeschrieben, um so die erarbeiteten Qualitäten für die Umsetzung sicherzustellen.

Durch den Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass an der zentralen Lage eine den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsdichte geschaffen wird und die Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Bushofs gegeben sind. Mit den Überbauungen wird ein wertvoller Beitrag zur Innentwicklung geleistet und ein attraktives Angebot von Wohnraum im Stadtzentrum geschaffen.

Das an zentraler Lage gelegen und bestens mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossene Gestaltungsplangebiet wird nachverdichtet und zu einer kompakten Siedlungseinheit mit hoher Siedlungsqualität geformt. Der Zentrumslage entsprechend wird mit den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gestaltungsplangebiets das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben gefördert. Wohn- und Arbeitsstätten werden einander durch Mischnutzungen mit Vorgaben zu publikumsorientierten Nutzungen zweckmässig zugeordnet. Die mit dem Gestaltungsplan möglichen Überbauungen ordnen sich dank spezifischen gestalterischen Vorschriften gut ein. Für die Öffentlichkeit werden neue Fusswege und Verbindungen geschaffen. Mit der insgesamt hohen baulichen Dichte entspricht der Gestaltungsplan der Zielsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG), wonach der Boden haushälterisch genutzt werden soll.

Köpfe pro Hektare  
(Nutzungsdichten)

Die Stadt Kloten beabsichtigt den Stadtraum rund um den Bahnhof in den kommenden Jahren zu verdichten. In den Erdgeschossen sollen publikumsorientierte Nutzungen angeordnet werden, die Obergeschosse sollen zu Wohnzwecken genutzt werden.

Im Rahmen des Studienauftrags wurde von den Teams eine Auseinandersetzung mit der Nutzungs- und Bebauungsdichte gefordert. Es wurde so ein Siegerprojekt erkoren, welches eine adäquate Antwort zur städtebaulich verträglichen Dichte lieferte.

Die Entwicklung leistet zur Erreichung der hohen Nutzungsdichte einen zentralen Beitrag. Durch die hervorragende Lage im Zentrum der Stadt Kloten wie auch der unmittelbaren Lage am Bahnhof Kloten ist es zweckmässig, wenn das Gebiet "Kloten Bahnhof Nord" eine erhöhte Nutzungsdichte im Vergleich zu den umliegenden Gebieten aufweist.

Als Orientierungshilfe sind die umliegenden Planungen mit deren Dichte aufgeführt, was eine Auseinandersetzung im Gesamtkontext zulässt. Einzelne Gestaltungspläne weisen heute eine eher zu tiefe Dichte auf, um die Zielwerte der Nutzungsdichten zu erreichen. Somit ist es umso wichtiger, dass im Bahnhofgebiet das Potential zur Kompensation genutzt wird.

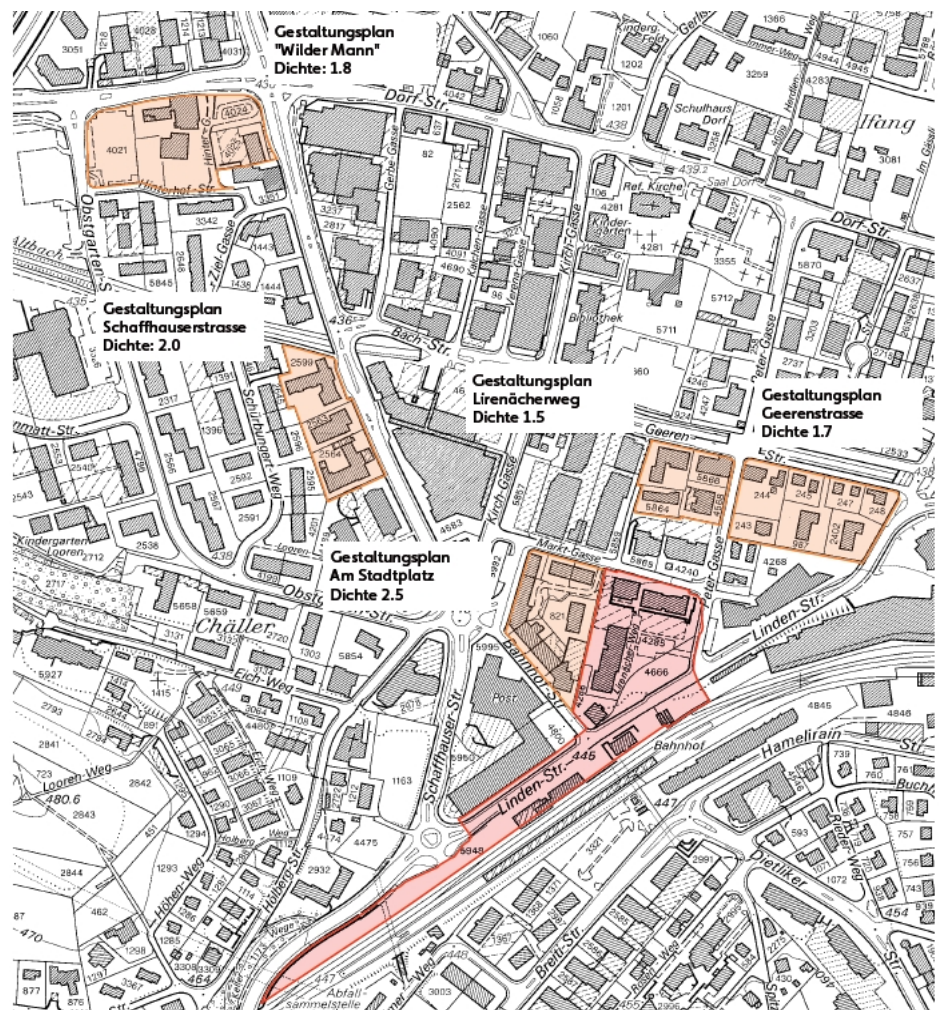


Abbildung 33 Orientierungshilfe Dichte der umliegenden Planungen

Auf Basis der Nutzflächen werden im Gebiet Bahnhof Nord Kapazitäten für ca. 191 Beschäftigte und 633 Einwohner geschaffen.

Dies ergibt für das Planungsgebiet Bahnhof Nord eine Nutzungsdichte von ca. 223 K (Einwohner + Beschäftigte) /ha überbaute Bauzonen (übZ), was den Dichteerwartungen des regionalen Richtplans entspricht.

SBB-Areal	Gesamtfläche Wohnnutzung	Wohnfläche pro Einwohner	Einwohner gesamt
	14'632 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	<b>ca. 318</b>
	Gesamtfläche Gewerbenutzung	Fläche pro Beschäftigte	Beschäftigte gesamt
	5'430 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	<b>ca. 101</b>
	<b>Total Köpfe SBB-Areal</b>		<b>ca. 419</b>
Lirenächer	Gesamtfläche Wohnnutzung	Wohnfläche pro Einwohner	Einwohner gesamt
	14'491 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	<b>ca. 315</b>
	Gesamtfläche Gewerbenutzung	Fläche pro Beschäftigte	Beschäftigte gesamt
	4'848 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	<b>ca. 90</b>
	<b>Total Köpfe Lirenächer</b>		<b>ca. 405</b>
Planungsgebiet Bahnhof Nord	<b>Total Köpfe Planungsgebiet</b>		<b>ca. 824</b>
	überbaute Bauzone (übZ)		<b>3.7 ha</b>
			<b>ca. 223 K/ha übZ</b>

## 9 Anhang

- 1 Richtprojekt, Städtebauliche Entwicklung "Bahnhof Nord" Kloten, Buchner Bründler Architekten AG, 4. Oktober 2019
- 2 Machbarkeitsstudie Bahnhof Nord, Kloten, Gossweiler Ingenieure AG, 21. Juli 2020
- 3 Lärmgutachten, Andreas Suter, 7. Oktober 2019 ergänzt am 23. September 2020
- 4 Ergebnisse der geologisch-hydrogeologischen Untersuchungen Jäckli Geologie, Zürich, 22. Dezember 2015
- 5 Herleitung Parkplatzzahlen, Gossweiler Ingenieure AG, 11. März 2021