



**Fassung für die Festsetzung und Genehmigung**

**Privater Gestaltungsplan  
"Schaffhauserstrasse 115 - 121"**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 15. Dezember 2025 / kl.1016 / Hem



member of  
**suisse.ing**



**Gossweiler**

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

Auftraggeberin  
Bearbeitung  
Versionsverlauf

Allreal Generalunternehmung AG  
Gossweiler Ingenieure AG

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	25.10.2024	Hem / Ber	Abgabe Vorentwurf
1.1	22.11.2024	Hem / Ber	Entwurf
1.2	10.12.2024	Hem / Ber	Fassung für die kantonale Vorprüfung
2.0	07.05.2025	Hem	Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung
2.1	11.08.2025	Hem	Fassung für die öffentliche Auflage
2.2	15.12.2025	Hem	Fassung für die Festsetzung und Genehmigung

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsgebiet	5
2	Verfahren	7
2.1	Vorprüfung	7
2.1.1	Stadtinterne Vorprüfung	7
2.1.2	Kantonale Vorprüfungen	7
2.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	8
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen	9
3.1	Kantonaler Richtplan	9
3.2	Regionaler Richtplan	12
3.3	Planungs- und Baugesetz	14
3.4	Kommunal	14
3.4.1	Stadtentwicklungskonzept Stadt Kloten	14
3.4.2	Kommunaler Richtplan	15
3.4.3	Kommunaler Energieplan	16
3.4.4	Bau- und Zonenordnung	17
3.4.5	Quartierplan und Baulinien	19
3.4.6	Generelle Entwässerungsplan	19
3.4.7	Naturschutzinventar	20
3.5	Planerische Rahmenbedingungen	21
3.5.1	Dienstbarkeiten	21
3.5.2	Dichte	22
3.5.3	Verkehr	23
3.5.4	Umwelt	25
3.5.5	Lokalklima	29
3.5.6	Schutzbauten	30
4	Richtprojekt "Fiora"	31
4.1	Studienauftrag	31
4.2	Beschreibung Richtprojekt	32
4.2.1	Situation und Bebauungskonzept	32
4.2.2	Nutzungen	34
4.2.3	Ausdruck und Materialisierung	35
4.2.4	Freiraum	36
4.2.5	Nachhaltigkeit und Energie	39
4.2.6	Lärm	40
5	Gestaltungsplan	41
5.1	Erläuterungen zum Situationsplan	41
5.2	Erläuterungen zum Höhenlinienplan	42
5.3	Erläuterung zu den Vorschriften	47

5.3.1	Allgemeine Bestimmungen	47
5.3.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	49
5.3.3	Gestaltung	59
5.3.4	Erschliessung und Parkierung	68
5.3.5	Umwelt	73
6	Mehrwertausgleich	76
7	Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan	78
8	Kantonale Vorprüfung	81
8.1	1. Kantonale Vorprüfung	81
8.2	2. Kantonale Vorprüfung	86
9	Anhang	90

## 1 Planungsgegenstand und Ziele

### 1.1 Ausgangslage

Die Allreal Office AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 6391 in Kloten und strebt auf ebendiesem Grundstück die Erstellung eines privaten Gestaltungsplanes an.

Die Gossweiler Ingenieure AG wurde am 26. Juni 2024 für die Erstellung und Begleitung des privaten Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse 115 - 121" beauftragt.

Zielsetzung

In Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin und den Projektverfassenden ist das im Rahmen eines Studienauftrags ermittelte Richtprojekt, in einen Gestaltungsplan zu überführen. Mit einem privaten Gestaltungsplan soll so eine planungsrechtliche Basis für eine Bebauung entsprechend dem Richtprojekt geschaffen werden.

Bestandteile der Planung

Die vorliegende Planung besteht aus den folgenden Unterlagen:

- ◆ Gestaltungsplan, Situationsplan im Massstab 1:500, dat. 15.12.2025
- ◆ Gestaltungsplan, Höhenlinienplan im Massstab 1:500, dat. 15.12.2025
- ◆ Gestaltungsplan, Vorschriften, dat. 15.12.2025
- ◆ Gestaltungsplan, Planungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 15.12.2025
- ◆ Gestaltungsplan, Bericht zu den Einwendungen, dat. 15.12.2025

### 1.2 Planungsgebiet

Lage des Planungsgebiets

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück Nr. 6391 mit einer Fläche von 7'643 m<sup>2</sup>. Das Grundstück grenzt an die südliche "Obstgartenstrasse" und die nordöstlich gelegene "Schaffhauserstrasse".



Abbildung 2 Luftbildaufnahme mit Gestaltungsplangebiet (Quelle: ZH-GIS)

Das Gebiet ist zentral in der Stadt Kloten gelegen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. In der Nähe liegt der Stadtplatz und die Stadthauspassage Kloten. Der Raum um den Stadtplatz Kloten hat in den letzten Jahren eine starke Entwicklung erlebt. Der Stadtplatz wird heute von dicht bebauten Gebäuden mit gemischter Nutzung umgeben. Die vorliegende Gebietsentwicklung ist Teil eines spannenden städtebaulichen Gefüges. Erst im Jahr 2024 ist ein neuer Komplex an der "Bahnhofstrasse" und der "Marktgasse"

entstanden und der Stadtplatz bis zum Kreisel an der "Schaffhauserstrasse" erweitert. Die Sanierung und Umgestaltung der "Schaffhauserstrasse" ist ebenfalls in Planung.

In der Umgebung liegen eine Vielzahl an Einrichtungen des alltäglichen Lebens, besonders Einrichtungen der Nahversorgung im Lebensmittelbereich und der Gastronomie.

Der südlich gelegene Bahnhof Kloten und die Bushaltestelle "Kloten, Bahnhof" sind rund 200 m vom Gebiet entfernt. Sie sind zu Fuss innerhalb von drei Minuten zu erreichen. Nördlich liegt die ebenfalls rund 200 m entfernte Bushaltestelle "Kloten, Stadthaus" mit Verbindungen zum Flughafen Zürich.

Bestand heute

Auf dem Grundstück Nr. 6391 bestehen heute vier Gebäude (GVZ Nrn. 1810, 1811, 1812 und 1813). Die zur "Schaffhauserstrasse" orientierten Gebäude (GVZ Nrn. 1810 und 1811) dienen rein gewerblichen Zwecken. Die sich in zweiter Bautiefe befindenden Gebäude (GVZ Nrn. 1812 und 1813) enthalten Wohnnutzungen.



Abbildung 3 Foto Bestand, Ansicht von "Schaffhauserstrasse"

Entlang der "Schaffhauserstrasse" steht eine Baumreihe. Der Umschwung der hinteren Gebäude ist begrünt und bepflanzt, während dieser im Strassenbereich mehrheitlich asphaltiert oder gepflastert ist. Zwischen den beiden Gebäudereihen liegt ein oberirdischer, nicht überdeckter Parkplatz. Die Zufahrt erfolgt nördlich am Gebäude (GVZ Nr. 1811) ab der "Schaffhauserstrasse". Der "Loorenweg" dient als Fussgängerschliessung und quert das Planungsgebiet von der "Schaffhauserstrasse" zum "Schürbungertweg".

Eine Tiefgarage, mit Ein- und Ausfahrt auf Höhe der Zufahrt zur "Schaffhauserstrasse", liegt unter den Gebäuden GVZ Nrn. 1810 und 1811 und dem Parkplatz. Diese führt bis zum Grundstück Nr. 2563 und schliesst dort an einen unterirdischen Bau auf selbem Grundstück an.

## 2 Verfahren

Im Folgenden wird das Verfahren resp. der Ablauf des Gestaltungsplans (GP) aufgelistet:

### Voraussichtlicher Ablauf

1. Kantonale Vorprüfung	Dezember 2024 bis März 2025
Öffentliche Auflage/Anhörung und 2. Kantonale Vorprüfung	August bis Oktober 2025
Anpassungen und Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung und öff. Auflage/Anhörung	Bis Dezember 2025
Festsetzung durch Gemeinderat	xx
Ablauf Referendumsfrist	xx
Genehmigung durch Baudirektion	xx
Publikation (Festsetzung und Genehmigung)	xx
Ablauf Rekursfrist	xx
Publikation Inkrafttreten	xx

### 2.1 Vorprüfung

#### 2.1.1 Stadtinterne Vorprüfung

Die Stadt Kloten nahm am 14. März 2025 im Rahmen einer stadtinternen Vorprüfung Stellung zur Vorlage. Die Rückmeldungen der Stadt Kloten wurden, wo zweck- und verhältnismässig in der Überarbeitung des Gestaltungsplanes berücksichtigt.

#### 2.1.2 Kantonale Vorprüfungen

Kantonale Vorprüfungen

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit den Vorprüfungsberichten vom 10. Mär 2025 und 31. Oktober 2025 Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen.

Anpassung  
Gestaltungsplan

Die den Gestaltungsplan betreffenden Anträge aus den Vorprüfungsberichten wurden so weit wie möglich berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen. Der Umgang mit den Rückmeldungen kann dem Kapitel 8 entnommen werden.

## 2.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Einwendungs- und  
Anhörungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 19. August 2025 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 vom 28. August 2025 bis 27. Oktober 2025.

Einwendungen und  
Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Einwendungen eingegangen. Die zur Anhörung eingeladenen Gemeinden verzichteten vollumfänglich auf eine Stellungnahme.

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom 23. Oktober 2025 Stellung zum Gestaltungsplan genommen.

Die Behandlung der eingegangenen Einwendung sowie der Stellungnahme der ZPG kann dem beiliegendem Einwendungsbericht vom 15. Dezember 2025 entnommen werden.

### 3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Kantonaler Richtplan

Raumordnungskonzept

Gemäss Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans liegt das Gestaltungsplangebiet im Handlungsraum "Stadtlandschaft", welcher zusammen mit dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaften" künftig mindestens 80 % des Bevölkerungswachstum aufnehmen soll.

Legende:

- Gestaltungsplangebiet
- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

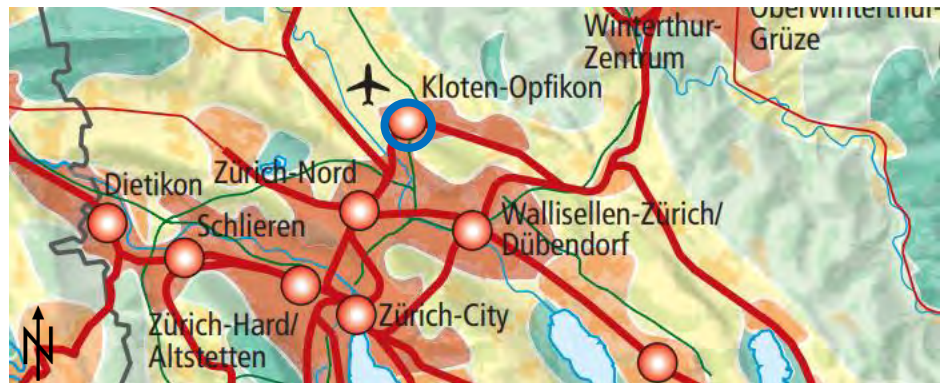


Abbildung 4 Handlungsräume im Grossraum Zürich (Stand: 11. März 2024)

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan des Kantons Zürich wurde am 11. März 2024 mit Beschluss des Kantonsrates festgesetzt.

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Siedlung
- Siedlungsgebiet (bestehend)
- Zentrumsgebiet (bestehend)
- Verkehr
- Hochleistungsstrasse (bestehend)
- Hauptverkehrsstrasse (bestehend)
- Anschluss (bestehend)
- Bahnlinie doppel- / mehrspurig (best.)
- Ausbau Bahnlinie (geplant)
- Station / Haltestelle (bestehend)
- Station / Haltestelle (geplant)
- Schmalspurbahn (geplant)
- Abgrenzungslinie Flughafen (best.)

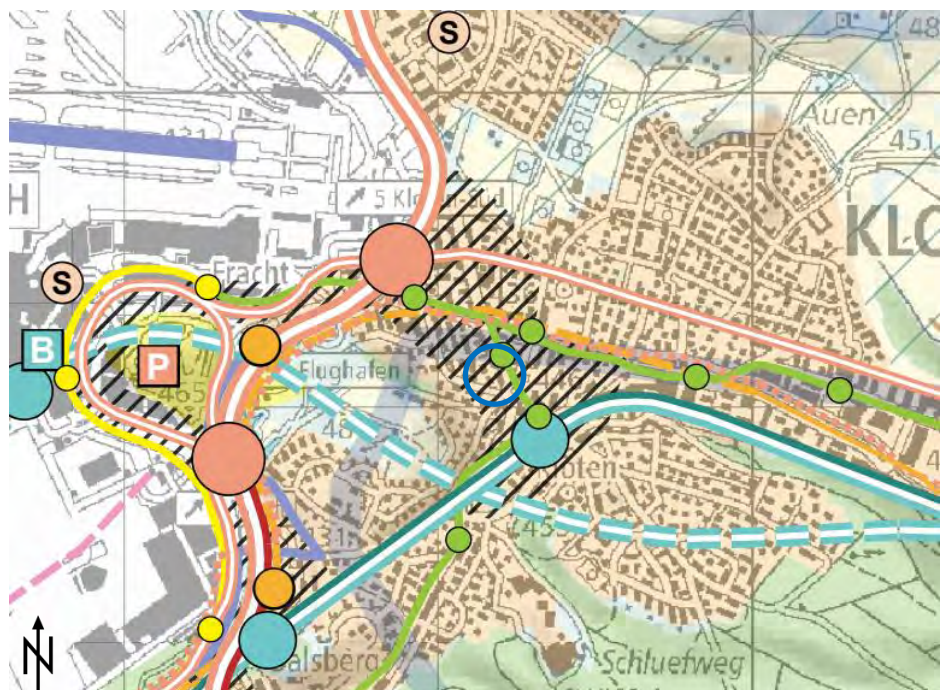


Abbildung 5 Planausschnitt kantonalen Richtplan (Stand: 11. März 2024)

Das Planungsgebiet ist in der Richtplankarte dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zoniert.

Es ist ausserdem als Zentrumsgebiet deklariert. In Zentrumsgebieten sollen dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Die baulichen Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die Bebauungs- und Aussenraumstruktur sind so zu

planen und anzulegen, dass ein angenehmes Lokalklima gefördert wird. Der Wirtschaft sind optimale Standorte zur Verfügung zu stellen, insbesondere solche mit hoher Erschliessungsqualität durch den öffentlichen und – je nach Nutzungsart – auch individuellen Verkehr. Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorleistungen der öffentlichen Hand sind optimal zu nutzen. Für bestehende Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie für das publikumsorientierte Gewerbe ist die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr sicherzustellen.

Das Entwicklungsgebiet "Stadtzentrum Kloten" soll in Abstimmung mit der nationalen Infrastruktur des Flughafens Zürich und unter Vernetzung mit den Polen "Flughafenkopf" und "Balsberg" über die bestehenden Verkehrsachsen weiterentwickelt werden. Hierbei ist besonders das Entwicklungsziel der Erweiterung der Glattalbahn zu nennen.

Die Erweiterung der Glattalbahn soll mittelfristig den Flughafen Zürich mit dem Gebiet "Kloten Industrie" und "Bassersdorf" verbinden. In Koordination diesem Ziel soll das Tramnetz "Zürich – Glattal" die Zentrumsgebiete im "Glattal" mit einer Tramlinie von "Seebach" über den Bahnhof Opfikon bis zum Bahnhof Kloten erschliessen. Die "Schaffhauserstrasse" ist von der Erweiterung der Glattalbahn betroffen, welche zwischen dem Flughafen Zürich und dem Bahnhof Kloten geplant ist.



- Abgrenzungslinie (AGL)
- Legende
-  Gestaltungsplan-perimeter
  -  Abgrenzungslinie Flughafen



Abbildung 6 Planauszug kantonalen Richtplan Thema Verkehr – Abgrenzungslinie (Quelle: ZH-GIS)

Gemäss kantonalen Richtplan (Stand 11. März 2024) liegt der Gestaltungsplanperimeter knapp ausserhalb der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL).

Gemäss kantonalem Richtplan umfasst die AGL das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert (IGW) für Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Innerhalb der Abgrenzungslinie sollen keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Nutzungsreserven innerhalb der AGL können im Rahmen der umwelttechnischen Bestimmungen genutzt werden. Die

zeitgemässe Erneuerung und die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes sind aktiv zu fördern.

Eingezonte und erschlossene Gebiete in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "urbane Wohnlandschaft" können aufgezont werden, falls eine Überschreitung des IGW ausschliesslich auf die Fluglärmbelastung in den ersten Nachtstunden zurückzuführen ist und

- a) das Gebiet eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist, oder
- b) ein hochwertiger Schallschutz gefördert und keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden.

### 3.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Verbandsgemeinden. Die Stadt Kloten gehört der Zürcher Planungsgruppe Glattal an.

Der regionale Richtplan Glattal wurde im Jahr 2018 (14. Februar 2018 mit RRB Nr. 123 / 2018) festgesetzt und im Jahr 2021 einer Teilrevision unterzogen. Die Teilrevision des regionalen Richtplans wurde am 13. März 2024 (RRB Nr. 257 / 2024) durch den Regierungsrat festgesetzt.

Siedlung und Landschaft  
Legende








-  Gestaltungsplan-perimeter
- Regional
-  Mischgebiet (bestehend)
-  Hohe bauliche Dichte (bestehend)
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser (bestehend)
- Kantonal
-  Siedlungsgebiet (bestehend)
-  Zentrumsgebiet (bestehend)
-  Abgrenzungslinie Flughafen (bestehend)









Abbildung 7 Planausschnitt regionaler Richtplan "Siedlung und Landschaft" (Teilrevision 2021, Stand: 13. März 2024)

Dichtestufen

Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss dem Zielbild 2030 und dem RegioROK 2017 der hohen Nutzungsdichte zugeordnet (150 – 300 K / ha Bauzone). Die hohe Dichtestufe bezieht sich auf eine Lage, die mit dem öffentlichen Verkehr besonders gut erschlossen ist. Die Anzahl an Pflicht-Parkplätze könnte tiefer angesetzt oder begrenzt werden.

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
- Regional
-  Sehr hohe Nutzungsdichte
-  Hohe Nutzungsdichte
-  Mittlere Nutzungsdichte
-  Geringe Nutzungsdichte
-  Sehr geringe Nutzungsdichte

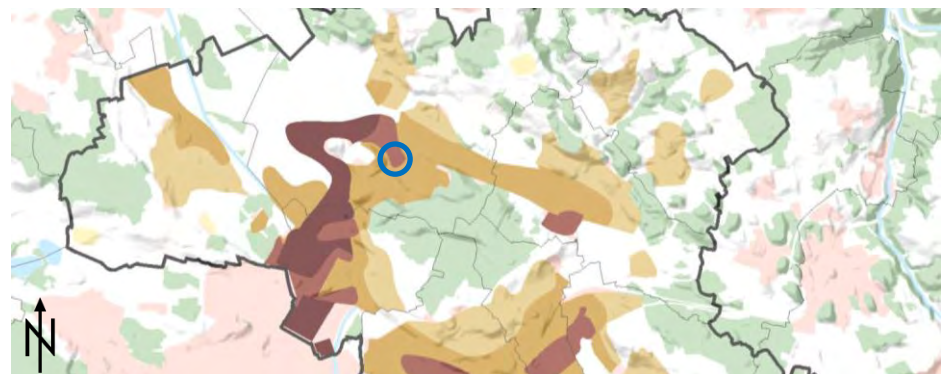


Abbildung 8 Dichtestufen, Regionaler Richtplan Glattal (Teilrevision 2021, Stand: 13. März 2024)

Eignungsgebiet für Hochhäuser

Der Bereich des Gestaltungsplangebietes wird als Eignungsgebiet für Hochhäuser ausgewiesen und liegt im Hochhausgebiet Balsberg Nord (im Plan mit der Ziffer 6 ausgewiesen). In diesen Eignungsgebieten können die Gemeinden Hochhäuser mit über 40 m Gebäudehöhe zulassen. Hochhäuser setzen eine vollständige Abklärung aller planerischen Aspekte voraus. Im Hochhausgebiet "Balsberg, Nord" (Nr. 6 in der folgenden Abbildung) muss das Vorhaben mit dem Sicherheitszonenplan des Flughafen Kloten koordiniert werden.

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Eignungsgebiet für Hochhäuser
- Eventualgebiet für Hochhäuser
- Ausschlussgebiet für Hochhäuser

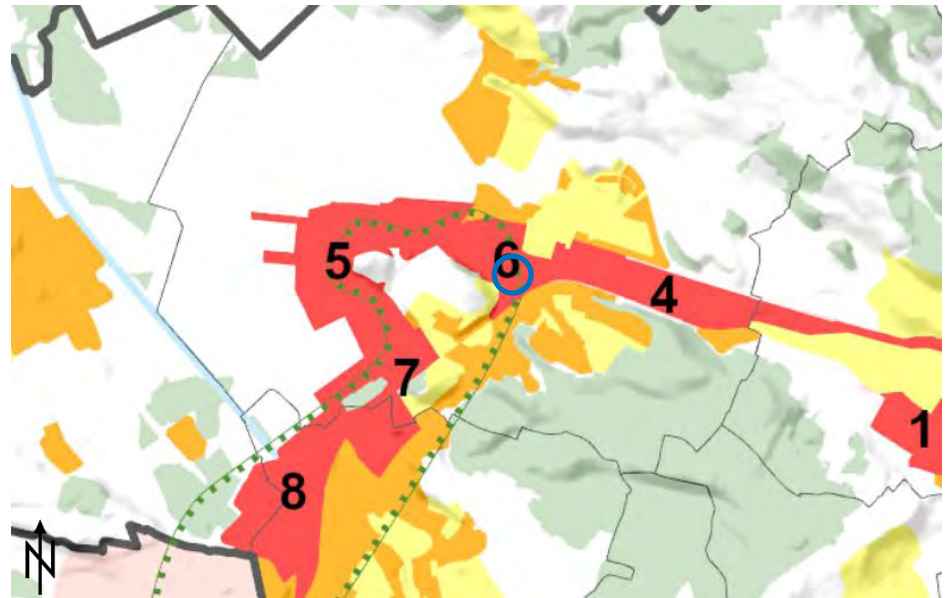


Abbildung 9 Planausschnitt Gebiete mit und ohne Zulässigkeit für Hochhäuser (Teilrevision 2021, Stand: 13. März 2024)

Verkehr

In der Richtplankarte "Verkehr" ist die "Schaffhauerstrasse" als regionale Verbindungsstrasse eingetragen. Neben der geplanten Erweiterung der Glattalbahn, welche bereits der kantonale Richtplan beinhaltet, wird im regionalen Richtplan ausserdem ein geplanter Radweg und eine kurzfristig geplante Umgestaltung des Strassenraums auf der "Schaffhauerstrasse" festgelegt.

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Regional
- Siedlungsgebiet
- Regionale Verbindungsstrasse (bestehend)
- Umgestaltung Strassenraum (geplant)
- Regionaler Radweg (geplant)
- Kantonal
- Schmalspurbahn / Tramlinie (geplant)
- Station / Haltestelle (geplant)

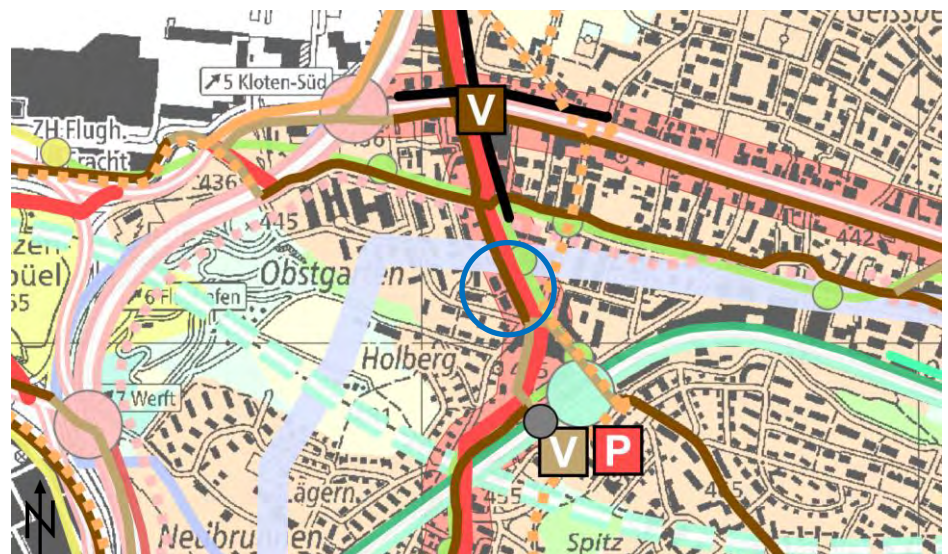


Abbildung 10 Planausschnitt regionaler Richtplan "Verkehr" (Teilrevision 2021, Stand: 13. März 2024)

### 3.3 Planungs- und Baugesetz

Der Gestaltungsplan ist ein Planungsinstrument das für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage und äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festlegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Die gesetzliche Grundlage bildet dazu das Planungs- und Baurecht (PBG) ab § 83 ff. PBG. Ein Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan und den dazugehörigen Vorschriften. Zusätzlich ist zwingend ein erläuternder Bericht zu erarbeiten (Bericht nach Art. 47 RPV). Dieser ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.

### 3.4 Kommunal

#### 3.4.1 Stadtentwicklungskonzept Stadt Kloten

Gemäss dem Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 soll im Bereich der Gestaltungsplangebiete folgendes Ziel verfolgt werden:

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



Abbildung 11 Stadtentwicklungskonzept, Kloten (2011)

Auch im Stadtentwicklungskonzept der Revisionsvorlage, welche durch die die Stimmbevölkerung am 24. November 2024 abgelehnten wurde, ist das Gebiet dem Ansatz "Stadtstruktur transformieren" zugewiesen.

### 3.4.2 Kommunalen Richtplan

Die kommunale Richtplanung der Stadt Kloten aus dem Jahr 1999, wird zurzeit einer Revision unterzogen. Da die bereits öffentlich aufgelegene (7. März bis 5. Juni 2023) Revision der kommunalen Richtplanung an der Volksabstimmung vom 24. November 2024 von der Bevölkerung der Stadt Kloten abgelehnt wurde, wird vorliegend Bezug auf die rechtsgültige Fassung aus dem Jahr 1999 genommen.

Teil Siedlung und Landschaft

Gemäss rechtsgültigem kommunalen Richtplan Teil Siedlung und Landschaft ist das Gestaltungsplangebiet dem Wohngebiet mit Gewerbebeileichterung zugeteilt und liegt zudem im Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung.








- Legende
-  Gestaltungsplan-perimeter
  -  Wohngebiet
  -  Wohngebiet mit Gewerbebeileichterung
  -  Industriegebiet
  -  Zentrum
  -  Bauen nur nach Gestaltungsplan
  -  Zentrumsgebiet kantonaler Bedeutung



Abbildung 12 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten, Teil Siedlung und Landschaft (1999)

Teil Verkehr, Fuss- und Radwege

Durch das Gestaltungsplangebiet verläuft gemäss Teilplan Verkehr, Fuss- und Radwege des kommunalen Richtplans ein bestehender kommunaler Fussweg. Südlich angrenzend entlang der "Obstgartenstrasse" verläuft zudem ein bestehender kommunaler Radweg.





- Legende
-  Gestaltungsplan-perimeter
  - Kommunal
  -  Fussweg (bestehend)
  -  Radweg (bestehend)
  - Regional
  -  Fussweg mit Hartbelag (bestehend)
  -  Radweg (geplant)



Abbildung 13 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten, Teil Verkehr, Fuss- und Radwege (1999)

Teil Verkehr, Strassen / ÖV

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan Teil Verkehr, Strassen / ÖV zwischen der "Obstgartenstrasse", welche als Erschliessungsstrasse mit Sammelfunktion dient und der "Schaffhauerstrasse", welche als

übergeordnete Hauptverkehrsstrasse fungiert. Die "Obstgartenstrasse" wird als Strasse ohne überörtlichen Durchgangsverkehr ausgewiesen.




- Legende
-  Gestaltungsplan-perimeter
  - Kommunal**
  -  Sammelstrassen (bestehend)
  -  Erschliessungsstrassen (bestehend)
  -  Strassen ohne überörtlichen Durchgangsverkehr (bestehend)
  -  Buslinie (bestehend)
  -  Parkierung (bestehend)
  - Regional**
  -  Hauptverkehrsstrasse (bestehend)
  -  Siedlungsorientierter Strassenraum (bestehend)
  -  Parkierungsanlage (geplant)



Abbildung 14 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten, Teil Verkehr, Strassen / ÖV (1999)

### 3.4.3 Kommunaler Energieplan

Der kommunale Energieplan vom Oktober 2020 empfiehlt für das Gestaltungsplangebiet die Nutzung von Grundwasser / thermoaktiven Elementen und ggf. die Nutzung von Abwärme von Bürogebäuden.

- Legende
-  Gestaltungsplan-perimeter
  -  Eignungsgebiet E1
  -  Potenzielles Verbundgebiet V5

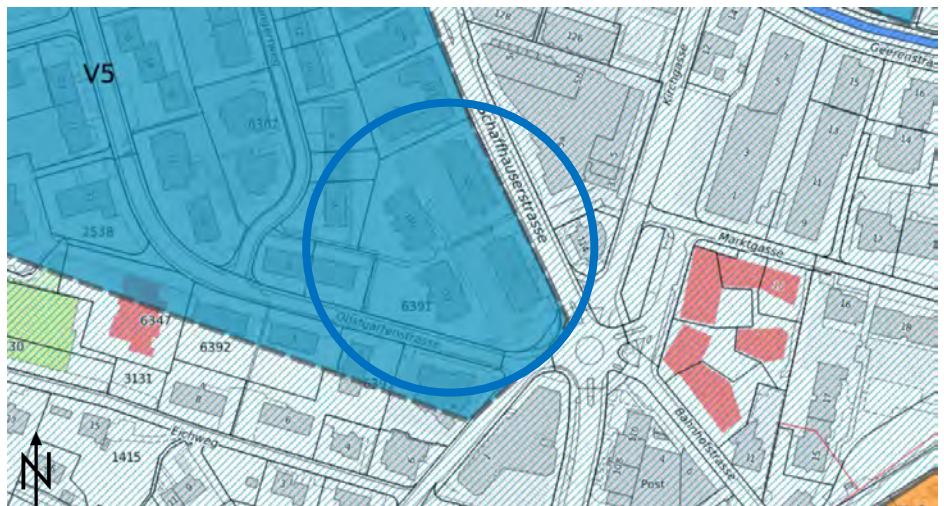




Abbildung 15 Ausschnitt kommunale Energieplanung Kloten (10. November 2023)

### 3.4.4 Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG4. Die Bau- und Zonenordnung ist vom 15. Juni 2013 mit Änderungen vom 2. Februar 2019.

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
-  Kommunale Gestaltungspläne
-  Quartierplan
-  Grosse Geschäfte des täglichen Bedarfs (Art. 53 BZO)
-  Zentrumszone 4 (Z4)
-  Landhauszone, 2-geschossig (L2)
-  Wohnzone, 3-geschossig (W3)
-  Wohnzone, 4-geschossig (W4)
-  Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig (WG4)

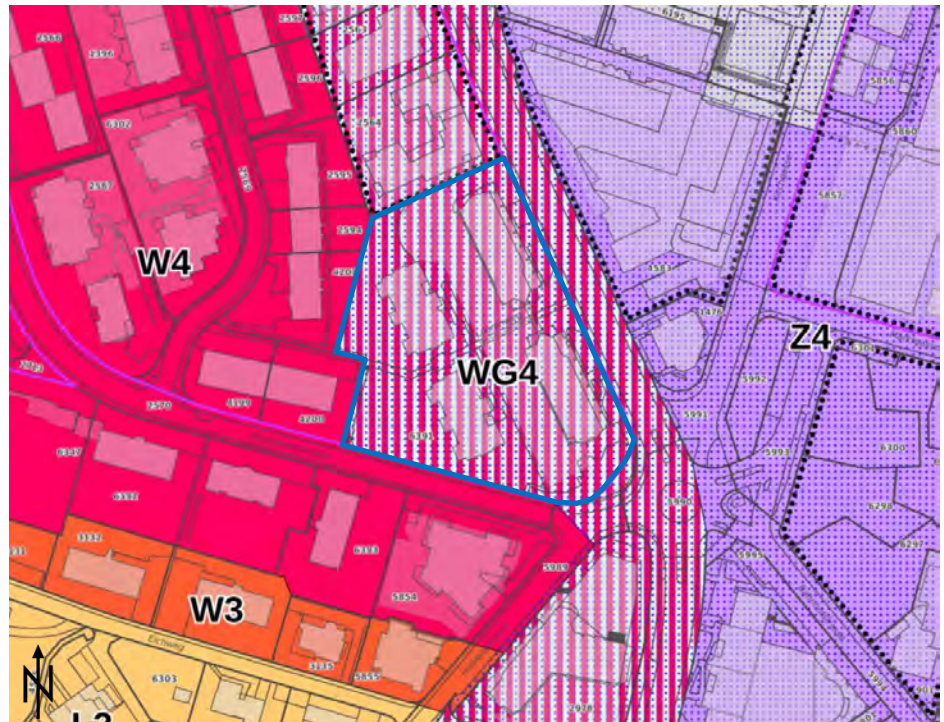


Abbildung 16 Zonenplanausschnitt (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 17. Juli 2024)

Grundmasse

In der Wohn- und Gewerbezone WG4 gelten folgende Grundmasse (vgl. Art. 19 BZO) mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III:

◆ Ausnutzungsziffer max.	100 %
◆ Bonus Familienwohnungen Art. 23 BZO	10 %
◆ Bonus Arealüberbauung Art. 40 BZO	10 %
◆ Gewerbebonus Art. 22 BZO	10 %
◆ Vollgeschosse	4
◆ Anrechenbare Dachgeschosse	1
◆ Attikageschoss	1
◆ Anrechenbare Untergeschosse	2
◆ Gebäudehöhe max. (m)	14.7
◆ Firsthöhe max. (m)	5
◆ Grundgrenzabstand min. (m)	5
◆ Mehrlängenzuschlag Art. 54 BZO ab Gebäudelänge (m)	14
◆ Zuschlag zum Grenzabstand Art. 54 BZO	1/3
◆ Bis max. Grenzabstand (m)	10
◆ Freiflächenziffer Art. 48 BZO min.	0.3

Zudem gelten in der Regelbauweise die folgenden weiterführenden Bestimmungen:

Nutzweise	In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG4) sind mässig störende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil muss mindestens 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen betragen.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte	In der Wohn- und Gewerbezone WG4 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte maximal auf einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet.
Abstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Gegenüber der "Obstgartenstrasse" und der "Schaffhauserstrasse" gelten die festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 5 m bzw. 6 m.</li> <li>◆ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m kann allseitig der Grenzabstand bis 3.50 m herabgesetzt werden.</li> <li>◆ In sonstigen Fällen gelten die Abstandsregelungen gemäss Art. 19 BZO.</li> </ul>
Gewerbebonus	Wenn in Bauten von WG-Zonen mindestens 1/3, aber maximal 2/3, der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche für gewerbliche Zwecke genutzt wird, kann die Ausnützungsziffer von 100 % um 10 % erhöht werden.
Familienwohnungsbonus	Wenn mehr als 50 % der Wohnungen mindestens vier Zimmer oder mehr aufweisen sowie der flächenmässige Anteil dieser Wohnungen mehr als 40 % der Gesamtnutzfläche beträgt, kann die Ausnützungsziffer von 100 % um 10 % erhöht werden.  Gewerbe- und Familienbonus können nicht gleichzeitig erteilt werden.
Spiel- und Erholungsflächen	Die Spiel- und Erholungsflächen müssen bei Bauten von acht und mehr Wohnungen mindestens 20 % der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen umfassen. Bei Bauten mit weniger Wohnungen ist für Spiel- und Erholungsflächen in angemessenem Umfang zu sorgen.
Besondere Versorgungseinrichtungen	Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Gebiet in welchem, Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs mit gesamtstädtischem oder regionalem Einzugsbereich und mehr als 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche erlaubt sind.
Arealüberbauungen	Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Gebiet in welchem, Arealüberbauungen zulässig sind.
Parkplatzbedarf	Gemäss Parkplatzverordnung vom 17. April 2023 liegt der Gestaltungsplanperimeter im Gebiet 1, dem zentrumsnahen Gebiet. In diesem Gebiet muss für den Bedarf an Beschäftigten- und Kundenparkplätzen der Normbedarf mit mindestens 0.2 und maximal 0.6-Mal multipliziert werden. Bei dem Bedarf an Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen muss der Normbedarf mit mindestens 0.5 und maximal 1.2 multipliziert werden.

### 3.4.5 Quartierplan und Baulinien

Quartierplan

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Gebiet des Quartierplans "In Loren" vom 26. April 1951.

Baulinien

Der Planungsperimeter wird entlang der "Schaffhauserstrasse" von einer kantonalen Verkehrsbaulinie tangiert, welche am 04. März 2014 durch Volkswirtschaftsdirektion verfügt wurde.

Der Planungsperimeter ist entlang der "Obstgartenstrasse" zudem von einer kommunale Verkehrsbaulinie betroffen, welche am 20. Oktober 1949 durch den Regierungsrat genehmigt wurde.

Legende


 Baulinie rechtskräftig



Abbildung 17 Planausschnitt Verkehrsbaulinien (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 17. Juli 2024)

### 3.4.6 Generelle Entwässerungsplan

Gemäss dem generellen Entwässerungsplan der Stadt Kloten ist der westliche Teil des Grundstück Nr. 6391 an ein Mischwassersystem angeschlossen. Der östliche Teil ist über ein modifiziertes System erschlossen.

Legende






 Gestaltungsplan-perimeter  
 Modifiziertes System  
 Mischsystem  
 Trennsystem  
 Unbekannt



Abbildung 18 Planausschnitt GEP Stadt Kloten

### 3.4.7 Naturschutzinventar

Laut Naturschutzinventar der Stadt Kloten befinden sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zwei inventarisierte Einzelbäume (Inventarnummern 695 und 624). Bei den bestehenden und geschützten Bäumen handelt es sich um eine Rosskastanie (Nr. 624) und eine Stieleiche (Nr. 695). Die Bäume sind gemäss Inventar als markante Einzelbäume und wertvolles Strukturelement im Siedlungsraum zu erhalten.

Legende

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Inventarisierte Einzelbaum
-  Brutstandort Gebäudebrüter

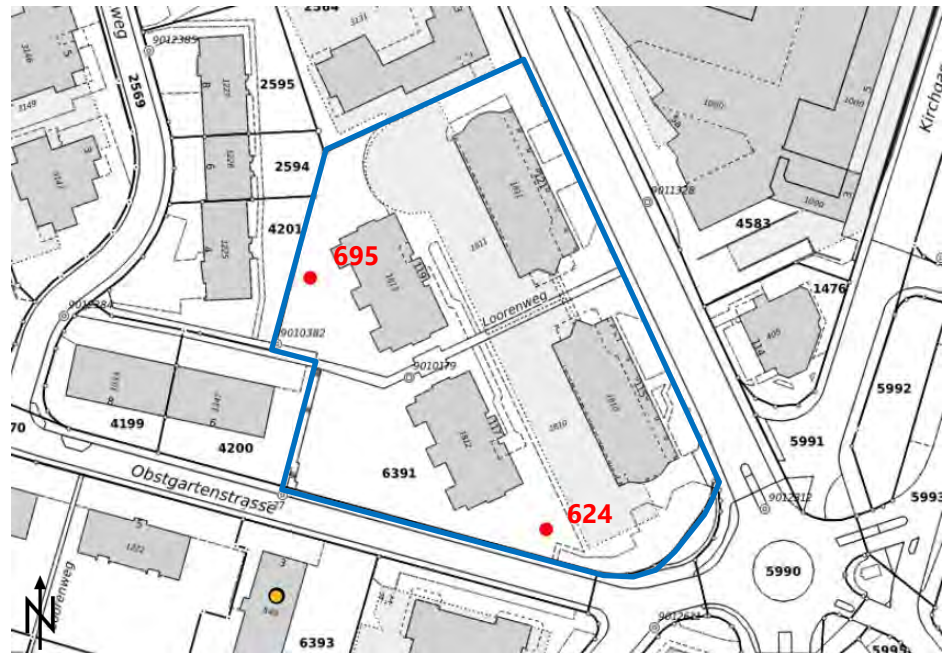


Abbildung 19 Planausschnitt Naturschutzinventar Stadt Kloten

### 3.5 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.5.1 Dienstbarkeiten

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters bestehen mit Bezug zum Grundstück Nr. 6391 die folgenden, für den vorliegenden Gestaltungsplan massgebenden Dienstbarkeiten:

- ◆ Innehaltung eines Bauabstands von 4 m zulasten von Grundstück Nr. 2564
- ◆ Gegenseitiges Näherbaurecht zugunsten / zulasten Grundstücken Nrn. 2563 und 2564
- ◆ Zufahrtsmitbenützung zulasten Grundstück Nr. 2564
- ◆ Fuss- und Fahrwegrecht, Mitbenützung an der Tiefgaragenrampe sowie Mauerdurchbruch- und Überbaurecht für Tiefgarage zugunsten Grundstück Nr. 2564
- ◆ Unbeschränktes Fusswegrecht zugunsten Grundstück Nr. 2595
- ◆ Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstücken Nrn. 4200 und 4199
- ◆ Fusswegrecht zugunsten / zulasten Grundstücken Nrn. 4200, 4199 und 4201, zugunsten Grundstück Nr. 2594

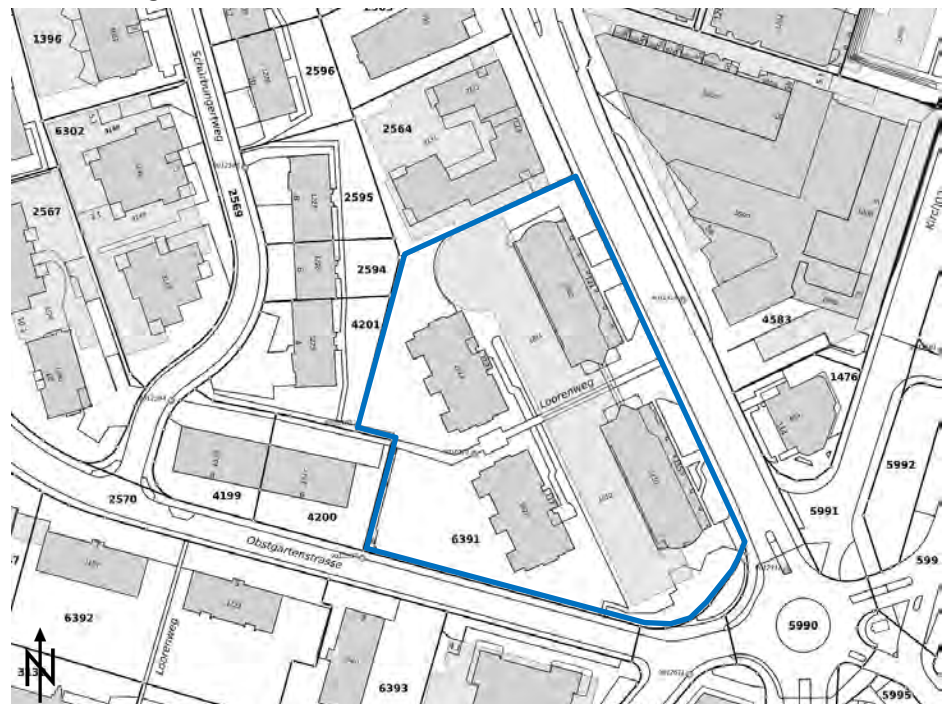


Abbildung 20 Planausschnitt amtliche Vermessung (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 17. Juli 2024)

### 3.5.2 Dichte

Bestehende Dichte / Ausnützung

Der innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorhandene Bestand umfasst je zwei Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Das Nutzungsmass verteilt sich wie folgt:

- ◆ 18 Wohnungen mit einer HNF von insgesamt 2'090 m<sup>2</sup>
- ◆ 15 Gewerbeeinheiten mit einer HNF von insgesamt 3'110 m<sup>2</sup>

Das Potenzial des Grundstücks ist mit einer Ausnützung von 68 % nicht ausgeschöpft.

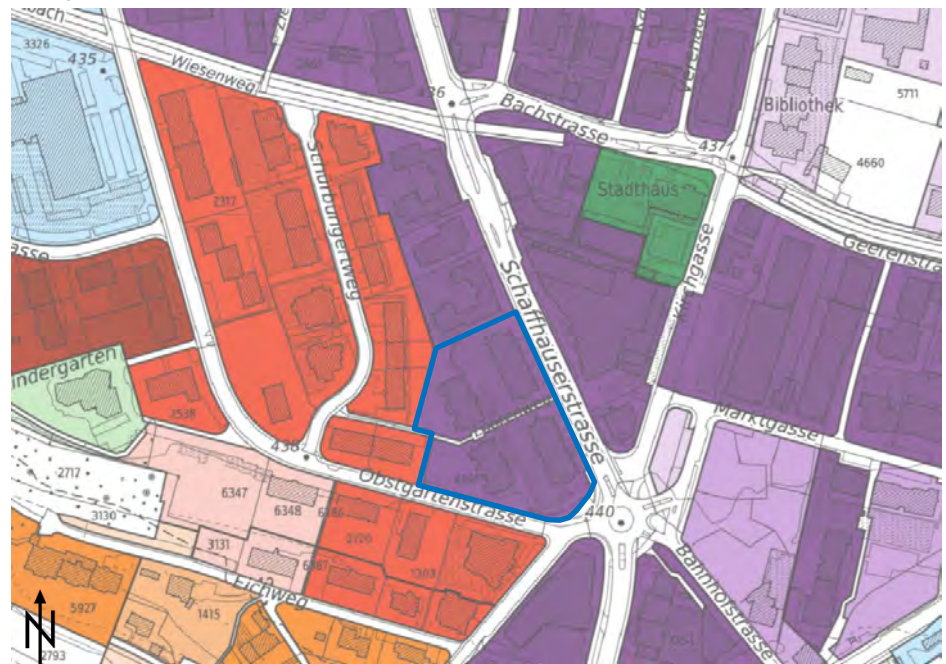
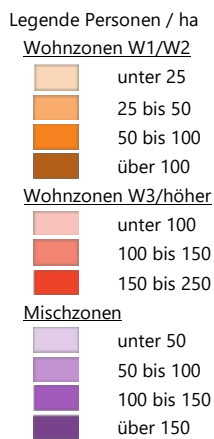


Abbildung 21 Planausschnitt Quartieranalyse (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 17. Juli 2024)

### 3.5.3 Verkehr

Öffentlicher Verkehr







Die Bushaltestelle „Kloten, Stadthaus“ liegt in unmittelbarer Nähe des Gestaltungsplangebiets an der "Schaffhauserstrasse" mit direkter Anbindung an den Flughafen Zürich. An der Bushaltestelle verkehren die Buslinien 731 und 733. Wochentags zu Stosszeiten verkehren jeweils 12 Busse pro Stunde. Der Bahnhof Kloten ist in Fusswegdistanz erreichbar (250 m Luftlinie). Das Areal liegt in der kantonalen ÖV-Gütekategorie B und wird in der kommunalen Parkplatzverordnung als zentrumsnahes Gebiet ausgewiesen. Somit gilt das Gebiet als sehr gut erschlossen.

Nördlich des Gestaltungsplangebiets entlang der Flughafen- und Dorfstrasse soll, basierend auf dem Projekt Glattalbahn-Verlängerung Kloten, künftig die Glattalbahn verkehren.

Car-Sharing

In unmittelbarer Nähe zum Gestaltungsplanperimeter befinden sich zwei Car-Sharing-Standorte.

Legende

-  Gestaltungsplangebiet
- Güteklassen**
-  A
-  B
-  C
-  D
-  Car-Sharing-Angebot

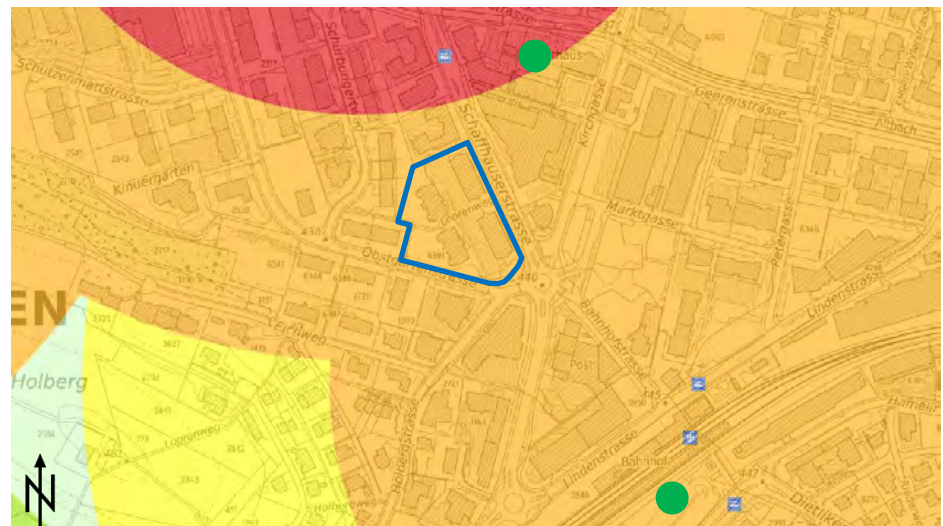


Abbildung 22 Planausschnitt ÖV-Güteklassen (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 17. Juli 2024)

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 Sicherheitszonenplan dargestellt, aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Legende




-  Gestaltungsplanperimeter
-  Kalotte Terrain + 25 m
-  Horizontalfläche (467 m ü. M.) und konische Fläche (467 – 567 m ü. M.)



Abbildung 23 Ausschnitt Sicherheitszonenplan (Stand: 30. Juni 2019)

Für den Gestaltungsplanperimeter gilt bei einer Horizontalfläche eine maximale Höhe von 467 m. ü. M. und bei konischer Fläche eine maximale Höhe von 467 bis 567 m. ü. M.

Kantonales Strassenprojekt  
"Schaffhauserstrasse"

Die "Schaffhauserstrasse" in Kloten ist im Abschnitt zwischen Puck-Kreisel (Kreisel im Bereich des Gestaltungsplanperimeters) und der BP-Tankstelle in schadhaftem Zustand und muss in den nächsten Jahren instandgesetzt werden.

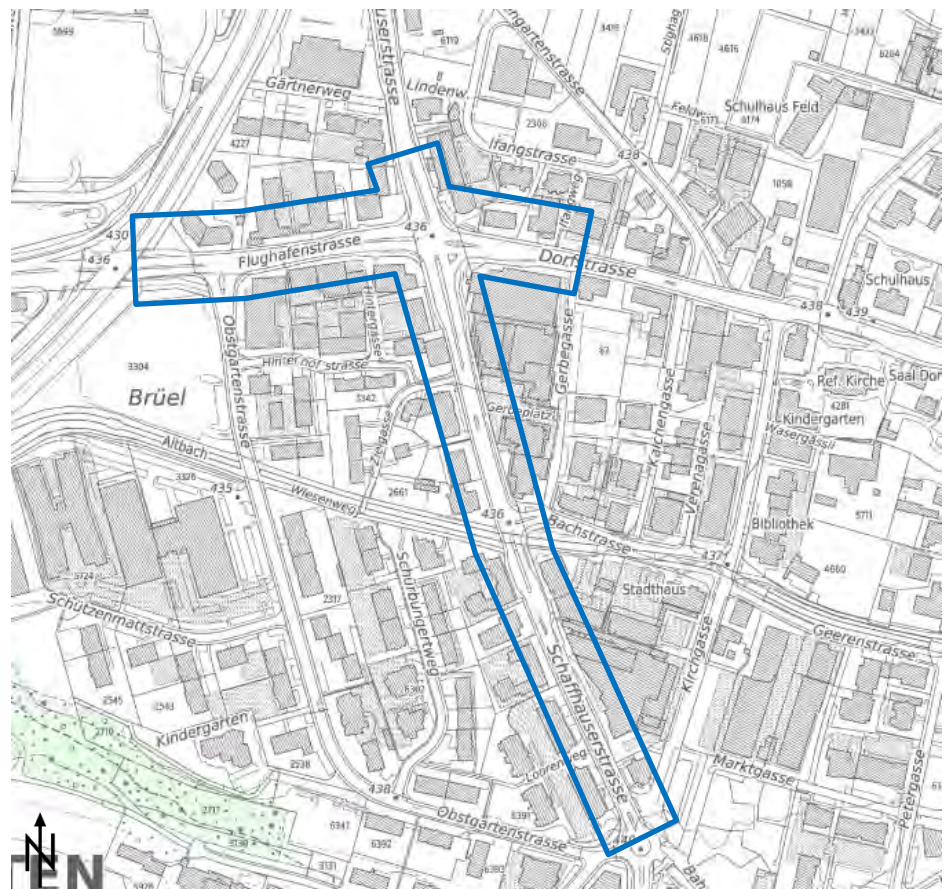


Abbildung 24 Perimeter kantonales Strassenprojekt

Die Entwicklung des Strassenprojekts verfolgt das Ziel, die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden zu gewährleisten und die Strasse siedlungsverträglicher zu machen. Zur Reduktion des Strassenlärms soll zudem Tempo 30 eingeführt werden. Weitere Projektinhalte umfassen den hindernisfreien Ausbau der Bushaltestellen, die Erhöhung der Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr sowie genügend Bäume, die den Strassenraum beschatten.

Für die Umsetzung des Strassenprojekts ist u.a. der Landerwerb von angrenzenden Grundstücken notwendig. Dies betrifft auch das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Grundstück Nr. 6391. Auf Basis des Vorprojekts ist entlang der "Schaffhauserstrasse" mit einer Landabtretung in Höhe von ca. 262 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Die zweite öffentliche Auflage des Strassenprojekts ist für Anfang 2025 geplant (vgl. Stand Vorprojekt im Anhang).

### 3.5.4 Umwelt

Fluglärm

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Anordnungsbereich der Abgrenzungslinie (AGL) gemäss kantonaalem Richtplan. Der Perimeter ist eingezont und erschlossen. Gemäss Bau- und Zonenordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III nach LSV. Der entsprechende Immissionsgrenzwert ist eingehalten.

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Immissionsgrenzwert überschritten
- Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten
- 5 dB - Zivilfluglärm 1. Nachtstunde (22-23 Uhr)
- 1 dB - Zivilfluglärm 1. Nachtstunde (22-23 Uhr)
- Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm
- AGL - Abgrenzungslinie kantonaaler Richtplan

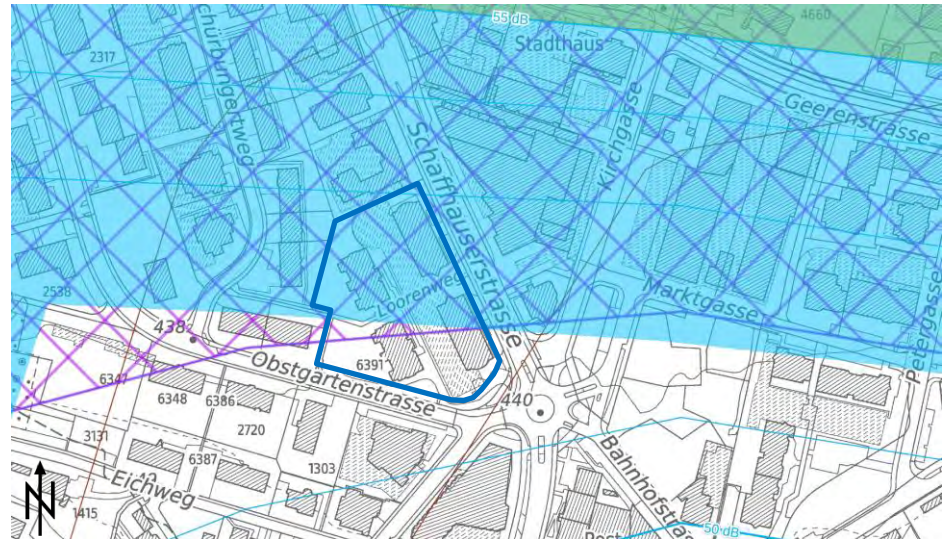


Abbildung 25 Ausschnitt Fluglärm, (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 17. Juli 2024)

Strassenlärm

Der Perimeter befindet sich im Einflussbereich der "Schaffhauserstrasse". Die Immissionsgrenzwerte für Tag und Nacht werden teilweise überschritten.

Lärmgutachten

Gestützt auf das Richtprojekt wurde durch die Gartenmann Engineering AG das Lärmgutachten vom 28. November 2024 erarbeitet (vgl. Anhang).

Das Lärmgutachten zeigt auf, dass das Projekt die notwendigen Grenzwerte durch die vorgesehenen Massnahmen einhält und in Bezug auf den Lärmschutz bewilligungsfähig ist (vgl. Kapitel 5.3.5).

Naturgefahren

Eine Gefährdung durch Naturgefahren kann gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich ausgeschlossen werden.



Abbildung 26 Ausschnitt "Naturgefahrenkarte", (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 17. Juli 2024)

Im Gestaltungsplangebiet besteht jedoch eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. Die Gegebenheiten sind in der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Gemäss SIA-Norm 261/1:2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen.

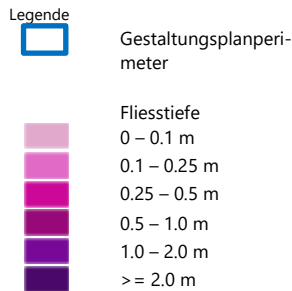


Abbildung 27 Ausschnitt "Oberflächenabfluss", (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 3. Dezember 2025)

Es ist ersichtlich, dass die innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ausgewiesene Fliesstiefe und die daraus resultierende Gefährdung massgeblich mit dem Verlauf des heute bestehenden Terrains zusammenhängt. Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird das massgebende Terrain angeglichen. Das künftige Projekt sieht einen harmonisierten Geländeverlauf vor. Die Gefährdung wird sich dementsprechend künftig reduzieren.

Die Oberflächenabflusskarte zeigt, dass der Wasserabfluss entlang des Planungsgebietes im Strassenraum (Schaffhauser- und Obstgartenstrasse) erfolgt. Die geplanten baulichen Massnahmen tangieren dieses bestehende Abflussregime nicht. Aus den gegenwärtig vorliegenden Planungsunterlagen für den geplanten Ausbau der "Schaffhauserstrasse" durch den Kanton ist zu schliessen, dass auch durch das Strassenprojekt keine Veränderung der heute bestehenden Oberflächenabflüsse zu erwarten ist.

Für das Areal liegen keine Angaben über Starkregen vor. Mit der geplanten Terrainharmonisierung können, die heute existierenden «Muldensituationen» eliminiert und die Sicherheit des Areals massiv verbessert werden.

#### Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt das Planungsgebiet im Gewässerschutzbereich Au und im Gebiet mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m).

Der mittlere Grundwasserwasserspiegel liegt gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich bei 431 m ü. M. Das Richtprojekt berücksichtigt den mittleren Grundwasserspiegel und tangiert diesen nicht.

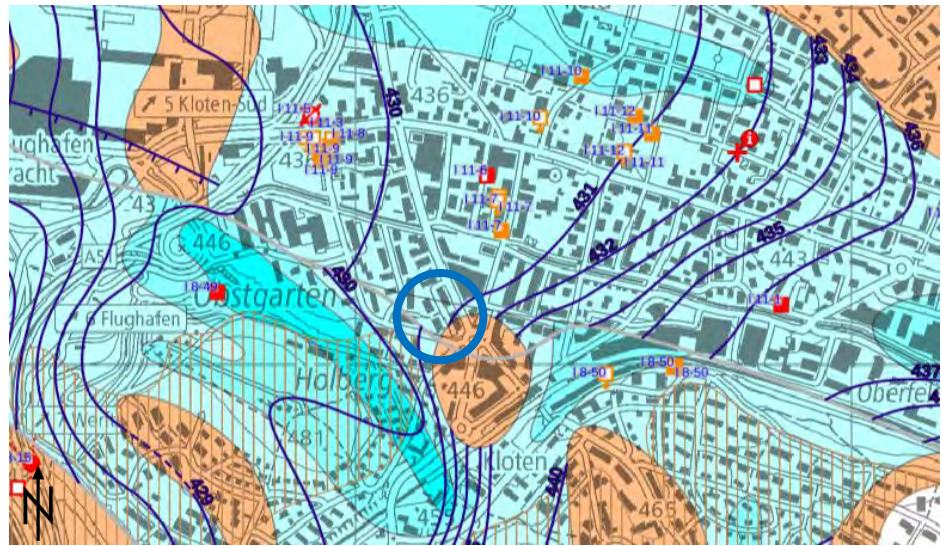
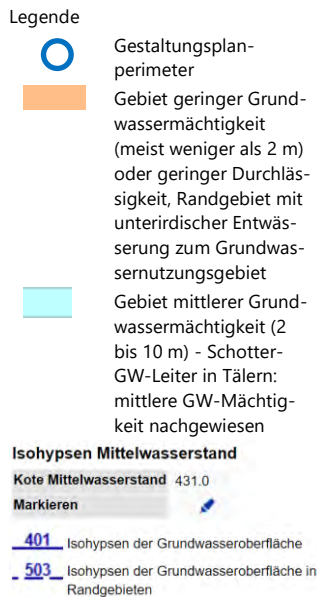


Abbildung 28 Ausschnitt Grundwasserkarte (Mittelwasserstand), (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 17. Juli 2024)

Von der Bauherrschaft wurden im Rahmen einer Überprüfung zur potenziellen Grundwassernutzung Testbohrungen durchgeführt (vgl. Anhang). Diese haben gezeigt, dass im Projektareal nur im Bereich der "Schaffhauserstrasse" (B1/23) Grundwasser in relativ geringer Mächtigkeit vorliegt. Beim Standort der geplanten Rückgabe (B2/23) wurde kein Grundwasser angetroffen. Die Untersuchungen zeigen somit, dass sich die Erstellung einer Erdwärmesondenanlage grundsätzlich möglich wäre. Dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich wurde ein entsprechender Antrag um Anpassung der Grundwasserkarte gestellt.

Das AWEL wird die Grundwasserkarte gemäss Rückmeldung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung entsprechend überarbeiten. Gestützt auf weitere Sondierungen im Bereich des Kreisels wird auch der Wärmenutzungsatlas den neuen hydrogeologischen Verhältnissen angepasst. Der Bereich der heutigen Liegenschaften "Schaffhauserstrasse 115 und 117" wird neu der Zone D anstelle der aktuellen Zone B zugeteilt. Somit sind in diesem Bereich neu Erdwärmesonden zulässig.

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» vom Februar 2019 beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung).

Gemäss dem Richtprojekt werden beim Langhaus die bestehenden zwei Untergeschosse weiter genutzt. Die beiden Untergeschosse werden im südlichsten Bereich zum Teil rückgebaut und mit einem etwas grösseren Volumen neu erstellt. Die Bodenplatte kommt dabei über den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen. Die im zweiten Untergeschoss geplanten Fundamentverstärkungen kommen teilweise unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen.

Fundamentverstärkungen im Bereich von konzentrierten Lasten könnten dabei minimal unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen, wofür eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung erforderlich ist. Zudem muss die natürliche Grundwasser-Durchflusskapazität bei Hochwasserverhältnissen (Höchstgrundwasserspiegel ca. 433 mü.M.) mit kiesigem Ersatzmaterial vollständig und dauerhaft erhalten bleiben. Hierzu ist einflächiger Materialersatz mit kiesigem Material unter der Bodenplatte und im Hinterfüllbereich bis über die Hochwasserkote im Bereich des Neubaus mit 2 Untergeschossen (Gewerbehau) einzuplanen. Dieser Nachweis muss bei Vorliegen der konkreten Projektunterlagen noch geführt werden (vgl. Anhang 11). Das AWEL kann die Erteilung der dazu erforderlichen gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung gemäss Vorprüfung vom 10. März 2025 in Aussicht stellen.





Belasteter Boden

Das Gestaltungsplangebiet weist keinen belasteten Boden auf.

Bodenverschiebung

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist gemäss Prüferperimeter für Bodenverschiebungen der Belastungskategorie "Altbaugebiete" zugeteilt.

Legende

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Verkehrsträger
-  Altbaugebiete
-  Ausgewählte Nutzungszonen

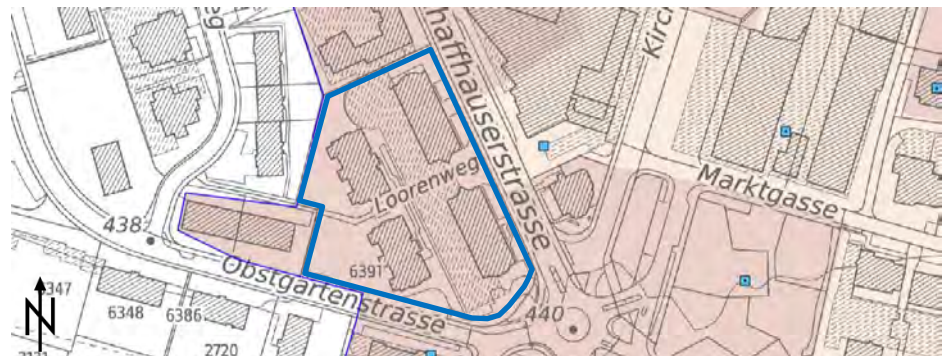


Abbildung 29 Ausschnitt Prüferperimeter für Bodenverschiebung, (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 17. Juli 2024)

Archäologie

Der Gestaltungsplanperimeter wird von keiner archäologischen Zone tangiert.

Störfallvorsorge

Das Areal grenzt im Osten an die "Schaffhauserstrasse", welche im Risikokataster des Kantons Zürich als Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht aufgeführt ist. Für den vorliegenden Gestaltungsplan ist keine weitere Koordination notwendig.

Legende








-  Gestaltungsplanperimeter
-  Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht
-  Störfallrelevante Eisenbahnstrecke
-  Konsultationsbereich Eisenbahnen



Abbildung 30 Ausschnitt Risikokataster, (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 17. Juli 2024)

### 3.5.5 Lokalklima

Gemäss der Planhinweiskarte Klimamodell des GIS-Browsers des Kantons ist der Bereich des bestehenden Parkplatzes und der Gebäude "Schaffhauserstrasse" 115 und 121" am Tag (14 Uhr) einer sehr starken Wärmebelastung ausgesetzt. Im restlichen Bereich wird die Wärmebelastung am Tag als stark eingestuft.

- Legende
-  Gestaltungsplanperimeter
  -  Starke Wärmebelastung (Tag 14 Uhr – mittlere PET 36.1 C°)
  -  Sehr starke Wärmebelastung (Tag 14 Uhr – mittlere PET 38.0 C°)

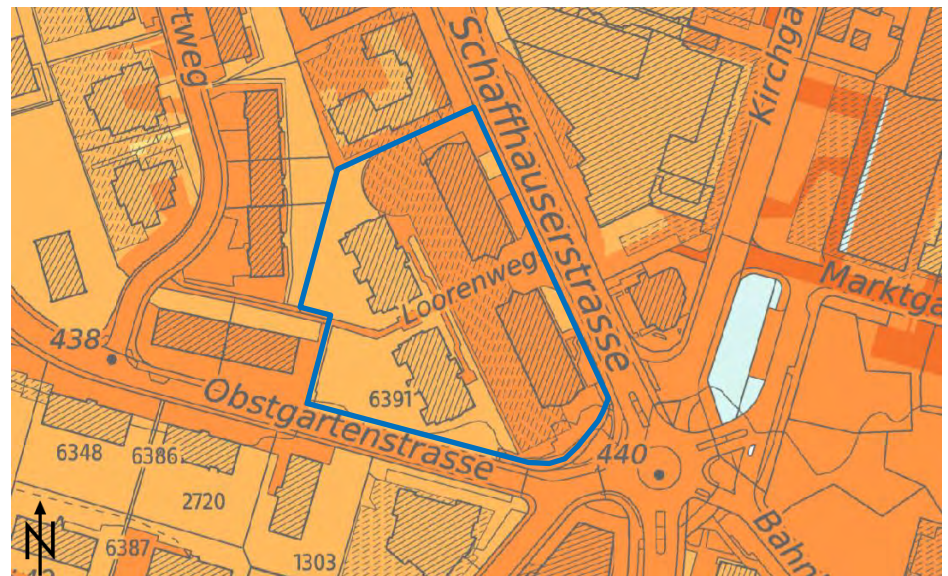


Abbildung 31 Wärmebelastung Tagsituation (14 Uhr), (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 17. Juli 2024)






- Legende
-  Gestaltungsplanperimeter
  -  Mässige Überwärmung in der Nacht (mittlere Temperatur 18.2 C° pro m²)
  -  Kaltluftwirkbereich innerhalb Bebauung
  -  Hohe Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung
  -  Bevölkerungsdichte (90 Perzentil)



Abbildung 32 Planhinweiskarte – Nachtsituation (4 Uhr), (Quelle: ZH-GIS, abgerufen am 17. Juli 2024)

### **3.5.6 Schutzbauten**

Mit dem Ziel, der gesamten Bevölkerung einen Schutzplatz zur Verfügung zu stellen, gilt für Privatpersonen wie auch für die öffentliche Hand grundsätzlich die sogenannte Schutzraumbaupflicht. Neubauten von Wohnhäusern, Heimen und Spitälern lösen die Pflicht zur Erstellung der notwendigen Anzahl Schutzplätze aus.

Die notwendige Anzahl von Schutzplätzen hängt von der Art und dem Umfang der Nutzung bzw. der Wohnfläche ab. Festgelegt ist diese in Art. 70 der Zivilschutzverordnung (ZSV) des Bundes sowie in § 22 und 22a der Kantonalen Zivilschutzverordnung (KZV). Ob und in welcher Anzahl Schutzplätze zu erstellen sind, ist Gegenstand der kommunalen Baubewilligung.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Gebiet "DORF". Innerhalb diesem ist ab 25 Schutzplätzen ein Schutzraum zu erstellen.

## 4 Richtprojekt "Fiora"

### 4.1 Studienauftrag

Anforderungen

Zur Erreichung eines qualitativollen Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzepts für eine Ersatzüberbauung auf dem Grundstück Nr. 6391 wurde ein einstufiger Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt.

Ziel des Studienauftrags war die Sicherstellung einer modernen und hochwertigen Überbauung mit zeitgemässen Wohnungen und Geschäftseinheiten. Aufbauend auf einer zuvor durchgeführten Machbarkeitsstudie galt es, die angestrebte Qualität und Wirtschaftlichkeit zu sichern sowie die ambitionierte Zielsetzung der eigenen Nachhaltigkeitsstrategie umzusetzen. Das Projekt soll einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten, zusätzlichen Wohnraum schaffen und zur Aufwertung des Quartiers sowie einem Mehrwert für alle Bewohnenden beitragen.

Würdigung

Gestützt auf die Beurteilungskriterien wurde das Projekt von Armon Semadeni Architekten durch das Beurteilungsgremium als jenes identifiziert, welches einerseits die verschiedenen Anforderungen gemäss Aufgabenstellung bestmöglich zu vereinen vermag und andererseits für die notwendigen Optimierungen die erforderliche Robustheit des Gesamtkonzepts ausweist. Die klare, selbstverständliche Setzung der Bauvolumen in Kombination mit einer an dem Standort angemessenen und sinnvoll verteilten baulichen Dichte und der Grosszügigkeit des zentralen Aussenbereichs weist hochwertige städtebauliche Qualitäten auf. Die Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitsziele werden durch ein sehr sorgfältiges, pragmatisches und materialoptimiertes Tragwerk vorbildlich in Einklang gebracht. Der Beitrag wurde einstimmig zur Weiterbearbeitung zum Richtprojekt empfohlen.

## 4.2 Beschreibung Richtprojekt



Abbildung 33 Ausschnitt Richtprojekt, Erdgeschoss und Umgebung, dat. 27.06.2025

### 4.2.1 Situation und Bebauungskonzept

Einordnung in den Gesamtkontext

Mit ihren rund 20'000 EinwohnerInnen und den rund 40'000 Arbeitsplätzen, ist die Stadt Kloten seit Mitte des 20. Jahrhunderts zu einem bedeutenden städtischen Körper angewachsen. Eingebettet in das übergeordnete Siedlungsgebiet Glatttal bildet sie im Norden der Stadt Zürich einen attraktiven Wohn- und Arbeitsort mit einer stetig wachsenden Mobilitätsinfrastruktur und einem breiten und grosszügigen Angebot an Frei- und Grünflächen für dessen BewohnerInnen. Der Flughafen Kloten wurde ebenfalls kontinuierlich ausgebaut und bildet heute nicht nur einen wichtigen Teil der Identifikation mit Kloten, sondern ist auch zentraler Wirtschaftsmotor mit direktem Anschluss an das Siedlungsgebiet.

Mit der im kommunalen Entwicklungsplan beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung zwischen Bahnhof SBB und Flughafen Kloten, entsteht für den Siedlungskörper der Stadt die städtebauliche Chance dessen Attraktivität durch zusätzliche Dichte und Wohnfläche konzentriert zu erhöhen und einen wichtigen

Schritt zu einem lebendigen, vielfach erlebbaren Ort zum Wohnen und Arbeiten zu nehmen. Gleichzeitig sollen zusammen mit der baulichen Verdichtung die vorhandenen Grünräume und Freiflächen konsequent gestärkt und qualitativ aufgewertet werden. Identitätsstarke Stadträume, klare Adressierungen, einladende und offene Erdgeschosse, möglichst grosszügige unversiegelte Freiflächen, minimale oberirdische Parkieranlagen, Velowege und Veloschnellrouten sind einige der zentralen Faktoren für einen erfolgreichen Stadttransformationsprozess im 21. Jahrhundert.

Das Areal an der "Schaffhauserstrasse" in Kloten befindet sich am westlichen Übergang von der inneren Verdichtungszone der Stadt zu den moderat dichten Wohnzonen bis zu den peripheren Standorten an der Flughafenanlage. An prominenter Lage mit Ausrichtung zum Stadtplatz und zum Stadtkreisel gelegen, bietet sich eine für die Stadt und das Quartier übergeordnete Adressierung an.

Büro- und Gewerbehaus

Das neue, siebengeschossige Büro- und Gewerbehaus mit Retailnutzung im Erdgeschoss, adressiert sich am eigens vorgelagerten Platzbereich über den Kreisel hinaus zum neuen Stadtplatz von Kloten. Das punktypologisch aufgebaute Gebäude bildet den stadträumlich höchsten Punkt der neuen Überbauung und erlaubt dadurch eine gute Orientierung und Sichtbarkeit der zukünftigen Verkaufs- und Büronutzungen im Zentrumsbereich der Stadt. Durch seine polygonale Gebäudeform und deren räumlich wirksame Massstäblichkeit im Stadtkörper, bildet das neue Büro- und Gewerbegebäude zusammen mit den Neubauprojekten am eben erst aufgewerteten Stadtplatz, ein kohärentes städtebauliches Ensemble.

Langhaus

Entlang der "Schaffhauserstrasse" entsteht über den Verdichtungsprozess eine klassische, siebengeschossige Strassenbebauung mit Baumallee, deren Sockel- und Vorlandzone mit besonderer Aufmerksamkeit für belebende Gewerberäume und Orte mit Adress- und Aufenthaltsqualität gedacht und geplant sind. Das Langhaus wird über volumetrische Einschnitte in den Bereichen der Treppenhäuser vertikal zониert und auf die Massstäblichkeit der umgebenden Bebauungen an der "Schaffhauserstrasse" angepasst.

Hofhäuser

Dank dem linear gelegten Langhaus entlang dem Strassenraum, entsteht in der zweiten Reihe der Bauparzelle ein ruhiger, begrünter Siedlungsinnenraum, welcher sich mit den bereits bestehenden Gartenstadtlanschaften der Nachkriegszeit des 20. Jahrhunderts räumlich verbindet und qualitativ hochwertigen Raum für zwei sechsgeschossige Wohngebäude mit verdichtetem Wohnen in den Hof- und Gartenräumen ermöglicht. Die zwei Gebäudevolumen sind in der Höhe gegenüber dem Büro- und Gewerbehaus und dem Langhaus tiefer gehalten, so dass sie einen harmonischen Übergang in die östliche Bebauungsstruktur ermöglichen. Die übergeordnete städtebauliche Setzung und Bebauungsstruktur entsteht dadurch kohärent im Dialog mit den freiräumlichen Potentialen des Ortes und mit der zunehmenden Verdichtung aus dem Siedlungsraum an die Stadtachse "Schaffhauserstrasse".

### 4.2.2 Nutzungen

Wohnungsspiegel		Wohn- und Arbeitsflächen (aGF)	
2.5 Zimmer	42	Wohnfläche	12'448 m <sup>2</sup>
3.5 Zimmer	41	Arbeitsfläche	4'452 m <sup>2</sup>
4.5 Zimmer	29		
5.5 Zimmer	12		

#### Büro- und Gewerbehaus

Das siebengeschossige Büro- und Gewerbehaus an städtebaulich prominenter Lage zwischen Bahnhof und Stadtplatz gelegen, verfügt über ein ca. 4.5 Meter hohes Erdgeschoss und sechs Regelgeschosse. Im Erdgeschoss befindet sich eine grosszügige Lobby mit Adressierung zum Vorplatz; Dienstleistungsflächen können als Verkaufs- und Gastronutzungen das Gebäude und dessen unmittelbare Umgebung beleben. Der mittig angeordnete Kernbereich enthält sämtliche vertikalen Steigzonen und Infrastrukturen für die zukünftigen Mieterinnen und Mieter; diese können je nach Bedarf direkt über die Mieteinheiten oder über den allgemeinen Bereich erschlossen werden. Die Infrastruktur und räumliche Kerneinteilung erlaubt eine flexible Aufteilung und Erschliessung pro Geschoss, bei Bedarf kann eine Einheit oder ein möglicher Grossmieter pro Geschoss direkt aus der Liftanlage adressiert werden.

#### Langhaus

Das Langhaus entlang der "Schaffhauserstrasse" ist ein siebengeschossiges Wohngebäude, welches auf der Basis des bestehenden Untergeschosses aus den 1980er Jahren aufgebaut wird. Zur "Schaffhauserstrasse" hin entstehen mehrere kleine, doppelgeschossige Gewerbe- und Büroräume. Diese ‚Ateliers‘ können je nach Konzept auch an Hausbewohnerinnen der Überbauung oder an Dritte für kleinere Gewerbe- oder Verkaufsnutzungen vermietet werden. Zum Hof hin entstehen im Parterre und 1. Obergeschoss mehrere Maisonette-Wohnungen. In den Obergeschossen des Langhauses befinden sich mehrheitlich kleinere 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen und etwas grössere 4.5-Zimmer-Wohnungen an den jeweiligen Hausenden. Die Wohneinheiten in den Regelgeschossen profitieren mehrheitlich von einer zweiseitigen Ausrichtung zwischen Strassen- und Hofraum. Je Treppenhauskern erhalten diese Wohnungen ausserdem eine gemeinschaftliche Dachterrasse über dem 7. Obergeschoss, so dass Einladungen im privaten Rahmen trotz eher kompakten Wohneinheiten und privater Aussenräume ermöglicht werden.

#### Hofhäuser

Die beiden sechsgeschossigen Hofhäuser im Inneren der Bauparzelle profitieren von ihrer städtebaulichen Lage an der "Obstgartenstrasse" und in den übergeordneten Freiraum des östlich gelegenen, durchgrüneten Quartiers hinein. In Nord/Süd und Ost/West Typen sind die beiden Wohnhäuser leicht ausdifferenziert und mit Wohnungen und privaten Aussenräumen unterschiedlicher Qualitäten besetzt. Die Hofhäuser besitzen mehrheitlich grössere Wohnungen von 3.5- bis 5.5-Zimmern und nur punktuell kleinere 2.5-Zimmer-Einheiten zur Herstellung eines guten Mietermixes für die unmittelbare Hausnachbarschaft. Die Wohnungen sind konventioneller geschnitten und auch in ihrem Ausbau auf die Bedürfnisse von kleinen und grösseren Familien konzipiert. Die beiden Gebäude werden in das Hochparterre gesetzt, so dass für die Erdgeschosswohnungen ein den Freiraum und die Siedlung belebender Zugang gewährt werden kann, ohne dass der unmittelbare Aussenraum privatisiert wird.

### 4.2.3 Ausdruck und Materialisierung

Büro- und Gewerbehäuser

Der architektonische Ausdruck des Büro- und Gewerbehäuses wird aus dessen städtebaulich repräsentativer Lage, der architektonischen Funktion und Aspekten der ökologischen Nachhaltigkeit abgeleitet. Die repräsentativ gestalteten und wertig materialisierten Bandfassaden des umlaufenden und allseitig orientierten Baukörpers widerspiegeln dessen innere Nutzung und bauen an städtebaulich prominenter Stellung einen unmittelbaren Kontakt zwischen Innen- und Aussenwelt auf. Die Erdgeschossfassaden des Büro- und Gewerbehäuses zeichnen sich ab durch überhohe Verglasungen, welche den Retail- und Gastronutzungen eine adäquate Schaufensterfunktion in den öffentlichen Raum ermöglichen. Im Kontrast zu den mineralischen und metallenen Fassadenmaterialien der Fenster- und Brüstungsverkleidungen verfügt das Büro- und Gewerbehäuser über einen äusseren Sonnenschutz aus textilem Stoff und verleiht dem atmosphärisch mineralisch materialisierten Gebäude Lebendigkeit, Wärme und haptische Nahbarkeit.

Langhaus

Die Primärstruktur des Langhauses entlang der "Schaffhauserstrasse" spiegelt sich in der Ausbildung einer zweigeschossigen Sockelausbildung und einem fünfgeschossigen Gebäudekörper wider. Das Thema der Bandfassaden wird auch für dieses Gebäude aufgenommen, aber im Kontrast zum Büro- und Gewerbehäuser mit einem tieferen Anteil an Glasflächen in den Fensterbändern umgesetzt. Die drei Erschliessungskerne zeichnen sich als klare vertikale Zäsuren gegenüber dem Strassenraum ab und binden die Massstäblichkeit des Gebäudes in sein städtebauliches Umfeld an der "Schaffhauserstrasse" ein. Im Kontrast zu den mineralischen und farblos natürlich gehaltenen Fassadenmaterialien verfügt das Langhaus über einen äusseren Sonnenschutz aus textilem Stoff und verleiht dem Wohnhaus einen lebendigen, wohnlichen Ausdruck gegenüber seinem stadträumlichen Umfeld. Strassen- und Hoffassaden variieren leicht in ihrer architektonischen Gliederung und Materialisierung.

Hofhäuser

Die beiden Hofhäuser im Parzelleninnern werden aufgrund ihrer typologischen Ausrichtung in Nord/Süd und Ost/West differenziert ausgebildet. Die Fassadengestaltung wird für das nördliche Gebäude durch die umlaufenden Aussenraumschichten der Wohnungen geprägt, deren Funktion als architektonischer Filter zwischen der dichten Neubebauung und ihrem städtischen Umfeld dient und die den zukünftigen Bewohnerinnen eine räumliche Grosszügigkeit der Innen- und Aussenräume anbietet. Das südlichere Hofhaus entlang der Obstgartenstrasse erhält dieselbe horizontale Schichtung des sechsgeschossigen Gebäudekörpers, verzichtet aber zugunsten von architektonisch vertikalisierten Aussenraumschichten auf die umlaufende Ausgestaltung der Balkone. Die sechsgeschossigen, reinen Wohngebäude verfügen gegenüber den Siedlungsfreiräumen über eine Hochparterresituation. Aufbauend auf einer massiv ausgebildeten Sockelkonstruktion, bilden geschosshohe hinterlüftete Fassadenelemente mit sich abwechselnden geschosshohen Befensterungen einen regelmässigen architektonischen Rhythmus. Partielle Fassadenberankungen an den jeweiligen Stirnfassaden der Hofhäuser sorgen für eine Verbesserung des Mikroklimas und eine gewünschte Verschattung der Wohnungen.

#### 4.2.4 Freiraum

Wohnhof

Die Konzentration der Wohnbauten am Parzellenrand ergibt einen grosszügigen und luftigen Wohnhof. Der Innenraum präsentiert sich als intensiver, wilder Garten. Gross- und Kleinbäume, Sträucher und ein Mix aus vielfältigen, möglichst einheimischen Staudenmischpflanzungen dominieren das Erscheinungsbild. In diesen Vegetationskörper sind unterschiedliche Nutzungen eingeflochten. Spielplätze, Aufenthaltsbereiche und Raum zur offenen Aneignung für die Bewohnerinnen und Bewohner finden sich im Hofraum wie auch im Westen der Parzelle.



Abbildung 34 Richtprojekt, Visualisierung Wohnhof, dat. 27.06.2025

Auf der Westseite des Langhauses bildet eine Pergola den räumlichen wie atmosphärischen Abschluss der Erdgeschosswohnungen. Sie schirmt die im Hochparterre liegenden Freiräume und Wohnungen etwas von den halböffentlichen Nutzungen des Hofes ab.

Der Freiraum für die Wohnungen gliedert sich in zwei Bereiche: Im Zentrum bildet ein kleiner Platz den Schwerpunkt des Hofes und bildet den Haupttreffpunkt für die Bewohnenden. Gegen Westen ist der Aussenraum bereits heute von Grün geprägt. Dieser Bereich wird mit einigen Spielgeräten angereichert.

Durch die bestehende Tiefgarage war die Bepflanzung mit grossen Gehölzen bisher eingeschränkt. Mit der Terrainharmonisierung wird die Überdeckung über TG in Teilbereichen deutlich erhöht, die Pflanzung von Bäumen wird gefördert, der unterirdische Schwammkörper vergrössert und grundsätzlich ein deutlich grösserer Beitrag zur Blauen und Grünen Infrastruktur geleistet.

In der Umgebung werden in Ergänzung zu den geschützten Bestandsbäume weitere Grossbäume gepflanzt. Gegen die Hausfassaden sind Gehölze mit geringer und schlanker Wuchshöhe vorgesehen. An den Gebäudefassaden ist

eine zusätzliche Begrünung mit unterschiedlichen Kletterpflanzen angedacht, um den wilden Ausdruck des Freiraums weiter zu verfestigen. Diesen Punkt gilt es mit der Fassadengestaltung weiter zu vertiefen. Die vielfältige Begrünung fördert die Biodiversität. Unterschiedliche Gehölzstrukturen wechseln sich mit Stauden und Ruderalflächen ab.

Der Strassenraum

Entlang der "Schaffhauserstrasse" wird das städtische Alleenkonzept aus dem Strassenprojekt übernommen. Die neuen, durch das Strassenprojekt zur Verfügung gestellten Besucherparkplätze, unterstützen die Attraktivität der im Erdgeschoss angebotenen gewerblichen Nutzungen. Die Vorzone vor dem Langhaus wird neben dem Strassenprojekt durch einen Mix aus Grünflächen, chaussierten Bereichen und Hartflächen bei den Zugangssituationen geprägt. Die genaue Verteilung muss in der Planung und in Abstimmung mit Ver- und Entsorgung weiter verfeinert werden.



Abbildung 35 Richtprojekt, Visualisierung Strassenraum, dat. 27.06.2025

Biodiversität - Hitzeminderung -  
Wassermanagement

Gemäss der Planhinweiskarte Klimamodell des GIS-Browsers des Kantons ist der Bereich des bestehenden Parkplatzes und der Gebäude "Schaffhauserstrasse" 115 und 121 am Tag (14 Uhr) einer sehr starken Wärmebelastung ausgesetzt (vgl. Kapitel 3.5.5). Im restlichen Bereich wird die Wärmebelastung am Tag als stark eingestuft. Der Wärmebelastung wird durch unterschiedliche Massnahmen entgegengewirkt.

Die Bepflanzung weist ein hohes Artenspektrum auf. Grossbäume, Sträucher, Gräser und Stauden bilden einen wilden Garten. Die Vegetation ist standortgerecht und setzt sich aus einheimischen wie auch aus Arten aus der Palette der Klimavegetation zusammen.

Ein hohes Mass an Grünflächen fördert die Aufnahme und das Versickern von Regenwasser. Die Grünflächen sind grundsätzlich intensiv bepflanzte. Eine Strauch- und Baumschicht bietet zusätzliches Grünvolumen und Kronenschatten an. Die dichte Vegetation im Freiraum und an der Fassade, schattenspendende Gehölze und Kleinbauten wie auch die Versickerung / Verdunstung des anfallenden Regenwassers tragen zur Hitzeminderung bei. In den intensiv bepflanzten, hausnahen Bereichen sind «Raingardens» angelegt. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser soll hier gesammelt werden und kann verdunstet oder den Pflanzen zur Verfügung gestellt werden. Die «Raingardens» sind

Teil der «wilden Vegetation» und zeichnen sich ebenfalls durch eine vielfältige Bepflanzung aus. Die Verdunstung von Wasser aus den Grünflächen zusammen mit der Blattverdunstung der Bäume kühlt die nähere Umgebung. Die Südseite des Langhauses erhält im Erdgeschoss eine begrünte Pergola, wodurch weiterer Schatten bereitgestellt werden kann. Eine intensive Begrünung wird nicht nur im Innern der Wohnbebauung, sondern explizit auch entlang der "Schaffhauserstrasse" angelegt.

Sowohl im Innern der Siedlung als auch an der "Schaffhauserstrasse" werden versiegelte Böden nur wo notwendig angeboten. In nicht befahrenen Bereichen können diese zudem mit sickerfähigen Hartbelägen ausgebildet werden. Bei der Belagswahl wird auf helle Beläge zurückgegriffen, um den Rückstrahleffekt des Sonnenlichtes zu fördern (Beläge mit hohem Albedo).

Die Setzung der Baukörper belässt verschiedene Lücken zwischen den Gebäuden, so dass die Luftzirkulation gefördert wird. Die Baukörper bringen zudem eine gewisse Eigenverschattung für den Aussenraum mit sich.

Das Richtprojekt wurde im Rahmen einer "Machbarkeitsanalyse Mikroklima" (vgl. Anhang 12) durch Nachhaltigkeitsexperten untersucht. Die Analyse resultiert in den folgenden Schlussfolgerungen:

- ◆ Sonnenstunden & Tageslicht-Potenzial
  - ◆ Insgesamt gute Tageslichtverhältnisse, insbesondere in den oberen Geschossen bestehen sehr gute Belichtungswerte
  - ◆ Nur wenige abgeschattete Bereiche im Innenraum, vorwiegend in tieferen Zonen oder im Erdgeschoss
  - ◆ Balkone profitieren von natürlicher Verschattung bei gleichzeitig guter Belichtung – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Komfort und passiver Überhitzungsvermeidung.
- ◆ Wind
  - ◆ Im Innenhof weitgehend windgeschützt, was die Aufenthaltsqualität insbesondere in den Sommermonaten erhöht
  - ◆ Gute Durchlüftung des Areals insgesamt
  - ◆ Zwei lokal wirksame Windkanäle entstehen durch die Baukörperstellung und sorgen dort für erhöhte Luftbewegung
- ◆ Mikroklima
  - ◆ Im Sommer bildet sich im Innenhof eine moderate Hitzeinsel, die thermische Belastung bleibt jedoch im üblichen Bereich für urbane Höfe dieser Dichte. Die Simulation berücksichtigt keine Begrünungsmassnahme (vgl. oben) im Innenhof und im umliegenden Stadtraum – die Ergebnisse sind daher konservativ einzuschätzen.
  - ◆ Die Gebäude erzeugen grossflächige Verschattung, was zur thermischen Entlastung im Aussenraum beiträgt.

#### 4.2.5 Nachhaltigkeit und Energie

In enger Zusammenarbeit mit der Fachplanung Tragkonstruktion wurde für das Projekt an der "Schaffhauserstrasse" in Kloten ein Konzept zum Erhalt, zum Umbau und zum Ersatzneubau der vorhandenen Strukturen aus den 1980er erarbeitet. Mit dieser Strategie unterschreitet das Gesamtprojekt das von der Ausloberin vorgegebene ambitionierte Emissionsziel. Damit auch in zukünftigen Projektentwicklungen auf so viel graue Emissionen wie möglich verzichtet werden kann, ohne dass die zeitgenössischen Ansprüche an die Gebäude reduziert werden müssen, sollten im Rahmen einzelner Projektstrategien plan- und umsetzbare Konzepte zur Wiederverwendung von unterirdischen Bauwerken und generell von Baumaterialien erarbeitet werden. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft wird eine Wiederverwendung von Material vertieft geprüft.

Betriebsenergie &  
Eigenstromproduktion

Im Rahmen der weiteren Projektierung für die Liegenschaft an der "Schaffhauserstrasse" in Kloten, gilt es die notwendigen Massnahmen zur Minimierung der Betriebsenergie festzulegen. Im Rahmen des Studienauftrages wurden die konzipierten Gebäudehüllen auf einen möglichst guten Wert ausgelegt, wobei die Detailkalkulationen zu den Wandaufbauten noch nicht vorliegen. Zusammen mit den entsprechenden guten Neubaufenster wird eine besonders gute Gebäudehülle erreicht. Für die Wärme- und Kälteerzeugung der Liegenschaften ist die Mischnutzung aus Büro- und Wohnliegenschaften sicherlich förderlich; d.h. die unterschiedlichen Ansprüche an diese Nutzungen können für die Wärmeproduktion und, wo möglich für die Abwärmenutzung eingesetzt werden. Auf den allen Dächern der vier neuen Gebäude werden grossflächige PV-Anlagen auf extensiver Begrünung zur Stromerzeugung gemäss den Vorgaben vorgeschlagen.

Stadtklima

Wo immer möglich soll auf unterirdische Bauwerke ausserhalb der Gebäudeabrücke verzichtet werden, damit ein möglichst grosser Anteil der Parzelle nicht versiegelt werden muss, resp. durch eine hochwachsende und langfristig zu erhaltende grüne Infrastruktur bepflanzt werden kann. Aus dem städtebaulichen Konzept und die präzise Setzung der Volumenkörper resultiert eine angenehme Verschattung, welche in heissen Sommermonaten zusätzlich zur Hitze-minderung beiträgt. Mittels bodengebundener grüner Fassaden an städtebaulich und freiräumlich prominenten Lagen, werden die sommerlichen Hitzeschutzmassnahmen nochmals erhöht. Als weitere Massnahme werden eine maximale Entsiegelung sowie dichte Vegetation für angenehme klimatische Verhältnisse vorgesehen.

SNBS-Zertifizierung

Um eine nachhaltige und sozialverträgliche Überbauung zu gewährleisten, wird eine Zertifizierung nach SNBS angestrebt. So wird sichergestellt, dass neben ökologischen Aspekten an Materialisierung und Aussenraumgestaltung soziale Aspekte wie Begegnungsräume zur sozialen Interaktion ebenfalls genügend berücksichtigt werden. Die so angestrebte Zertifizierung stellt eine neutrale, externe Qualitätsüberprüfung dar und zeigt den holistischen Ansatz der Nachhaltigkeitsbestrebungen in allen drei wichtigen Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft sowie Umwelt

#### 4.2.6 Lärm

Langhaus

Im Rahmen des Studienauftrages 2024 wurde auf der Grundlage der im Wettbewerbsprogramm erhobenen Lärmemissionswerte entlang der "Schaffhauserstrasse" und der dabei festgestellten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte, mit der typologischen Ausrichtung des Langhauses reagiert.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ist es trotz zusätzlicher architektonischer Massnahmen nicht möglich lärmrelevante Räume anzuordnen, aufgrund der prominenten öffentlichen Lage bietet sich die Anordnung von Atelier- und Gewerbenutzungen an. Durch die Typologie der rückwertigen Maisonette-Wohnungen, den Gewerberäumen entlang der Strasse und den zusätzlichen Gewerberäumen an den Gebäudeenden kann trotzdem ein hochwertiger städtebaulicher und architektonischer Raum entlang dieser wichtigen Stadtachse von Klotten entstehen.

In den Obergeschossen 2 bis 6 wird mit der Anordnung von nicht lärmrelevanten Räumen (Treppenhäuser, Nasszellen, Kochküchen) sowie der Abwicklung der Gebäudehülle auf die Strassenlärmsituation reagiert.

## 5 Gestaltungsplan

### 5.1 Erläuterungen zum Situationsplan

Im Gestaltungsplan wird zwischen Festsetzungs- und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Festsetzungsinhalt bezeichneten Elemente sind grundeigentümerverbindlich. Sie legen den Spielraum fest, in dem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen informativ und beispielhaft die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Überlegungen, die zu dessen Verständnis nötig sind oder Inhalte, die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden.

Legende

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| <u>Festsetzungsinhalt</u> |  |
| •••••                     | Perimeter                                |
| ■                         | Baubereich für Hauptgebäude              |
| ⋯                         | Baubereich für unterirdische Bauten      |
| ■                         | Baubereich für Balkone und Erker         |
| ▨                         | Erhöhte Terrasse                         |
| ▨                         | Erdgeschossnutzung mit Publikumsverkehr  |
| —                         | Mantellinie                              |
| —                         | Mantellinie mit Anordnungsspielraum      |
| ▼                         | Hauszugänge gemäss Richtprojekt          |
| ■                         | Wohnhof                                  |
| ■                         | Garten                                   |
| ■                         | Strassenseitige Vorbereiche              |
| ●                         | Bäume geschützt                          |
| ●                         | Bäume bestehend                          |
| ●                         | Bäume neu                                |
| ▲                         | Erschliessung MIV                        |
| ▶                         | Zufahrt für Rettungsfahrzeuge            |
| ▨                         | Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge    |
| ⊙                         | Güterumschlag                            |
| —                         | Für Öff. zugängliche Fusswegverbindungen |
| ⋯                         | Arealinterne Fusswegverbindungen         |
| Ⓟ                         | Parkierung Velo                          |
| Ⓢ                         | Standorte der Entsorgung                 |

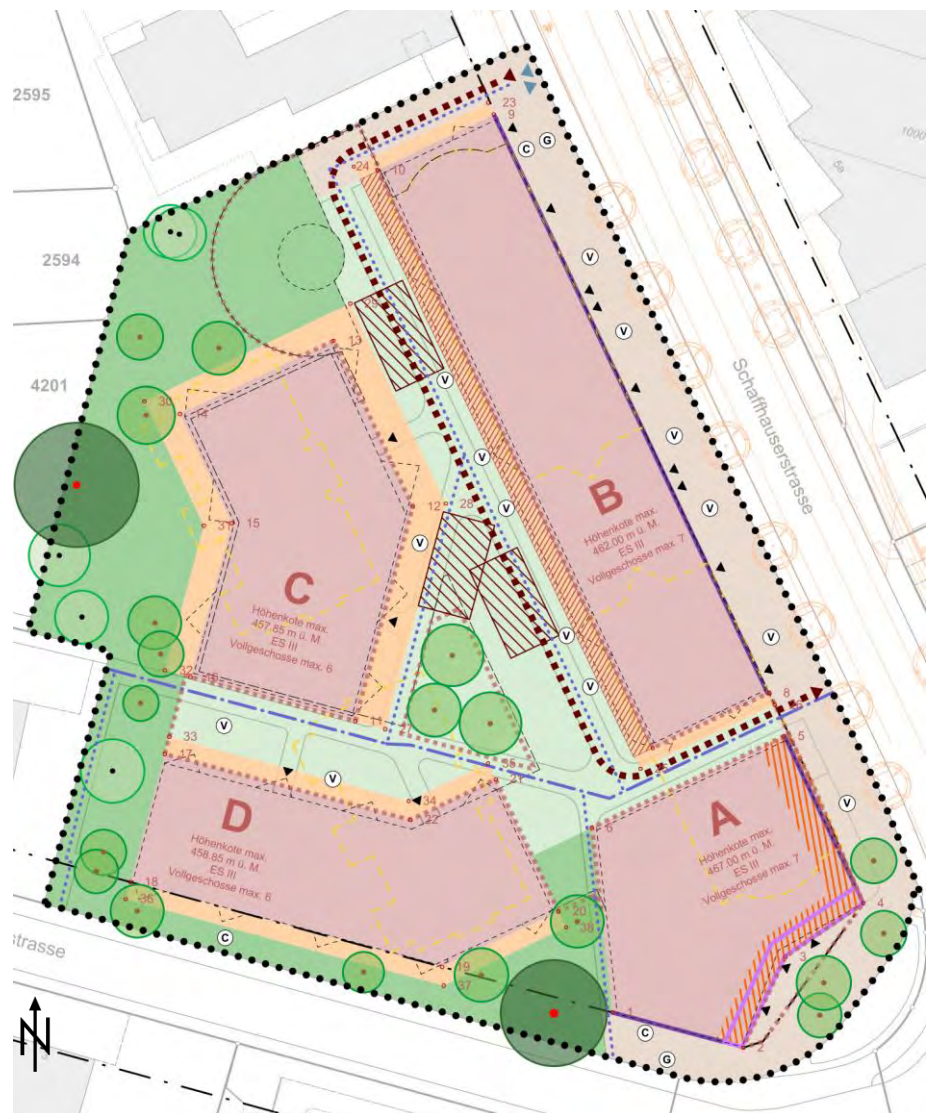


Abbildung 36 Ausschnitt privater Gestaltungsplan, Situationsplan, dat. 15.12.2025

## 5.2 Erläuterungen zum Höhenlinienplan

Gesetzliche Grundlage

Nach § 5 Abs. 1 ABV gilt als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Gemäss § 5 Abs. 2 ABV kann das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Historische Terrainentwicklung

Die Siegfriedkarte, welche bereits als Grundlage für die Erstellung der Dufourkarte diente, erschien zwischen 1870 und 1926. In dem historischen Kartenwerk wurden unter anderem Höhenkurven im 10 m Intervall erfasst.

Gemäss Siegfriedkarte lag das vom Gestaltungsplan betroffene Gebiet zu seiner Zeit im Bereich der Höhenkurve von 440 m. Die eingetragene Höhenkurve verläuft durch das Gestaltungsplanareal. Daraus lässt sich ableiten, dass das Gelände in seiner Ursprungsform über keine grösseren Sprünge verfügte. Gegen Süden hebt sich der ursprünglich gewachsene Geländeverlauf an.



Abbildung 37 Ausschnitt, Siegfriedkarte 1880 (Quelle: geo.admin.ch, abgerufen am 22. Oktober 2024)



Abbildung 38 Ausschnitt, Siegfriedkarte 1904 (Quelle: geo.admin.ch, abgerufen am 22. Oktober 2024)

Basierend auf bestehende, historischen Luftbildaufnahmen wurde die bauliche Entwicklung und die damit einhergehende Entwicklung des Terrains analysiert.

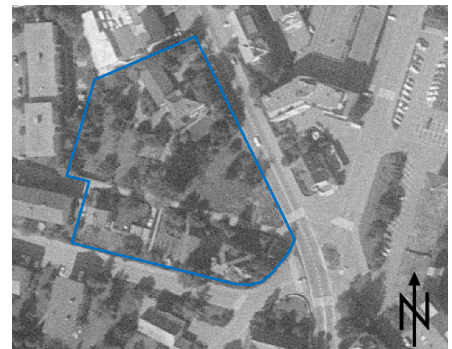
Folgende Erkenntnisse lassen sich festhalten:

- ◆ Die Aufnahme aus dem Jahr 1963 zeigt, dass das unbebaute Terrain südlich und westlich des Perimeters dazumal in einer Ebene oder zumindest ohne grössere Geländesprünge verlief.
- ◆ Seit 1963 bis und mit 1993 verlief über das Gestaltungsplangebiet eine als Erschliessung für den motorisierten Verkehr genutzte Strasse zwischen der "Schaffhauerstrasse" und dem "Schürbungertweg". Mit der baulichen Entwicklung der heute noch bestehenden Bebauung wurde diese Verkehrsverbindung gekappt. Noch heute sind die Überbleibsel der Strassenführung im Bereich der Grundstücke Nrn. 4199 und 4200 (westlich des Gestaltungsplanperimeters) ersichtlich. Die ehemalige Erschliessungsstrasse lässt schlussfolgern, dass der Verlauf des Terrains im inneren des Gestaltungsplanperimeters grundsätzlich Eben oder zumindest ohne grössere Geländesprünge bestand.

1963



1970



1991



1994



Abbildung 39 Vergleich Luftbilder von 1963 bis 1994 (Quelle: geo.admin.ch, abgerufen am 22. Oktober 2024)

Ausgangslage bestehende Bebauung

Gemäss den ursprünglichen Baugesuchsunterlagen beiliegendem Umgebungsplan der bestehenden Bebauung vom 1. November 1988 verlief das Terrain grundsätzlich ohne grössere Terrainsprünge von Süden nach Norden. Einzig im Bereich der Kreuzung "Obstgartenstrasse" / "Schaffhauserstrasse" bestand ein Höhenunterschied von 441 m ü. M. auf 439 m ü. M.. Dieser ist vermutlich auf den Bau der "Obstgartenstrasse" zurück zu führen, welche im Vergleich zum Gestaltungsplanperimeter höher gelegen erstellt wurde.

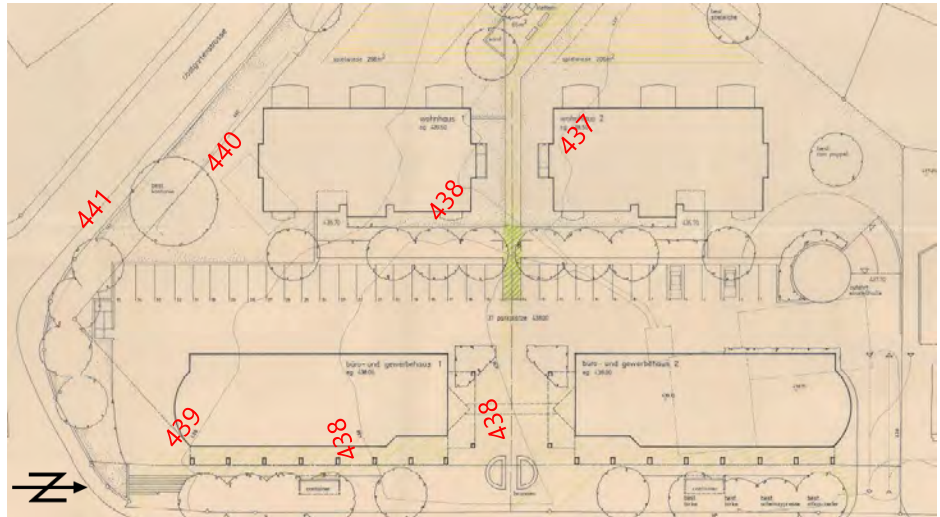


Abbildung 40 Umgebungsplan bestehende Bebauung, dat. 01.11.1988

Heutiges gestaltetes Terrain

Das heute vorgefundene Terrain zeigt sich gesamthaft stark verändert. Verglichen zur Umgebung und insbesondere im Bereich des Kreisels an der "Schaffhauserstrasse" sowie entlang der "Obstgartenstrassen" sind starke Abgrabungen erkennbar (bis zu 2.5 m).

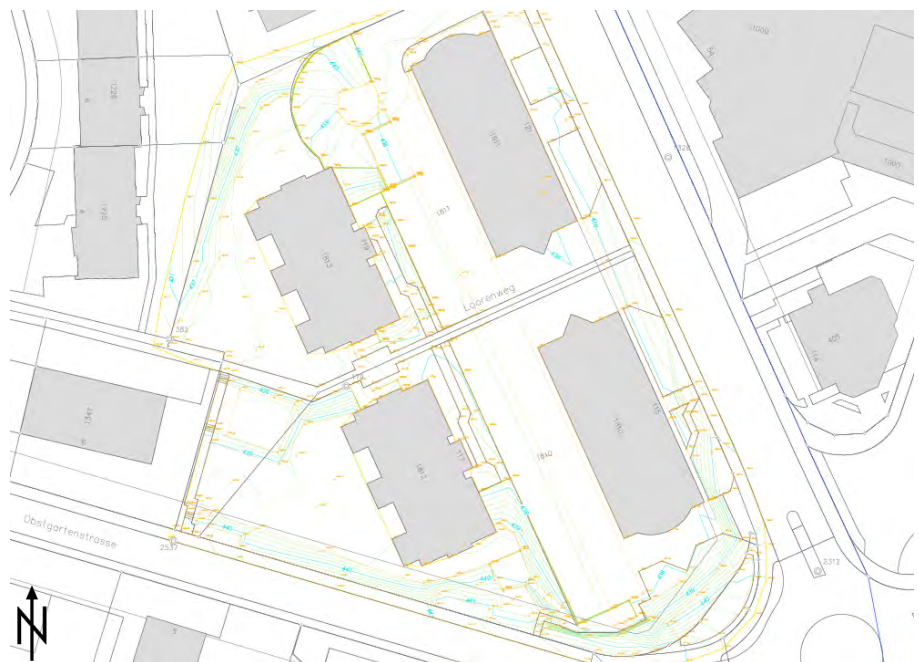


Abbildung 41 DGM, Acht Grad Ost AG, dat. 09.12.2022

## Schlussfolgerung

Der Verlauf der Höhenlinie gemäss Siegfriedkarte zeigt, dass der ursprünglich gewachsene Geländeverlauf im Gestaltungsplangebiet vermutlich ohne grössere Niveausprünge verlief. Auch die Luftbildanalyse lässt schlussfolgern, dass auf dem Gestaltungsplan keine mit der heutigen Ausgangssituation vergleichbaren unnatürlichen Niveausprünge bestanden. Entsprechende Terrainveränderungen wurden dannzumal mit dem Bau der heute bestehenden Bebauung im Jahr 1992 sowie vermutlich mit der Erstellung der "Obstgartenstrasse" vorgenommen.

## Harmonisierung Terrain

Zur Sicherstellung einer möglichst guten Gesamtlösung wird das massgebende Terrain im vorliegenden Gestaltungsplan auf Basis von § 5 Abs. 2 ABV (Planungsverfahren im Sinne von § 5 Abs. 2 ABV) festgelegt.

Mit der Festlegung des massgebenden Terrains werden die folgenden Ziele verfolgt:

- ◆ Harmonisierung des unnatürlichen Terrainverlaufs und Abstimmung auf Verlauf in der näheren Umgebung,
- ◆ städtebauliche Fassung des Strassenraums,
- ◆ ebenerdiger Zugang zu Erdgeschossnutzungen ab der "Schaffhauserstrasse" und der "Obstgartenstrasse" in Abstimmung mit kantonalem Strassenprojekt sicherstellen,
- ◆ Erhalt der bestehenden Einstellhalle,
- ◆ Schaffung eines attraktiven, zusammenhängenden Freiraums und Erhalt möglichst vieler Grossbäume.

Um die bestehende, unnatürliche Absenkung im Bereich des Kreisels und der "Schaffhauserstrasse" zu harmonisieren, wird das Gefälle von Süden in Richtung Norden gestaffelt und an die angrenzenden Höhen angeglichen.

Entlang der "Obstgartenstrasse" wie auch im nordwestlichen Teil des Gestaltungsplanes wird das bestehende Terrain im Sinne der Aussenraumgestaltung und zum Erhalt der bestehenden Grossbäume in seiner heutigen Form grundsätzlich beibehalten.

Legende

- Festsetzungsinhalt
- Perimeter
- Aufhebung bestehendes Terrain
- Festsetzung neues Terrain
- Orientierungsinhalt
- Bestehendes Terrain
- Bestehende Bauten und Anlagen
- Abbruch Bauten und Anlagen
- Oberirdische Gebäude gemäss Richtprojekt
- Baubereich für Hauptgebäude gem. Situationsplan
- Baubereich für Balkone und Erker gemäss Situationsplan



Abbildung 42 Ausschnitt privater Gestaltungsplan, Höhenlinienplan, dat. 15.12.2025

## 5.3 Erläuterung zu den Vorschriften

### 5.3.1 Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 - Zweck und Ziele

Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen

Der private Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse 115 - 121" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung und Umgebung auf Basis von §§ 83. ff. PBG.

Bereits im durchgeführten Studienauftrag (vgl. Kapitel 4.1) wurden die Ziele der Entwicklung definiert. Der Gestaltungsplan übernimmt diese Ziele und stellt sicher, dass eine bauliche Entwicklung unter anderem die folgenden Aspekte erfüllt:

- ◆ Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich an zentraler Lage inmitten der Stadt Kloten. Im Zusammenspiel mit den umliegenden Entwicklungen kommt dem Areal – insbesondere im Bereich der "Schaffhauserstrasse" - eine hohe städtebauliche und funktionale Entwicklung zu. Das Projekt soll in dieser Hinsicht zu einer Stärkung des Zentrums führen.
- ◆ Die künftige Bebauung soll marktgängige, qualitätsvolle, suffiziente und kompakte Wohn- und Gewerbeflächen mit attraktiven und lärmoptimierten Grundrissen, mit optimaler Flächeneffizienz aufweisen.
- ◆ Es soll ein Projekt sichergestellt werden, welches aus gesellschaftlichen Aspekten nachhaltig ist. Dies ist u.a. durch einen breiten Wohnungsmix, insbesondere mit grösseren Wohnungen, Gewerberäumlichkeiten für verschiedene Zielgruppen, Gemeinschaftsflächen und eine gute Durchwegung sicherzustellen.
- ◆ Die Bebauung soll erhöhten Anforderungen an die Nachhaltigkeit gerecht werden und durch eine entsprechende Bauweise und Gestaltung der Umgebung einen Beitrag zur klimaschonenden Entwicklung leisten.
- ◆ Das bestehende, stark von der Umgebung abweichende Terrain soll, insbesondere im Bereich der Anschlüsse an die "Schaffhauserstrasse" einer Harmonisierung unterzogen und an den umgebenden Geländeverlauf angeglichen werden. Dadurch wird die Fassung des Strassenraums gestärkt und eine Attraktivitätssteigerung der Erdgeschossnutzungen erwirkt.

#### Art. 2 - Bestandteile

Abs. 1  
Situationsplan und Vorschriften

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften, dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 und dem Höhenlinienplan im Massstab 1:500 zusammen. Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist orientierender Bestandteil der Vorlage.

Abs. 2  
Lage Schematisch

Im Situationsplan mit dem Zusatz "Lage", "Grösse" oder "Anzahl" schematisch gekennzeichnete Elemente sind nicht abschliessend verortet, dimensioniert oder quantifiziert. Es besteht ein Spielraum zugunsten der weiteren Projektierung. Entsprechende Einträge sind beispielsweise bei Festlegungen von Bäumen, dem Güterumschlag, Fusswegverbindungen, der Veloparkierung und den Standorten der Entsorgung vorhanden.

Abs. 3  
Richtprojekt

Das Richtprojekt der Armon Semadeni Architekten GmbH & Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 27. Juni 2025 und der dazugehörige Bericht des Beurteilungsgremiums vom 28. Juni 2024 dienen als richtungsweisende Beurteilungsgrundlage und zur Qualitätssicherung bei Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Es ist bei der Auslegung der Vorschriften beizuziehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die weitere Projektierung des Bauvorhabens zu Abweichungen hinsichtlich der im Richtprojekt aufgezeigten Erscheinung (Materialisierung, Aussenraumgestaltung usw.) führen kann. Massgebend ist, dass qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung wie im Richtprojekt angedacht, erzielt wird.

Abs. 4  
Mobilitätskonzept

Das beiliegende Mobilitätskonzept (vgl. Anhang) vom 12. Dezember 2025 ist integrativer Bestandteil des Gestaltungsplanes, gilt als Beurteilungsgrundlage und dient der Auslegung der Vorschriften des Gestaltungsplanes. Wird dieses einer Aktualisierung gemäss Art. 32 Abs. 6 GPV unterzogen, so gilt die jeweils aktuelle Fassung als massgebend.

### **Art. 3 - Perimeter**

Abgrenzung

Der Perimeter umfasst das Gebiet, in welchem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gelten. Konkret umfasst der Perimeter des Gestaltungsplans das Grundstück Nr. 6391 mit einer Fläche von 7'643 m<sup>2</sup>. Die zugehörigen Flächen werden unter Kapitel 1.2 des Planungsberichts ausgewiesen.

### **Art. 4 - Geltendes Recht**

Abs. 1  
Bezug kommunales Recht

Der Art. 4 Abs. 1 GPV verweist auf die geltende kommunale Gesetzesgrundlagen der Stadt Kloten. Die Gesetzesgrundlage gilt, insofern in den Vorschriften zum Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

Abs. 2  
Bezug kantonales Recht

Soweit bei Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden darf (§ 83 Abs. 1 PBG), werden im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes die neuen Baubegrifflichkeiten nach IVHB verwendet. Bei diesen neuen Baubegriffen handelt es sich – soweit das kommunale Recht noch nicht harmonisiert ist – um solche Abweichungen. Massgebend ist die jeweils aktuelle, kantonale Gesetzgebung ab dem 1. März 2017.

### 5.3.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

#### Art. 5 - Baubereiche für Hauptgebäude

Abs. 1  
Abgrenzung

Mit den im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereichen werden die möglichen Baukörper der Hauptgebäude in der zweidimensionalen Ebene bestimmt. Zur Rekonstruierbarkeit sind die Eckpunkte der im Situationsplan eingetragenen Baubereiche mit entsprechenden Koordinatenpunkten versehen.

Die Baubereiche A bis D entsprechen im Grundsatz den im Richtprojekt vom 27. Juni 2025 vorgesehenen Baukörpern inkl. eines Projektierungsspielraums von 0.25 m zu den Nachbargrundstücken bis ca. 1.00 m zur Grundstücksinnenseite. Im Bereich von bestehenden Verkehrsbaulinien werden die Baubereiche sofern möglich und zweckmässig auf den Verlauf der Verkehrsbaulinien gelegt.

Der umlaufende Aussenraum, welcher gemäss Richtprojekt beim Hauptgebäude innerhalb des Baubereichs C vorgesehen ist, gilt aufgrund seiner Dimensionen – umlaufend um das gesamte Gebäude – nicht als vorspringender Gebäudeteil, sondern als Teil des Hauptgebäudes. Dieser ist entsprechend innerhalb des Baubereichs für Hauptgebäude zu erstellen.

Abs. 2  
Gebäudemantel

Der zulässige Gebäudemantel (dreidimensionale Ebene) für oberirdische Neubauten ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 8 GPV.

Unter Berücksichtigung der maximalen Nutzungsziffer nach Art. 9 GPV kann nicht der gesamte Gebäudemantel ausgenützt werden.

	max. Fläche	max. Höhenkote
Baubereich A	678.42 m <sup>2</sup>	467.00 m ü. M.
Baubereich B	1055.73 m <sup>2</sup>	462.00 m ü. M.
Baubereich C	747.39 m <sup>2</sup>	457.85 m ü. M.
Baubereich D	700.95 m <sup>2</sup>	458.85 m ü. M.

Abs. 3  
Abstände

Gemäss BZO der Stadt Kloten gilt in der Wohn- und Gewerbezone WG4 ein Grenzabstand von mindestens 5.0 m (Art. 19 BZO), plus allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge.

Gemäss § 83 PBG darf in Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Die im Situationsplan festgelegten Baubereiche gehen den Grenzabständen, allfälligen Mehrlängen- wie auch Mehrhöhenzuschlägen und den Weg- und Strassenabständen vor.

Im Bereich der "Schaffhauserstrasse" und der "Obstgartenstrasse" respektieren die im Situationsplan eingetragenen Baubereiche für Hauptgebäude die rechtsgültigen Verkehrsbaulinien (VD Nr. 5079/2014 und RRB Nr. 2989/1949).



### Art. 6 - Baubereiche für unterirdische Bauten

Abs. 1  
Abgrenzung

Unterirdische Bauten gemäss § 269 PBG dürfen im entsprechenden Baubereich und in den Baubereichen für Hauptgebäude angeordnet werden. Die im Situationsplan eingetragene Abgrenzung orientiert sich im Grundsatz an der bestehenden Einstellhalle resp. den im Richtprojekt vorgesehenen unterirdischen Bauten inkl. entsprechenden Projektierungsspielraum von ca. 0.50 m. Im Bereich zwischen den Baubereichen C und D wird ein grösserer Spielraum eingeräumt, um den erforderlichen Projektierungsspielraum zu gewährleisten und den künftigen Baustellenablauf zu optimieren. Beim Baubereich A wird der Baubereich für unterirdische Bauten so definiert, dass das bestehende Untergeschoss erhalten bleiben kann.

Abs. 2  
Abweichungen

Um hinsichtlich untergeordneten unterirdischen Bauten und Anlagen im Rahmen eines Bauprojektes einen gewissen Projektierungsspielraum beizubehalten, sind ausserhalb des Baubereichs Anlagen wie bspw. zur Versickerung von Regenwasser, zur Gewinnung und Erzeugung von Energie sowie im Zusammenhang mit Schutzräumen zulässig. Massgebend ist, dass diese nicht innerhalb des Verkehrsbaulinienbereichs zu liegen kommen.

Abs.3  
Bestehende Bauteile im Bereich von Verkehrsbaulinien

Das heute bestehende Untergeschoss liegt im Bereich des neuen Baubereichs A an zwei Stellen innerhalb des heute rechtsgültigen Verkehrsbaulinienbereichs (vgl. blau hervorgehobene Bereiche in untenstehender Abbildung). Im Grundsatz sieht das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt einen Neubau des Untergeschosses vor, welcher die Verkehrsbaulinien respektiert. Vertiefte statische Studien haben jedoch gezeigt, dass ein weitgehender Erhalt des bestehenden Untergeschosses im Baubereich A realisierbar ist. Damit werden die Zwecke und Ziele des Gestaltungsplans gemäss Art. 1 Abs. 2 GPV gefördert, weshalb der Gestaltungsplan den Erhalt der unterirdischen Bauten ermöglichen soll.

Entsprechend wird im Gestaltungsplan festgehalten, dass an den Baubereich A anschliessenden, bestehenden unterirdischen Bauteilen im Verkehrsbaulinienbereich in Teilen oder im Ganzen erhalten, umgebaut oder saniert werden dürfen, sofern diese in einen Neubau integriert werden. Untergeordnete statische (bspw. Ertüchtigung tragender Bauteile) oder bautechnische Massnahmen (bspw. Dämmung oder Abdichtung) zur baulichen Integration dieser Bauteile sind ungeachtet der Verkehrsbaulinie zulässig. Entsprechende Abklärungen mit dem Tiefbauamt des Kantons Zürich wurden vorgenommen (vgl. Anhang).

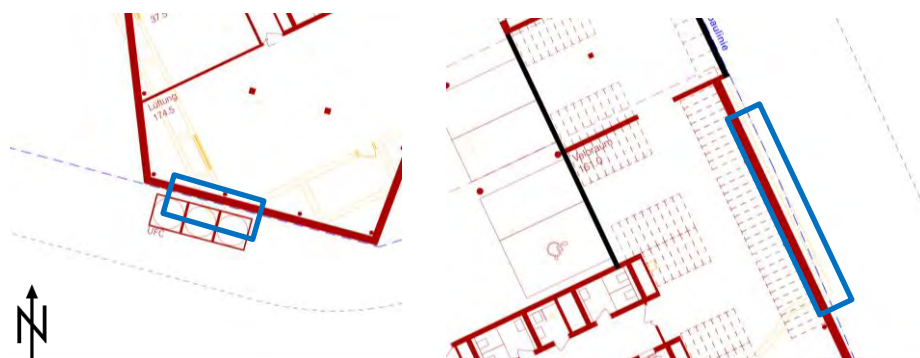


Abbildung 44 Ausschnitt Richtprojekt, UG, dat. 27.06.2024

**Art. 7 - Baubereiche für Balkone und Erker**

Abs. 1  
Abgrenzung

In den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen dürfen Balkone und Erker erstellt werden. Ihre maximale Tiefe ist, in Abweichung zur Regelung in § 6c Abs. 1 ABV, innerhalb des Baubereichs frei.

Abs. 2  
Maximalmass

Das maximal zulässige Ausmass der Balkone und Erker wird auf Basis des Richtprojekts mit entsprechendem Spielraum im Gestaltungsplan festgelegt. Im Sinne des Nachbarschaftsschutzes sind Balkone und Erker entlang der gegen Nachbargrundstücke orientierten Fassaden ausschliesslich auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenabschnitte zulässig. Dies entspricht der Regelung gemäss § 6c ABV. Entlang der ins Innere der Überbauung orientierten Fassaden sind Balkone und Erker auf maximal 60 % der jeweiligen Fassadenabschnitte zulässig.

Legende



-  Gegen Nachbargrundstücke orientierte Fassaden
-  Gegen Überbauungsinnere orientierte Fassaden



Abbildung 45 Ausschnitt Richtprojekt, EG, dat. 27.06.2024

Abs. 3  
Baubereich B

An den Baubereich B anschliessende, Balkone und Erker sind, wie im Richtprojekt vorgesehen, entlang der Nord- und Südfassade erst ab dem 1. Obergeschoss und entlang der Westfassade erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

Abs. 4  
Baubereich C

An den Baubereich D anschliessende, Balkone und Erker sind, entlang der gegen die "Obstgartenstrasse" gerichteten Fassadenseiten erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Abs. 5  
Verhältnis zu rechtsgültigen Verkehrsbaulinien

Die rechtsgültigen Verkehrsbaulinien behalten auch im Rahmen des Gestaltungsplanes ihre Gültigkeit. Dementsprechend dürfen innerhalb der Baulinien keine betriebsnotwendigen, nicht beseitigungsfähige Gebäude- oder Anlage-teile erstellt werden (§ 100 Abs. 2 PBG).

### Art. 8 - Höhenkoten

Abs. 1  
Maximale Höhenkoten und  
Vollgeschosse

Für die Baubereiche werden maximale Höhenkoten in m ü. M. und die maximale Anzahl Vollgeschosse inkl. Attikageschossen festgelegt.

Die Höhenkoten und die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wurde basierend auf dem Richtprojekt festgelegt. Die Möglichkeit gemäss Richtprojekt vorgesehene Vollgeschosse durch Staffel- resp. Attikageschosse zu ersetzen, soll in der weiteren Projektierung möglich sein. Allfällige Attikageschosse sind entsprechend der Regelung unter Art. 8 Abs. 1 GPV daher nur innerhalb der maximalen Anzahl Vollgeschosse zulässig.

	Höhenkote Richtprojekt	Höhenkote maximal	Anzahl Vollgeschosse inkl. Attikageschosse maximal
Baubereich A	466.25 m ü. M.	467.00 m ü. M.	7
Baubereich B	461.50 m ü. M.	462.00 m ü. M.	7
Baubereich C	457.35 m ü. M.	457.85 m ü. M.	6
Baubereich D	458.35 m ü. M.	458.85 m ü. M.	6

Für den Baubereich A wurde die maximale Höhenkote auf die gemäss Sicherheitszonenplan (vgl. Kapitel 3.5.3) geltende Bauhöhenbeschränkung abgestellt.

Die maximal zulässigen Höhenkoten wurden so definiert, dass kein Baubereich eine Bebauung über 30.0 m zulässt. Damit bleiben sämtliche Baukörper unter der feuerpolizeilichen Grenze für Hochhäuser (30.0 m).

Im baurechtlichen Sinne sind Hochhäuser Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m (§ 284 PBG). Die im Baubereich A zulässige maximale Höhenkote kann dazu führen, dass der entsprechende Schwellenwert für Hochhäuser bei der Realisierung überschritten werden kann.

In diesem Falle ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an Hochhäuser gemäss § 284 PBG zu erbringen. Insbesondere ist nachzuweisen, dass die Nachbarschaft nicht übermässig durch Schattenwurf beeinträchtigt wird (§ 284 Abs. 4 PBG i.V.m. § 30 ABV). Bereits im Rahmen des Richtprojekts wurde der durch das Gebäude im Baubereich A entstehende Schattenwurf und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft untersucht (vgl. Anhang). Gemäss vorliegendem 3-Stunden-Schattendiagramm liegt keine wesentliche Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken vor.





Legende  
 3-Stunden-Schatten  
 Hochhaus  
 3-Stunden-Schatten  
 Vergleichsobjekt



Abbildung 46 Richtprojekt, Nachweis 3-Stunden-Schatten, dat. 27.06.2025

Abs. 2  
Sicherheitszonenplan

Die maximalen Höhenkoten dürfen – vorbehalten der Bestimmungen des Sicherheitszonenplan – nur von den unter Art. 11 GPV definierten Anlagen und Gebäudeteilen überschritten werden.

Der Sicherheitszonenplan (vgl. Kapitel 3.5.3) geht den Bestimmungen des Gestaltungsplans vor. Im Bereich des Gestaltungsplans ist gemäss Sicherheitszonenplan eine maximale Höhe von 467 m. ü. M zulässig. Die definierten maximalen Höhenkoten der Baubereiche liegen allesamt innerhalb der maximal zulässigen Höhe gemäss Sicherheitszonenplan. Abweichungen vom Gebäudemantel gemäss Art. 11 GPV haben die maximal zulässige Höhe gemäss Sicherheitszonenplan einzuhalten.

### Art. 9 - Ausnützung

Abs. 1  
Maximale Ausnützung

Auf die Festlegung einer maximalen AZ wird im vorliegenden Fall aufgrund der zukünftig möglichen Landabtretung durch das kantonale Strassenbauprojekts verzichtet (vgl. Kapitel 3.5.3). Durch die Landabtretung würde sich ggf. die anrechenbare Grundstücksfläche nach § 259 PBG verändern. Im Gestaltungsplan soll daher abschliessend die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) auf den Gesamtperimeter des Gestaltungsplanes festgelegt werden.

Basierend auf dem Richtprojekt vom 27. Juni 2025 (vgl. Kapitel 4.2) wird innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine maximale aGF von 16'900 m<sup>2</sup> festgelegt. Basierend auf der heutigen Grundstücksfläche von 7'643 m<sup>2</sup> (Grundstück Nr. 6391) entspricht dies einer möglichen AZ von 221 %. Unter Berücksichtigung der zukünftig möglichen Landabtretung aufgrund des kantonalen Strassenbauprojekts und die daraus resultierende, kleinere Grundstücksfläche von 7'381 m<sup>2</sup> (vgl. Kapitel 3.5.3) entspräche die maximal zulässige aGF einer AZ von 229 %.

Die zulässige maximale anrechenbare Geschossfläche darf frei innerhalb der Gebäudemäntel gemäss Art. 5 Abs. 2 GPV angeordnet werden.

	<b>aGF gemäss Richtprojekt</b>
Baubereich A	4'198 m <sup>2</sup>
Baubereich B	5'827 m <sup>2</sup>
Baubereich C	3'540 m <sup>2</sup>
Baubereich D	3'335 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b><u>16'900 m<sup>2</sup></u></b>
Fläche Gestaltungsplanperimeter:	7'643 m <sup>2</sup>
Ausnützung max. nach Grundordnung (Art. 19 BZO):	100 %
Bonus für Arealüberbauungen (Art. 40 BZO):	10 %
Zulässige aGF nach Grundordnung:	8'407.3 m <sup>2</sup>
Projektiert aGF Richtprojekt:	16'900 m <sup>2</sup>
Max. aGF Gestaltungsplan:	16'900 m <sup>2</sup>
Faktor Mehrausnützung Gestaltungsplan:	2.0

Abs. 2  
Geltendes Recht

Die Festlegung im Gestaltungsplan ersetzt die Bestimmungen gemäss Art. 19 BZO und regelt die Ausnützung abschliessend. Allfällige Boni gemäss BZO finden keine Anwendung.

### **Art. 10 - Gebäudelänge**

Die maximal zulässigen Gebäudeabmessungen werden abschliessend durch die definierten Gebäudemäntel festgelegt. Die unter Art. 19 BZO definierten maximalen Gebäudelängen resp. das Mass, ab welchem der Mehrlängenzuschlag nach Art. 54 BZO gilt, findet keine Anwendung.

### **Art. 11 - Abweichungen vom Gebäudemantel**

Abs. 1  
Gebäude- und Anlageteile

Unter Art. 11 Abs. 1 GPV wird festgehalten, welche Gebäude- und Anlageteile über den gemäss Art. 5 Abs. 2 GPV definierten Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude sowie der Baubereiche für Balkone und Erker und Höhenbegrenzung gemäss maximaler Höhenkote erstellt werden dürfen.

Es gilt zu berücksichtigen, dass unter Art. 11 GPV aufgeführte Gebäude- und Anlageteile zwar die Höhenkote gemäss Art. 8 GPV überstellen dürfen, nicht aber die maximal zulässige Höhenkote gemäss Sicherheitszonenplan.

Da die maximale Höhenkote im Baubereich A mit 467 m ü. M. auf die maximal zulässige Höhe gemäss Sicherheitszonenplan festgelegt wird, hat dies zur Folge, dass ausserhalb dieser Höhe keine Abweichungen im Sinne von Art. 11 GPV zulässig sind. Entsprechende technische Gebäude- und Anlageteile sind innerhalb der maximalen Höhenkote von 467 m ü. M. anzuordnen.

Mit den unter Art. 11 Abs. 1 lit. a GPV aufgeführten, technisch bedingten Auf- und Anbauten sind bspw. das Dach überragende Lifttürme, Dachausstiege zu Unterhaltszwecken, Oblichter, an das Gebäude angebaute Lüftungskomponenten, etc. gemeint. Unter Anlagen zur Gewinnung und Erzeugung erneuerbarer Energie sind unter anderem Solaranlagen und Wärmepumpen zu verstehen.

Um die Zugänglichkeit von erhöhten Terrassen sicherzustellen (Hochparterre), dürfen dafür notwendige Treppen- und/oder Rampenanlagen ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Abs. 2  
Gebäudedurchstösse Baubereich B

Gemäss Richtprojekt sind auf dem Hauptgebäude des Baubereichs B begehbare Dachterrassen vorgesehen. Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird dementsprechend die Zugänglichkeit dieser Dachterrassen sichergestellt. Lift- und Treppenhäuser, welche das Gebäude im Baubereich B durchstossen, dürfen die Höhenkote auf einer summierten Fläche von maximal 140 m<sup>2</sup> um höchstens 3.5 m überschreiten (465.50 m ü. M.).

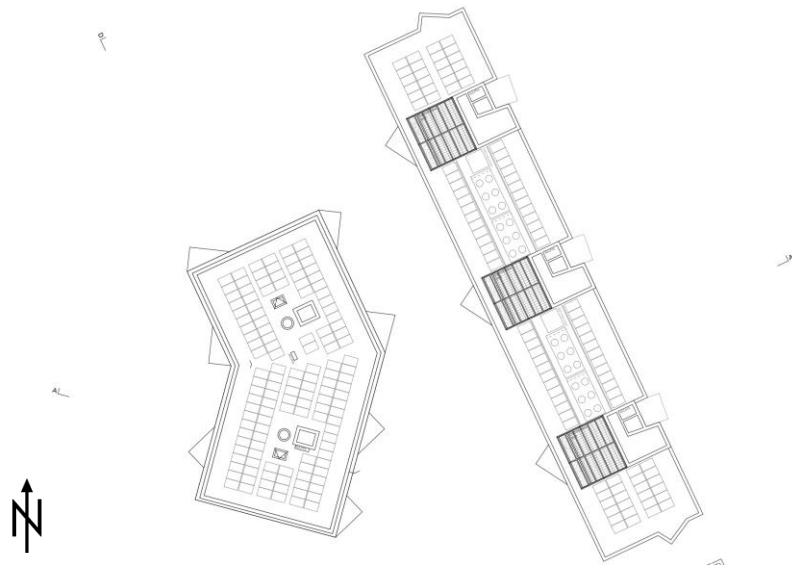


Abbildung 47 Richtprojekt, Dachaufsicht, dat. 27.06.2025

Abs. 3  
Dachterrasse Baubereich B

Gemäss Art. 15 Abs. 2 GPV darf die Dachfläche des Hauptgebäudes im Baubereich B - basierend auf dem Richtprojekt - unter anderem als begehbare Dachterrasse genutzt werden. Unter Art. 11 Abs. 3 wird festgehalten, dass diese Dachterrasse mit einer Pergola mit PV-Anlage und Sonnenschutz sowie mit Gestaltungselementen (u.a. fest installierte Pflanztöpfe) versehen werden darf. Die entsprechenden Elemente dürfen die Höhenkote gemäss Art. 8 Abs. 1 GPV um höchstens 3.5 m überschreiten (465.50 m ü. M.).

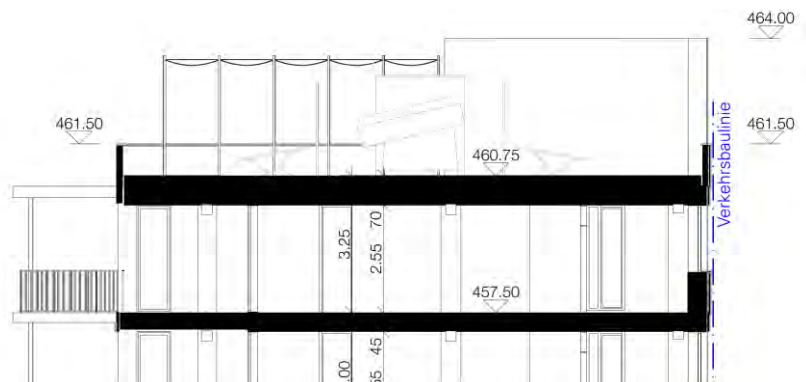


Abbildung 48 Richtprojekt, Schnitt Hauptgebäude Baubereich B, dat. 27.06.2025

Abs. 4  
Terrasse Baubereich B

Entsprechend dem Richtprojekt, darf entlang dem Baubereich B eine erhöhte Terrasse mit zweigeschossiger Pergola erstellt werden.



Abbildung 49 Ausschnitt Richtprojekt, Erdgeschoss und Umgebung, dat. 27.06.2025

Abs. 5  
Verhältnis zu rechtsgültigen  
Verkehrsbaulinien

Die rechtsgültigen Verkehrsbaulinien behalten auch im Rahmen des Gestaltungsplanes ihre Gültigkeit. Dementsprechend dürfen innerhalb der Baulinien keine betriebsnotwendigen, nicht beseitigungsfähige Gebäude- oder Anlage-teile erstellt werden (§ 100 Abs. 2 PBG).

**Art. 12 - Nutzweise**

Abs. 1  
Mindestgewerbeanteil

Die innerhalb des Perimeters zulässige Nutzweise wird in den Gestaltungsplanvorschriften abschliessend definiert. Die Vorgaben von Art. 18 BZO finden keine Anwendung (vgl. Art. 12 Abs. 4 GPV).

Im gesamten Perimeter sind Wohnen sowie nicht bis mässig störende Betriebe zulässig. Innerhalb des Geltungsbereichs gilt ein Mindestwohn- und Mindestgewerbeanteil von 25 %, welcher zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen ist.

Bei Bezug der maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossfläche entspräche dies einer anrechenbaren Geschossfläche von gerundet 4'225 m<sup>2</sup>, welche im Minimum je der Gewerbenutzung und der Wohnnutzung zu widmen wäre. Das Richtprojekt weist Gewerbeflächen in Höhe von 4'452 m<sup>2</sup> aus (vgl. Kapitel 4.2.2), was im Verhältnis zur gesamten anrechenbaren Geschossfläche einem Anteil von 26.3 % entspricht.

Abs. 2  
Baubereich A

Im Baubereich A soll gemäss Richtprojekt an präsen- ter Lage ein Büro- und Ge- werbehaus erstellt werden. Zur Sicherstellung eines Projektierungsspielraums, wird der Mindestgewerbeanteil im Baubereich A auf 90 % festgelegt. Freiwer- dende resp. nicht genutzte Gewerbeflächen könnten so – insofern der Gesamt- nachweis von 25 % eingehalten ist – künftig auch der Wohnnutzung gewidmet werden.

Abs. 3  
Erdgeschossnutzung Baubereich A

Entsprechend der präsen- ten Lage am Kreisverkehr sollen im Erdgeschoss des Büro- und Gewerbehauses (Baubereich A) entlang der prominenten Fassaden künftig Nutzungen mit Publikumsverkehr angeordnet werden. Deren Grösse wird im Gestaltungsplan nicht vorgegeben. Massgebend ist, dass diese an den Fassaden ablesbar sind. Die Gestaltung der Fassaden ist entsprechenden auf die Nutzung im Erdgeschoss abzustimmen (vgl. Art. 17 Abs. 4 GPV).

Legende  
 Erdgeschossnutzung mit Publikumsverkehr

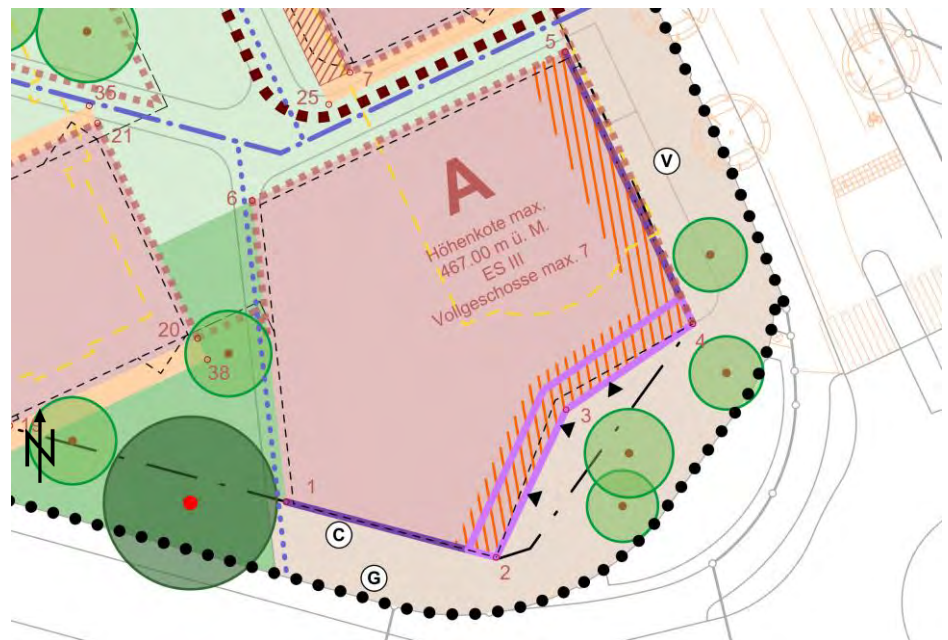


Abbildung 50 Ausschnitt Gestaltungsplan, dat. 15.12.2025

Abs. 4  
Baubereich B, Erdgeschoss

Entlang der im Gestaltungsplan eingetragenen Mantellinie dürfen in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses im Baubereichs B keine Wohnnutzungen erstellt werden. Der attraktiven Lage entsprechend sieht das Richtprojekt die Anord- nung von Gewerbeeinheiten vor.

**Art. 13 - Wohnungsspiegel**

Im Gestaltungsplan wird auf Basis des Richtprojekts ein Mindestanteil an grö- sseren Wohnungen gesichert. Im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen müssen im Minimum 30 % der Wohnungen über 4 und mehr Zimmer verfü- gen.

Gemäss Richtprojekt werden insgesamt 41 Wohnungen mit 4 und mehr Zim- mern vorgesehen. Dies entspricht 33 % aller Wohnungen.

### 5.3.3 Gestaltung

#### Art. 14 - Gesamtwirkung

Abs. 1  
Besonders gute Gesamtwirkung

Die Überbauung ist aufgrund ihrer präsenten Lage entlang der "Schaffhauserstrasse" von besonders hoher Bedeutung für die Entwicklung des Zentrums der Stadt Kloten. Entsprechend sorgfältig ist im Rahmen des Bauprojektes die Gestaltung der Überbauung zu planen. Es ist eine besonders gute Gesamtwirkung nachzuweisen.

Abs. 2  
Gestaltungskriterien

Die Gestaltungskriterien richten sich nach den Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG. Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Ergänzend zu den Anforderungen entsprechend § 71 PBG sind zudem die Qualitätsanforderungen an Richtprojekte der Stadt Kloten vom 24. November 2022 zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung sind insbesondere die folgenden Punkte massgebend:

- ◆ Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung.  
*Die Verteilung der geplanten Baumasse sowie deren Beziehung zueinander und zur bestehenden Siedlungsstruktur, die Qualitäten der Aussenräume sowie die Stellung der Bauten zum Frei- und Strassenraum sind massgebend.*
- ◆ Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude.  
*Die kubische Gliederung der Baukörper und Proportionen sowie die Massstäblichkeit der Bauteile, die Proportionierung der Dach- und Fassadenteile sowie deren architektonischer Ausdruck, die Wirkung der vorgesehenen Materialien, Strukturen und Farben sowie deren Harmonie zueinander sind massgebend.*
- ◆ Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen  
*Die Aussenraumgestaltung und deren Wirkung auf die Umgebung ist gesamthaft zu betrachten. Die Biodiversität ist zu fördern und die Bildung von Hitzeinseln im Siedlungsraum mittels naturnaher Gestaltung von Freiflächen vorzubeugen. Die Umgebung ist hindernisfrei auszugestalten.*
- ◆ Wohnlichkeit und Wohnhygien  
*Die Ausgestaltung und Ausrüstung von Räumen sowie deren Belichtung, Belüftung, Besonnung und Beschattung hat den entsprechenden Anforderungen zu genügen. Eine gute Möblierbarkeit der Räume, Flexibilität der Grundrisse, Veränderbarkeit der Wohnungsgrössen und deren hindernisfreie Ausgestaltung ist anzustreben.*
- ◆ Versorgungs- und Entsorgungslösung  
*Es sind gut zugängliche und ansprechend gestaltete Entsorgungsplätze sicherzustellen.*
- ◆ Art und Grad der Ausrüstung  
*Die Art und der Grad der Ausrüstung hat den Nutzergruppen zu entsprechen. Es sind der Nutzung entsprechend genügende und gut zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos bereitzustellen. Beim Ausbau von Tiefgaragen gilt in der Stadt Kloten entsprechend SIA 2060:2020 mindestens die Ausbaustufe A und B zur Bereitstellung der Infrastruktur für Elektrofahrzeuge.*

Abs. 3  
Qualitätsnachweis

Im Rahmen eines Baugesuchs ist schriftlich zu erläutern und wo sinnvoll planlich abzubilden, wie die Gestaltungsanforderungen gemäss Gestaltungsplan im Rahmen eines Bauprojekts erfüllt / berücksichtigt werden. Es ist unter anderem auch nachzuweisen, dass die Anforderungen nach § 71 PBG erfüllt werden.

### Art. 15 - Dachgestaltung

Abs. 1  
Flachdachbauweise

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets gilt die Flachdachbauweise. Die Flachdächer sind, insofern diese nicht als Dachterrasse oder zur Gewinnung von Solarenergie mittels liegender PV-Module genutzt werden extensiv zu begrünen.

Abs. 2 und 3  
Dachterrassen / Begehbarkeit

Die Dachfläche im Baubereich B darf bis zu maximal 140 m<sup>2</sup> als begehbare Dachterrassen ausgestaltet und genutzt werden. Damit entsprechende Dachterrassen vom Boden aus untergeordnet in Erscheinung treten, sind diese von der Fassadenlinie um mindestens 1.00 m zurück zu versetzen. Die Dachflächen der obersten Geschosse in den Baubereichen A, C und D dürfen, ausser zu Unterhaltszwecken, nicht zur Begehung vorgesehen werden.

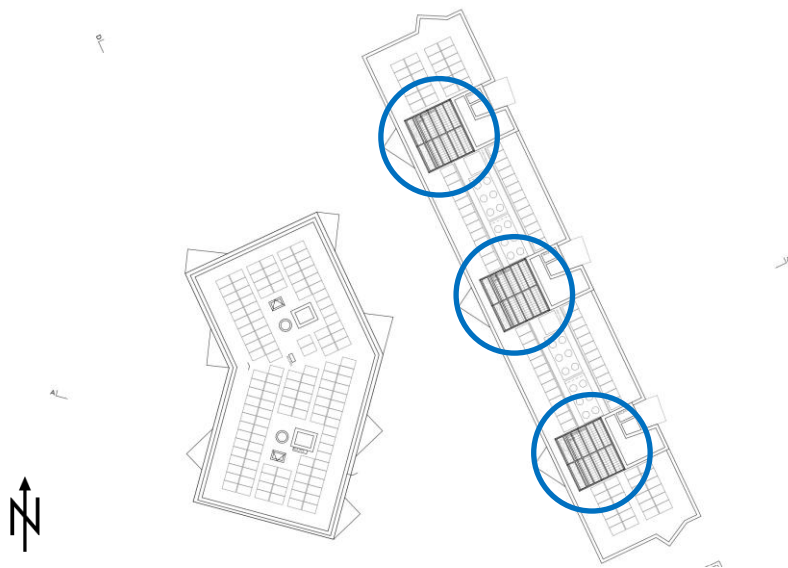


Abbildung 51 Richtprojekt, Dachaufsicht, dat. 27.06.2025

Art. 4  
Haustechnische Anlagen

Auf Dächern angeordnete technische Anlagen dürfen gemäss Art. 11 Abs. 1 lit. b GPV über den Gebäudemantel gemäss Art. 5 GPV reichen. Diese haben sich gut in die Dachlandschaft einzuordnen und sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass bspw. nicht unnötigerweise zwei kleinere technische Anlagen, statt einer grösseren technischen Anlage installiert werden.

Im Sinne einer ansprechenden Gestaltung dürfen die Anlagen soweit möglich vom Boden her nicht einsehbar sein.

### Art. 16 - Fassadengestaltung

Abs. 1  
Grundsätzliche Anforderungen an Fassaden mit Mantellinien

Die im Situationsplan mit Mantellinien gekennzeichneten Fassaden sind städtebaulich exponiert und prägen / fassen den Strassenraum der "Schaffhauserstrasse" massgeblich.

Im Zusammenspiel mit den Fassaden umgebender Gebäude im Bereich des Stadtplatzes sind sie für das Ortsbild von grosser Bedeutung. Bei der Gestaltung der entsprechenden Fassadenteile ist deren Ausdruck und Qualität eine besondere Beachtung zu schenken. Eine ruhig in Erscheinung tretende Fassade ist wichtig. Die strassenseitigen Zugänge sind vom öffentlichen Raum gut ablesbar zu gestalten, wobei auf die Adressierung besonderen Wert zu legen ist.

Abs. 2  
Mantellinie als Pflichtbaulinie

Die Mantellinie gilt im gekennzeichneten Bereich als Pflichtbaulinie für die Erdgeschossfassaden. Entsprechende Fassaden sind in ihrer Gestaltung auf die Nutzung im Erdgeschoss abzustimmen.

Abs. 3  
Mantellinie mit Anordnungsspielraum

Zur Sicherstellung eines geometrischen Spielraums besteht in dem im Situationsplan gekennzeichneten Bereich ein Anordnungsspielraum für den Verlauf der Erdgeschossfassade. Dadurch wird sichergestellt, dass in der weiteren Vertiefung des Richtprojekts resp. der Weiterbearbeitung des Tragwerk- und Fassadenrasters eine Anpassung der Geometrie des Gebäudekörpers möglich bleibt. Die Festlegung im Situationsplan stellt sicher, dass die Platzbildende Verwinkelung der Fassade – trotz Spielraum – bestehen bleibt.

Abs. 4 und 5  
Gestaltung

Für die Umsetzung der Fassaden im Bereich der Mantellinie sind ansprechende, gestalterisch wertige Materialien zu verwenden. Unter ansprechenden und gestalterisch wertigen Materialien sind solche zu verstehen, die durch ihre Qualität, Beständigkeit und optische Wirkung überzeugen. Dazu gehören langlebige, robuste, präzise verarbeitete Materialien, die sich durch eine ansprechende Materialanmutung und einen ästhetischen Alterungsprozess auszeichnen. Sie sollen im Laufe der Zeit eine natürliche Patina (also eine authentische Alterserscheinung) entwickeln, die den Charakter der Fassade unterstreicht, anstatt sie an Wertigkeit verlieren zu lassen.

Die Wahl der Materialien hat nicht nur ästhetischen Ansprüchen zu genügen, sondern muss auch den spezifischen Anforderungen der städtischen Zentrums- und Stadtlage gerecht werden. Materialien, Farben und Texturen sind so aufeinander abzustimmen, dass sie ein harmonisches Gesamtbild ergeben und sich respektvoll in das bestehende städtebauliche Umfeld einfügen und den urbanen Charakter der "Schaffhauserstrasse" widerspiegeln.

Besondere Aufmerksamkeit gilt der Auswahl von Oberflächenstrukturen und Farbtönen: Diese sollen eine hohe Wertigkeit transportieren, witterungsbeständig sein und im städtischen Kontext auch aus der Distanz eine angemessene Wirkung entfalten.

Die Gestaltung ist auf die jeweilige Nutzung im Erdgeschoss abzustimmen. Entlang der "Schaffhauserstrasse" ist der Sockelbereich der Gebäude gestalterisch mit den vorgesehenen Gewerbenutzungen zu verbinden. Die Gewerbeflächen sollen gut sichtbar sein und eine einladende Wirkung entfalten. Grössere, geschlossene Fassadenbereiche ohne Fenster, Eingänge oder vergleichbare Öffnungen sind entlang der "Schaffhauserstrasse" auf ein Minimum zu reduzieren.

Die zum Stand Richtprojekt vorgesehene Materialisierung kann dem Kapitel 4.2.3 entnommen werden.

### **Art. 17 - Erdgeschosse und Zugänge**

Abs. 1  
Baubereich A

Im prominenten Bereich des Erdgeschosses im Baubereich A sollen gemäss Art. 12 Abs. 3 GPV unter anderem Nutzungen mit Publikumsverkehr angeordnet werden. Zur Akzentuierung der prominenten Lage und der Nutzungen mit Publikumsverkehr wird im Gestaltungsplan eine Überhöhe des Erdgeschosses gesichert.



Abbildung 52 Richtprojekt, Schnitt Büro- / Gewerbehaus, dat. 27.06.2025

Gemäss Richtprojekt wird im Erdgeschoss des Büro- und Gewerbehauses eine lichte Höhe von ca. 4.00 m vorgesehen.

Abs. 2 und 3  
Baubereich B

An gut frequentierter Lage entlang der "Schaffhauserstrasse" im Baubereich B sind gemäss Richtprojekt kleinere Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss vorgesehen. Dadurch wird einerseits die gut frequentierte Lage mit potenziellem Kundenverkehr genutzt, andererseits aber auch auf die Strassenlärmsituation reagiert (vgl. Art. 34 Abs. 3 GPV). Zur Sicherung attraktiver Räumlichkeiten wird im Gestaltungsplan festgehalten, dass die künftige Bebauung in erster Raumtiefe entlang der Mantellinie ein überhöhtes Erdgeschoss im Luftraum aufweisen muss, insofern dieses nicht mit einem Galeriegeschoss versehen wird. Maximal 70 % der betroffenen Erdgeschossflächen dürfen mit einem Galeriegeschoss versehen werden.

Zur Akzentuierung des Strassenraums und der vorgesehenen Nutzungen ist das Hauptgebäude im Baubereich B im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit einem wahrnehmbaren Sockel auszugestalten. Das Richtprojekt sieht eine entsprechende Gestaltung vor.



Abbildung 53 Richtprojekt, Fassadenansicht Büro- / Gewerbehaus, dat. 27.06.2025

Abs. 4  
Zugänge zu Hauptgebäuden

Die Hauptzugänge zu den Hauptgebäuden werden im Gestaltungsplan basierend auf dem Richtprojekt schematisch festgelegt. Insbesondere im Bereich der "Schaffhauserstrasse" und der Kreiselsituation ist eine gemäss Richtprojekt vorgesehene Anordnung der Zugänge aufgrund des hohen Öffentlichkeitsgrades, der Adressierung und der vorgesehenen Nutzungen von besonderem Wert.

In der weiteren Planung besteht hinsichtlich der definitiven Lage und Anzahl ein Projektierungsspielraum. Massgebend ist, dass die Zugänge an den im Situationsplan gekennzeichneten Gebäudeseiten erfolgen.

#### Art. 18 - Private Aussenräume

Im Sinne der Wohnqualität sind im Minimum 80 % der im Rahmen eines Bauprojekts vorgesehenen Wohnungen mit einem eigenen Aussenraum zu versehen. Öffentliche oder gemeinschaftliche Aussenräume sind nicht anrechenbar.

#### Art. 19 - Anforderungen an die Aussenraumgestaltung

Abs. 1  
Positiver Effekt auf das Stadtklima

Mit einer besonders guten Aussenraumgestaltung soll ein Beitrag für das Stadtklima gewährleistet werden. Denkbare Massnahmen sind z. B. Dachbegrünungen (Wasserspeichernd), Fassadenbegrünungen, Einsatz von hellen Oberflächen, Schattenelemente, Bäume, oberirdische Versickerungen, Durchlüftungen und Wasserelemente. Im Rahmen des Bauvorhabens sind entsprechende Massnahmen durch die Grundeigentümerschaft nachzuweisen.

Die kommunale "Richtlinie für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen" der Stadt Kloten ist massgebend. Unter anderem sind mindestens 20 % der Umgebungsflächen mit artenreichen Gehölzen und Blütenpflanzen zu gestalten und mindestens drei der folgenden Strukturen zu realisieren:

- ◆ Stein- und Asthaufen
- ◆ Wildbienenhäuser
- ◆ Fassadenbegrünung
- ◆ Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
- ◆ Feuchtbiootope
- ◆ Ruderalflächen auf Kies- und Sandflächen

Die im Richtprojekt vorgesehene Aussenraumgestaltung hält die Anforderungen der kommunalen Richtlinie ein. Unter anderem werden 2'074 m<sup>2</sup> an extensiven Bereichen vorgesehen. Dies entspricht in etwa 40 % der dem Richtprojekt zugrunde liegenden Umgebungsflächen. Im Gestaltungsplan wird nicht weiter vorgeschrieben, wo die die bereitzustellenden extensiven Bereiche zu verorten sind.

- Legende
- 103 m<sup>2</sup> Schotterrassen
  - 360 m<sup>2</sup> Ruderalfläche
  - 15 m<sup>2</sup> Baumscheibe
  - 1'201 m<sup>2</sup> Artenreiche Bereiche
  - (790 m<sup>2</sup>) Rasen- und Wiesenbereich



Abbildung 54 Richtprojekt, Schema Aussenraumgestaltung, dat. 27.06.2025

Das Aussenraumkonzept des Richtprojektes sieht eine flächeneffiziente Nutzung des zur Verfügung stehenden Raumes vor. Im Sinne von stadtklimatischen Massnahmen soll die Oberflächenversiegelung auf ein Minimum reduziert, eine naturnahe Bepflanzung vorgesehen, Baumpflanzungen trotz der Ausdehnung der unterbauten Fläche ermöglicht (Art. 22 GPV) und das Dachwasser möglichst auf der Parzelle der Versickerung resp. der Verdunstung zugeführt werden (Art. 33 Abs. 2 GPV).

Abs. 2  
Versiegelung des Bodens

Versiegelte Flächen verstärken den Hitzeinseleffekt. Jede Entsigelung 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). Die Versiegelung des Bodens ist daher auf das notwendige Minimum zu beschränken.

- Von links nach rechts:
- Sicherfähiges, begrünbares Rasengitter
  - Pflasterung mit breiten, begrüntem Fugen
  - Chaussierte Fläche

Quelle:  
Programm Klimaanpassung,  
Fachplanung Hitzeminderung,  
Stadt Zürich (2020)



Abbildung 55 Beispiele von durchlässigen Böden

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird festgelegt, dass ein Mindestmass von 40 % der im Baubewilligungsverfahren ausgewiesenen Umgebung versickerungsfähig umgesetzt werden muss. Als Umgebung ist die Differenz zwischen der von der Baueingabe erfassten Grundstücksgrösse und der vorgesehenen Gebäudegrundfläche zu verstehen.

Abs. 3  
Besonders gute Gestaltung

Der Aussenraum hat eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen und ist naturnah, mit standortgerechten Bäumen und Grünelementen, zu bepflanzen.

Abs. 4  
Befahrbarkeit des Aussenraums

Der Aussenraum dient hauptsächlich dem Fuss- und Veloverkehr und ist dementsprechend zu gestalten.

Abs. 5  
Anlagen

Technisch bedingte und untergeordnet in Erscheinung tretende Anlagen wie Unterflursammelstellen, Überdachungen von Garagenzufahrten inkl. deren Begrünung, Zugänge, ungedeckte Veloabstellanlagen sowie Elemente der Freiraumgestaltung sind so zu gestalten und zu platzieren, dass sie sich möglichst gut in das Gesamtkonzept der Aussenraumgestaltung einfügen.

#### **Art. 20 - Massgebendes Terrain**

Mit Rechtskraft des Gestaltungsplanes gilt das Terrain gemäss Höhenlinienplan (vgl. Kapitel 5.2) verbindlich als massgebendes Terrain im Sinne von § 5 ABV.

#### **Art. 21 - Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abs. 1  
Zulässigkeit

Um bei der Gestaltung des Aussenraums einen zweckmässigen Projektierungsspielraum sicherzustellen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen des massgebenden Terrains gemäss Art. 17 GPV bis zu 1.00 m zulässig, insofern sich diese gut einordnen und möglichst gut an das massgebende Terrain angeglichen werden.

Abs. 2  
Koordination "Schaffhauserstrasse"

Die "Schaffhauserstrasse" wird in naher Zukunft umgestaltet / saniert (vgl. Kapitel 3.5.3). Da die künftigen Anschlusshöhen (Übergangsbereich Gestaltungsplanperimeter / Strassenprojekt) zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes noch nicht abschliessend definiert werden konnten, wird im massgebenden Bereich ein über Abs. 1 hinausgehender Projektierungsspielraum eingeräumt. Massgebend ist, dass über Art. 18 Abs. 1 GPV hinausgehende Abgrabungen und Aufschüttungen nur zulässig sind, insofern diese im Sinne einer Koordination mit dem kantonalen Strassenprojekt notwendig sind und sich gut in die Umgebung einfügen.

#### **Art. 22 - Wohnhof**

Abs. 1  
Gestaltung

Entsprechend dem Richtprojekt vom 27. Juni 2025 bildet der im Situationsplan gekennzeichnete "Wohnhof" mit seiner kleinen Platzstruktur einen halböffentlichen Treffpunkt für die Nutzerschaft der Überbauung. Dieser ist mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten und für verschiedene Personengruppen (insbesondere verschiedenen Alters) zu möblieren. Die Möblierung hat sich am Richtprojekt zu orientieren. Die Möblierung ist vorzugsweise naturnah zu gestalten und soll sich in das Gesamtkonzept des Aussenraums einordnen.

Die Gestaltung hat sich nach den Anforderungen gemäss Art. 14 GPV zu richten.

Abs. 2  
Versickerungsfähige Fläche

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird festgelegt, dass ein Mindestmass von 350 m<sup>2</sup> des Wohnhofs begrünt und versickerungsfähig umgesetzt werden muss.

### Art. 23 - Garten

Abs. 1  
Gestaltung

Der im Situationsplan abgebildete "Garten" dient der Nutzerschaft der Überbauung als naturnah gestalteter und qualitätsvoller Aufenthalts- und Aussenraum. Es sind vereinzelte Spiel- und Erholungsbereiche mit entsprechender Möblierung vorzusehen sowie Retentionsflächen auszugestalten.

Die Gestaltung hat sich nach den Anforderungen gemäss Art. 14 GPV zu richten.

### Art. 24 - Strassenseitige Vorbereiche

Abs. 1  
Gestaltungsgrundsätze

Die der "Schaffhauserstrasse" zugewandten Vorbereiche sind aufgrund ihres hohen Öffentlichkeitsgrades besonders gut und sorgfältig zu planen. Die Gestaltung des Übergangsbereichs ist auf das Gesamtbebauungskonzept und die angrenzenden Vorbereiche abzustimmen.

Abs. 2 und 3  
Koordination Strassenprojekt

Die Gestaltung und Möblierung des Vorbereichs ist auf den öffentlichen Strassenraum resp. das kantonale Strassenprojekt (vgl. Kapitel 3.5.3) abzustimmen und darf weder die Funktionsweise der "Schaffhauserstrasse" noch die Verkehrssicherheit tangieren. In der weiteren Projektierung / Planung ist eine Koordination mit dem Tiefbauamt des Kantons Zürich sicherzustellen.

Abs. 4  
Versickerungsfähige Fläche

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird festgelegt, dass ein Mindestmass von 150 m<sup>2</sup> des strassenseitigen Vorbereichs begrünt und versickerungsfähig umgesetzt werden muss.

### Art. 25 - Bäume und Bepflanzung

Bäume und weitere Bepflanzungselemente können wesentlich zur Reduktion der Hitzebelastung im Siedlungsraum beitragen. Unter anderem durch den Effekt von Schatten und Verdunstungskühlung.

Abs. 1 und 2  
Geschützte und bestehende Bäume

Die im Situationsplan als "geschützt" aufgeführten Bäume sind gemäss kommunalem Naturschutzinventar der Stadt Kloten geschützt und entsprechend zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs eines geschützten Baumes, ist dieser durch ein gleichwertiges Exemplar zu ersetzen. Massgebend dabei ist, dass ein neuer Baum aus ökologischer Sicht und auch aus räumlicher / städtebaulicher Sicht diejenigen Wertigkeiten erlangen kann, welcher der abgegangene Baum erfüllte. Der neu gepflanzte Baum muss dementsprechend noch nicht die Dimensionen des alten Baumes aufweisen.

Die im Situationsplan als "bestehend" bezeichneten Bäume, sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Entfernung ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorzusehen.

Abs. 3  
Neue Bäume / Baumgruppen

Pro 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein zukunftsfähiger Grossbaum, oder zwei mittelgrosse Bäume, vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Im Situationsplan werden entsprechende Standorte basierend auf dem Richtprojekt schematisch gekennzeichnet.

Für die Setzung von entsprechenden Bäumen ist die ausreichende Überdeckung von unterirdischen Gebäuden gemäss Art. 22 Abs. 5 GPV sicherzustellen. Es sind zudem die notwendigen Abstände zu Gebäuden und Nachbargrundstücken einzuhalten (§ 169 und 170 EG ZGB).

Mittelgrosse Bäume sind Gartenbäume und Zierbäume mit einer Höhe von 4.00 bis 8.00 m. Grossbäume sind Waldbäume und grosse Zierbäume, welche eine Höhe von über 8.00 m erreichen können. Die Bäume haben bei ihrer Pflanzung noch nicht die entsprechende Höhe aufzuweisen. Massgebend ist, dass die Bäume über ihre Lebenszeit eine entsprechende Höhe erreichen können.

Abs. 4  
Standortgerechte Begrünung

Die Auswahl der Bepflanzung hat bezüglich der natürlichen Gegebenheiten (Licht, Art des Bodens, etc.) und dem zur Verfügung stehenden Platzangebot zu erfolgen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

Abs. 5  
Substrataufbau

Die Überdeckung von unterirdischen Bauten ist auf die vorgesehene Bepflanzung abzustimmen. Im Sinne des Schwammstadtprinzips ist eine ausreichende Überdeckung vorzusehen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist der Substrataufbau entsprechend zu erhöhen.

#### **Art. 26 - Spiel- und Erholungsflächen**

Der im Situationsplan bezeichnete "Wohnhof" sowie der "Garten" sind mit Spiel- und Erholungsflächen von hoher Aufenthaltsqualität gemäss § 248 Abs. 1 PBG zu versehen. Die Gestaltung hat sich nach den Anforderungen gemäss Art. 16 GPV zu richten.

Auf die Anwendung von Art. 24 BZO wird verzichtet. Dieser schreibt unter anderem vor, dass die Spiel- und Erholungsflächen bei Bauten von acht und mehr Wohnungen mindestens 20 % der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen umfassen müssen.

Die gemäss Richtprojekt projektierten Spiel- und Erholungsflächen haben den erhöhten Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 14 GPV gerecht zu werden. Deren Möblierung ist vorzugsweise naturnah zu gestalten und soll sich in das Gesamtkonzept des Aussenraums einordnen.

### 5.3.4 Erschliessung und Parkierung

#### Art. 27 - Erschliessung für den motorisierten Verkehr

Abs. 1 und 2  
Erschliessung / Ein- und Ausfahrt

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters resp. der Einstellhalle erfolgt über den bestehenden Anschluss an die "Schaffhauserstrasse". Der zu- und wegführende Verkehr darf weder die Funktionsweise der "Schaffhauserstrasse" noch die Verkehrssicherheit tangieren. In der weiteren Projektierung / Planung ist eine Koordination mit dem Tiefbauamt des Kantons Zürich sicherzustellen.

Abs. 3  
Notzufahrt

Die Notzufahrt zu den Gebäuden ist ab der "Schaffhauserstrasse" sicherzustellen. Die Anforderungen an die Notzufahrt richten sich grundsätzlich nach den aktuellen Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS).

Gemäss FKS handelt es sich bei den gemäss Richtprojekt vorgesehenen Gebäuden um Gebäude von mittlerer Höhe (Gesamthöhe bis 30.0 m). Es sind die notwendigen Bewegungsflächen für ein Löschfahrzeug und die Stellflächen zum Anleiten mit einem Hubrettungsfahrzeug vorzusehen. Die Bewegungsfläche ist mit einer Breite von min. 6.0 m und einer Länge von min. 11.0 m zu dimensionieren. Die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang darf max. 60.0 m betragen.

Bei der Erstellung von unterirdischen Gebäuden ist die notwendige Bodendruckfestigkeit resp. die notwendige Stützenlast zu berücksichtigen.

Weitere Anforderungen z.B. von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich bleiben vorbehalten. Es wird empfohlen, frühzeitig Rücksprache mit der kommunalen Feuerpolizei zu halten.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Richtprojekts wurde die Notzufahrt wie auch die für die Fahrzeuge notwendigen Stellflächen eruiert. Im Gestaltungsplan werden die entsprechenden Linienführungen und Stellflächen schematisch festgelegt.

Abs. 4  
Güterumschlag

Für den Güterumschlag der Gewerbenutzungen sind die notwendigen Flächen an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen zulässig. Die beanspruchten Flächen haben sich auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Abs. 5  
Bauliche Abtrennung zur Kantonsstrasse

Zur uneingeschränkten Aufrechterhaltung der Funktionsweise der Staatstrasse ist der strassenseitige Vorbereich – mit Ausnahme der Zufahrt zur Einstellhalle, dem Güterumschlag für die Gewerbenutzung und die Aufstellfläche im Bereich der Entsorgungssammelstelle – durch geeignete Mittel bzw. bauliche Massnahmen von der "Schaffhauserstrasse" her unbefahrbar zu machen. Die Art der baulichen Massnahmen ist mit dem kantonalen Tiefbauamt abzusprechen.

#### Art. 28 - Einstellhalle

Abs. 1  
Erhalt der Einstellhalle

Im Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen der Bauherrschaft soll die vorhandene Einstellhalle inkl. Rampe sowie Zu- und Wegfahrt ab der "Schaffhauserstrasse" erhalten bleiben. Mit dem Bauvorhaben soll zudem eine nachhaltige Mobilität gefördert werden und eine Verkehrsverlagerung weg vom motorisierten Individualverkehr hin zum öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr erreicht werden. Die Realisierung neuer Zu- und Wegfahrten sowie einer neuen unterirdischen Einstellhallen wären unverhältnismässig.

Im Rahmen des Richtprojekts wird entsprechend vorgesehen, das Stützenraster der Einstellhalle zu ersetzen, um normgerechte Parkfelder zu ermöglichen. Im Gestaltungsplan wird daher gesichert, dass die Einstellhalle inkl. Zufahrt ab der "Schaffhauserstrasse" und aller weiteren dazugehörigen Bauteile erhalten bleiben muss.

Im Rahmen eines Bauprojekts ist der Teilabbruch, der Umbau, die Sanierung, die Erweiterung und die Anpassung der Einstellhalle, der Rampe und aller dazugehörigen Bauten zulässig.

Abs. 2  
Begründete Ausnahmefälle

Zum aktuellen Zeitpunkt ist die strukturelle Beschaffenheit der Bausubstanz der bestehenden Einstellhalle grösstenteils unklar. Inwieweit Ertüchtigungen der bestehenden Substanz notwendig sein werden, resp., ob diese aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll sind, kann aktuell nicht abschliessend beurteilt werden. Da in einem Ausnahmefall, etwa bei nachgewiesener, erheblicher struktureller Unbrauchbarkeit der bestehenden Bausubstanz, der Erhalt der bestehenden Einstellhalle schwerwiegende Auswirkungen auf das Gesamtprojekt mit sich bringen könnte, wird in Abs. 2 eine Ausnahmeregelung definiert.

Sofern eine erhebliche strukturelle Unbrauchbarkeit der bestehenden Bausubstanz nachgewiesen werden kann, darf ein Teilabbruch ausnahmsweise in einem Umfang erfolgen, welcher einem Ersatzneubau gleichkommt. Dabei muss dieser Ausnahmefall zwingend nachvollziehbar dokumentiert und die Lage, Erschliessung und Funktion der Einstellhalle beibehalten werden.

#### **Art. 29 - Parkplätze für den motorisierten Verkehr**

Abs. 1 und 2  
Berechnungsgrundlage

Die Anzahl grundsätzlich zu erstellender Autoabstellplätze richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 2. Oktober 2007 mit Stand vom 13. Oktober 2023. Basierend auf dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten wären für das Richtprojekt im Minimum total 106 Abstellplätze zu erstellen. Aufgrund der Zentrums Lage und im Sinne des Vorsorgeprinzips wird die minimale Anzahl an Autoabstellplätzen gemäss Parkplatzreglement im Rahmen des Gestaltungsplanes als zulässiges Maximum definiert.

Der Gestaltungsplan hält unter Art. 29 Abs. 2 fest, dass die bereitzustellende Anzahl an Abstellplätzen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten unterschritten werden kann.

Die Bauherrschaft sieht vor, den minimalen Parkplatzbedarf mittels Mobilitätskonzept (vgl. Art. 32 GPV) zu unterschreiten. Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- ◆ Erhalt der bestehenden Einstellhalle im Sinne der Nachhaltigkeit
- ◆ Förderung einer nachhaltigen Mobilität

Der Gestaltungsplanperimeter eignet sich durch seine zentrale Lage, die gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und das bestehende Car-Sharing-Angebot in Fussdistanz (vgl. Kapitel 3.5.3) für eine autoarme Nutzung.

Der Erhalt der bestehenden Einstellhalle ist massgebender Bestandteil des dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Richtprojekts. Ohne Reduktion der minimal erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze wäre eine Realisierung wie vorgesehen nicht möglich. Aufgrund der hohen Bedeutsamkeit für die Umsetzung

der Überbauung, fungiert das Mobilitätskonzept als integraler Bestandteil des Gestaltungsplanes.

	<b>Minimalbedarf Parkplatzreglement</b>	<b>Angebot Mobilitätskonzept</b>	<b>Reduktion</b>
Bewohner-PP	68 PP	53 PP	-15 PP (-22 %)
Besucher-PP Wohnen	16 PP	16 PP	keine Reduktion
Gewerbe-PP Beschäftigte	18 PP	14 PP	-4 PP (-22 %)
Gewerbe-PP Kunden	4 PP	6 PP	keine Reduktion*
<b>Total PW-PP</b>	<b>106 PP</b>	<b>89 PP</b>	<b>-17 PP (-16 %)</b>

\* Da die Art des Gewerbes noch nicht festgelegt ist, wird mit einem leicht höheren Angebot an Kundenparkplätzen gerechnet.

Das Mobilitätskonzept hält fest, dass eine Reduktion der Abstellplätze bis zu 35 % gegenüber dem Minimalbedarf mit den im Konzept enthaltenen Massnahmen zulässig ist. Das Richtprojekt sieht eine Reduktion der Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte um 22 % resp. 15 und 4 Abstellplätze vor. Auf die Gesamtzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze erfolgt eine Reduktion um 16 % resp. 17 Abstellplätze.

Entsprechend den Anforderungen gemäss Art. 29 Abs. 2 GPV und in Anlehnung an den Leitfaden "Mobilitätskonzept autoarme Nutzungen" der Stadt Zürich vom 9. Juli 2024, wird von einer Reduktion der Abstellplätze für Besucher und Kunden abgesehen.

Die Reduktion des Mindestbedarfs an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte kann nur mit dem im Mobilitätskonzept erwähnten Massnahmen begründet werden. Gemäss Art. 32 Abs. 4 GPV wird eine regelmässige Kontrolle des Mobilitätsverhaltens der Bewohner durch den Betreiber der Liegenschaft vorgeschrieben.

Abs. 3  
Anordnung

Die Parkierung des motorisierten Verkehrs erfolgt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, mit Ausnahme des Güterumschlags der Gewerbenutzungen, ausschliesslich in der unterirdischen Einstellhalle.

Abs. 4  
Ausrüstung

Basierend auf dem Vorsorgeprinzip der Lufthygiene sind die unterirdischen Autoabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte mit der Basisinstallation der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu versehen (Ausbaustufe C1 nach SIA-Merkblatt 20609). Dadurch können heutige und zukünftige Ladebedürfnisse berücksichtigt werden.

Abs. 5  
Motorräder

Massgebend für die Bemessung der zu erstellenden Abstellplätze für Motorräder ist der Minimalbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

Basierend auf dem Richtprojekt wären 11 Abstellplätze zu erstellen. Das Richtprojekt sieht in der Tiefgarage 13 Abstellplätze für Motorräder vor.

### Art. 30 - Fusswegerschliessung

Abs. 1  
Für die Öffentlichkeit zugängliche Fusswegverbindung

Laut kommunaler Richtplanung der Stadt Kloten (vgl. Kapitel 3.4.2) verläuft über das Gestaltungsplangebiet ein bestehender, für die Öffentlichkeit zugänglicher Fussweg. Gemäss bestehender Dienstbarkeit ist dieser Weg jedoch

nicht für die Allgemeinheit zugänglich, sondern lediglich für die im Umfeld des Gestaltungsplanes liegenden Grundstücke resp. deren Bewohner (vgl. Kapitel 3.5.1).

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird die Wegführung gemäss Richtprojekt verlegt. Zudem wird sichergestellt, dass entlang der im Situationsplan schematisch eingetragenen Verbindung zukünftig tatsächlich eine für die Öffentlichkeit zugängliche Fusswegverbindung besteht.

Die Kosten zur Erstellung der Wegverbindung fallen zu Lasten der Gesuchstellerin. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt die Übernahme des Wegs durch die Öffentlichkeit vor Baubeginn mittels Einräumung einer Dienstbarkeit für ein öffentliches Fusswegrecht, unter Übernahme des Betriebes und Unterhaltes sowie der Werkeigentümerhaftung durch die Berechtigten, zu begründen und im Grundbuch einzutragen zu lassen.

Abs. 2  
Arealinterne Fusswegverbindungen

Das Gestaltungsplangebiet ist – nebst der öffentlichen Fusswegverbindung – mit weiteren, arealinternen Fusswegverbindungen an das öffentliche Netz anzuschliessen.

Abs. 3  
Gestaltungsgrundsätze

Das durch den Gestaltungsplanperimeter verlaufende Fusswegnetz ist möglichst feinmaschig umzusetzen.

### Art. 31 - Parkierung Velo und Kinderwagen

Abs. 1 bis 4  
Parkierung Velo

Die Anzahl grundsätzlich zu erstellender Veloabstellplätze richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 2. Oktober 2007 mit Stand vom 13. Oktober 2023. Basierend auf dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten wären für das Richtprojekt im Minimum total 406 Veloabstellplätze zu erstellen.

Erfolgt eine Reduktion der Autoabstellplätze mittels Mobilitätskonzept gemäss Art. 29 Abs. 2 GPV, so ist der Minimalbedarf an Veloabstellplätzen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten, um mindestens 10 % zu erhöhen.

Da vorliegend Gebrauch von der Reduktion der Autoabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte gemacht wird, wären auf Basis des vorliegenden Richtprojekts demnach mindestens 447 Veloabstellplätze (406 + 10 %) zu erstellen. Mindestens 1/6 resp. 75 dieser zu erstellenden Abstellplätze sind entsprechend Art. 31 Abs. 3 GPV oberirdisch anzuordnen.

	Minimalbedarf Parkplatzreglement	Angebot Mobilitätskonzept	Erhöhung
Velostellplätze Wohnen	365	420	+55 (+15 %)
Velostellplätze Gewerbe publikumsintensiv	17	20	+ 3 (+15 %)
Velostellplätze Gewerbe nicht publikumsintensiv	24	24	+ 4 (+15 %)
<b>Total</b>	406	468	+62 (+15 %)

Basierend auf dem Richtprojekt legt das Mobilitätskonzept die Erstellung von insgesamt 468 Veloabstellplätzen fest. Gegenüber dem Grundbedarf gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten entspricht dies einer Erhöhung um

gesamthaft 15 %. Die Anzahl Veloabstellplätze für Bewohnende wird dabei um 15 % resp. 55 Abstellplätze erhöht.

Abs. 5  
Abstellflächen für Kinderwagen

Für Kinderwagen sind gemäss Art. 31 Abs. 4 GPV grundsätzlich in der geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellräume im Erdgeschoss anzubieten. Da der Baubereich A vollumfänglich der Gewerbenutzung zugeschrieben ist (vgl. Art. 12 GPV) kann in diesem Baubereich von der Erstellung von Abstellflächen für Kinderwagen abgesehen werden.

### **Art. 32 - Mobilitätskonzept**

Der Art. 32 GPV schreibt die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes vor, um die Reduktion der Anzahl an Pflichtautoparkplätzen für Bewohnende zu legitimieren. Das Mobilitätskonzept weist nach, dass eine Unterschreitung des Pflichtbedarfs gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten um 25 bis 35 % an diesem Standort mit den vorgesehenen Massnahmen ermöglicht werden kann.

Das Mobilitätskonzept liegt mit dem Datum vom 12. Dezember 2025 vor und dient als massgebende Beurteilungsgrundlage für die Erschliessung und Parkierung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. In diesem sind Massnahmen aufgezeigt, mit denen der induzierte Verkehr geringgehalten und die Parkplatzzahl reduziert werden kann.

Mit dem Art. 32 Abs. 3 GPV wird lanciert, dass die Belastung des umliegenden Quartiers verhindert werden soll. Mittels Controlling werden die Wirkungen, das Mobilitätsverhalten der Bewohnerschaft / Beschäftigten und die Zielerreichung der Massnahmen des Mobilitätskonzeptes überprüft.

Die Massnahmen aus dem Mobilitätskonzeptes müssen zwingend eingehalten werden. Ist dem nicht der Fall, so sind bestehende Massnahmen zu verschärfen resp. das Mobilitätskonzept und die darin enthaltenen Massnahmen zu überprüfen und überarbeiten. Eine Überprüfung und Überarbeitung des Mobilitätskonzeptes sind ebenfalls angezeigt, sofern sich die Gegebenheiten betreffend der Mobilität und der Parkierung massgebend ändern. Dies Bedarf keine Anpassung des Gestaltungsplanes.

Wird das Mobilitätskonzept aktualisiert, so gilt die jeweils aktuelle Fassung als massgebend. Eine Anpassung des Mobilitätskonzeptes ist durch die Baukommission der Stadt Kloten bewilligen zu lassen.

### 5.3.5 Umwelt

#### Art. 33 - Energie

Abs. 1  
Kommunale Energieplanung

Die Stadt Kloten hat im Jahr 2020 eine kommunale Energieplanung erarbeitet, welche als Ziel die Reduktion der Nutzung von fossilen Energieträgern vorsieht.

Gemäss Energieplan (vgl. Kapitel 3.4.3) liegt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb des Eignungsgebiet für die Nutzung von Grundwasser / thermoaktiven Elementen und ggf. für die Nutzung von Abwärme von Bürogebäuden.

Die Versorgung ist im Sinne der Energieplanung bereitzustellen. Gemäss Studienauftrag und darauf aufbauendem Richtprojekt verfolgt die Bauherrschaft mit der Entwicklung die Erfüllung erhöhter Nachhaltigkeitsanforderungen.

Abs. 2  
Umweltzertifizierung

Hinsichtlich der Nachhaltigkeit der zukünftigen Bebauung gelten erhöhte Anforderungen. Es hat eine Zertifizierung nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zu erfolgen. Der zu erfüllende Standard wird nicht abschliessend definiert.

#### Art. 34 - Lärm

Im gesamten Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der jeweils gültigen Lärmschutzverordnung (LSV).

Im Sinne der Sicherung einer guten Wohnqualität gelten bei der Anordnung von Wohnnutzungen erhöhte Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes. Bei lärmempfindlichen Wohnräumen muss jeweils mindestens ein Fenster vorgesehen werden, an welchem bezüglich Strassenlärm eine maximale Belastung von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten wird (Immissionsgrenzwert [IGW] ES II gemäss LSV).

Legende

- Immissionsgrenzwert ES III (nachts) eingehalten
- Immissionsgrenzwert ES III (nachts) überschritten
- Alarmwert ES III (nachts) eingehalten



Abbildung 56 Ausschnitt Lärmgutachten Wohn- und Geschäftsüberbauung Schaffhauserstrasse Kloten, Gartenmann Engineering AG, ES III Wohnen (nachts)

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wurde die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Richtprojekts mittels Lärmgutachten (vgl. Anhang) einer Überprüfung unterzogen.

Das Richtprojekt reagiert mit der Anordnung der lärmempfindlichen Räume sowie mit der Abwicklung der Gebäudehülle (Erker) auf die vorliegende Lärm-situation. Sämtliche Fenster zu lärmempfindlichen Räumen halten die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES III gemäss LSV ein. Alle lärmempfindlichen Räume weisen entsprechend den Anforderungen unter Art. 34 Abs. 2 GPV mindestens ein Fenster auf, an welchem in Bezug zum Strassenlärm mindestens ein Lüftungsfenster einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einhält (Immissionsgrenzwert ES II gemäss LSV).

Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden auch die lärmtechnischen Auswirkungen der Parkieranlage überprüft. Die Lärmemissionen der Parkieranlage halten die Planungswerte an sämtlichen Beurteilungspunkten ein. Die Parkieranlage ist bewilligungsfähig.

Zusammenfassend lässt sich demnach festhalten, dass mit den im Gestaltungsplan vorgesehenen Massnahmen gemäss Art. 34 Abs. 2 GPV – auch bezüglich Lärm – qualitativ hochwertiger Wohnraum und insgesamt eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann. Die im Gestaltungsplan definierten Anforderungen werden vollumfänglich eingehalten. Das Projekt ist in Bezug auf den Lärmschutz bewilligungsfähig.

#### Art. 35 - Lichtemissionen

Lichtemissionen verursachen schädliche und / oder lästige Einwirkungen auf Umwelt und Mensch. Unnötige Lichtemissionen im Aussenraum sind zu vermeiden. Als richtungsweisend gelten die Vorgaben der Norm SN 586 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum".

#### Art. 36 - Entwässerung

Abs. 1  
Schmutzabwasser

Die Entwässerung des Perimeters hat gemäss dem generellen Entwässerungsplan im modifizierten System zu erfolgen. Schmutzabwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Abs. 2  
Regenabwasser

Das Regenabwasser ist gemäss den Bestimmungen des Gewässerschutzes (GSchV Art. 3 Abs. 3) zu versickern. Massgebend ist die VSA-Richtlinie „Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter“ und die Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser „Regenwasserbewirtschaftung“ des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich. Das Regenabwasser ist dezentral zu retendieren (z.B. Dachflächenbegrünung, durchlässige Umgebung) und möglichst oberflächlich abzuleiten.

Gemäss Art. 6 Abs. 2 GPV sind unterirdische Versickerungsanlagen – abgesehen vom Verkehrsbauliniensbereich – im gesamten Perimeter zulässig.

Quelle:  
Regenwasserbewirtschaftung, Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser,  
Baudirektion Kanton ZH (2022)



Abbildung 57 Beispiele dezentraler Retention

### **Art. 37 - Standorte der Entsorgung**

Die Entsorgung von Kehrichtabfällen erfolgt mittels Unterflurcontainern. Diese sind an den im Situationsplan schematisch gekennzeichneten Standorten zulässig.

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist die ausreichende Dimensionierung der Anlagen sowie die Zugänglichkeit für ein entsprechendes Entleerungsfahrzeug nachzuweisen. Für die getrennte Sammlung von Abfällen (Karton und Papier) sind an den Entsorgungsstandorten entsprechende Flächen bereitzustellen.

### **Art. 38 - Etappierung**

Die Etappierte Realisierung der Überbauung ist zulässig. Massgebend ist, dass eine etappenweise Realisierung der Bauten nicht zur Überschreitung der geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte gemäss LSV führt.

Im Rahmen einer etappenweisen Realisierung der Überbauung sind temporäre Entsorgungs-, Erschliessungs- und Parkierungslösungen zulässig.

Die Anforderungen an die Gestaltung (Art. 14 ff. GPV) sind auch bei einer etappierten Umsetzung massgebend.

## 6 Mehrwertausgleich

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. 1<sup>bis</sup> bis Abs. 1<sup>sexies</sup> 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 Abgabenerhebung 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 58 Ausschnitt Bauordnung Stadt Kloten Mehrwertabgabe

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich trat am 17. September 2021 in Kraft. Der Stadtrat hat daraufhin die

Gestaltungsplan  
"Schaffhauserstrasse 115 - 121"

Mehrwertprognose gemäss § 11  
Abs. 1 und 2 MAV

"Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds" ausgearbeitet. 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.

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse 115 - 121" erhöht sich die bauliche Ausnützung um ca. 200 %. Der private Gestaltungsplan untersteht der kommunalen Mehrwertabgabe.

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit 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 anhand der dynamischen Residualwertmethode (DCF-Methode) eine kommunale Mehrwertprognose für das Gestaltungsplangebiet "Schaffhauserstrasse 115 - 121" erstellt. Auf die Berechnung anhand des kantonalen Landpreismodells wurde verzichtet, da die Vorschriften gemäss privatem Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse 115 - 121" im Landpreismodell nicht angemessen hätten berücksichtigt werden können.

Bei der Mehrwertermittlung wurde die Grundeigentümerschaft begrüsst und informiert. Sie erhalten während der öffentlichen Auflage die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Mehrwertprognose (§11 Abs. 4 MAV).

Die kommunale Mehrwertprognose für das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 7'642 m<sup>2</sup>, welches dem Perimeter des privaten Gestaltungsplans entspricht, beträgt:

◆ Prognostizierter kommunaler Mehrwert insgesamt	CHF	CHF 5'570'000
◆ Mehrwertabgabe effektiv zu leisten	CHF	CHF 754'000

Die Berechnung der zu leistenden Mehrwertabgabe kann der beiliegenden Mehrwertermittlung zum privaten Gestaltungsplan entnommen werden.

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

- a) Nach der Festsetzung der Planungsvorlage kann die Grundeigentümerschaft 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 der Grundeigentümerschaft 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.

## 7 Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan

Würdigung

Der vorliegende Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse 115-121" schafft die bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Bebauung, welche eine Verdichtung in Zentrumslage ermöglicht.

Im Gestaltungsplan werden die zentralen Eckwerte, des aus einem Studienauftrag resultierenden Richtprojekts festgeschrieben, um die erarbeiteten Qualitäten in der künftigen Umsetzung sicherzustellen.

Einordnung in die regionalen Dichtevorgaben

Die Stadt Kloten beabsichtigt den Stadtraum rund um den Bahnhof in den kommenden Jahren zu verdichten.

Im Rahmen des Studienauftrags wurde von den Teams eine Auseinandersetzung mit der Bebauungsdichte gefordert. Es wurde so ein Siegerprojekt erkorren, welches eine adäquate Antwort zur städtebaulich verträglichen Dichte liefert.

Der Gestaltungsplan leisten zur Erreichung der geforderten hohen Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan einen zentralen Beitrag. Durch die hervorragende Lage im Zentrum der Stadt Kloten wie auch der Nähe zum Bahnhof Kloten ist es zweckmässig, wenn das Gebiet "Schaffhauserstrasse 115 -121" 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 regionalen Nutzungsdichten zu erreichen.

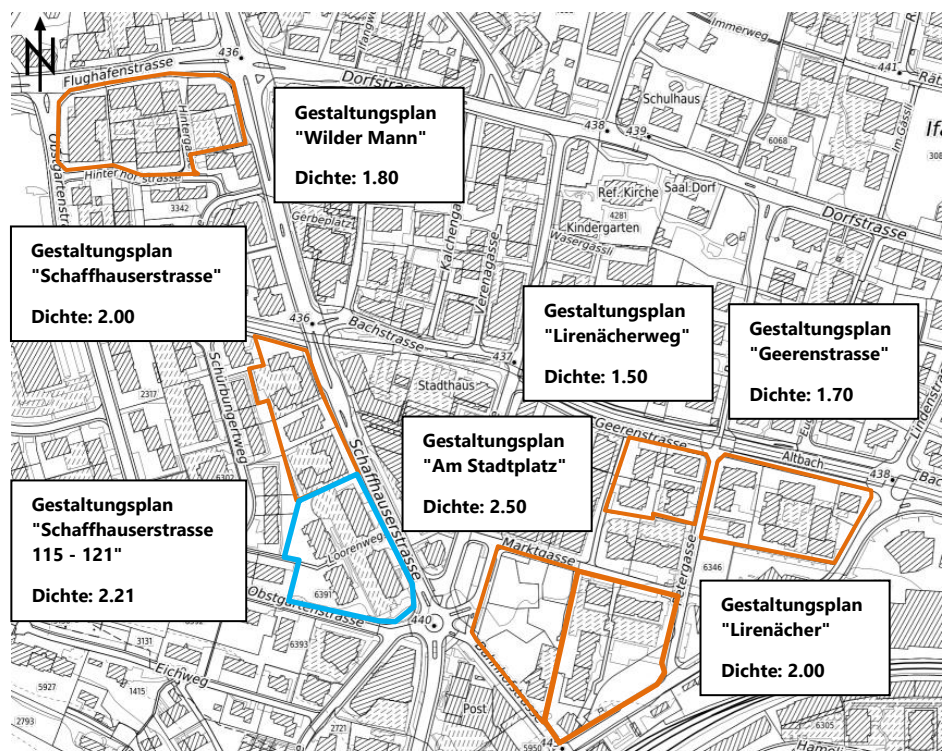


Abbildung 59 Orientierungshilfe Dichte der umliegenden Planungen

Auf Basis der Wohn- und Gewerbeflächen gemäss Richtprojekt werden im Gestaltungsplangebiet Kapazitäten für ca. 125 Beschäftigte und 240 Einwohner geschaffen.

Gesamtfläche Wohnnutzung	Wohnfläche pro Einwohner	Einwohner gesamt
12'448 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	<b>ca. 249</b>
Gesamtfläche Gewerbenutzung	Fläche pro Beschäftigte	Beschäftigte gesamt
4'452 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> *	<b>ca. 127</b>
<b>Total Köpfe Gestaltungsplangebiet</b>		<b>ca. 376</b>





\* Annahme Mischung Publikumsorientiert / nicht Publikumsorientiert

	Total Einwohner + Beschäftigte Gestaltungsplangebiet	ca. 376
Bauzone	Massgebliche Grundstücksfläche	7'643 m <sup>2</sup>
	Zuschlag 10 % der massgeblichen Grundstücksfläche für Erschliessungsflächen	764 m <sup>2</sup>
<b>Einwohner + Beschäftigte / ha Bauzonen</b>		<b>ca. 447</b>

Auf Basis des Richtprojekts und unter Berücksichtigung der Berechnungsweise gemäss dem Leitfaden Nutzungsdichten der ZPG vom 17. November 2022 ergibt sich für das Gestaltungsplangebiet eine Nutzungsdichte von ca. 447 K (Einwohner + Beschäftigte) /ha Bauzonen. Damit wird die gemäss regionalem Richtplan angestrebte "Hohe Nutzungsdichte" von 150 bis 300 K / ha Bauzone überschritten. Diese Überschreitung ist insbesondere auf die Gewerbenutzung und die dadurch resultierenden Arbeitsplätze zurückzuführen. Die Nutzungsdichte des Gestaltungsplanes kommt somit in der regionalen Dichtestufe mit "Sehr hoher Nutzungsdichte" von über 300 K / ha Bauzone zu liegen.

Die Festlegung der regionale Nutzungsdichte-Vorgaben wurde im Rahmen des Regio-ROKs im Massstab der Landeskarte und der kantonalen Hektarstatistik schematisch konzipiert. Für die einzelnen Zonenabgrenzungen und Dichteziffern besteht deshalb ein erheblicher Anordnungsspielraum, wenn gesamthaft der Nachweis der Dichtestufenziele vorliegt. Kleinräumig um eine Stufe höhere Nutzungsdichten als gemäss regionalem Richtplan vorgesehen sind demnach möglich, insofern das regionale Dichteziel gesamthaft eingehalten wird.

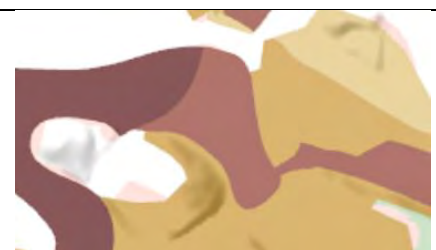
Legende

- Regional
-  Sehr hohe Nutzungsdichte
  -  Hohe Nutzungsdichte
  -  Mittlere Nutzungsdichte
  -  Geringe Nutzungsdichte

Betrachtungsgebiet



Regionale Dichtevorgaben



Um die durch den Gestaltungsplan entstehende, kleinräumige Überschreitung der regionalen Dichteziele in den Gesamtkontext der regionalen Vorgaben zu setzen wurde eine Dichteanalyse durchgeführt. Der massgebende Betrachtungsperimeter stützt sich auf die schematisch festgelegten Abgrenzung der regionalen Vorgabe "Hohe Nutzungsdichte" und umfasst inkl. Groberschliessung eine Bauzonenfläche von ca. 34 ha.

AG = Ausbaugrad  
K = Einwohner und Beschäftigte

	Betrachtungsgebiet	K	K/ha
Bestand	34 ha	8175	240
AG 80 %	34 ha	8971	265
AG 80 % + GP	34 ha	9347	275

In einer gesamtheitlichen Betrachtung lässt sich feststellen, dass die regionalen Dichtevorgehen der "Hohen Nutzungsdichte", trotz punktueller Überschreitung durch den Gestaltungsplan, im Gesamtkontext mit 275 K/ha eingehalten sind.

Die Überschreitung der vorgegeben regionalen Nutzungsdichte begründet sich zudem weiter aufgrund der folgenden Fakten:

- ◆ Gemäss regionalem Richtplan ist der Gestaltungsplanperimeter dem Eignungsgebiet für Hochhäuser zugewiesen. Eine Zuteilung zu einem solchen Gebiet impliziert im Grundsatz die Eignung für eine Höhere Nutzungsdichte resp. die kleinräumige Überschreitung der regionalen Zieldichten.
- ◆ Das Gebiet befindet sich an einer sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage. Wochentags zu Stosszeiten verkehren jeweils 12 Busse pro Stunde. Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird zudem eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung (Reduktion der Abstellplätze für Motorfahrzeuge / Mobilitätskonzept) sichergestellt.
- ◆ Gemäss Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 wird das Gestaltungsplangebiet dem Ansatz "Zentrum stärken, verbessern, verdichten" zugeteilt. Auch im Stadtentwicklungskonzept der Revisionsvorlage, welche durch die die Stimmbevölkerung am 24. November 2024 abgelehnten wurde, ist das Gebiet dem Ansatz "Stadtstruktur transformieren" zugewiesen. Die vorgesehene Entwicklung ordnet sich dementsprechend in den Gesamtkontext der Ortsplanung ein.

Positiver Effekt auf das Stadtklima

Der Gestaltungsplan sichert einen hohen Nachhaltigkeitsgrad. Namentlich mit spezifischen Vorschriften zur qualitativ hochwertigen sowie nachhaltigen Materialisierung der Bebauung, Aussenraumgestaltung und Bepflanzung. Die Aussenraumgestaltung entspricht einer flächeneffizienten Nutzung des zur Verfügung stehenden Raumes. Im Sinne von stadtklimatischen Massnahmen soll die Oberflächenversiegelung auf ein Minimum reduziert werden.

Die im Gestaltungsplan gesicherte Setzung der Gebäude fördert die Luftzirkulation innerhalb der Überbauung.

Planungsgrundsätze RPG

Der Gestaltungsplan sichert eine der Zentrums Lage entsprechende Nutzung des Gebiets und sieht eine Verdichtung / Innenentwicklung im Sinne der Zielsetzung von Art. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) vor. Es wird eine Siedlungsentwicklung bezweckt, welche den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG gerecht wird.

## 8 Kantonale Vorprüfung

### 8.1 1. Kantonale Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse 115-121" wurde der Baudirektion des Kantons Zürich am 12. Dezember 2024 zur 1. Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 10. März 2025 nahm das Amt für Raumentwicklung (ARE) unter Beizung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Tiefbauamt (TBA) und dem Amt für Mobilität (AFM) Stellung zum Entwurf des Gestaltungsplanes.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass am Gestaltungsplan nur noch einzelne Nachjustierungen – insbesondere Präzisierungen von Begriffen – vorzunehmen sind, um eine genehmigungsfähige Vorlage sicherzustellen. Eine weitere Vorprüfung ist nicht notwendig.

Nachfolgend wird der Umgang mit den Rückmeldungen aus der 1. Kantonalen Vorprüfung aufgezeigt.

#### Situationsplan / Höhenlinienplan

##### Rückmeldung Baudirektion

- ◆ *Das Titelblatt hat die Elemente gemäss § 5 Abs. 2 VDNP zu enthalten. Die Erwähnung des Kantons fehlt.*
- ◆ *Das Legendenblatt weist die Plandarstellungen als Festlegungen und/oder Informationsinhalte aus. Derzeit wird von Festsetzungs- und Orientierungsinhalt gesprochen.*
- ◆ *Die beiden Festlegungen «erhöhte Terrasse» und «Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge» sind farblich sehr ähnlich und können daher im Plan nicht gut unterschieden werden. Wir empfehlen daher, die farbliche Unterscheidung zu verstärken.*

##### Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Die Rückmeldungen wurden berücksichtigt.*

#### Gestaltungsplanvorschriften

##### Rückmeldung Baudirektion

*Der Begriff "Vorspringende Gebäudeteile" wird unter § 6c ABV abschliessend definiert. Die im GP vorgesehene Regelung weicht von dieser Definition ab. Es wird vorgeschlagen, diejenigen Bauelemente explizit zu nennen, welche in diesem Baubereich erstellt werden dürfen (z.B. Erker, Vordächer, Balkone, Aussentreppen und Untergeschosse). Art. 7 GPV (und der entsprechende Legendeneintrag im Situationsplan) ist dahingehend anzupassen, dass nicht der Begriff «vorspringende Gebäudeteile» verwendet wird.*

##### Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Die Rückmeldung wurde berücksichtigt. Der Baubereich wurde umbenannt in "Baubereich für Balkone und Erker".*

Art. 7 GPV  
Baubereich für Vorspringende  
Gebäudeteile

##### Rückmeldung Baudirektion

*Aus den Bestimmungen geht das Verhältnis von Art. 7 und Art. 11 GPV nicht klar hervor. In die Baulinienbereiche dürfen nur diejenigen baulichen Elemente ragen, welche als vorspringende Gebäudeteile nach § 6c ABV gelten und die Bedingungen von § 100 Abs. 2 PBG einhalten. Dementsprechend dürfen innerhalb der Baulinien keine betriebsnotwendigen, nicht beseitigungsfähigen Gebäude- oder Anlagenteile erstellt werden.*

*Das Verhältnis von Art. 7 und Art. 11 GPV ist zu schärfen. Zudem ist in Art. 11 GPV sicherzustellen, dass innerhalb der Baulinienbereiche nur vorspringende Gebäudeteile nach § 6c ABV bzw. § 100 Abs. 2 PBG erstellt werden können.*

Art. 11 GPV  
Abweichungen vom  
Gebäudemantel

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*In Art. 7 und Art. 11 GPV wurde mittels separatem Absatz konkretisiert, dass innerhalb der rechtsgültigen Baulinien die übergeordneten Bestimmungen einzuhalten sind.*

Art. 12 GPV  
Nutzweise

Rückmeldung Baudirektion

*Um die Mischnutzung gemäss regionalem Richtplan vollständig zu sichern, ist es wichtig, dass der minimale Gewerbeanteil in jeder Bauetappe gesichert wird. Ansonsten könnte ein Zustand entstehen, welcher nicht dem regionalen Richtplan entspricht. Zudem ist gemäss regionalem Richtplan auch ein Mindestwohnanteil von 25% zu sichern.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Art. 12 Abs. 1 GPV wurde umformuliert und mit einer Bestimmung zum Mindestwohnanteil gemäss regionalem Richtplan ergänzt.*

Art. 16 Abs. 5 GPV  
Fassadengestaltung

Rückmeldung Baudirektion

*Nach Art. 16 Abs. 5 GPV sind im Bereich der Mantellinie gestalterisch wertige, der Lage entsprechende Materialien für die Fassadengestaltung zu verwenden. Aus unserer Sicht lässt diese Bestimmung einen grossen Interpretationsspielraum zu und ist nicht genügend bestimmt (insbesondere die Begriffe "wertig" oder der "Lage entsprechend"). Die Formulierung von Art. 16 Abs. 5 GPV ist zu überprüfen. Im Minimum ist im Bericht nach Art. 47 RPV zu erläutern oder mit Referenzen aufzuzeigen, wie die unbestimmten Begriffe zu interpretieren sind.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Im Bericht nach Art. 47 RPV wurde unter Kapitel 5.3.3 konkretisiert, welche Auswirkungen die Begriffe "wertig" und der "Lage entsprechend", auf die vorzusehende Materialisierung der Überbauung mit sich bringen.*

Art. 22, 23, 24 GPV  
Wohnhof, Garte, Strassenseitige  
Vorbereiche

Rückmeldung Baudirektion

*In Art. 22, 23 und 24 GPV wird bei den begrüntem bzw. ökologisch wertvollen Flächen von einem «Anteil» gesprochen. Das Wort «Anteil» suggeriert, dass ein Prozentsatz der Aussenfläche für die Begrünung vorgesehen werden muss. In den Bestimmungen wird aber schliesslich ein absoluter Wert vorgegeben. Wir empfehlen, die Formulierung bzw. die Verwendung des Begriffs «Anteil» zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Die Formulierungen wurden entsprechend der Rückmeldung angepasst.*

Art. 24 GPV  
Strassenseitige Vorbereiche

Rückmeldung Baudirektion

*Das Grundstück Kat.-Nr. 6391 entlang der Schaffhauserstrasse ist durch bauliche Massnahmen unbefahrbar und dauerhaft auf der ganzen Anstosslänge gegen das Staatsstrassengebiet abzugrenzen, ausgenommen die geplante Zufahrt zur Unterniveaugarage. Die Art der baulichen Massnahme ist mit dem zuständigen Unterhaltsbezirk 1 des Tiefbauamtes abzusprechen. Art. 24 GPV ist mit einer Bestimmung zu ergänzen, welche regelt, dass die Fläche entlang der Kantonsstrasse durch geeignete Mittel bzw. bauliche Massnahmen unbefahrbar gemacht werden muss.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Unter Art. 27 GPV wurde eine entsprechende Bestimmung aufgenommen.*

Art. 25 Abs. 1 GPV  
Bäume und Bepflanzung

#### Rückmeldung Baudirektion

*Nach Art. 25 Abs. 1 GPV sind die «geschützten Bäume» zu erhalten. Aus dieser Bestimmung geht nicht klar hervor, was passiert, wenn ein solcher Baum aus natürlichen Umständen abgeht. Art. 25 Abs. 1 GPV ist folgendermassen zu ergänzen: «Die im Situationsplan als «geschützte Bäume» gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang gleichwertig zu ersetzen.»*

#### Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Die Formulierungen wurden entsprechend der Rückmeldung angepasst. Im Erläuterungsbericht wird festgehalten, dass im Falle eines Abgangs eine verhältnismässige Ersatzlösung gesucht werden soll. Dabei ist massgebend, dass ein "neuer" Baum aus ökologischer Sicht und auch aus räumlicher / städtebaulicher Sicht diejenigen Wertigkeiten erlangen kann, welcher der alte Baum hatte. Der neu gepflanzte Baum muss noch nicht die Dimensionen des alten Baumes haben.*

Art. 30 GPV  
Fusswegerschliessung

#### Rückmeldung Baudirektion

*Mit den Bestimmungen soll eine öffentliche Fusswegverbindung gesichert werden. Diese Vorgabe ergibt sich grundsätzlich aus dem kommunalen Richtplan. In Art. 30 Abs. 1 GPV wird überdies vorgeschrieben, dass die Fusswegverbindung auf Kosten der Gesuchstellerin erstellt werden und dass vor Baubeginn eine grundbuchliche Sicherung erfolgen muss. Diese Punkte können nicht in einem privaten Gestaltungsplan geregelt werden, sondern sind beispielsweise im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft zu vereinbaren oder allenfalls als Auflage in der Baubewilligung zu formulieren. Die Absicht der Grundeigentümerschaft ist im Erläuterungsbericht darzulegen. Art. 30 Abs. 1 GPV ist folgendermassen anzupassen: «Entlang der im Situationsplan schematisch eingetragenen Linieneinführung ist eine für die Öffentlichkeit zugängliche Fusswegverbindung zu erstellen.»*

#### Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Die Formulierungen wurden entsprechend der Rückmeldung angepasst.*

Art. 32 Abs. 5 GPV  
Mobilitätskonzept

#### Rückmeldung Baudirektion

*Laut Art. 32 Abs. 5 GPV muss das Mobilitätskonzept überarbeitet werden, wenn sich die Gegebenheiten betreffend Mobilität und Parkierung massgebend ändern. Für uns sind die Auswirkungen dieser Bestimmung nicht klar. Bedeutet dies, dass eine solche Anpassung im Grundsatz auch zu einer Änderung von Abs. 1 GPV führen sollte? Eine solche Wechselwirkung ist zu vermeiden, da dies zu einer Situation führen kann, welche betroffene Anwohnerschaften derzeit (bzw. im Rahmen der aktuell vorhandenen Rekursmöglichkeiten) nicht einschätzen können. Es ist im Bericht zu erläutern, was mit der Überarbeitung gemeint sein könnte und ob damit auch eine Gestaltungsplanrevision einhergehen soll.*

#### Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Eine Anpassung des Mobilitätskonzepts soll nicht zu einer Anpassung des Gestaltungsplanes führen. Es wurde entsprechend konkretisiert, dass bei einer Aktualisierung des Mobilitätskonzepts die jeweils aktuelle Fassung massgebend ist. Ebenfalls wurde konkretisiert, dass bei veränderten Gegebenheiten betreffend Mobilität und Parkierung das Mobilitätskonzept, nicht aber der Gestaltungsplan anzupassen ist.*

Art. 33 Abs. 2 GPV  
Energie

#### Rückmeldung Baudirektion

*Nach dieser Bestimmung muss eine geeignete Umweltzertifizierung erreicht werden. Weder aus den Bestimmungen noch dem Erläuterungsbericht kann entnommen werden, was als «geeignete Zertifizierung» gilt. Die Bestimmung ist daher nicht genügend bestimmt und gibt in der Anwendung zu viel Spielraum. Art. 33 Abs. 2 GPV ist zu konkretisieren.*

#### Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Die Formulierung wurde entsprechend der Rückmeldung angepasst. Neu wird festgehalten, dass die Überbauung nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zu zertifizieren ist.*

## Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Parkierungsanlage und Lärm

Rückmeldung Baudirektion

*Im Lärmgutachten vom 28. November 2024 wird auf die Beurteilung des Parkierungslärms verzichtet. Als Grund wird angegeben, dass eine Beurteilung im Rahmen der Baubewilligung des Nachbargebäudes stattgefunden hat und dass die Anzahl Parkplätze gegenüber dem Bestand reduziert wird. Aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz ist es aufgrund der neuen Gegebenheiten im Gestaltungsplanperimeter und den geplanten neuen lärmempfindlichen (Wohn-) Räumen in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt dennoch angebracht, bereits jetzt die Auswirkungen abzuschätzen und die Lärmschutzverordnung-konforme Machbarkeit der Tiefgarage zu gewährleisten. Die Auswirkungen der Parkierungsanlage sind grob abzuschätzen und die LSV-konforme Machbarkeit ist aufzuzeigen sowie im Planungsbericht zu dokumentieren.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Das Lärmgutachten wurde überarbeitet und die Machbarkeit der Tiefgarage nachgewiesen. Der Bericht nach Art. 47 RPV wurde unter Kapitel 5.3.5 entsprechend ergänzt.*

Lärmgutachten

Rückmeldung Baudirektion

*Gemäss Lärmgutachten vom 28. November 2024 wird immissionsseitig ein Wettbewerbszuschlag von 1 dB berücksichtigt. Die Fachstelle Lärmschutz weist darauf hin, dass in Gestaltungsplanverfahren grundsätzlich die Verkehrszahlen für den Planungshorizont des Strassenlärmkatasters zu verwenden sind (im GIS-Browser bei Strassenlärmkataster unter Verfahren die Schaltfläche «Gestaltungsplan» auswählen). Vorliegend wurde mit den Verkehrszahlen für das Baubewilligungsverfahren gerechnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass der angewendete Wettbewerbszuschlag in etwa einer Berechnung mit den Verkehrszahlen für den Planungshorizont entsprechen. Dennoch wird empfohlen, bei einer Überarbeitung des Lärmgutachtens die richtigen Verkehrszahlen zu berücksichtigen.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Das Lärmgutachten wurde entsprechend aktualisiert.*

Hochwasserschutz

Rückmeldung Baudirektion

*Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (<http://geo.zh.ch/maps>, Karte «Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Gestaltungsplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und vorzugsweise im Rahmen des Gestaltungsplans, zumindest aber bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Gemäss SIA-Norm 261/1:2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen. Dies liegt in der Verantwortung der Bauherrschaften und ihrer Planer. Wir empfehlen, die Massnahmen gegen den Oberflächenabfluss im Planungsbericht zu erläutern.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Die Ausgangslage sowie die Auswirkungen des Oberflächenabflusses wurden im Kapitel 3.5.4 des Planungsberichtes erläutert.*

Grundwasser

Rückmeldung Baudirektion

*Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. GIS-Browser, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)) im Grundwasserstrom von Kloten. Der mittlere Grundwasserspiegel variiert von ca. 431.4 m ü. M. (im Südosten) bis ca. 430.7 m ü. M. (im Nordwesten). Der Höchstgrundwasserspiegel liegt bei ca. 433.0 m ü. M. Die durchgeführten Baugrundsondierungen zeigen, dass der in der Grundwasserkarte dargestellte Übergang des nutzbaren Grundwasserleiters zum Randbereich effektiv ca. 25 m nördlicher beim Loorenweg liegt. Das AWEL wird die Grundwasserkarte entsprechend überarbeiten. Gestützt auf weitere Sondierungen im Bereich des Kreisels wird auch der Wärmenutzungsatlas den neuen hydrogeologischen Verhältnissen angepasst. Der Bereich der heutigen Liegenschaften Schaffhauserstrasse 115 und 117 wird neu der Zone D anstelle der aktuellen Zone B zugeteilt. Somit sind in diesem Bereich neu Erdwärmesonden zulässig. Gemäss Anhang 4*

Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung).

Gemäss dem Richtprojekt werden beim Langhaus die bestehenden zwei Untergeschosse weiter genutzt. Die beiden Untergeschosse werden im südlichsten Bereich zum Teil rückgebaut und mit einem etwas grösseren Volumen neu erstellt. Die Bodenplatte kommt dabei über den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen. Die im zweiten Untergeschoss geplanten Fundamentverstärkungen kommen teilweise unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen. Das AWEL kann die Erteilung der dazu erforderlichen gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung in Aussicht stellen. Die natürliche Grundwasser-Durchflusskapazität bei Hochwasser-Verhältnissen ist mit kiesigen Ersatzmassnahmen vollständig, d.h. zu 100 %, und dauerhaft aufrechtzuerhalten. Bei den geplanten zwei Hofhäusern im Innern des Grundstücks sind je ein Untergeschoss, welche über dem Höchstgrundwasserspiegel liegen, vorgesehen.

Die Ausführungen zum Aspekt Gewässerschutz in Kap. 3.5.4 (Umwelt) sind gemäss den vorstehenden Erläuterungen zu präzisieren.

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

Die Ausführungen zum Gewässerschutz wurden im Kapitel 3.5.4 entsprechend den Rückmeldungen der Baudirektion präzisiert.

## 8.2 2. Kantonale Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse 115-121" wurde der Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss vom 19. August 2025 zur 2. Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 31. Oktober 2025 nahm das Amt für Raumentwicklung (ARE) unter Beizung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Tiefbauamt (TBA) und dem Amt für Mobilität (AFM) Stellung zum Entwurf des Gestaltungsplanes.

Seitens Baudirektion wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme des AFM im Rahmen der 1. Kantonalen Vorprüfung aufgrund eines technischen Fehlers nicht in den Vorprüfungsbericht (1. Vorprüfung) vom 10. März 2025 aufgenommen wurde. Entsprechende Anträge wurden nun erst im Rahmen der 2. Vorprüfung vorgebracht.

Nachfolgend wird der Umgang mit den Rückmeldungen aus der 2. Kantonalen Vorprüfung aufgezeigt.

### Mobilitätskonzept

Allgemeiner Hinweis

Rückmeldung Baudirektion

*Hinweis: Üblicherweise wird ein Mobilitätskonzept zusammen mit dem Baugesuch eingereicht und im Gestaltungsplan werden lediglich die Anforderungen an dieses verankert. Zu diesem Zeitpunkt sind die konkreten Nutzungsabsichten häufig auch schon klarer.*

Umgang mit Rückmeldung: Nicht berücksichtigt

*Das Mobilitätskonzept auf Stufe Gestaltungsplan soll Rechtssicherheit für darauffolgende Baubewilligungsverfahren schaffen. Das Richtprojekt wird parallel zum laufenden Gestaltungsplanverfahren weiterbearbeitet zum Bauprojekt.*

Massnahmen

Rückmeldung Baudirektion

*Das Mobilitätskonzept muss aufzeigen, wie sichergestellt wird, dass Fahrzeugbesitz und Abstellplatzverfügbarkeit korrelieren – für Motorfahrzeuge angebotsorientiert und für Fahrräder bzw. ähnlichen nachfrageorientiert.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Das Mobilitätskonzept wurde entsprechend ergänzt / überarbeitet (vgl. Kapitel 6 und 7 Mobilitätskonzept).*

Controlling

Rückmeldung Baudirektion

*Für das Controlling ist eine Auslegeordnung der möglichen Missstände infolge des vorgesehenen Abstellplatzmanagements für Motorfahrzeuge und wie auch Velos erforderlich. Darauf aufbauend sind die zu dokumentierenden Kenndaten, Zustände und Wirkungen festzulegen.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Das Mobilitätskonzept wurde entsprechend ergänzt / überarbeitet (vgl. Kapitel 7 Mobilitätskonzept).*

Zusätzliche Massnahmen bei Missständen

Rückmeldung Baudirektion

*Wenn das Mobilitätskonzept integraler Bestandteil der GPV ist und verbindlich für spätere Baugesuche ist, ist es dahingehend zu vervollständigen, dass geregelt ist, wie und durch wen zusätzliche Massnahmen erarbeitet werden, wenn Missstände auftreten oder die Vorgaben nicht eingehalten werden und wer für die Umsetzung der Massnahmen verantwortlich ist.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Das Mobilitätskonzept wurde entsprechend ergänzt / überarbeitet (vgl. Kapitel 7 Mobilitätskonzept).*

**Gestaltungsplanvorschriften**

Art. 23 GPV  
Garten

Rückmeldung Baudirektion

*In Art. 23 GPV resp. für den Bereich "Garten" wurde der Verweis auf die Richtlinie der Stadt Kloten sowie die Angaben zum Mindestanteil der ökologisch wertvollen Flächen weggelassen. Es wird davon ausgegangen, dass der Verweis auf die Richtlinie nicht mehr explizit aufgeführt wird, da diese sowieso Anwendung findet. Dennoch wird empfohlen, zumindest im Bericht nach Art. 47 RPV zu Art. 23 GPV einen Verweis auf die "Richtlinie für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen" der Stadt Kloten vom 5. April 2022 zu ergänzen.*

Umgang mit Rückmeldung: Nicht berücksichtigt

*Im Planungsbericht wird unter den Erläuterungen zum Art. 19 GPV (Anforderungen an die Aussenraumgestaltung) darauf hingewiesen, dass die "Richtlinie für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen" massgebend ist. Der Mindestanteil ist über alle Umgebungsflächen nachzuweisen.*

Art. 29 GPV Abs. 1  
Parkplätze für den motorisierten Verkehr - Maximum an Abstellplätzen

Rückmeldung Baudirektion

*Basierend auf dem Vorsorgeprinzip und der guten ÖV-Erschliessung ist in Art. 29 Abs. 1 GPV festzulegen, dass als maximal zugelassene Anzahl an Autoabstellplätzen das Minimum gemäss der Parkplatzverordnung der Stadt Kloten vorzusehen ist.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Die Formulierung wurde entsprechend der Rückmeldung angepasst.*

Art. 29 GPV Abs. 2  
Parkplätze für den motorisierten Verkehr - Reduktion

Rückmeldung Baudirektion

*Der Sinn von Art. 29 Abs. 2 GPV erschliesst sich nicht und widerspricht der Abticht der Mobilitätssteuerung gemäss Art. 1 Abs. 2 GPV. Letztlich bestimmt sich aus den Massnahmen des Mobilitätskonzepts die mögliche und sinnvolle Reduktion der Autoabstellplätze und das nicht nur für die Bewohnenden, sondern auch für die Beschäftigten. Es wäre jedoch richtig, von der weiteren Reduktion der Kunden- und Besucherparkplätze unter das Minimum abzusehen.*

*Art. 29 Abs. 2 GPV ist zu streichen.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Die Rückmeldung des Kantons ist dahingehend schlüssig, dass ein Reduktionsfaktor stark von den vorgesehenen Massnahmen abhängig ist. Auf die Festlegung eines maximal zulässigen Reduktionsfaktors wird entsprechend verzichtet. Es wird festgehalten, dass eine Reduktion Abstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte umfassen darf.*

Art. 29 GPV Abs. 2  
Parkplätze für den motorisierten Verkehr - Ausrüstung

Rückmeldung Baudirektion

*Basierend auf dem Vorsorgeprinzip der Lufthygiene empfehlen wir, bei sämtlichen unterirdischen Parkfeldern die Basisinstallation für Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (Ausbaustufe C1 nach SIA-Merkblatt 2060) vorzusehen, um die heutigen und zukünftigen Ladebedürfnisse zu berücksichtigen.*

Umgang mit Rückmeldung: Teilweise berücksichtigt

*Die GPV wurden dahingehend angepasst, dass Basisinstallationen bei Parkplätzen für Bewohner und Beschäftigte vorzusehen sind. Bei Kunden- und Besucherparkplätzen wird auf eine Pflicht verzichtet, um Missbräuche zu vermeiden.*

Art. 31 GPV  
Parkierung Velo und  
Kinderwagen

Rückmeldung Baudirektion

*Art. 31 GPV ist im Sinne der Massnahmen des Kap. 6 des Mobilitätskonzepts zu präzisieren. Die Massnahmen sind wirksamer zu sichern, um der autoarmen Nutzung gerecht zu werden.*

Umgang mit Rückmeldung: Nicht berücksichtigt

*Das Mobilitätskonzept wird mittels Art. 32 und Art. 2 Abs. 4 GPV als Bestandteil des Gestaltungsplanes gesichert. Es ist verbindlich für im Perimeter vorgesehene Bauvorhaben. Eine Aktualisierung des Mobilitätskonzepts ist vorzunehmen, sofern sich die Gegebenheiten betreffend Mobilität und Parkierung massgebend ändern.*

*Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die Massnahmen des Mobilitätskonzepts in die GPV übernommen werden sollten, ein maximaler Reduktionsfaktor jedoch nicht. Massnahmen und Reduktionsfaktor sind voneinander abhängig.*

*Bei sich hinsichtlich der Mobilität ändernden Gegebenheiten soll nur das Mobilitätskonzept und nicht auch der Gestaltungsplan angepasst werden müssen.*

Art. 32 GPV  
Mobilitätskonzept

Rückmeldung Baudirektion

*Der Artikel zum Mobilitätskonzept ist zu präzisieren. Es ist eine Eindeutigkeit zur Rolle des mitgereichten Mobilitätskonzepts herzustellen. Abgestimmt darauf sind die Absätze zu Art. 32 GPV anzupassen.*

Umgang mit Rückmeldung: Berücksichtigt

*Unter Art. 2 der GPV wird festgehalten, dass das Mobilitätskonzept als massgebende Beurteilungsgrundlage für Baugesuche innerhalb des Perimeters dient. Bei allfälliger Aktualisierung gilt die jeweils aktuelle Fassung.*

*Art. 32 Abs. 1 GPV wurde dahingehend konkretisiert, dass das Mobilitätskonzept als massgebende Beurteilungsgrundlage für Baugesuche innerhalb des Perimeters dient.*

Art. 32 GPV  
Mobilitätskonzept

Rückmeldung Baudirektion

*In den Vorschriften ist zusätzlich zwingen zu sichern, dass und durch wen Massnahmen zu ergreifen sind, wenn die Ziele und Massnahmen des Mobilitätskonzepts nicht eingehalten werden. Zudem ist festzuhalten, in welchem Rhythmus das Controlling stattfindet und wem darüber Bericht erstattet wird.*

Umgang mit Rückmeldung: Teilweise berücksichtigt

*Der Art. 32 GPV wurde entsprechend überarbeitet. In den Vorschriften zum Gestaltungsplan wird der Grundsatz zum Monitoring / Controlling festgehalten und aufgezeigt, wer bei Nichteinhalten der anvisierten Ziele Massnahmen zu ergreifen hat.*

*Entgegen der Rückmeldung der Baudirektion wird der genaue Ablauf, die Organisation und der Rhythmus des Controllings jedoch im Mobilitätskonzept festgehalten. Wie bereits im Umgang mit der Rückmeldung zu Art. 31 GPV erläutert, ist es nicht nachvollziehbar, wieso solche spezifischen Vorgaben im Rahmen des Gestaltungsplanes getätigt werden sollen.*

### **Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV**

Lärm

Rückmeldung Baudirektion

*Es wird darauf hingewiesen, dass per 1. März 2026 das revidierte USG in Kraft treten soll. Sollte die Genehmigung des vorliegenden GP nach März 2026 erfolgen, müssten voraussichtlich die Anforderungen insbesondere gemäss Art. 24 Abs. 3 b und c rev. USG berücksichtigt werden.*

Umgang mit Rückmeldung: Wird zur Kenntnis genommen

*Wird zur Kenntnis genommen.*

Hochwasserschutz

Rückmeldung Baudirektion

*Es besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Gestaltungsplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und vorzugsweise im Rahmen des Gestaltungsplanes, zumindest aber bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, Massnahmen gegen den Oberflächenabfluss im Planungsbericht zu erläutern.*

Umgang mit Rückmeldung: Wird zur Kenntnis genommen

*In der Oberflächenabflusskarte wird eine Fliesstiefe von bis zu 2.0 m ausgewiesen. Diese ist hauptsächlich auf den bestehenden Terrainverlauf zurückzuführen. Das Terrain wird im Rahmen des Gestaltungsplanes harmonisiert und angeglichen. Dadurch wird dem bestehenden Oberflächenabfluss entgegengewirkt.*

*Eine dahingehende Erläuterung wurde im Kapitel 3.5.4 des Planungsberichts aufgenommen.*

## 9 Anhang

1. Bericht Machbarkeitsstudie, Ernst Niklaus Fausch Partner vom 24. April 2023
2. Studienauftrag, Bericht des Beurteilungsgremiums, Wohn- und Geschäftsüberbauung Schaffhauserstrasse vom 28. Juni 2024
3. Richtprojekt Fiora, Armon Semadeni Architekten GmbH & Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 27. Juni 2024
4. Flächennachweise, Richtprojekt Fiora, Armon Semadeni Architekten GmbH & Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 27. Juni 2024
5. Baurechtspläne, Richtprojekt Fiora, Armon Semadeni Architekten GmbH & Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 27. Juni 2024
6. Berechnung Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Richtprojekt Fiora, Armon Semadeni Architekten GmbH & Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 27. Juni 2024
7. Mobilitätskonzept Schaffhauserstrasse 115-121, B+S AG vom 12. Dezember 2025
8. Lärmgutachten Schaffhauserstrasse, Gartenmann Engineering AG vom 27. Juni 2025
9. Wohn- und Geschäftsüberbauung Schaffhauserstrasse 115 - 121, Machbarkeit einer Grundwasserwärmenutzung, Dr. von Moos AG vom 13. August 2023
10. Hydrogeologisch-geotechnische Prognose, Dr. von Moos AG vom 8. Dezember 2022
11. Hydrogeologisch-geotechnische Abklärungen, Dr. von Moos AG vom 20. März 2025
12. Machbarkeitsanalyse Mikroklima Schaffhauserstrasse 115-121, Kloten, Integrale Planung GmbH vom 5. Mai 2025
13. Baumbestandsabelle, Acht Grad Ost, Messung vom 5. September 2023
14. BGK Schaffhauserstrasse, Vorprojekt vom 3. November 2023
15. Abklärung Erhalt bestehendes Untergeschoss, Mailaustausch mit Tiefbauamt des Kantons Zürich vom 11. Dezember 2025

**1. Bericht Machbarkeitsstudie, Ernst Niklaus Fausch Partner vom  
24. April 2023**

**MACHBARKEITSSTUDIE WOHN- UND GESCHÄFTSÜBERBAUUNG  
SCHAFFHAUSERSTRASSE, 8302 KLOTEN  
24. April 2023 / 09. Juni 2023 / 29. Juni 2023**

Allreal Generalunternehmung AG  
Lindbergh-Allee 1  
8152 Glattpark



**allreal**

**ERNST NIKLAUS FAUSCH  
PARTNER AG.**  
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
ZÜRICH AARAU WIEN  
FELDSTRASSE 133 CH-8004 ZÜRICH  
T +41 43 377 37 37  
ENF.CH

**PROJEKT BETEILIGTE**

**Bauherrschaft**

Allreal Generalunternehmung AG  
Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

vertreten durch  
Santiago Vinan

**Verfasser/Architektur**

Ernst Niklaus Fausch Partner AG  
Feldstrasse 133, 8004 Zürich  
+41 43 377 37 37  
enf.ch, info@enf.ch  
© 2023 enf

Bertram Ernst  
Eljas Allafian  
Anic Hollinger

**Landschaftsarchitektur**

vetschpartner  
Neumarkt 28, 8001 Zürich

Nils Lüpke

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1	Einleitung	5
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Planungsverfahren	5
<b>2.</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
2.1	Ziele	5
2.2	Lage	6
2.3	Erschliessung	6
2.4	Bearbeitungsperimeter	6
<b>3.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1	Stadtplanung	7
3.2	Stadtentwicklungskonzept	7
3.3	Bau- und Zonenordnung	8
3.4	Wohnungen und Nutzungsmix	9
3.5	Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich	9
3.6	Fahrzeugabstellplätze	10
3.7	Verkehr und Erschliessung	11
3.8	Strassenlärm	13
3.9	Zusammenfassung	15
<b>4.</b>	<b>Volumenstudien</b>	<b>18</b>
4.1	Typologienstudie	18
4.2	Studie Hofblock	20
4.3	Studie Punktbau	22
<b>5.</b>	<b>Variante Doppelter Hofblock</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>Variante Hybrid</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>Erkenntnisse</b>	<b>40</b>



Lage der Parzellen im Zentrum Klotens

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Einleitung

Allreal ist Grundeigentümerin der Parzellen Kat. Nr. 4468 und 4469 in Kloten, welche vier bestehende Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit 18 Wohnungen (HNF-Wohnen 2'090 m<sup>2</sup>), 15 Gewerbeeinheiten (HNF-Gewerbe 3'110 m<sup>2</sup>) und einer zweigeschossigen Einstellhalle mit insgesamt 118 Einstellplätze umfassen. Die Parzellen mit einer gesamten Grundstücksfläche von 7'643 m<sup>2</sup> liegen in der Nutzungszone WG4. Die Baukörper mit Baujahr 1992 befinden sich weitgehend im Originalzustand und bedürfen in den kommenden Jahren umfassender Erneuerungsmassnahmen, zudem ist das Potential der Grundstücke mit einer heutigen Ausnutzung von 0,68 nicht ausgeschöpft.

Nach Rücksprache mit der Stadt Kloten wurde deutlich, dass eine Nachverdichtung mit urbaner Dichte im Interesse der Stadt liegt. Künftige Überbauungen sollen einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten. Je nach städtebaulichem Kontext und Gewerbeanteil ist eine AZ von 2.0 bis 3.0 denkbar.

### 1.2 Ziele

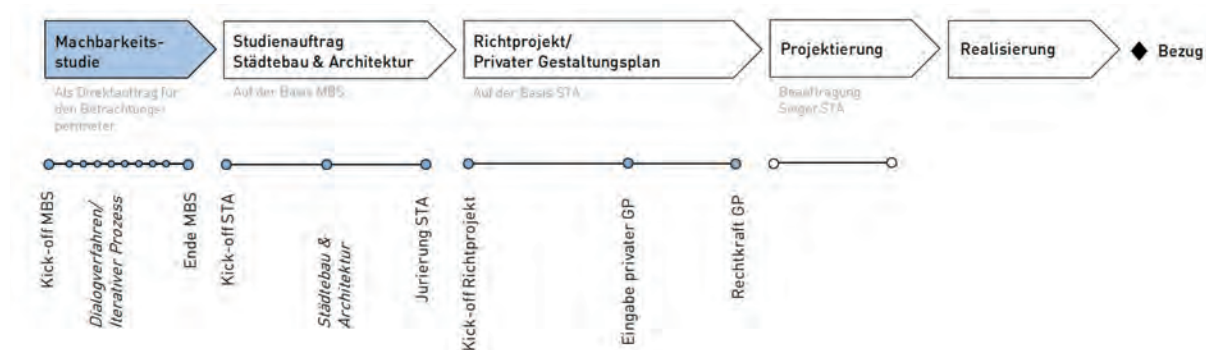
Mit Hilfe einer Machbarkeitsstudie und eines anschliessenden Studienauftrags soll ein qualitäts- volles Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept entwickelt werden. Allreal strebt eine moderne und hochwertige Überbauung mit zeitgemässen Wohnungen und Geschäftseinheiten an, welche die ambitionierte Zielsetzung der eigenen Nachhaltigkeitsstrategie (ESG) umzusetzen vermag.

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, Ersatzneubauten mit privatem Gestaltungsplan zu prüfen und eine städtebaulich wie auch wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung zu definieren.

### 1.3 Planungsverfahren

Das Verfahren besteht aus den Planungsphasen Machbarkeitsstudie, Studienauftrag sowie Richtprojekt mit Eingabe des Gestaltungsplans, Projektierung und Realisierung. Ziel des Verfahrens

ist die Erlangung der Rechtskraft des Gestaltungsplans und die Erwirkung einer rechtskräftigen Baubewilligung.



## 2. AUFGABENSTELLUNG

### 2.1 Ziel

Ziel der Machbarkeitsstudie ist das Aufzeigen verschiedener Bebauungslösungen, der Nachweis einer deutlichen Höhernutzung und die Auslotung der baurechtlichen Möglichkeiten sowie die Erlangung von Erkenntnissen zur verträglichen Dichte der Bebauungsformen im städtischen Kontext. Die Erschliessungsstruktur und Aussenraumgestaltung sollen ebenfalls vertieft bearbeitet werden.

## 2.2 Lage

Der Perimeter befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone an der Grenze zwischen Zentrumszone und Wohngebiet. Die Umgebung ist sehr heterogen gestaltet. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie soll die städtebauliche Situation vertieft analysiert werden, um daraus Bebauungsansätze abzuleiten. Die neuen Wohnstrukturen sollen Rücksicht auf den Bestand nehmen und das gesamte Quartier aufwerten. Der Quartiersverträglichkeit und der städtebaulichen Haltung wird hierbei eine hohe Bedeutung beigemessen. Es wird ein integrales Konzept gewünscht, welche auch die Weiterentwicklungsabsichten der Stadt Kloten berücksichtigt.

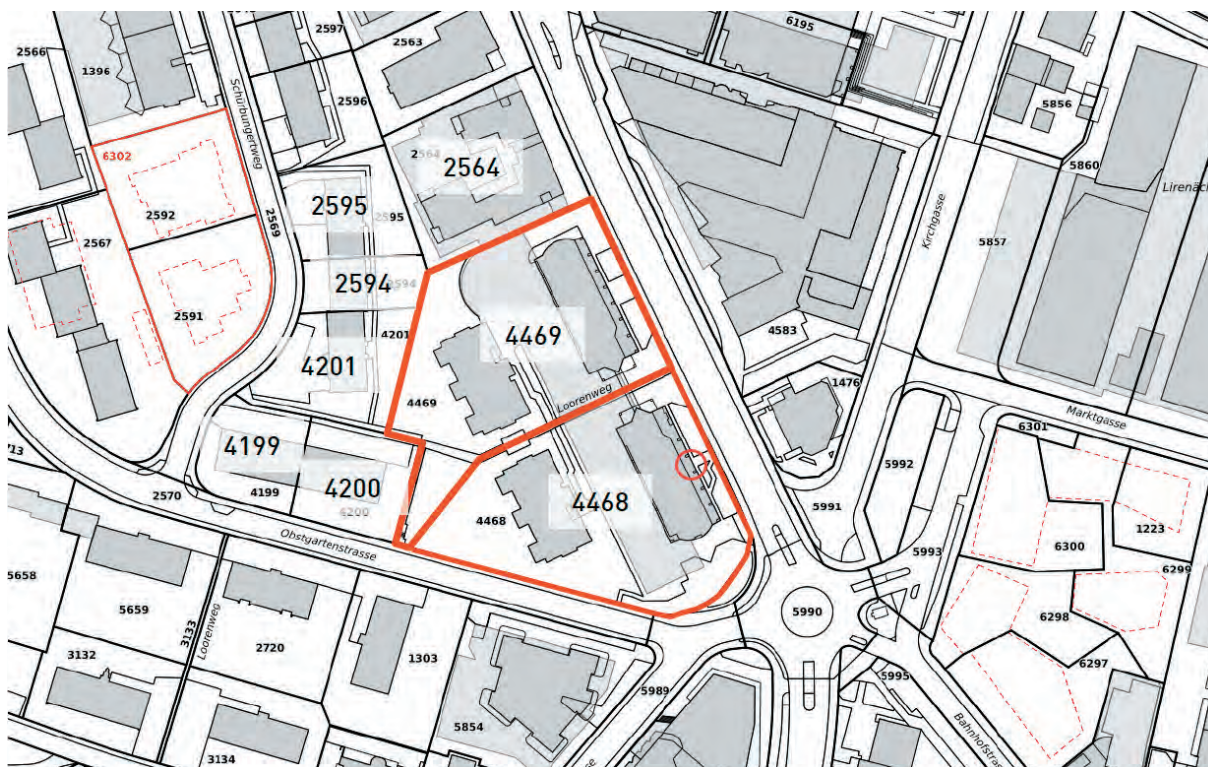
## 2.3 Erschliessung

Die Parzellen Kat.-Nr. 4468 und 4469 sind bestens an das lokale, regionale und internationale Infrastrukturnetz angebunden. Die Schaffhauserstrasse (Kantonsstrasse) durchquert in Kloten das mit Wohn- und Gewerbebauten und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen gesäumte Stadtzentrum. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts soll die Schaffhauserstrasse als siedlungsorientierte Strasse aufgewertet werden.

Das Quartier wie auch die Schaffhauserstrasse weisen eine hohe Fussgängerfrequentierung auf. Zusätzlich werden die beiden Grundstücke im Eigentum von Allreal durch den «Loorenweg» an das bestehende Fusswegenetz angeschlossen. Das bestehende Fusswegrecht zugunsten der Nachbarparzellen ist in das städtebauliche Konzept integral einzubeziehen. Die Machbarkeitsstudie soll die informelle Durchwegung im Quartier berücksichtigen und eine geeignete Wegführung in Kombination mit der baulichen Entwicklung ausarbeiten.

## 2.4 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter entspricht den beiden Parzellen Kat.-Nr. 4468 und 4469.



ÖREB-Kataster (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich)

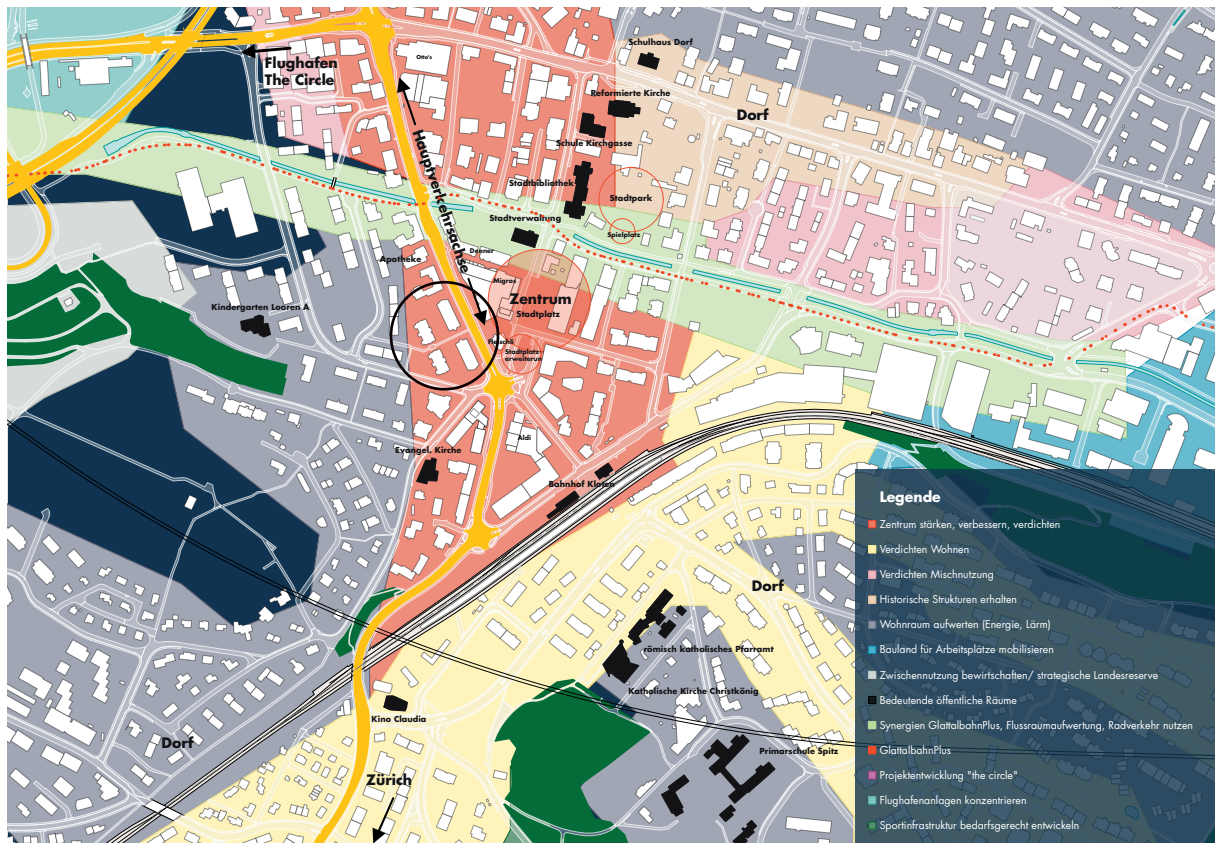
### 3. RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Stadtplanung

Kloten ist mit anderen Gemeinden zusammen unter der Bezeichnung «Planungsgruppe Glattal» (ZPG) in einem regionalen Planungsverband im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Das Glattal zählt zu den dynamischsten Regionen der Schweiz. Seit über 20 Jahren nimmt die Zahl der Bevölkerung und der Beschäftigten überdurchschnittlich zu. Auch für die kommenden 20 Jahre wird ein Wachstum erwartet. Erzielt wird eine ausgewogene Entwicklung von Wohnen und Arbeiten durch ein vielfältiges und durchmisches Nutzungsangebot. Es sollen Voraussetzungen für einen belebten Siedlungs- und Stadtraum geschaffen werden.

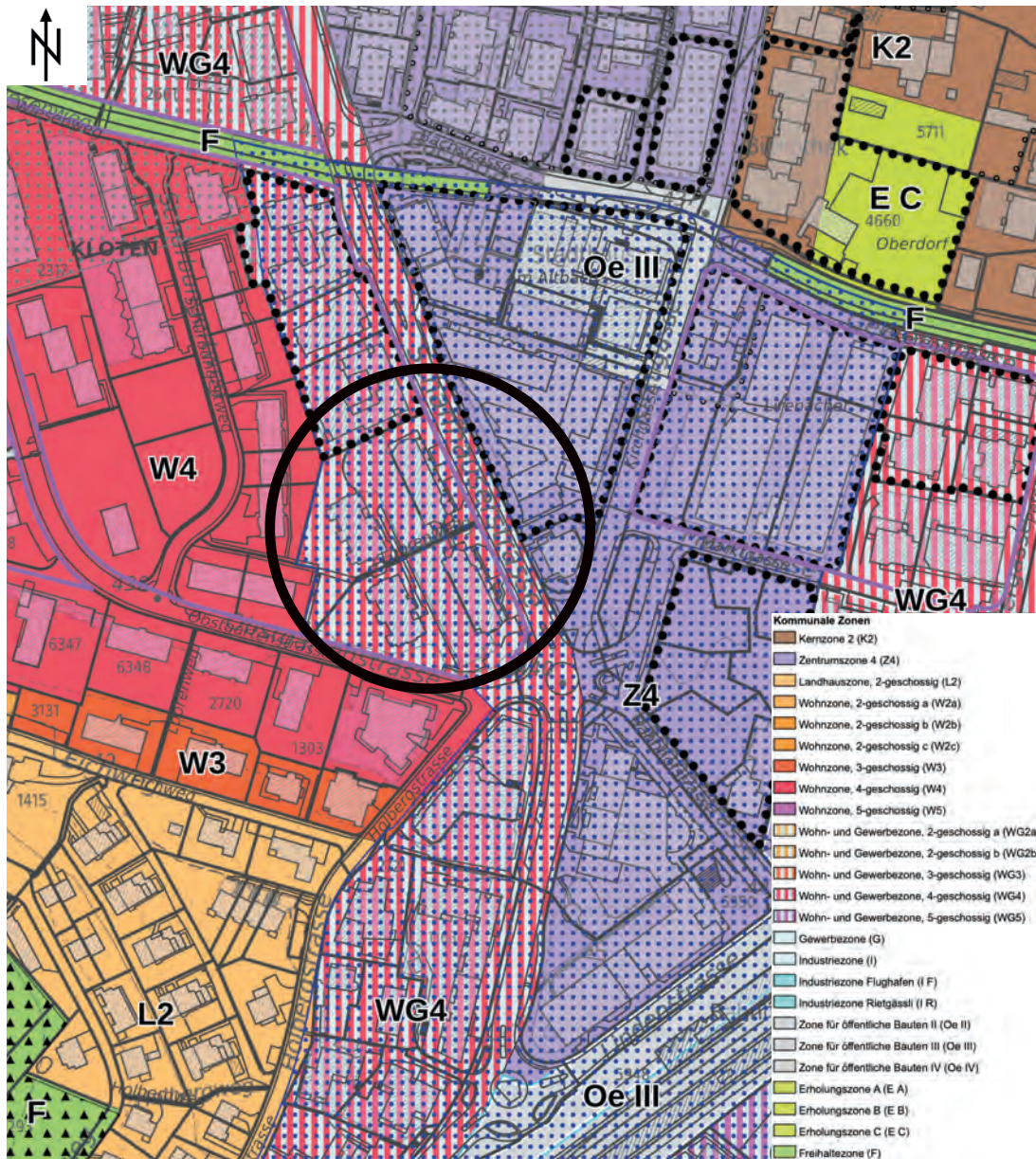
#### 3.2 Stadtentwicklungskonzept

In den letzten Jahren waren in Kloten kaum Entwicklungsimpulse spürbar. Dies hat zur Folge, dass ein Grossteil der Klotener Gebäude das Ende ihres Lebenszyklus erreicht haben. Kloten ist mit der Eröffnung des Flughafens im Jahr 1953 sehr schnell und stark gewachsen und weist einen Überhang an Beschäftigten (ca. 40'000) gegenüber den Einwohnern (20'800) auf. Das Ungleichgewicht stellt zurzeit die grösste Herausforderung der Stadt dar. Um dem Ungleichgewicht entgegenzuwirken hat die Stadt Kloten verschiedene Lösungsansätze vorgesehen. Durch eine gezielte Nachverdichtung an gut erschlossenen Lagen sollen neue Wohnungsangebote und insbesondere höhere Personendichten geschaffen werden. Ziel ist die Attraktivität des Wohnstandortes Kloten zu erhöhen und eine bessere Bevölkerungsdurchmischung zu erreichen. Dabei ist auf die Raumbildung zu achten. Städtebauliche Lücken sind zu schliessen bzw. zu korrigieren. Insbesondere sind die Verkehrsräume und die öffentlichen Räume besser zu fassen und neue Entwicklungen sollen in Bezug auf ihren Kontext bewusst platzieren werden.



Stadtentwicklungskonzept Stadt Kloten

3.3 Bau- und Zonenordnung Stadt Kloten



Bau- und Zonenordnung Stadt Kloten (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich)

- Das Areal liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG4 mit einer Ausnützungsziffer AZ von 100% (10% Bonus Familienwohnung, 10% Bonus Arealüberbauung, 10% Gewerbebonus). Hingegen soll mit einem privaten Gestaltungsplan eine höhere Dichte erreicht werden.
- Rahmenbedingungen: Wohnen zu 75% und Gewerbe zu 25%.
- Freiflächenziffer: 0.3:  
siehe Art. 48 BZO S.16 Abs. 2: "Begrünte und mit hochstämmigen Bäumen gesäumte Parkplätze (Schotterrassen, usw.) können an der massgebenden Freifläche angerechnet werden. Ausserdem können begrünte Flachdächer zu 25% and die massgebliche Freifläche angerechnet werden.
- 20% intensive Begrünung gemäss Richtlinie ökologischer Umgebung.

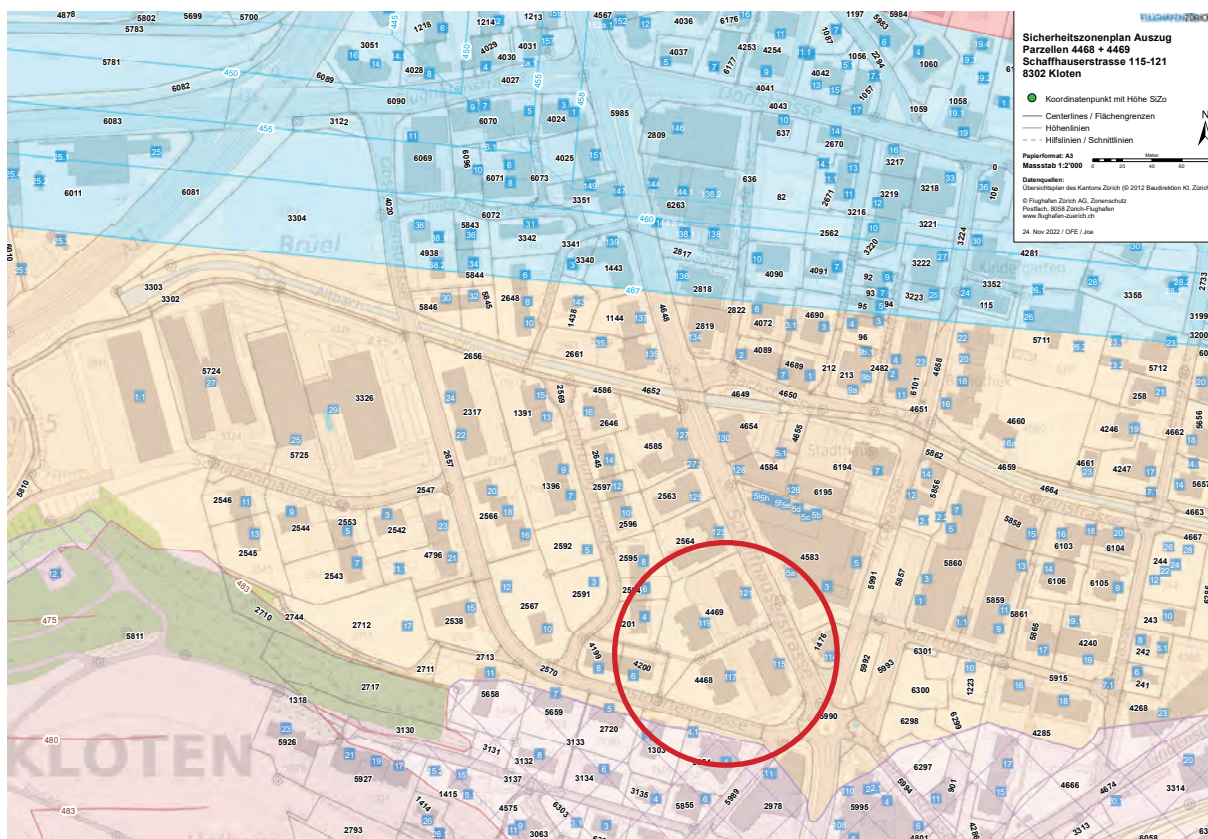
### 3.4 Wohnungen- und Nutzungsmix

Auf dem Bearbeitungsperimeter sind sowohl Wohnungen als auch Gewerbeeinheiten beabsichtigt. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. Geschäfte mit Verkaufsflächen über 400m<sup>2</sup> sind zu prüfen.

Die nachfolgenden Angaben dienen zur Orientierung:

Wohnungstyp	Grösse HNF	Anteil Einheiten
2.5-Zi-Whg	ca. 50m <sup>2</sup> – 60m <sup>2</sup>	ca. 25%
3.5-Zi-Whg	ca. 70m <sup>2</sup> – 85m <sup>2</sup>	ca. 30%
4.5-Zi-Whg	ca. 95m <sup>2</sup> – 105m <sup>2</sup>	ca. 30%
5.5-Zi-Whg	ca. 110m <sup>2</sup> – 120m <sup>2</sup>	ca. 15%

### 3.5 Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich



Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich (Kanton Zürich)

Aus dem Sicherheitszonenplan wird deutlich, dass kein Gebäudeteil über die Kote 467 m.ü.M. herausragen darf. Deswegen wird als Maximalhöhe des obersten Geschosses von 465 m.ü.M. ausgegangen (2m Reserve für Technikanlagen, Dachaufbauten, etc.).

### 3.6 Fahrzeugabstellplätze

Art. 9 Parkplatzreglement Stadt Kloten  
ÖV Güteklasse B

<b>Nutzungsart Wohnen</b>	<b>Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte</b>	<b>Abstellplätze für Besucher und Kunden<sup>1</sup></b>
Mehrfamilienhäuser	1 pro 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>2</sup> , mind. 1 pro Wohneinheit	1 pro 4 Wohneinheiten
Einfamilien-, Doppel-, ReihenEFH	2 pro Wohneinheit	
<b>Gastgewerbe</b>		
Restaurant, Tea Rooms		
Café	1 pro 40 Sitzplätze	1 pro 6 Sitzplätze
Konferenzräume		1 pro 10 Sitzplätze
Hotel	1 pro 7 Gästezimmer	1 pro 2 Gästezimmer
Motel	1 pro 7 Gästezimmer	1 pro 1 Gästezimmer
<b>Verkaufsläden ohne Einkaufszentren</b>		
Lebensmittel/ Detail	1 pro 100 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche <sup>3</sup>	1 pro 40 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche
Nicht-Lebensmittel	1 pro 100 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche	1 pro 100 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche
<b>Dienstleistungen und Gewerbe</b>		
Publikumsintensiv (Schalterbetriebe wie Bank, Post)	1 pro 50 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	1 pro 50 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche
Publikumsorientiert (Praxen, Friseur)	1 pro 50 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche	1 pro 100 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche
Nicht publikumsorientiert (reine Büroflächen)	mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	
Gewerbelagerfläche	1 pro 50 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	1 pro 300 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche

Art. 10 Parkplatzreglement Stadt Kloten

Die Parzellen sind im zentrumsnahen Gebiet gelegen. Der massgeblicher Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten wird wie folgt ermittelt:

- min. 0.2 / max. 0.6 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen
- min. 0.5 / max. 1.2 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen

Grundsätzlich sind die Parkplätze der Bewohner in Tiefgaragen anzuordnen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch gut in die Siedlung zu integrieren. Die endgültige Anzahl Parkplätze ist unter Berücksichtigung der Mobilitätsstrategie zu ermitteln.

**3.7 Verkehr und Erschliessung**

Allreal hat der Nachbarparzelle 2564 eine Dienstbarkeit bezüglich der Zufahrtsrampe eingeräumt, so dass die bestehende Zufahrtsrampe der Erschliessung beider Tiefgaragen dient. Die Zufahrtsrampe befindet sich am nördlichen Rand des Bearbeitungsperimeters, und das Fahrwegrecht für Personenwagen muss jederzeit gewährleistet werden. Dieses ist im städtebaulichen Konzept zu berücksichtigen.

**Bestehende Tiefgarage Schaffhauserstrasse**

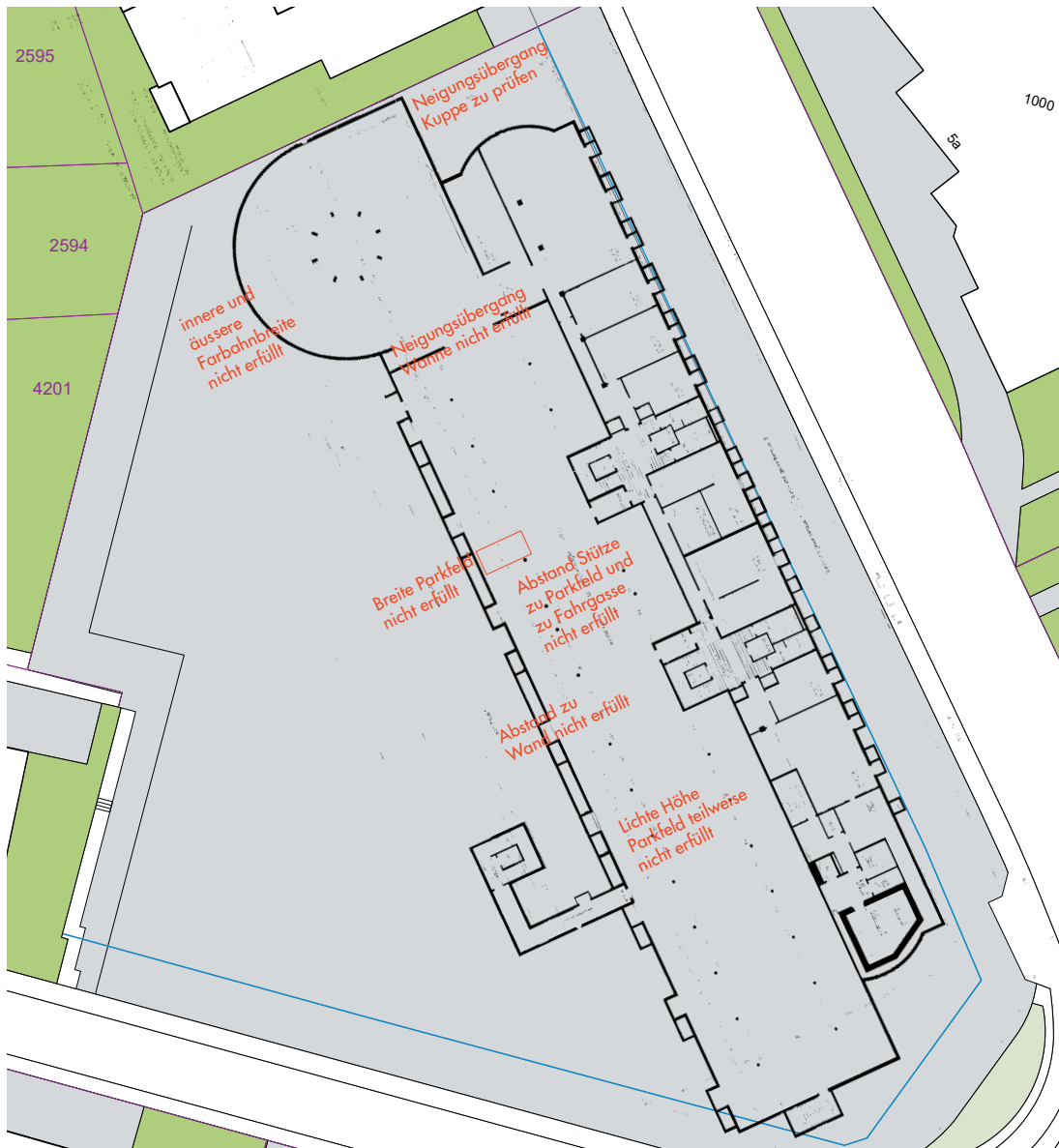
**Gültige Parkierungsnorm REGnorm VSS 40 291 gültig ab 31.12.2022:**

Heute gilt die Parkierungsnorm REGnorm VSS 40 291, welche den heutigen Wagenpark berücksichtigt. Es wird neu nicht mehr unter verschiedenen Parkfeldtypen unterschieden. Um aber dennoch bestehende enge Verhältnisse berücksichtigen zu können, wurden Reduktionsfaktoren eingeführt. Besonders bei den Parkplatzbreiten entstehen Probleme, da weder die Stützenabstände noch die Wandabstände berücksichtigt wurden. Damit sind in der bestehenden Tiefgarage Parkplatzbreiten von 2.20 Metern bzw. in Einzelfällen 2.15 Metern realisiert. Beim heutigen Fahrzeugpark sind infolge der obligaten Knautsch- und Sicherheitszonen sowie den seitlichen Airbags Fahrzeugbreiten bis 2.0 Meter üblich (z.B. VW-Multivan, Mercedes Viano usw.). Hinzu kommen die Rückspiegel, was Fahrzeugbreiten bis zu 2.3 Metern ergibt. Ebenfalls neu wird in dieser Parkierungsnorm eine Manövriertfläche für die hintersten Parkplätze in Sackgassen verlangt. Dabei kann gewählt werden ob die Parkgasse verbreitert oder ein Parkplatz als Wendeplatz verwendet soll. Die bestehende Gasse weist eine Fahrbahnbreite von 7.0 Metern auf und entspricht somit den Norm-Vorgaben zum Manövrieren.

Die Erschliessungs-Rampe der Tiefgarage entspricht fast den heutigen Normen für beengte Verhältnisse. Das innere Schrammbord von 0.30 Metern könnte zu Gunsten einer breiteren Fahrbahn auf 0.20 Meter verringert werden. Die Parkplätze sind eindeutig zu schmal. Dieser Umstand muss bzw. sollte diskutiert werden, welche Lösungen dabei ins Auge gefasst werden könnten, oder ob die Bestandesgarantie beibehalten werden soll.

		Bestehende Tiefgarage Schaffhauserstrasse	Beurteilung der Anforderungen aufgrund REGnorm VSS 40 291 gültig ab 2021 heute gültige Norm	Beurteilung der Anforderungen aufgrund REGnorm VSS 40 291 gültig ab 2021 heute gültige Norm <b>beengte Verhältnisse</b>	REGnorm VSS 40291 gültig ab 31.12.2021	beengte Verhältnisse
<b>Rampenanlage</b>						
Aussenradius	Ra	11.00	=> erfüllt	=> erfüllt	11.00	11.00
Breite äusseres Schrammbord	Sa	0.45	=> erfüllt	=> erfüllt	0.45	0.40
Breite äussere Fahrbahn	Fa	2.85	=> nicht erfüllt	=> nicht erfüllt	3.15	2.95
Breite innere Fahrbahn	Fi	3.65	=> nicht erfüllt	=> nicht erfüllt	4.05	3.85
Breite inneres Schrammbord	Si	0.30	=> erfüllt	=> erfüllt	0.25	0.20
Breite beider Fahrbahnen	Wfb	6.50	=> nicht erfüllt	=> nicht erfüllt	7.20	6.80
Lichte Breite Fahrweg	Wg	7.25	=> nicht erfüllt	=> nicht erfüllt	7.90	7.40
Neigungsübergang Kuppe	Rv	ev. Knick	=> nicht erfüllt	=> nicht erfüllt	20.00	20.00
Neigungsübergang Wanne	Rv	ev. Knick	=> nicht erfüllt	=> nicht erfüllt	30.00	30.00
Neigung gedeckt	i %	13.00	=> erfüllt	=> erfüllt	18.00	18.00
		Neigung kann nicht genau berechnet werden				
<b>Parkierung</b>						
Breite der Fahrgasse	Fg	7.00	=> erfüllt	=> erfüllt	6.50	6.50
Breite Parkfeld	B	2.35	=> nicht erfüllt	=> nicht erfüllt	2.50	2.40
Länge Parkfeld	L	5.00	=> erfüllt	=> erfüllt	5.00	5.00
Abstand Stütze zu Fahrgasse	Ds1	0.60	=> nicht erfüllt	=> nicht erfüllt	0.80	0.80
Abstand Stütze zu Parkfeld	As2	0.00	=> nicht erfüllt	=> nicht erfüllt	0.10	0.10
Abstand zur Wand	Aw	0.00	=> nicht erfüllt	=> nicht erfüllt	0.30	0.30
Lichte Höhe Fahrbahn	LH Fg	2.50	=> erfüllt	=> erfüllt	2.30	2.30
Lichte Höhe Parkfeld	LH PP	verschieden	=> teilweise erfüllt	=> teilweise erfüllt	2.30	2.30
Manövriertbreite	F	7.00	=> erfüllt	=> erfüllt	7.00	7.00

Gegenüberstellung der Abmessungen in den Normen (Quelle: Enz & Partner GmbH)



Plan bestehende Tiefgarage, Heutige Normen (ohne Massstab)

Nach heutiger Norm und ohne Änderungen in der Struktur hätten ca. 60 Parkplätze (30 Parkplätze/Geschoss) platz. Die "Nicht-Konformität" der Rampe bleibt bestehen.

**3.8 Strassenlärm**

Am Tag kommt es nur entlang der Schaffhauserstrasse und im Bereich des Kreisels zur Überschreitung des Immissionsgrenzwertes. Die Überschreitung ist mit maximal 3 dB relativ gering und kann mit Loggien oder Balkonen wettgemacht werden. In der Nacht kommt es entlang der Schaffhauserstrasse und im Bereich des Kreisels sowie teilweise an den stirnseitigen Fassaden zur Überschreitung des Immissionsgrenzwertes. Die Überschreitung in der Nacht im EG und 1.OG beträgt 5 dB. Ab dem 2. OG beträgt die Überschreitung 3dB. Mit architektonischen Massnahmen (z.B. Loggien, Lauben, Balkone, etc.) kann die Überschreitung wettgemacht werden. Dies bedeutet, dass ein bewilligungsfähiges und rekursives Projekt starke Einschränkungen entlang der Schaffhauserstrasse in Kauf nehmen muss (Gewerbenutzung oder Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen wie Bad, Treppenhaus, Arbeitsküche etc.), wenn auf die Beantragung von Ausnahmegewilligungen verzichtet werden soll. Für Ausnahmegewilligungen muss im Rahmen eines Lärmgutachtens aufgezeigt werden, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft wurden.

**2.1. Immissionsgrenzwerte**  
Die betrachteten Parzellen liegen in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Folgende Immissionsgrenzwerte müssen eingehalten werden:

**Wohnen**

- 65 dB(A) am Tag <sup>1</sup>
- 55 dB(A) in der Nacht <sup>1</sup>

**Gewerbe**

- 70 dB(A) am Tag <sup>1,2</sup>
- Kein Grenzwert in der Nacht <sup>1,2,3</sup>

(Quelle: Lärmschutzverordnung LSV)



Lärmbelastung Tag, T50 (Quelle: Gartenmann Engineering)



Lärmbelastung Nacht, T50 (Quelle: Gartenmann Engineering)

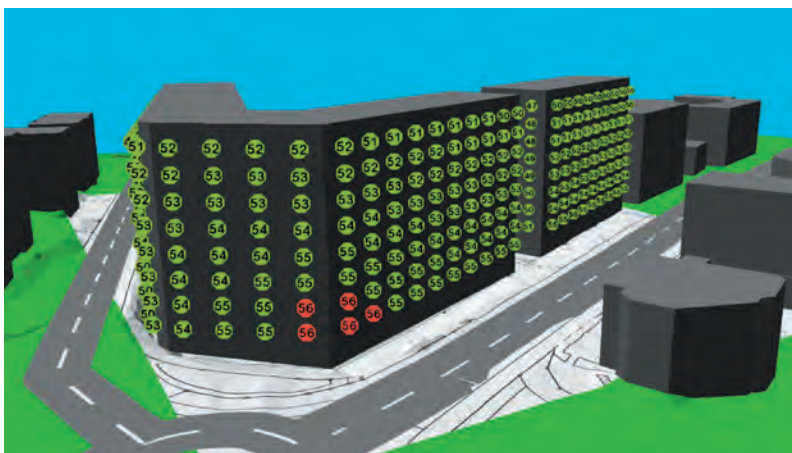
Im Rahmen der Lärmsanierung und des BGK Schaffhauserstrasse wurden Massnahmen an der Quelle untersucht. Auf der Schaffhauserstrasse ist von km 27.0 (vom Kreisel bei Schaffhauserstrasse 115) bis km 27.56 (Kreuzung Wilder Mann) die kombinierte Realisierung eines lärmarmen Belags und einer Temporeduktion auf 30 km/h vorgesehen.

Das BGK mit dem lärmarmen Belag ist noch nicht festgesetzt. Die Temporeduktion ist noch nicht verfügt.

Nach aktueller Terminplanung ist die Umsetzung des lärmarmen Belags sowie die Festsetzung und Einführung der Temporeduktion im Herbst 2025 zu erwarten. Dieser Termin kann sich jedoch aufgrund von Einsprachen, Projektänderungen und unvorhersehbaren Einflüssen um unbestimmte Zeit verschieben. Der geplante lärmarme Belag kann als Argument in der Interessenabwägung angeführt werden. Der genaue Belagstyp wird noch festgelegt, es kann jedoch von einer Wirkung von mindestens -1 dB auf das Rollgeräusch (von Belagskennwert  $K_b = 0$  dB zu  $K_b = -1$  dB) gegenüber dem heutigen Zustand ausgegangen werden.



Lärmbelastung Tag, T30 (Quelle: Gartenmann Engineering)

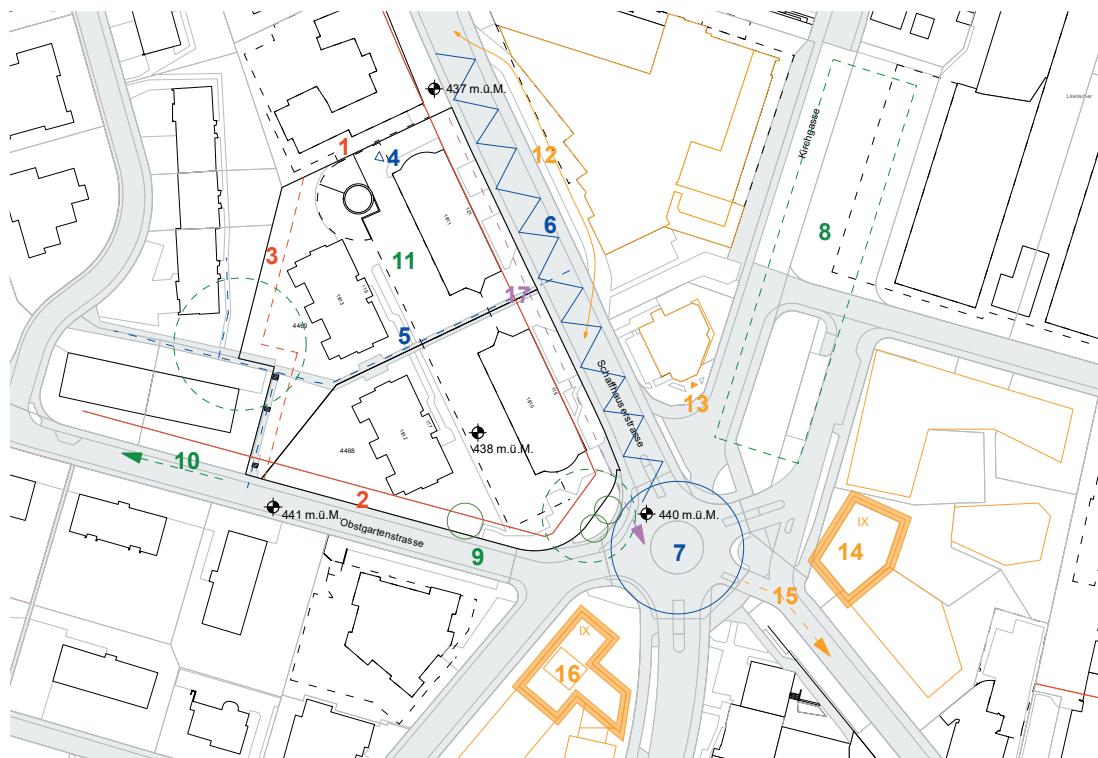


Lärmbelastung Nacht, T30 (Quelle: Gartenmann Engineering)

Mit der kombinierten Realisierung eines lärmarmen Belags und einer Temporeduktion auf 30 km/h kommt es gemäss Simulation nur noch in einem kleinen Bereich an der Ecke Schaffhauserstrasse / Kreisel zu einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes. Aufgrund der relativ zeitnah geplanten kombinierten Realisierung ist zu überlegen, ob es sinnvoll wäre, die Zeitachse für die Planung der Gebäude so zu verschieben, dass von den geringeren Lärmemissionen profitiert werden kann.

Eine Ausrichtung des Projektes auf die Lärmbelastung mit Tempo 50 hat einen grossen Einfluss auf die architektonische Gestaltung und Gebäudeausrichtung entlang der Schaffhauserstrasse.

### 3.9 Zusammenfassung Rahmenbedingungen



#### Bebauungsgrenzen

1. Näherbaurecht
2. Verkehrsbaulinie
3. Grenzabstand beträgt min. 5m (Mehrlängenzuschlag 1/3, max. 10m). Dieser muss während der Baustelle beibehalten oder die Zustimmung der Berechtigten eingeholt werden.

#### Normen und Rechte

4. Tiefgarage erfüllt Anforderungen der ab 2021 heute gültigen Norm nicht, zudem muss die Zufahrt jederzeit sichergestellt werden (SP 2849)
5. Der Loorenweg ist als attraktive Fusswegverbindung zu gestalten. Das Fusswegrecht (SP 1225) ist im Zeitraum der Baumassnahmen zu gewährleisten oder mit den Berechtigten zu lösen.
6. Lärmquelle Schaffhauserstrasse, Emission liegt bei ca. 3 - 5 dB über Grenzwert
7. Lärmquelle Kreisel, Emission liegt bei ca. 3 - 5 dB über Grenzwert

#### öffentlicher Raum

8. Stadtplatz mit zukünftiger Erweiterung
9. Bäume (südlich) wenn möglich erhalten
10. im Westen schliesst ein ruhiges Wohngebiet an
12. Lärmauswirkungen auf Parzelleninneres sind zu minimieren

#### Umgebung

13. Anlieferung Supermarkt
14. Eingang Bäckerei
15. Neubau (in Bau) mit neuem Hochpunkt
16. Blickbezug zum Bahnhof
17. Neubau (in Planung) mit neuem Hochpunkt

#### geografische Einflüsse

18. Topografischer Anstieg vom 3m



Blick auf Bestandsge-  
bäude (am Kreisverkehr)

Grosser topografischer  
Unterschied von Trottoir  
zum Grundstück



Blick entlang der Schaff-  
hauserstrasse

befahrene Strasse führt zu  
hoher Lärmbelastung



Blick auf hinteren Bereich

Potenzial für grüne  
Anlagen und Spielplatzsi-  
tuationen vorhanden



Blick auf Neubauten

Neue Hochpunkte am  
Kreisel im Stadtzentrum



Blick auf Loorenweg

Durchwegung durch die  
Parzelle entlang Grünan-  
lagen



Blick auf Nachbarsbauten

gute Anbindung und  
Wegnetze innerhalb der  
Nachbarschaft

#### 4. VOLUMENSTUDIEN

##### 4.1 Typologienstudien



Varianten von Hofblock-Typologien und Blockstrukturen



Varianten mit Doppelblöcken

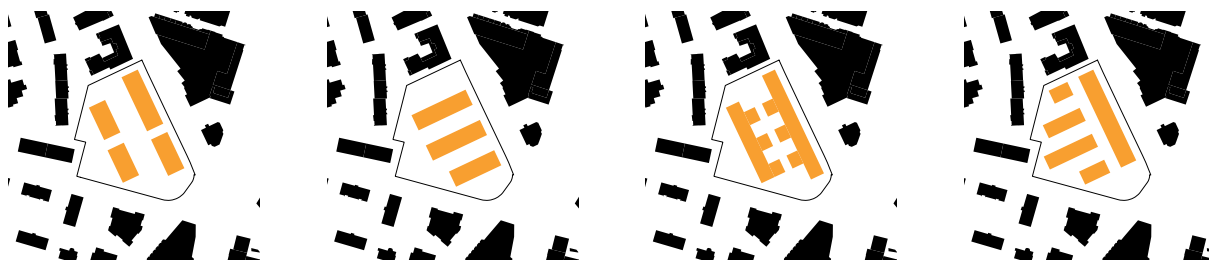


Varianten mit Punktbauten

In den ersten Schritten wurden mehrere Typologien am Ort angewandt, um erste Erkenntnisse zu gewinnen. Vier Typologien (Hofblock, Doppelter Hofblock, Punktbau und Hybrid) wurden gemeinsam mit allreal ausgewählt und im weiteren Verlauf intensiver untersucht.



Varianten mit hybriden Typologien aus Punkt- und Zeilenbau



Varianten mit Zeilen und Grossformen



Erste detaillierte Setzungen von favorisierten Varianten

4.2 Typologie **Hoffblock**

Fussabdruck:	2'760 m <sup>2</sup>
davon abgezogen: (abzgl. Aussenwände, Loggien, Balkone, TH mit gr. Luftraum)	2'430 m <sup>2</sup>
Ausnutzungsziffer AZ:	2.1
Anteil Wohnen (75%):	10'400 m <sup>2</sup>
Anteil Gewerbe (25%):	3'500 m <sup>2</sup>

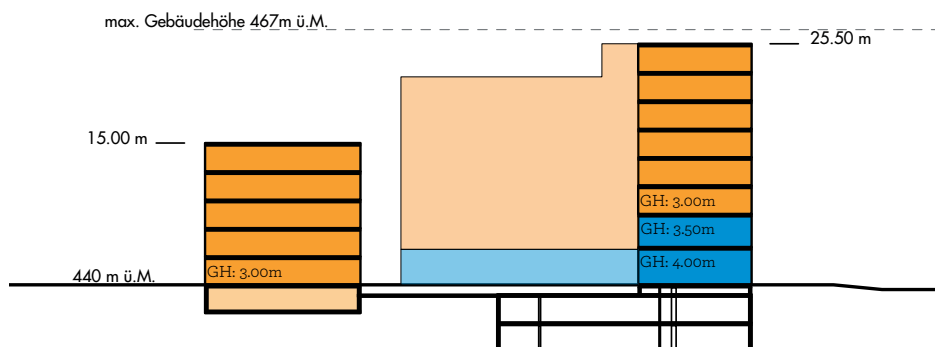


Konzeptskizze

Aus den vier favorisierten Typologien wurde die Hoffblockstruktur weiter untersucht. In der finalen Ausarbeitung wurde diese Typologie nicht detaillierter ausgearbeitet. Aufgrund der für den Standort fremden Bautypologie und der langen Gebäudekante an der Schaffhauserstrasse wurde diese Variante als nicht zielführend betrachtet.



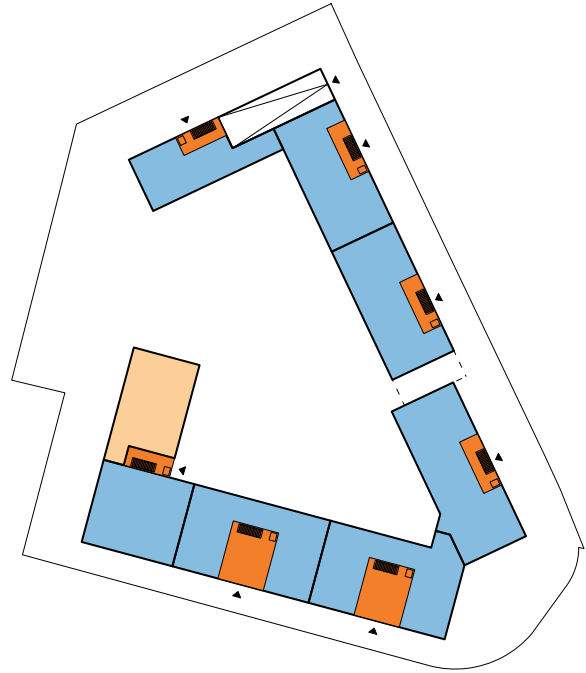
Schwarzplan



Schemaschnitt

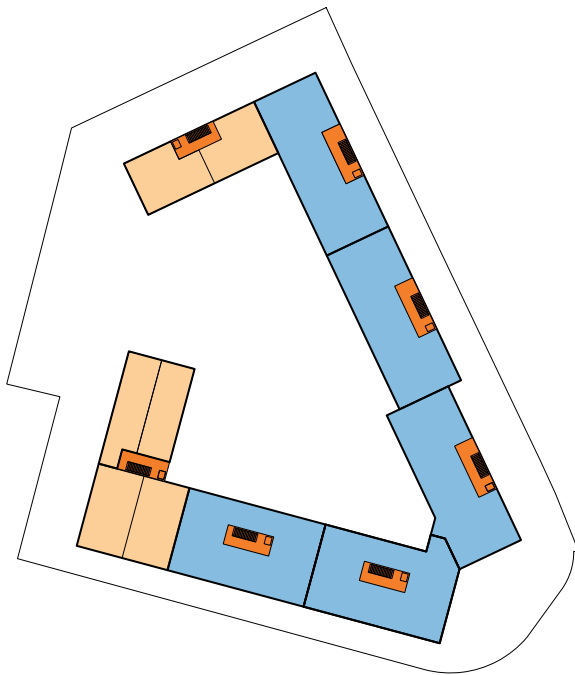


Situation

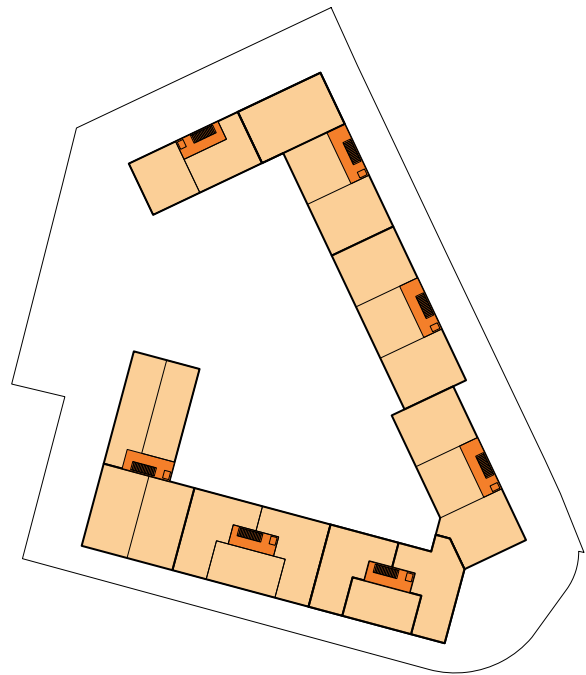


Erdgeschoss

-  Erschliessung
-  Wohnen
-  Gewerbe



1. Obergeschoss



Regelgeschoss

**4.3 Typologie**      **Punktbau**

Fussabdruck:      2'700 m<sup>2</sup>

davon abgezogen:      2'370 m<sup>2</sup>  
(abzgl. Aussenwände,  
Loggien, Balkone,  
TH mit gr. Luftraum)

Ausnutzungsziffer AZ:      2.1

Anteil Wohnen (75%):      10'350 m<sup>2</sup>

Anteil Gewerbe (25%):      3'450 m<sup>2</sup>



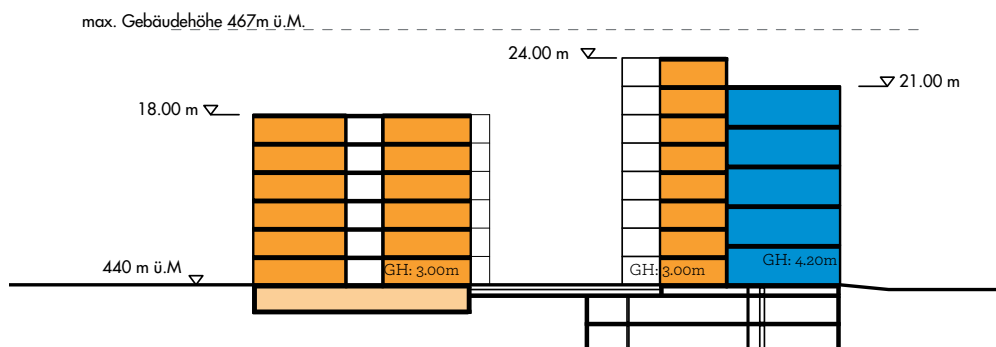
Konzeptskizze

Die reine Punktbau-Typologie wurde ebenfalls weiter angeschaut, wurde ebenso wie der Hofblock nicht weiter ausgeführt. Stadthäuser wurden als weniger geeignet eingestuft, da sie ein sehr sorgfältig ausgearbeitetes Freiraumkonzept und eine anspruchsvolle interne Erschliessung der Baukörper mit gemischten Nutzungen voraussetzen.

Im weiteren Verlauf der Studie wurden von den vier favorisierten Typologien die Strukturen Doppelter Hofblock und Hybrid favorisiert und intensiv ausgearbeitet.



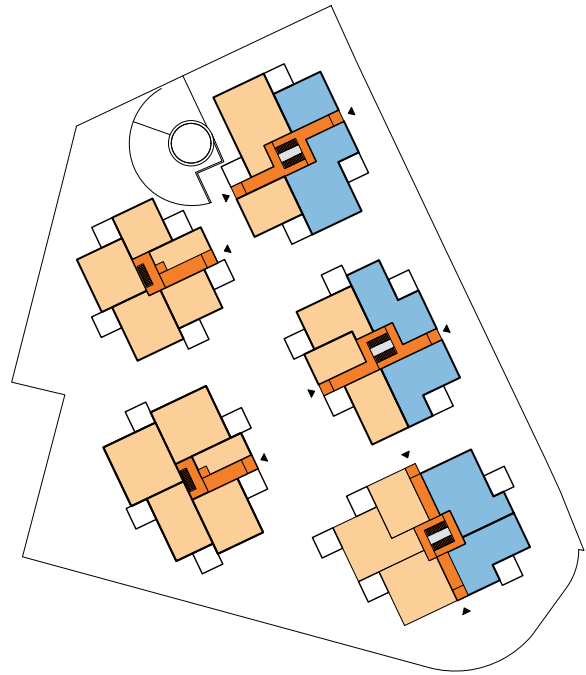
Schwarzplan



Schemaschnitt

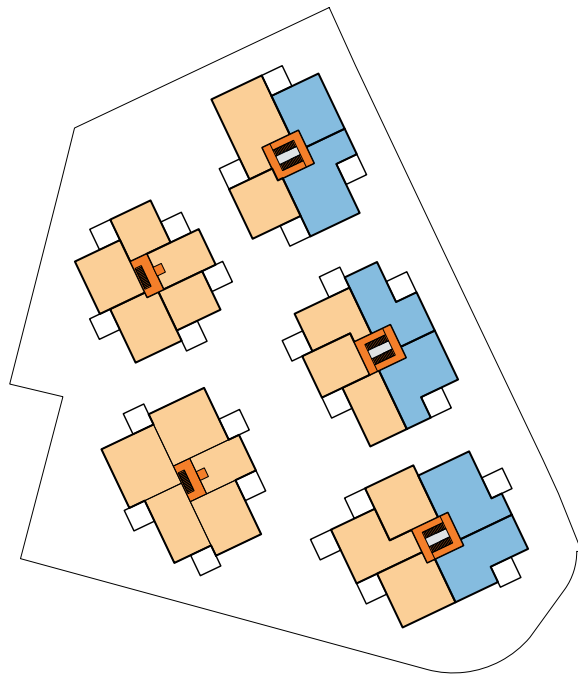


Situation

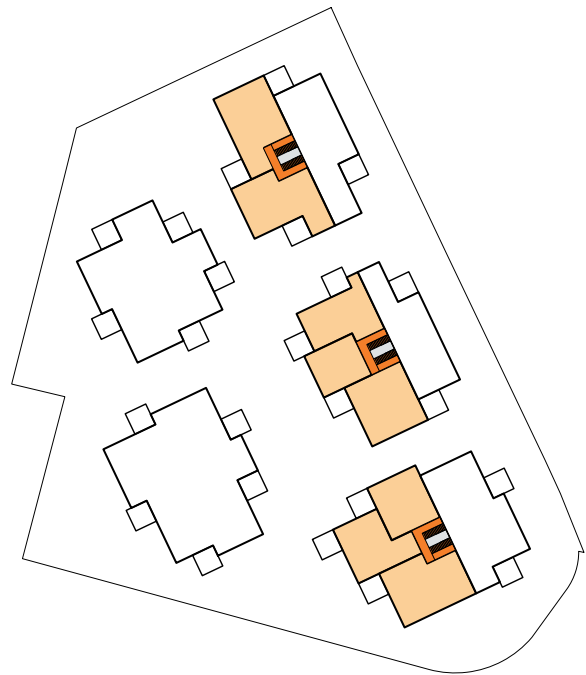


Erdgeschoss

-  Erschliessung
-  Wohnen
-  Gewerbe

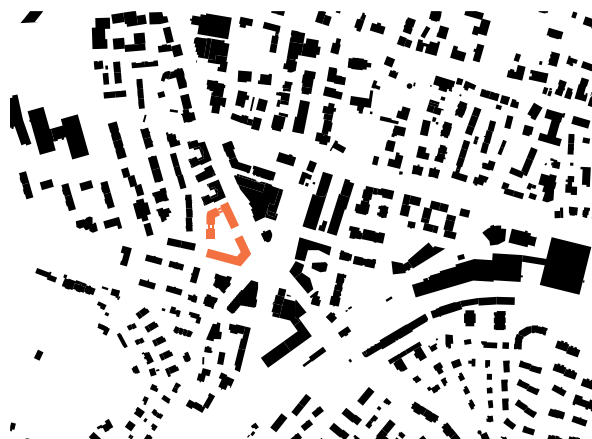


1. Obergeschoss / Regelgeschoss



Attikageschoss

5. VARIANTE DOPPELTER HOFBLOCK: «WOHNEN AM GRÜNEN HOF»



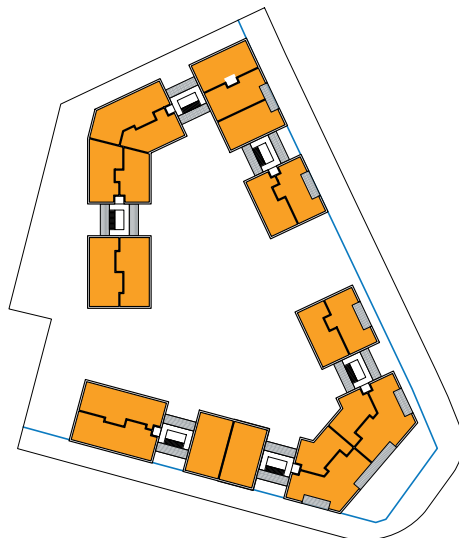
- mehrere einzelne Volumen (Wohnen) bilden über einen doppelgeschossigen Sockel (Gewerbe) einen Hofblock
- Höheres Volumen entlang Schaffhauserstrasse; Hochpunkt am Kreisel orientiert
- Erschliessungstürme verbinden Wohnvolumen und bilden zeitgleich Aussenterrassen für die Wohnungen
- Gewerbesockel entlang Schaffhauserstrasse/Obstgartenstrasse
- Durchwegung über grünen Hof



Situationsplan

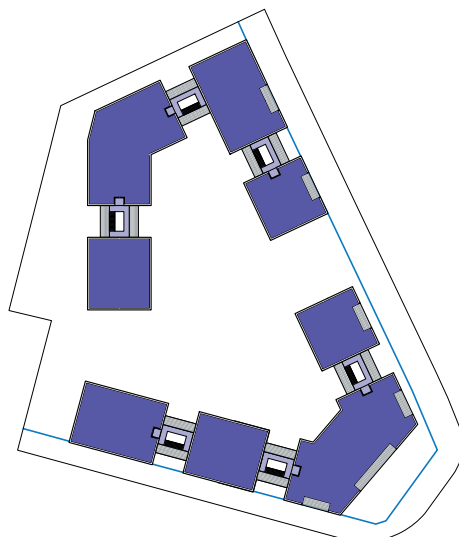
**Kenndaten Wohnen am Grünen Hof**

Grundstücksfläche:	7'643 m <sup>2</sup> :
Geschossfläche GF SIA 416:	15'881 m <sup>2</sup>
anrechenbare Geschossfläche aGF SIA 416:	14'910 m <sup>2</sup>
Ausnutzungsziffer AZ:	2.0
Hauptnutzfläche HNF SIA 416:	12'800 m <sup>2</sup>
HNF Wohnen:	9'500 m <sup>2</sup>
HNF Gewerbe:	3'300 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen SIA 416:	72'700 m <sup>3</sup>
davon oberirdisch:	51'000 m <sup>3</sup>
davon unterirdisch:	21'700 m <sup>3</sup>



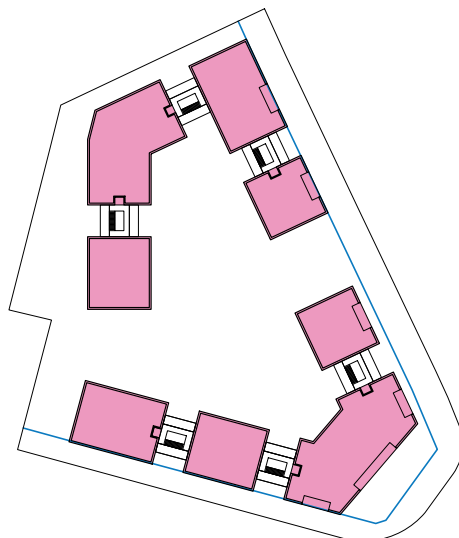
Hauptnutzfläche HNF ■ Wohnen ■ Gewerbe

Anzahl Wohnungen	109
2.5-Zimmer	24
3.5-Zimmer	37
4.5-Zimmer	24
5.5-Zimmer	24

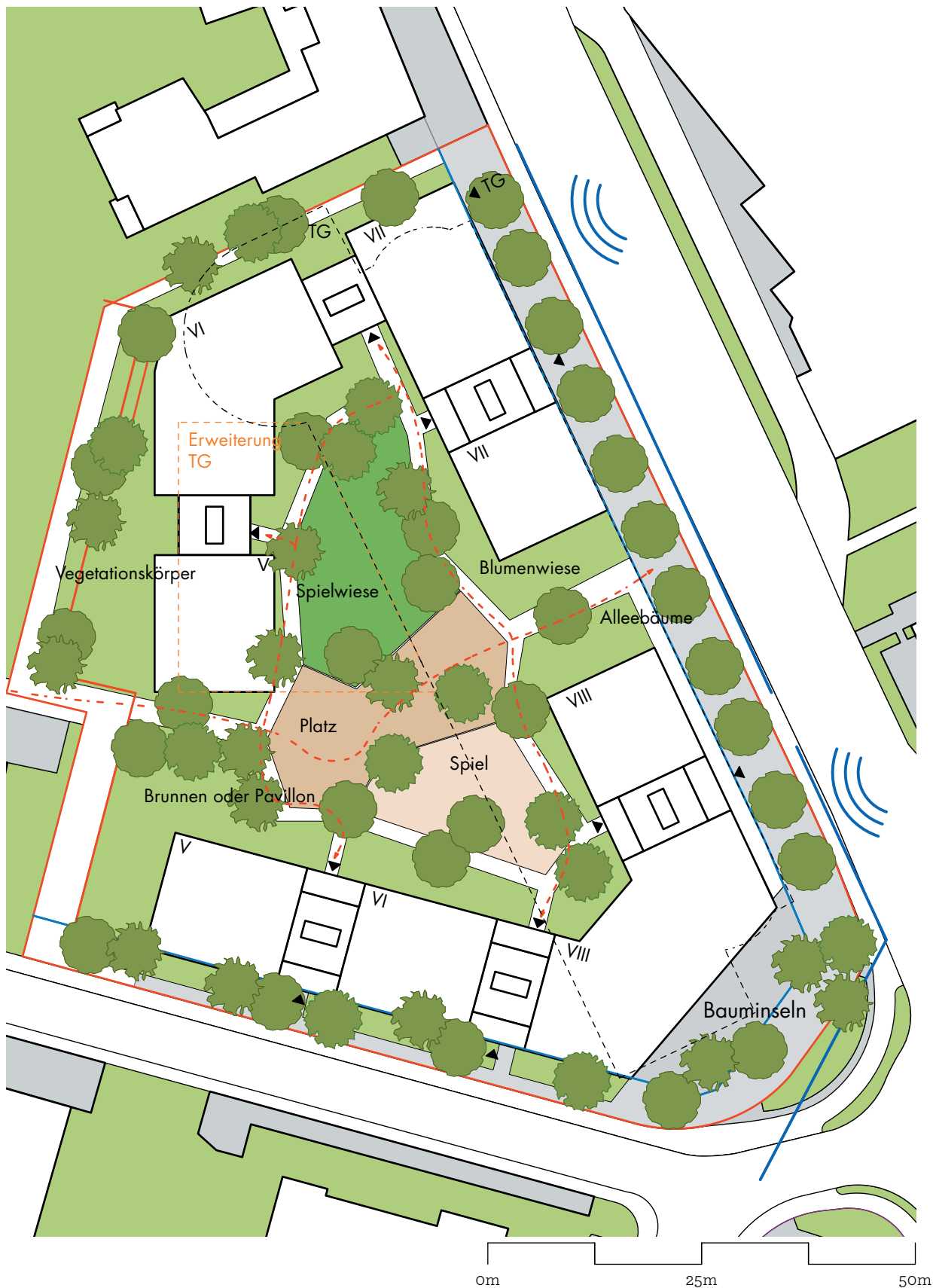


anrechenbare Geschossfläche aGF ■ geheizt ■ ungeheizt

Berechnung Anzahl Parkplätze	
Anzahl Parkplätze bestehende TG nach heutiger Norm:	61
Parkplätze Bewohner:	109
Parkplätze Besucher Wohnen:	27
Parkplätze Wohnen Gesamt:	136
nach Reduktionsfaktor 0.2 nach Art. 10 Parkplatzregl. Stadt Kloten:	68
Parkplätze Gewerbe:	66
Parkplätze Besucher Gewerbe:	11
Parkplätze Gewerbe Gesamt:	77
nach Reduktionsfaktor 0.2 nach Art. 10 Parkplatzregl. Stadt Kloten:	15
Anzahl Parkplätze Total:	84
zusätzliche Parkplätze zur best. TG:	23
Velo-Abstellplätze:	430



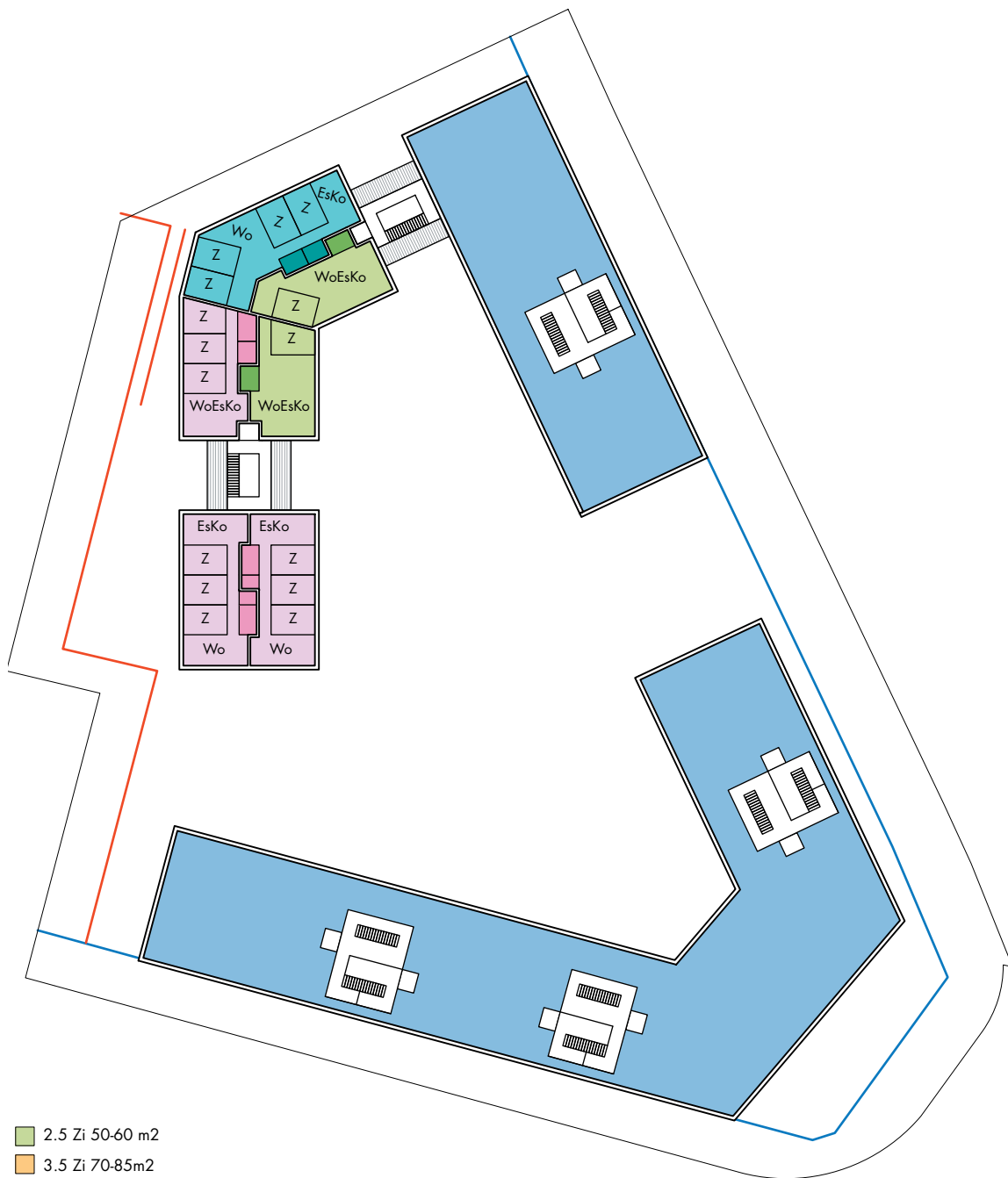
Geschossfläche GF ■



Konzept Aussenraum mit Durchwegung



Grundriss Erdgeschoss

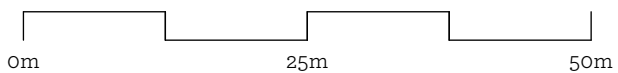


- 2.5 Zi 50-60 m<sup>2</sup>
- 3.5 Zi 70-85m<sup>2</sup>
- 4.5 Zi 95-105 m<sup>2</sup>
- 5.5 Zi 110-120 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche

Baugrenze mit Mehrlängenzuschlag

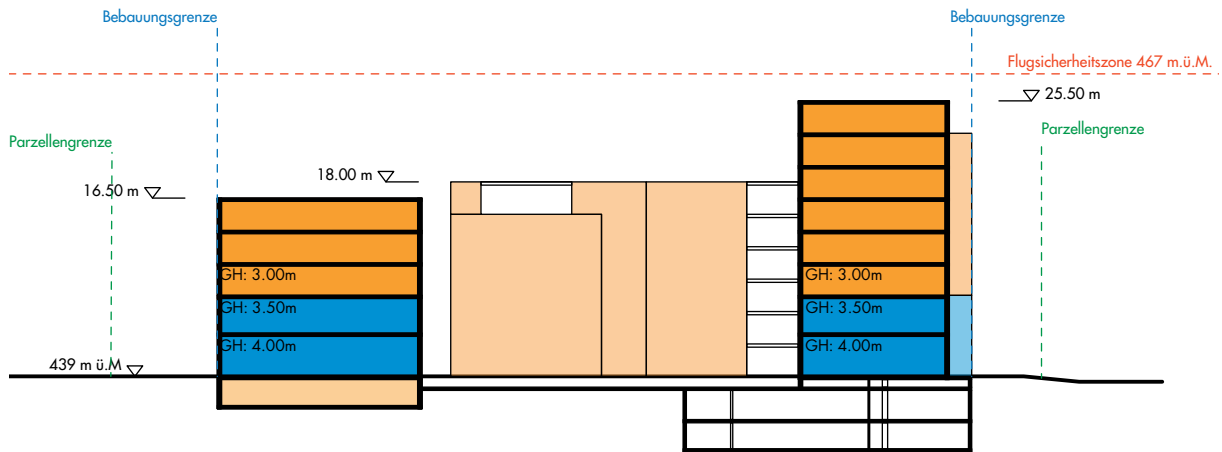
Baugrenze



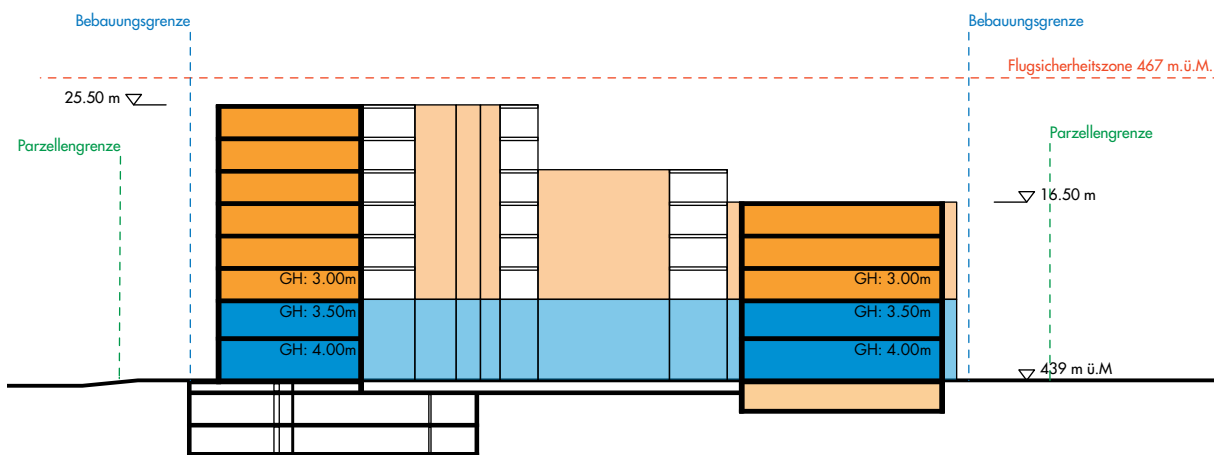
Grundriss 1.Obergeschoss



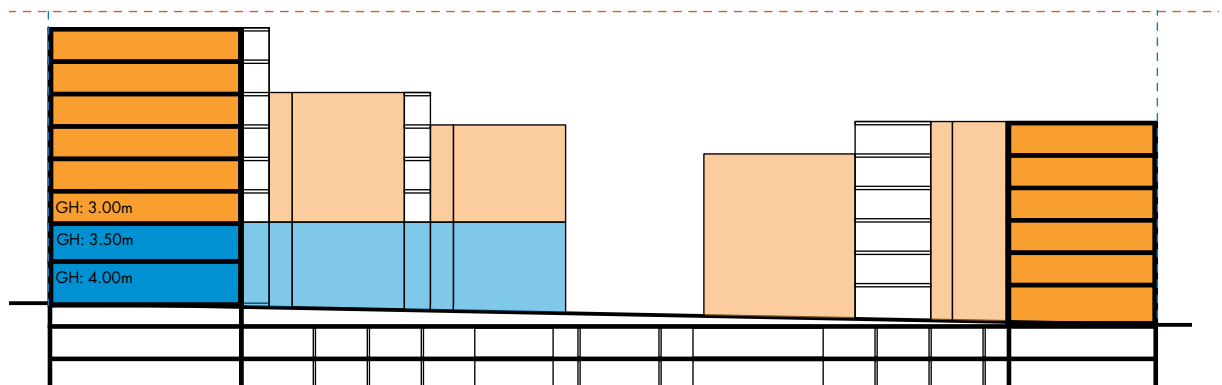
Grundriss Regelgeschoss



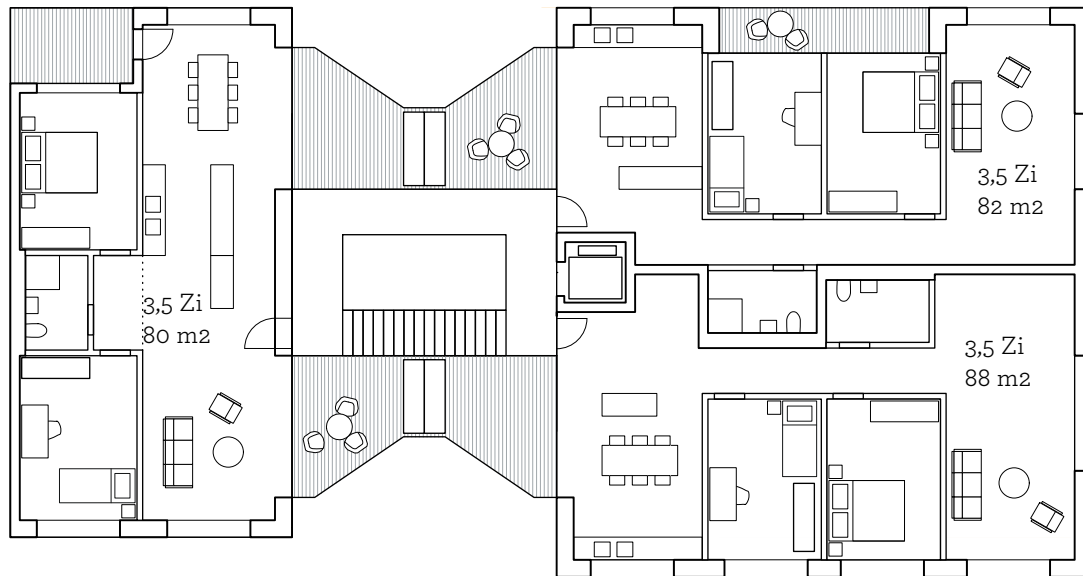
Schemaschnitt AA



Schemaschnitt BB



Schemaschnitt CC



Ausschnitt Wohnungsgrundriss, 1:200

0m

10m



Hofausbildung, ADP  
Hellmutstrasse, Zürich



Erschliessung + Terrassenbildung,  
Kuhn Fischer Partner,  
Limmatwest, Zürich



Fassade zur Strasse, Duplex  
Bucheggplatz, Zürich



Referenzprojekte Architektur und Landschaftsplanung



Giessen-Areal, Dübendorf,  
vetschpartner

Siedlung Buchegg, Studio Vulkan

Wohnüberbauung Katzenbach,  
Studio Vulkan

6. VARIANTE HYBRID: «3 TYPOLOGIEN MIT 3 FREIRÄUMEN»



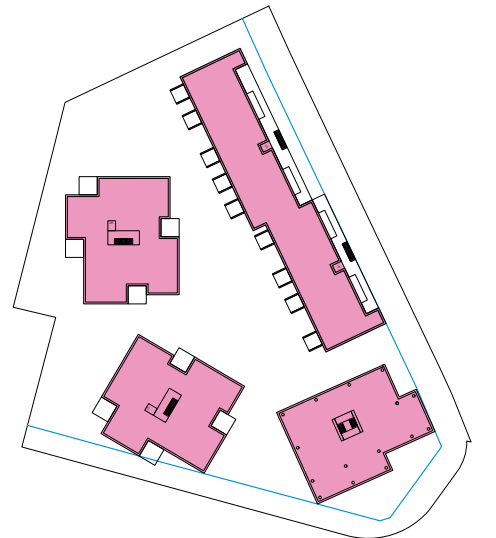
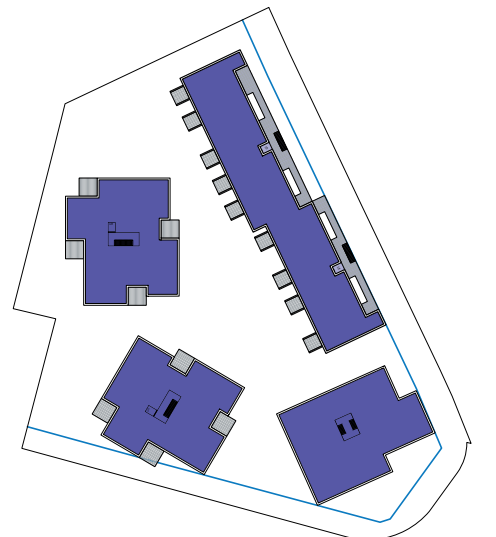
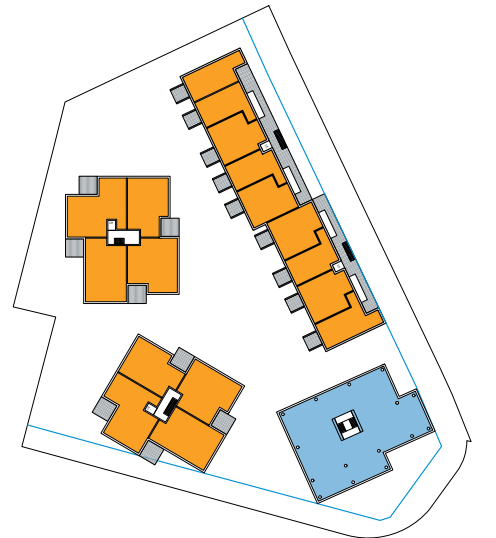
- ein Zeilenbau (Wohnen) mit privaten Gärten, zwei Punktbauten (Wohnen) mit grosszügigen Balkonen und ein freistehendes Gewerbehau
- Wohnen bis ins EG; Hochparterre entlang Schaffhauserstrasse
- Gewerbehau als Hoch- und Sichtpunkt am Kreisel
- Durchwegung über drei Freiräume
- Zufahrt zur bestehenden TG bleibt erhalten



Situationsplan

**Kenndaten 3 Typologien mit 3 Freiräumen**

Grundstücksfläche:	7'643 m <sup>2</sup> :
Geschossfläche GF SIA 416:	17'000 m <sup>2</sup>
anrechenbare Geschossfläche aGF SIA 416:	16'950 m <sup>2</sup>
Ausnutzungsziffer AZ:	2.2
Hauptnutzfläche HNF SIA 416:	14'000 m <sup>2</sup>
HNF Wohnen:	10'500 m <sup>2</sup>
HNF Gewerbe:	3'500 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen SIA 416:	75'600 m <sup>3</sup>
davon oberirdisch:	53'300 m <sup>3</sup>
davon unterirdisch:	22'300 m <sup>3</sup>
Anzahl Wohnungen	115
2.5-Zimmer	21
3.5-Zimmer	42
4.5-Zimmer	39
5.5-Zimmer	13
Berechnung Anzahl Parkplätze	
Anzahl Parkplätze bestehende TG nach heutiger Norm:	61
Parkplätze Bewohner:	115
Parkplätze Besucher Wohnen:	29
Parkplätze Wohnen Gesamt:	144
nach Reduktionsfaktor 0.2 nach Art. 10 Parkplatzregl. Stadt Kloten:	72
Parkplätze Gewerbe:	70
Parkplätze Besucher Gewerbe:	12
Parkplätze Gewerbe Gesamt:	82
nach Reduktionsfaktor 0.2 nach Art. 10 Parkplatzregl. Stadt Kloten:	16
Anzahl Parkplätze Total:	88
zusätzliche Parkplätze zur best. TG:	27
Velo-Abstellplätze:	443





Konzept Aussenraum mit Durchwegung



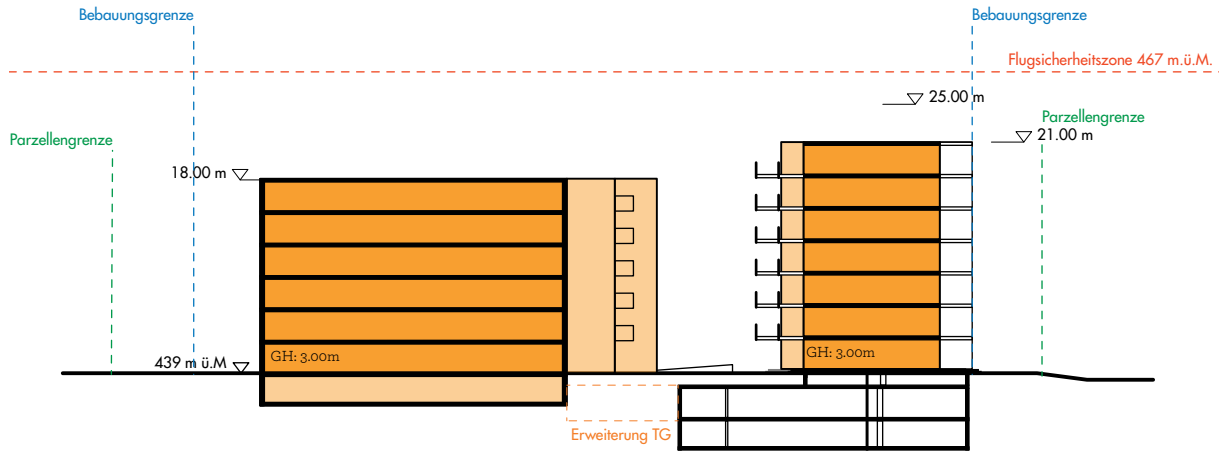
Grundriss Erdgeschoss



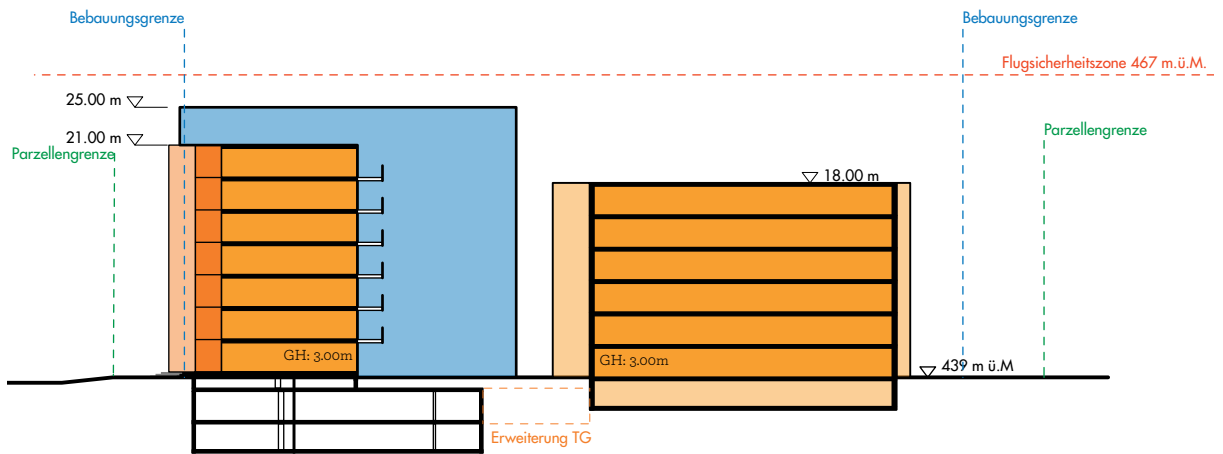
Grundriss 1.Obergeschoss



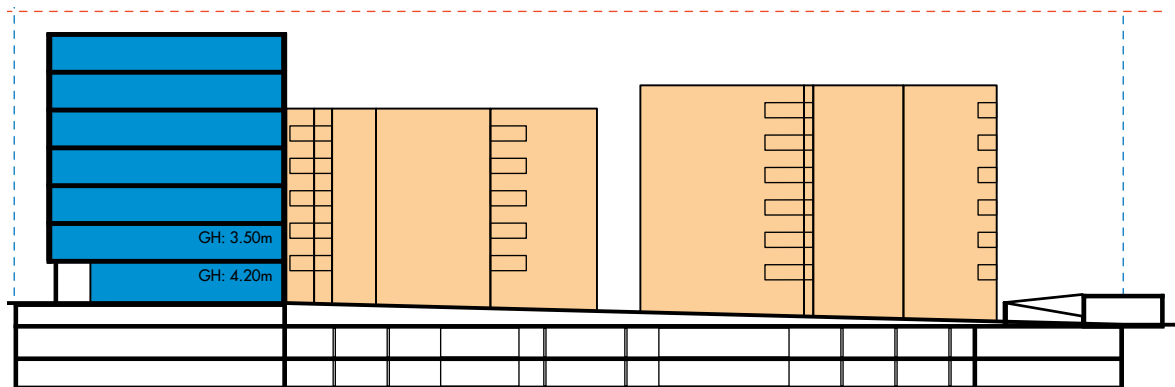
Grundriss Regelgeschoss



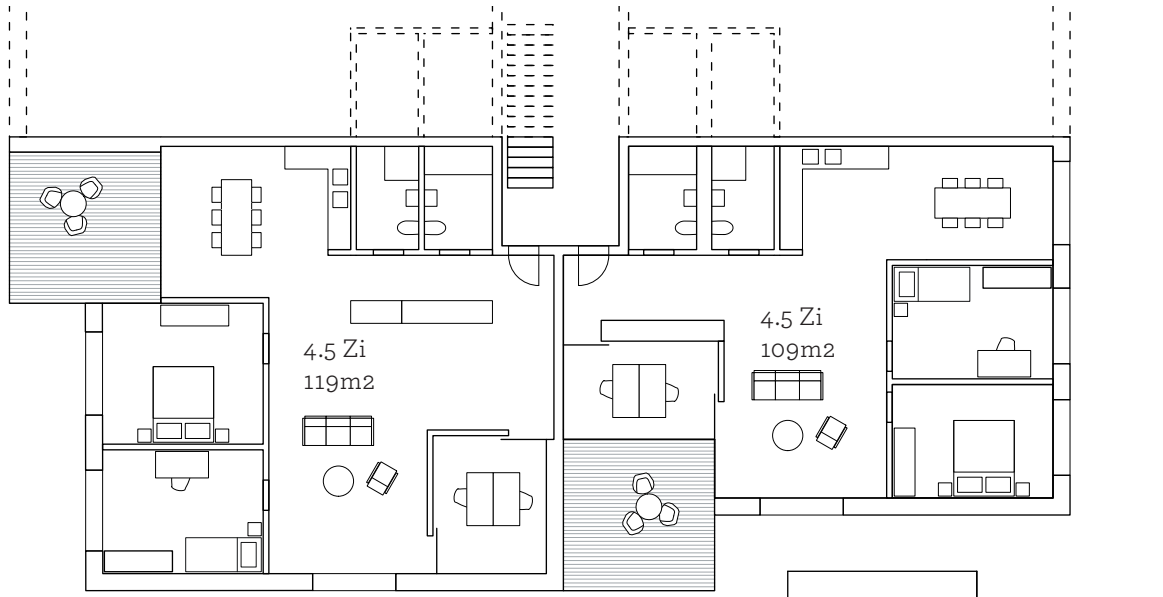
Schemaschnitt AA



Schemaschnitt BB



Schemaschnitt CC



Ausschnitt Wohnungsgrundriss, 1:200

0m 10m



Balkontürme, ENF  
Wohnüberbauung Aarenau,  
Aarau



Hofausbildung, Rolf Mühletaler  
Zollfreilager, Zürich



Erschließung Lauben, EM2N  
Briesestrass, Berlin



Referenzprojekte Architektur und Landschaftsplanung



Aeschbachquartier, Aarau  
Studio Vulkan



Baugenossenschaft Im Gut,  
Zürich  
Nipkow Landschaftsarchitektur

Riedpark, Zug  
Fontana Landschaftsarchitektur

## 7. ERKENNTNISSE

Die Erkenntnisse fassen die Rückmeldungen der Stadt Kloten und Allreal zusammen, gemäss der Aktennotiz vom 22.05.2023.

### Städtebau:

- S1** Die städtebaulichen Varianten «Wohnen am grünen Hof» und «3 Freiräume» verdeutlichen, dass am Standort eine Ausnutzung zwischen 2.0 und 2.5 angemessen und verträglich ist. Eine dichtere Bebauung (AZ bis ca. 2.5), wird nicht ausgeschlossen und wäre allenfalls im anschliessenden Studienauftrag qualitativ nachzuweisen.
- S2** Eine Staffelung der Baukörper zum Wohnquartier ist hinsichtlich eines besseren städtebaulichen Gefüges sinnvoll. Am Kreisverkehr ist ein städtebaulicher Akzent gewünscht.
- S3** Die Schaffhauserstrasse ist als Bestandteil des Adressierungskonzepts der zukünftigen Überbauung wahrzunehmen. Ein «Rücken» zur Verkehrsachse ist nicht erwünscht.

### Freiraum:

- F1** Der Loorenweg als wichtige Fussgänger-Verbindung vom Stadtplatz zum Wohnquartier soll auch zukünftig durch das Areal führen.
- F2** Die Niveaus der Trottoirs entlang der Schaffhauserstrasse und der Obstgartenstrasse geben die Anschlüsse zum Areal vor. Die Vorzonen und Erdgeschosse sind entsprechend anzuhähen (gegenüber dem heutigen Zustand).
- F3** Die Adressierung am Kreisverkehr und an der Verbindungsachse zum Bahnhof Kloten ist attraktiv und gut nutzbar für z.B. gastronomische Angebote.

### Nutzungsmix:

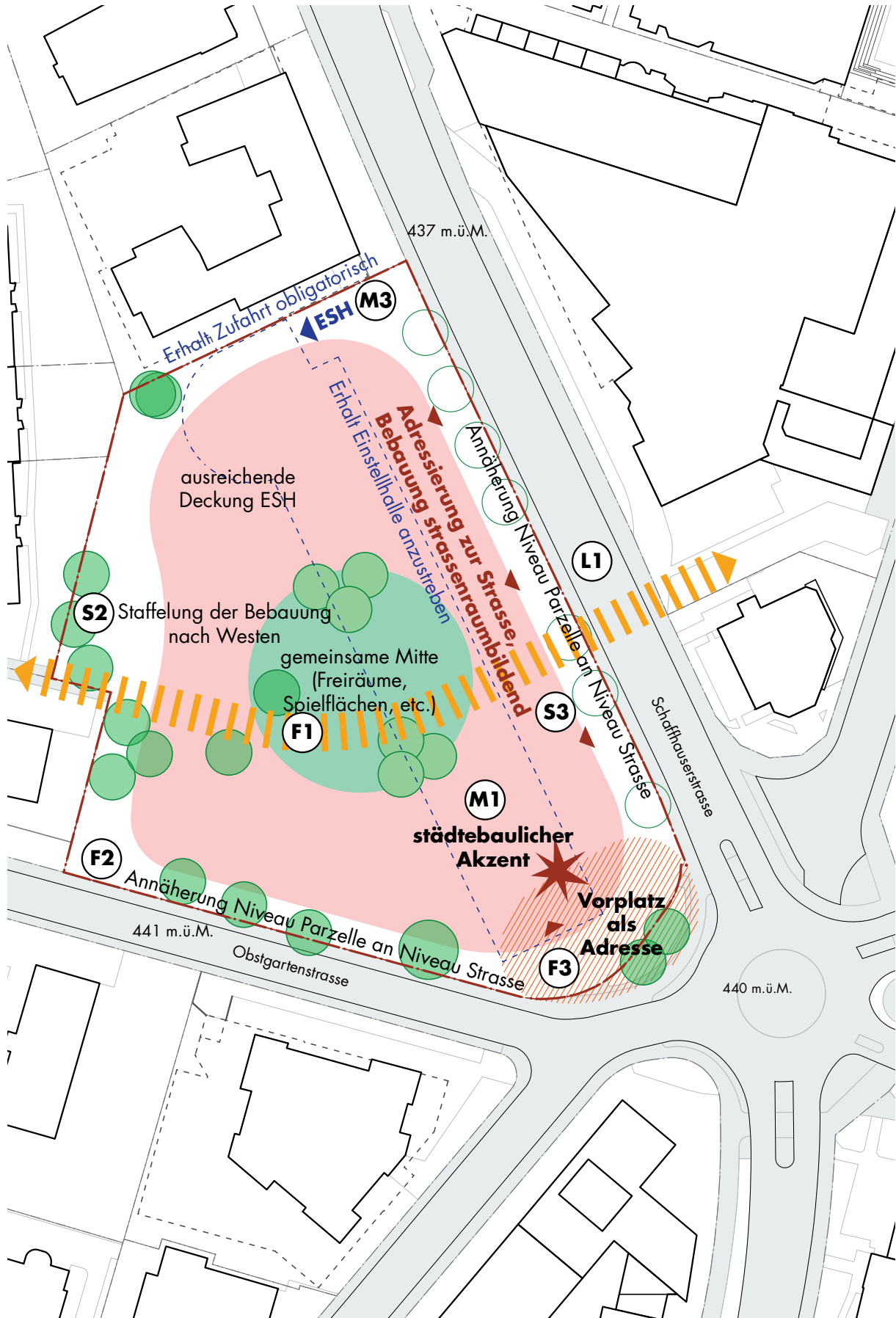
- N1** Wohnen im Erdgeschoss an der Schaffhauserstrasse wird grundsätzlich nicht ausgeschlossen, bedarf jedoch eines überzeugenden architektonischen Konzepts.
- N2** Der gewünschte Nutzungsmix (75% Wohnen und 25% Gewerbe) ist abbildbar, Gewerbe als "Sockellösung" oder als "Gewerbehaus" ist gut vorstellbar.
- N3** Atelier-Wohnen ist möglich und kann als Gewerbefläche angerechnet werden.

### Mobilität:

- M1** In der bestehenden Tiefgarage können nach neuer Parkierungsnorm REGnorm VSS 40 291 ca. 60 Parkplätze untergebracht werden.
- M2** Eine Stellplatzreduktion kann mittels eines Mobilitätskonzepts erfolgen und wird grundsätzlich durch die Stadt Kloten unterstützt.
- M3** Ein Erhalt der bestehenden Rampe der Einstellhalle (ESH) ist erforderlich. Die Notwendigkeit baulicher Massnahmen zur Anpassung der bestehenden Zufahrt an die aktuelle VSS-Normierung ist vertieft zu prüfen.

### Lärmschutz:

- L1** Für die Schaffhauserstrasse in Kloten ist eine Temporeduktion auf Tempo 30 unter Vorbehalt von Einsprachen, Umplanungen, usw. mit Inkraftsetzung im Herbst 2025 vorgesehen. Zum Ziel eines rekursiveren Projekts soll im Studienauftrag das aktuell gültige Verkehrsregime mit Tempo 50 berücksichtigt werden. Die Aufgabenstellung des Studienauftrags wird um das Aufzeigen von Optimierungspotenzialen hinsichtlich der Grundrissdispositionen und hinsichtlich einer allfälligen Temporeduktion erweitert.



Visualisierung Erkenntnisse / Richtlinien (ohne Massstab)

**2. Studienauftrag, Bericht des Beurteilungsgremiums, Wohn- und  
Geschäftsüberbauung Schaffhauserstrasse vom 28. Juni 2024**

# Studienauftrag

## Bericht des Beurteilungsgremiums Wohn- und Geschäftsüberbauung Schaffhauserstrasse

28. Juni 2024

Projektnummer: 8904.01

Schaffhauserstrasse 115-121, 8302 Kloten

1	Einleitung	3
2	Auftrag und Verfahren	5
3	Beurteilung	7
4	Würdigung und Dank	8
5	Projekte Studienauftrag	9
6	Genehmigung Jurybericht	30

# 1 Einleitung

Allreal plant als Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 6391 an der Schaffhauserstrasse in Kloten eine Ersatzüberbauung im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans mit Mietwohnungen und Geschäftsflächen. Die Eigentümerin lobt ein Studienauftragsverfahren aus, um ein qualitätsvolles Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept zu entwickeln. Die Überbauung bleibt nach Fertigstellung im Portfolio von Allreal.



Verortung Liegenschaften in Kloten (gelb markiert, Quelle: Google Earth)

## 1.1 Ausgangslage

Das Grundstück im Grundeigentum der Allreal umfasst vier bestehende Wohn- und Geschäftliegenschaften und eine zweigeschossige Einstellhalle und ist bestens an das lokale, regionale und internationale Infrastrukturnetz angebunden. Quartiernutzungen wie Supermarkt, Post, Schule und Kindergarten sind in Gehdistanz gut erreichbar. Beträchtliche Lärmimmissionen vom Strassenverkehr der Schaffhauserstrasse sind vorhanden. Die Stadt Kloten hat ihr Interesse an einer Nachverdichtung mit urbaner Dichte bekundet.

## 1.2 Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter



Bearbeitungsperimeter. Parzelle Allreal (rot markiert, Quelle: GIW-Browser ZH)

Der Betrachtungsperimeter dient der städtebaulichen Analyse und soll eine kohärente Fortsetzung des Klotener Siedlungsgebietes sicherstellen. Dabei sollen sowohl bestehende als auch zukünftige Entwicklungen sowie der Masterplan «Gestaltung öffentlicher Räume» in Kloten und die «städtebaulichen Prinzipien der Zentrumsgestaltung» berücksichtigt werden. Die Definition eines geeigneten Betrachtungsperimeters lag im Ermessen der Planerteams und die oben erwähnten Dokumenten wurden den Architekten mit dem Studienauftragsprogramm zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des Entwicklungsprozesses wurden die Parzellen Kat.-Nr. 4468 und 4469, beide in Eigentum der Allreal, zur Parzelle Kat.-Nr. 6391 mit einer Grundstücksfläche von gesamthaft 7'643m<sup>2</sup> vereinigt. Der Bearbeitungsperimeter entspricht der Parzelle Kat.-Nr. 6391 und befindet sich in der Nutzungszone WG4 an der Grenze zwischen Zentrumszone und Wohngebiet. Die bestehenden Gebäude mit Baujahr 1992 befinden sich weitestgehend im Originalzustand und bedürfen in den kommenden Jahren umfassender Erneuerungsmassnahmen. Die aktuelle Grundrissdisposition verunmöglicht eine zeitgemässe Nutzung der Gewerbeflächen. Das Potential des Grundstückes ist mit einer heutigen Ausnützung von 0,68 nicht ausgeschöpft.

### 1.3 Machbarkeitsstudie

Eine Machbarkeitsstudie von Ernst Niklaus Fausch Partner von 2023 bildet die Grundlage für die vorliegende Aufgabe. Ziel der Machbarkeitsstudie war die Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, die Prüfung des Erhalts der bestehenden Einstellhalle und die Ermittlung einer für den Standort angemessenen baulichen Dichte. Die Stadt Kloten wurde in die angestrebte Entwicklung frühzeitig einbezogen und unterstützt Allreal in ihrem Ansinnen eines privaten Gestaltungsplanverfahrens. Die Machbarkeitsstudie wurde mit den abgegebenen Unterlagen den Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

### 1.4 Zielsetzung des Studienauftrags

Allreal strebt eine moderne und hochwertige Überbauung mit zeitgemässen Wohnungen und Geschäftseinheiten an. Ziel des Studienauftrags ist es, aufbauend auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie, die angestrebte Qualität und Wirtschaftlichkeit zu sichern sowie die ambitionierte Zielsetzung der eigenen Nachhaltigkeitsstrategie umzusetzen. Das Projekt soll einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten, zusätzlichen Wohnraum schaffen und zu einer Aufwertung des Quartiers sowie einem Mehrwert für alle Bewohnenden beitragen.

Allreal setzt sich zudem bei diesem Projekt sehr hohe Ziele zum Thema Nachhaltigkeit. Angestrebt wird die Erfüllung folgender Zielsetzung:

- Zertifizierung nach SNBS-Hochbau Gold
- Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen in der Erstellung (inkl. Rückbau und Entsorgung von Teilen des Bestands) auf maximal 9 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche und Jahr, ermittelt nach SIA 2032 und SIA 2040
- Mindestens CO<sub>2</sub>-Neutralität (0 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche) im Betrieb

Es gilt abzuwägen, wie das beste Gleichgewicht zwischen ökologischer Nachhaltigkeit, Mobilität, Architektur, Städtebau, Freiraum und Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann. Dabei werden praxisnahe und im neuen Projekt umsetzbare Ideen zur Wiederverwendung von Bestandesmaterialien aus dem Rückbau ausdrücklich begrüsst.

## 2 Auftrag und Verfahren

Die Allreal Generalunternehmung AG als Veranstalterin beauftragte die Teilnehmer mit der Ausarbeitung eines Lösungsvorschlags für den Ersatzneubau auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 6391.

Der Studienauftrag wurde einstufig und nicht anonym durchgeführt. Es fand eine Zwischenbesprechung mit Präsentation statt. Die Zwischenbesprechung gewährleistete einen angemessenen Dialog zwischen Projektverfassern und dem Beurteilungsgremium, womit ein optimales Projektergebnis gewährleistet wurde. Das Protokoll der Zwischenbesprechung wurde allen Teilnehmern zugestellt und enthielt Ergänzungen der Auftragsformulierung und die Beantwortung von Fragen der Bewerber sowie individuelle Angaben zu den einzelnen Projekten. Der Studienauftrag wurde mit BIM durchgeführt. Dabei wurden die Teams vom Allreal-internen BIM-Team unterstützt.

Mit der Abgabe am 16. Februar 2024 sind die Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung berücksichtigt worden und in qualitativ hochstehende städtebauliche und architektonische Lösungen ausgearbeitet worden. Die Arbeiten wurden dem Beurteilungsgremium am 28. Mai 2024 jeweils von den Teams einzeln präsentiert.

### 2.1 Teilnehmer Studienauftrag

- Baumschlager Eberle Architekten
- Burkard Meyer Architekten
- Lilin Architekten
- Armon Semadeni Architekten
- ARGE Baukontor Architekten und Stiller Projects

### 2.2 Beurteilungsgremium

Stimmberechtigte Mitglieder:

- Piet Eckert, E2A Architekten, Zürich (Vorsitz)
- Bertram Ernst, Ernst Niklaus Fausch Partner, Zürich
- Patrick Altermatt, Uniola Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, Zürich
- Andreas Stoll, Raumplaner, Stadt Kloten
- Angelo Moser, Allreal, Leiter Bauherrenorganisation
- Alain Paratte, Allreal, Leiter Immobilien
- Stefan Dambacher, Allreal, Leiter Entwicklung
- Murat Özküp-Steiner, Allreal, Leiter Projektentwicklung

Mitglieder ohne Stimmrecht:

- Lukas Dürr, INTEP, Experte Nachhaltigkeit
- Christoph Baumann, Gartenmann Engineering AG, Experte Lärmschutz
- Matthias Schauwecker, B+S Ingenieure, Experte Mobilität
- David Guthörl, Allreal, Leiter Nachhaltigkeit

- Christopher Hafner, Allreal, Teamleiter Projektentwicklung
- Santiago Vinan, Allreal, Projektleiter Projektentwicklung

### 2.3 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Arbeiten wurden vom Beurteilungsgremium nach den unten aufgeführten Kriterien beurteilt. Die Aufzählung entspricht keiner Reihenfolge einer Gewichtung.

- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Gute Einordnung und Gestaltung des Projekts in die bestehende Umgebung
- Standortverträgliche und angemessene Dichte
- Architektonische und städtebauliche Qualität von Fassade, Erdgeschoss, Schwellenräume und Dachnutzungen
- Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele im Projekt
- Aussenraumkonzept und Freiraumgestaltung
- Erschliessungskonzept und Umsetzung autoarmes Wohnen
- Marktgängigkeit, Qualität, Suffizienz und Flexibilität der Wohnungs- und Geschäftsgrundrisse
- Optimierungspotential hinsichtlich Grundrissdispositionen bei einer allfälligen Temporeduktion an der Schaffhauserstrasse
- Wirtschaftlichkeit
- Bewilligungsfähigkeit
- Stimmigkeit der Gesamtlösung

## 3 Beurteilung

### 3.1 Zwischenbesprechung

Die Projektverfassenden erhielten am 14. Dezember 2023 die Gelegenheit, ihre Projekte dem Beurteilungsgremium vorzustellen. Dabei konnten Verständnisfragen beantwortet, sowie eine kurze Diskussion über die präsentierten Beiträge geführt werden. Mittels schriftlicher Rückmeldungen wurde den teilnehmenden Büros am 5. Januar 2024 eine Rückmeldung gegeben.

### 3.2 Abgabe und Vorprüfung

Sämtliche Projekte wurden termingerecht am 16. Februar 2023 bei Allreal abgegeben. Die Unterlagen wurden vollständig eingereicht und für beurteilbar befunden. Die Vorprüfung erfolgte durch folgende sachverständige Personen:

- Santiago Viñán und Christopher Hafner, Projektentwicklung, Allreal
- Adrian Schmid, Kalkulation BIM, Allreal
- Silke Hagner und Barbara Staib, Kalkulation, Allreal
- Florine Geiser, Francesco Dastoli und David Guthörl, Nachhaltigkeit, Allreal
- Christoph Baumann, Gartenmann Engineering, Experte Lärm- und Schallschutz
- Sarah Ackermann und Lukas Dürr, Intep, Experte Nachhaltigkeit
- Matthias Schauwecker, B+S Ingenieure, Experte Verkehrsplanung
- Tomaz Ulaga und Patrick Rutschmann, Ulaga Weiss, Experte Tragwerksplanung
- Muriel Althaus und Stefan Rüegg, Timbatec, Experte Holzbau und Brandschutz

Die Vorprüfung der eingereichten Projekte umfasste alle unter Ziff. 2.3 genannten Beurteilungskriterien, respektive die Anforderungen aus dem Programm. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden im Vorprüfungsbericht zuhanden des Beurteilungsgremiums festgehalten und dem Beurteilungsgremium am 14. Mai 2024 zur Verfügung gestellt.

### 3.3 Beurteilung vom 28. Mai 2024

Die Beurteilung der eingereichten Projekte erfolgte am 28. Mai 2024.

Das Beurteilungsgremium war vollzählig anwesend und somit beschlussfähig. Zudem waren der Team- und Projektleiter der Allreal Projektentwicklung, die die Vorprüfung durchgeführt haben, sowie der Leiter Nachhaltigkeit der Allreal anwesend. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium durch Allreal vorgestellt. Anschliessend folgte die Präsentation der einzelnen Projekte durch die jeweiligen Verfasser. Das Beurteilungsgremium hatte dabei die Möglichkeit, den Verfassern Fragen zu den Projekten zu stellen.

#### *Erster Rundgang*

Der erste Rundgang erfolgte nach der Vorstellung aller Projekte durch die jeweiligen Verfasser. Die Projekte wurden einzeln im Beurteilungsgremium diskutiert und auf ihre Stärken und Schwächen hin analysiert. Den Schwerpunkt bildeten die unterschiedlichen Potenziale und Defizite der städtebaulichen Strategien. Dabei führten die städtebauliche Konzeption sowie die dadurch erzeugte Produktentwicklung zum einstimmigen Ausschluss der folgenden drei Projekte (ohne Rangfolge):

- ARGE Baukontor Architekten und Stiller Projects, Zürich
- Baumschlager Eberle Architekten, Zürich
- Lilin Architekten, Zürich

### *Zweiter Rundgang*

Im zweiten Rundgang wurden die zwei verbliebenden Projekte einander gegenübergestellt und unter den Aspekten Städtebau, architektonischer Qualität der Wohn- und Gewerbeeinheiten und Umgang mit Bestand vertieft diskutiert. Beide Projekte weisen unterschiedliche städtebauliche Ansätze auf. Die umfassende Diskussion führte zu der Erkenntnis, dass die Projekte neben ihren herausragenden Qualitäten im weiteren Projektverlauf zu überarbeiten wären, weshalb die konzeptionelle «Robustheit» im Hinblick auf die ansteigende Überarbeitung in die Abwägung miteinbezogen wurde.

Das Projekt von Burkard Meyer Architekten zeichnet sich durch die Zurückversetzung des neungeschossigen Langhauses und die zweigeschossige Arkade des vorgelagerten Sockels aus. Die gewählten städtebaulichen Massnahmen vermögen hinsichtlich der Einbindung in das städtebauliche Gefüge, insbesondere bezüglich des Auftaktes und Abschlusses der Arkade sowie der Höhenentwicklung der städtebaulichen Silhouette und den verhältnismässigen engen Zwischenräumen, nicht zu überzeugen.

Nach einer intensiven Diskussion und Auseinandersetzung mit den einzelnen Projekten wurde das Projekt von Armon Semadeni Architekten durch das Beurteilungsgremium als jenes Projekt identifiziert, welches einerseits die verschiedenen Anforderungen gemäss Aufgabenstellung bestmöglich zu vereinen vermag und andererseits für die notwendigen Optimierungen die erforderliche Robustheit des Gesamtkonzepts ausweist. Die klare, selbstverständliche Setzung der Bauvolumen in Kombination mit einer an dem Standort angemessenen und sinnvoll verteilten baulichen Dichte und der Grosszügigkeit des zentralen Aussenbereichs weist hochwertige städtebauliche Qualitäten auf. Die Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitsziele werden durch ein sehr sorgfältiges, pragmatisches und materialoptimiertes Tragwerk vorbildlich in Einklang gebracht. Der Beitrag wurde daher durch das Beurteilungsgremium einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.

## 4 Würdigung und Dank

Trotz der hohen und klar definierten Anforderungen ist eine grosse Vielfalt an Lösungen entstanden, die sehr differenziert auf die komplexe Situation reagieren. Die eingereichten Projektvorschläge zeigen eine grosse Bandbreite möglicher Szenarien für die Überbauung des Projektperimeters auf und lieferten dadurch wertvolle Erkenntnisse für die weitere Entwicklung.

Das Beurteilungsgremium und die Allreal Gruppe danken allen Teilnehmenden und den involvierten Spezialisten für die hohe Qualität der Projektbeiträge und ihr grosses Engagement.

Im vorliegenden Jurybericht werden die Projekte einzeln beurteilt.

## 5 Projekte Studienauftrag

### 5.1 Armon Semadeni Architekten



Visualisierung Aussenraum

#### *Städtebau*

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt sowohl die vorgegebene Nutzungsverteilung als auch den städtebaulichen Kontext. Die Höhenentwicklung der Gebäude dient dazu, die Hierarchie der Nutzungen zu verdeutlichen und durch die Höhenstaffelung die städtebauliche Einbettung der Überbauung zu gewährleisten. Die städtebauliche Figur besteht aus einem Gewerbehaus am Kreisverkehr, das als Auftakt und Gesicht der Überbauung fungiert, einem Langhaus entlang der Schaffhauserstrasse und zwei Wohnhäuser im westlichen Bereich des Bearbeitungsperimeters. Die Hofhäuser sind als geknickte Riegelwohnbauten gestaltet und stellen eine Weiterentwicklung der vorhandenen Bautypologie der Umgebung dar. Ihre Setzung berücksichtigt die erhaltenswerten Bestandsbäume und vermittelt zum bestehenden Freiraum. Die Baukörper sind um einen zentralen Freiraum organisiert und weisen eine minimale Unterkellerung auf, die möglichst viel Platz für grosskronige Bäume und Versickerungsflächen zulässt. Das Projekt weist eine AZ nach aGF von 2,20 auf.



Situationsplan, nicht massstabsgetreu



Freiraumtypologien

## Freiraum und Erschliessung

Das Umgebungskonzept sieht unterschiedliche Freiraumtypologien vor, die die städtebauliche Einbettung und die Adressierung der Neubauten unterstützen. Die Adressierung des Gewerbehouses wird durch einen Vorplatz betont, der auf den Kreisverkehr und die Erweiterung des Stadtplatzes reagiert. Die Anlieferung der Gewerbeeinheiten erfolgt über die Obstgartenstrasse. Entlang einer Baumallee an der Schaffhauserstrasse werden die Eingänge zu den Wohn- und Gewerbeeinheiten durch einen geschickten Umgang mit der Topografie und klar definierte Vorzonen markiert. Die freistehenden Wohnhäuser im Innenhof werden über den zentralen Freiraum erschlossen. Ergänzend dazu ist im westlichen Bereich der Parzelle ein intensiv bewachsener Grünraum vorgesehen, der eine Fortsetzung des bestehenden Grünkorridors sicherstellt und zusammen mit dem zentralen Freiraum eine angenehme Wohnqualität gewährleistet.

Die Velostellplätze sind grösstenteils im Untergeschoss vorgesehen, was das vorgegebene Verhältnis von Kurz- und Langzeitstellplätze nicht erfüllt und hinsichtlich der Nutzung und Erschliessung suboptimal gelöst ist, insbesondere unter dem Aspekt, dass die Stellplätze über die bestehende Rampe oder die vorgesehenen Treppenhäuser erschlossen werden.



Grundriss Erdgeschoss, nicht massstabsgetreu



Grundriss Regelgeschoss, nicht massstabsgetreu

Ableitend aus der Nutzungsverteilung sieht das Projekt drei architektonische Typologien vor, die unterschiedlich ausgearbeitet sind: das Gewerbehaus; das Langhaus, das aufgrund der städtebaulichen Lage eher kleinere Wohnungen mit urbanem Charakter beinhaltet; und die Hofhäuser, die grössere Wohneinheiten aufweisen.

Das Gewerbehaus, das die maximale Gebäudehöhe ausnutzt, verfügt über ein überhohes Erdgeschoss und eine zentrale Lobby. Die Bürogeschosse sind für verschiedene Nutzungsszenarien konzipiert. Es sind sowohl grosse als auch kleine Mieteinheiten als Grossraum- oder Zellenbüros möglich. Die Fassade ist in horizontal umlaufende Bänder gegliedert, die aus einer Kombination der wiederverwendeten Natursteinelemente der heutigen Bauten und PV-Elemente bestehen.

Das Langhaus besteht aus einem Sockelgeschoss und sechs Obergeschossen. Die erdgeschossigen Duplex-Atelierwohnungen, die sowohl vom Innenhof als auch vom Strassenraum aus zugänglich sind, prägen das Haus. Die überhohen Räume zur Strassenseite bieten die Chance, attraktive, kompakte und differenziert positionierte Gewerbeeinheiten entlang der Strasse zu realisieren. Die Wohneinheiten der oberen Geschosse sind als drei Dreispänner organisiert. Es sind vor allem lärmoptimierte 2.5 bis 3.5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, wobei grössere Wohnungen an den Gebäudeflanken vorgesehen sind. Die Erschliessungskerne sind von der

Schaffhauserstrasse aus sichtbar und werden in der Höhe betont, wodurch eine Rhythmisierung des Langhauses entsteht. Pro Erschliessungskern ist eine kleine Dachterrasse als halböffentlicher Raum zur Nutzung der Bewohner vorgesehen. Es ist geplant, eine leichte hinterlüftete Fassade zu verwenden, die die horizontalen Bänder des Gewerbehäuses übernimmt, wodurch die Wohnnutzung nicht erkennbar ist. Die Fassade erscheint funktional konzipiert und weist hinsichtlich Lesbarkeit und Attraktivität für den Stadtraum Nachholbedarf auf.

Die Hofhäuser sind ähnlich wie das Langhaus konzipiert. Sie bestehen je aus einer Zwei- und einer Dreispänner-Typologie mit innenliegenden Treppenhäusern und weisen ein kleines Hochparterre auf, das für Privatsphäre und Einsichtsschutz auf Erdgeschossesebene sorgt. Die Holzfassaden zeichnen sich durch raumhohe Fensterverglasungen aus, die den Bezug zwischen den Wohnungen und den Aussenräumen bekräftigen. Es sind 2.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.



Visualisierung zentraler Hof

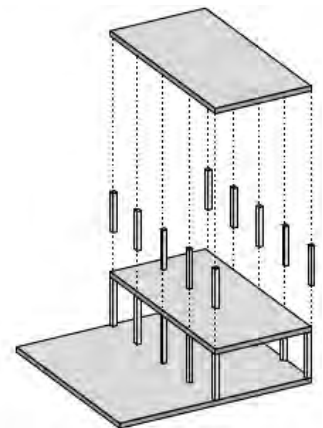
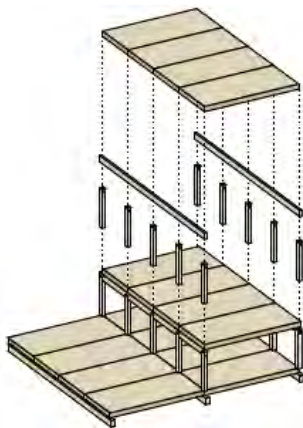


Visualisierung Wohnkonzept Langhaus



Visualisierung Wohnkonzept Hofhaus

### *Tragwerksplanung und Umgang mit dem Gebäudebestand*



Konstruktionskonzept. Von links nach rechts: Holzbau, Re-Use, optimierter Betonbau

Ebenso wie die unterschiedliche architektonische Prägung der Bautypologien weisen die Neubauten verschiedene Tragstrukturen auf.

Die Wohnhäuser sind als flexible, möglichst kostenarme Bauten mit engem Stützenraster und schlanken Decken konzipiert. Die Tragstruktur des Langhauses basiert auf einem klar strukturierten Leichtbau aus Holz, der durch in Längsrichtung angeordnete Träger ein flexibles Wohnungsangebot ermöglicht und auf den bestehenden Untergeschossen aufgebaut wird. Das Stützenraster der bestehenden Einstellhalle wird intelligent optimiert, sodass die Anforderungen der VSS-Normierung erfüllt werden können und gleichzeitig die Traglasten der oberirdischen Gebäude senkrecht in eine Flachfundation übergeleitet werden können. Die Tragstruktur der Hofhäuser sieht ebenfalls ein enges Stützenraster und schlanke Decken vor, wird aber aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen als Betonbau ausgeführt. Das Bürogebäude sieht die

Wiederverwendung von Deckenausschnitten der bestehenden Gewerbebauten vor, in dem die aktuellen Geschosdecken segmentiert und später in die Deckenschalung der Neubauten integriert werden. Diese werden dann mit deckengleichen Unterzügen in eine Flachdecke einbetoniert.

Das Beurteilungsgremium würdigt den Pragmatismus und die herausragende Effizienz des Tragwerks hinsichtlich Ressourceneinsatz, Aufwand und Ertrag sowie Umgang mit der bestehenden Bausubstanz.

### *Nachhaltigkeit*

Die vorgeschlagene Volumetrie der Baukörper führt zu einer guten Gebäudehüllzahl von 0,57. Aufgrund des ressourcenschonenden Umgangs mit der bestehenden Einstellhalle, der sehr effizienten Ertüchtigungsmassnahmen in den Untergeschossen sowie der klar strukturierten Holz- und Betonbauten und der berücksichtigten Re-Use-Massnahmen erreicht das Projekt einen sehr guten Wert von 7.52 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBFa bei der Erstellung und übertrifft damit deutlich die Zielsetzung. Dieses Ergebnis verleiht dem Projekt eine Robustheit hinsichtlich möglicher Projektoptimierungen. Es besteht zudem die Möglichkeit, den Einsatz der PV-Anlagen-Einsatz auf dem Dach des Gewerbehauses zu steigern.

### *Fazit*

Der Entwurf zeichnet sich durch ein gut strukturiertes städtebauliches Konzept aus, welches trotz der hohen Ausnützung eine optimale Balance zwischen Bebauung und Aussenraum findet. Die sorgfältig ausgearbeitete Komposition von vier Baukörpern weist nutzungsangemessene Gebäudetiefen und adäquate Freiraumproportionen auf, die eine qualitätsvolle Einbindung der angestrebten Nachverdichtung im stadträumlichen Kontext ermöglichen. Die Gebäudekörper sind nachvollziehbar platziert. Die Jury lobt sowohl die klare Eckbesetzung des Gewerbehauses als auch die städtebaulich angemessene Einbettung des Langhauses und der Hofhäuser, die gute urbane Proportionen ermöglichen. Das Freiraumkonzept basiert auf der Fortsetzung der bestehenden Freiraumelemente und Freiräume und ergänzt diese durch stimmige, präzise ausformulierte und gut proportionierte Zwischenaussenräume und Übergänge, was zu einer hohen Wohnqualität beiträgt.

Insgesamt überzeugt das städtebauliche Konzept durch seine Selbstverständlichkeit. Aus der klaren städtebaulichen Setzung wurden viele schlüssige Folgeentscheidungen abgeleitet, die das gesamte Konzept bereichern und deren Umsetzung plausibel erscheinen. Die Kombination der nicht nur architektonischen, sondern auch statisch/strukturellen und ökonomischen Überlegungen in der Entwicklung der Bautypologien führt zu einem Beitrag, der sich durch eine gute Performance in der Nachhaltigkeitsbetrachtung eine gewisse Resilienz erarbeitet hat und der die anspruchsvolle Zielsetzung hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und einem breiten Spektrum von gut geschnittenen Wohneinheiten und flexiblen Büroflächen beispielhaft in Einklang bringt.

#### **Architektur**

Armon Semadeni Architekten GmbH

#### **Landschaftsarchitektur**

Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG

#### **Bauingenieur**

dsp Ingenieure + Planer AG



Visualisierung Strassenraum

### *Städtebau*

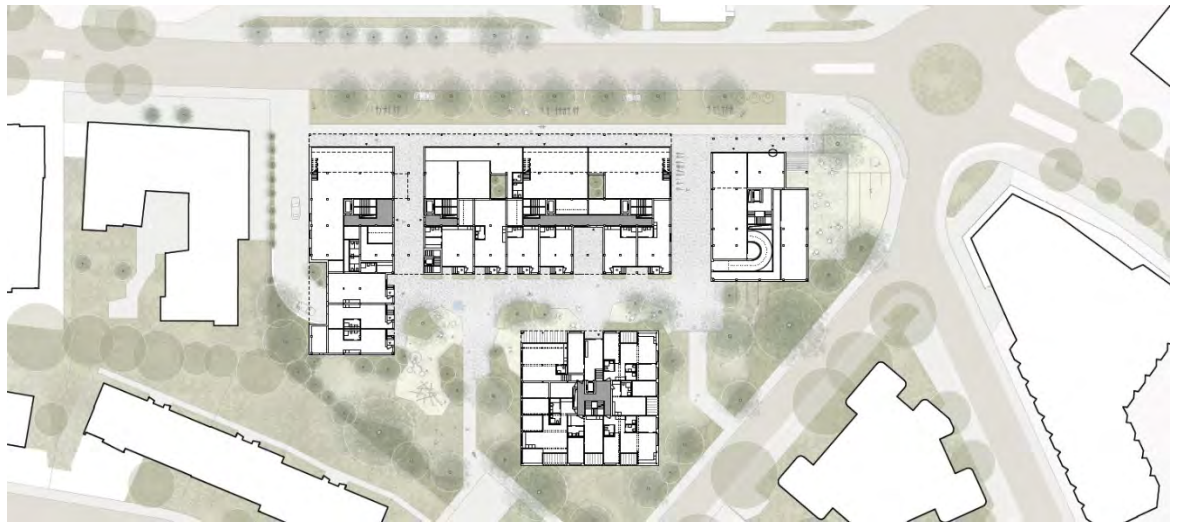
Das städtebauliche Konzept geht aus einer vertieften Auseinandersetzung mit dem Bestand und der Umgebung hervor und sieht drei unterschiedliche Baukörper vor, die drei verschiedene Gebäudehöhen, Typologien und Nutzungen aufweisen: einen Längsbau entlang der Schaffhauserstrasse, der das Herzstück der gesamten Komposition darstellt; einen Dienstleistungsbau, der den Auftakt und Adressierung der Überbauung betont; und ein Wohngebäude im Park. Das städtebauliche Konzept reagiert durch differenzierten Gebäudevor- und Rücksprung auf die städtebaulichen Anforderungen und die Lärmproblematik. Das Projekt weist eine AZ nach aGF von 2,06 auf (ohne Reduits).

Die Überbauung befindet sich an der Schnittstelle zwischen einem urbanen und einem durchgrüneten Siedlungsraum. Durch das Zurückversetzen des Längsbaus wird ein Zwischenbereich definiert, der eine eigenständige Antwort auf die örtlichen Anforderungen formuliert. Neben der Lenkungsfunktion des Strassenlärms erfährt der Strassenraum eine Aufweitung. Die Geste verkörpert einen starken Öffentlichkeitscharakter und trägt einen wichtigen Beitrag zur Diskussion des zukünftigen Stadtraums bei. Die Abwicklung des Längsbaus prägt das Erscheinungsbild der Überbauung zur Strasse.

### *Freiraum und Erschliessung*

Der gesamte Parkierungsbedarf der Überbauung wird in den bestehenden Untergeschossen abgedeckt. Die erforderlichen Autostellplätze werden im zweiten Untergeschoss nachgewiesen. Im ersten Untergeschoss befinden sich die Besucherparkplätze sowie die erforderlichen Velostellplätze, die direkt und komfortabel über eine Rampe erschlossen werden.

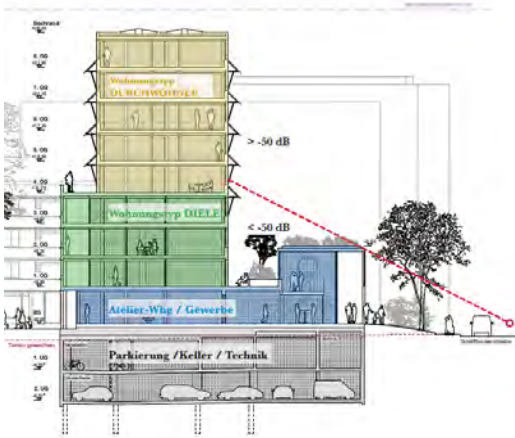
Die Gebäudefront des Langhauses entlang der Schaffhauserstrasse verläuft auf einer durchgehenden Höhenkote. Obwohl der Gewerberiegel nicht unmittelbar auf der Abfangdecke liegt, übernimmt er die Höhenlage der Wohnateliers. Dies führt zu einer erschwerten Zugänglichkeit zu den Gewerbeeinheiten aufgrund der Höhendifferenzierung zur Strasse und beeinträchtigt die Attraktivität der Arkade.



Situationsplan, nicht massstabsgetreu

Die Überbauung weist einen hohen Anteil an versiegelten Flächen auf (Gebäudefussabdruck, Untergeschosse, etc.), deren negative Auswirkungen mittels sickerfähiger Bodenbeläge ausgeglichen werden sollen. Zudem werden die Dachflächen der Mezzaningeschosse und der Zwischenterrasse im Haus am Park extensiv begrünt. Im inneren Bereich der Parzelle ist ein Quartierplatz vorgesehen. Der aus der städtebaulichen Konzeption resultierende Längsbau mit seiner hohen Gebäudetiefe erzeugt hinsichtlich Dimensionierung und Behaglichkeit schwierige Gebäudedurchstösse zur Erschliessung. Die rückwärtige Gebäudeaussenräume geraten unter Druck, werden als eng wahrgenommen und werfen Fragen zur Belichtungsqualität und Einsichtigkeit der Wohnungen in den unteren Geschossen auf.

### *Architektur und Qualität der Wohn- und Gewerbeeinheiten*



Querschnitt Langhaus, nicht massstabsgetreu

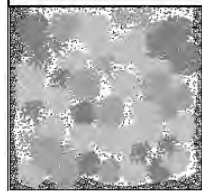
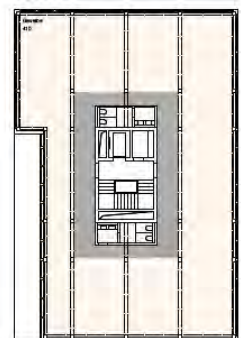
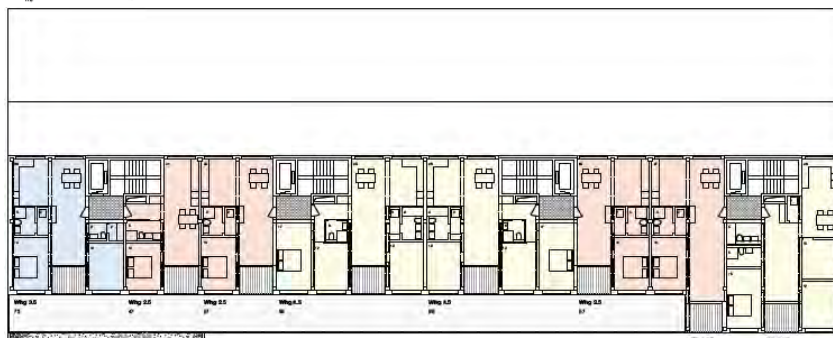
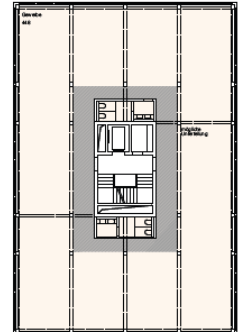
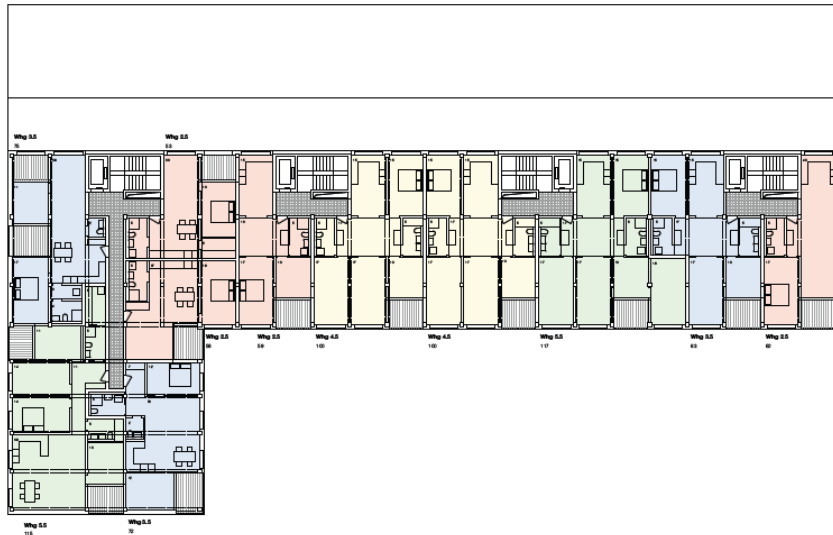


Visualisierung Quartierplatz

Der Längsbau liegt über der bestehenden Einstellhalle und verfügt in den unteren Geschossen über einen Bereich, welcher für einen hohen Öffentlichkeitsgrad angedacht ist. Entlang der Schaffhauserstrasse sind Mezzaningeschosse vorgesehen, die gartenseitig durch Wohngewerbe und strassenseitig durch eine zweigeschossige Arkade ergänzt werden. Diese Arkade betont die Adressierung der Gewerbeeinheiten, verleiht ihnen ein Alleinstellungsmerkmal, leistet eine Lärmschutzfunktion und trägt dadurch zu einem differenzierten Wohnungsgrundrissangebot bei. Die Arkade erstreckt sich entlang der gesamten Parzellenlänge. Der Auftakt und der Abschluss der Arkade sind durch die nördliche Neuüberbauung beziehungsweise die Tiefgaragenzufahrt und die Böschung am Kreisverkehr definiert.

Der Gewerbebau am Kreisverkehr verfügt über zwei Adressen: eine in der unteren Ebene für die Büroeinheiten und eine in der oberen Ebene für die gastronomische Nutzung. Beide sind von der Strasse aus zugänglich und nehmen wenig Bezug auf die prominente Ecksituation. Das Gebäude

weist zudem einen Volumeneinschnitt in den oberen Etagen auf, der die Nutzbarkeit und Effizienz der Bürogeschosse beeinträchtigt. Die Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss des Längshauses weisen einen vielseitig nutzbaren Dielenraum auf. In den oberen Geschossen springt das Gebäude in der Tiefe hofseitig zurück, sodass Durchwohnen ermöglicht wird. Das Wohnangebot im Längshaus wird durch die frei möblierbaren Wohnateliers und die typologisch unterschiedlichen und flächensuffizienten Wohnungsgrundrisse des Hauses im Park bereichert. Das Beurteilungsgremium begrüsst und würdigt die zahlreichen qualitätvollen Grundrisstypologien.



Die Wohnräume der oberen fünf Geschosse sind durchgesteckt und alle Zimmer sind nach Westen, zur lärmabgewandten Seite hin orientiert.

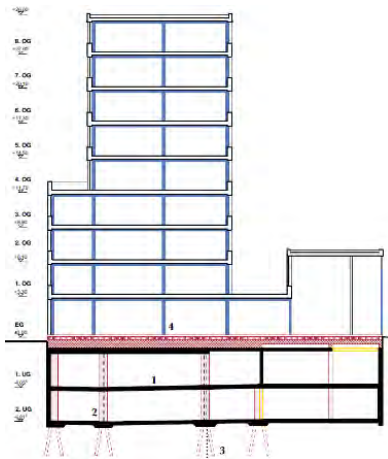


Grundrisse 3.Obergeschoss und 5. Obergeschoss, nicht massstabsgetreu

### Tragwerksplanung und Umgang mit dem Gebäudebestand

Die bestehenden Untergeschosse werden erhalten und oberirdisch mit einem Ersatzneubau ergänzt. Die Tragstruktur des Längsbau basiert auf einer modularen Struktur, die die Anforderungen an Flexibilität und Wohnungsgrössen erfüllt und deren Lasten mittels einer Abfangdecke, Verstärkung der bestehenden Stützen im Untergeschoss und Mikropfähle

aufgenommen werden. Der sorgfältige Umgang mit der Bestandsstruktur und die vorgesehenen Verstärkungsmassnahmen ermöglichen einen sehr flächenoptimierten und normkonformen Umgang mit den erforderlichen Auto- und Velostellplätzen sowie den notwendigen Nebenflächen.



Umgang mit dem Bestand



Visualisierung Wohntypologie "Diele" im Langhaus

### *Nachhaltigkeit*

Der erweiterte Gewerbesockel mit Mezzaningeschoss und die zahlreichen Einschnitte in den Gebäudekubaturen führen zu einer aufwendigen Gebäudeabwicklung mit einer hohen Gebäudehüllzahl von 0,60. Die geschickte und materialoptimierte Tragstruktur der oberen Geschosse, das ausgearbeitete Materialkonzept und die im architektonischen Konzept berücksichtigte PV-Anlage befähigt das Projekt, die Nachhaltigkeitszielwerte einzuhalten. Die neu betonierete Abfangdecke über dem Untergeschoss bildet eine sehr aufwendige Massnahme, die sich negativ auf die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit auswirkt. Das Projekt erreicht die Zielvorgabe mit einem Wert von  $8.26 \text{ kgCO}_2/\text{m}^2\text{EBFa}$  weniger durch den konzeptionellen Ansatz, sondern überwiegend durch die Materialisierung.

### *Fazit*

Die Jury begrüsst die sehr sorgfältige und präzise ausgearbeitete städtebauliche Geste, die den sonst in Bezug auf ihre Attraktivität unter Druck gesetzten Gewerbeflächen im Erdgeschoss entlang der Schaffhauserstrasse eine typologische Ausprägung zuweist und gleichzeitig eine Antwort auf die Lärmanforderungen bietet. Daraus ergibt sich eine Konkurrenzsituation mit dem Klotener Stadtplatz, die inhaltlich fragwürdig erscheint. Im Zentrum der Diskussion steht die städtebauliche Integrationsfähigkeit des Projekts, das sich besonders durch das Zurücktreten des neungeschossigen Langhauses und die Bildung der Arkade auszeichnet. Durch diese städtebaulichen Massnahmen und den Bürobau am Kreisverkehr entsteht ein dichtes Gebäudeensemble entlang der Strasse. Der Arkade fehlt ein angemessenes Gegenüber und sowohl ihr Auftakt als auch ihr Ende vermögen nicht zu überzeugen.

#### **Architektur**

Burkard Meyer Architekten BSA AG

#### **Landschaftsarchitektur**

Asp Landschaftsarchitekten AG

#### **Bauingenieur**

Synaxis AG

#### **Nachhaltigkeit**

Durable Planung und Beratung GmbH

#### **Visualisierungen**

maaars architektur visualisierungen, Berrel Kräuter AG

### 5.3 ARGE Baukontor Architekten und Stiller Projects



Visualisierung Strassenraum

#### *Städtebau*

Das städtebauliche Konzept wird aus einer vertieften Analyse der Bausubstanz in Kloten hergeleitet. Das Projekt besteht aus zwei heterogenen Längsbauten mit unterschiedlicher Gebäudehöhe und -tiefe. Der Längsbau entlang der Schaffhauserstrasse weist einen siebengeschossigen Kopfbau am Kreisverkehr auf, welcher sich nach Norden anhand von zwei dreigeschossigen Höhenvor- und Rücksprüngen weiterentwickelt. Demgegenüber befindet sich der zweite Längsbau, der ebenfalls sowohl in der Höhe als auch in der Tiefe unterschiedliche Geometrien aufweist. Das Projekt weist eine Ausnutzungsziffer (AZ) nach aGF von 1,99 auf.



Situationsplan, nicht massstabsgetreu

## *Freiraum und Erschliessung*

Das Freiraumkonzept stützt sich auf die klare Zonierung der folgenden Aussenbereiche:

- Der Strassenraum, der als Ankunftsort gilt und sich durch einen öffentlichen Charakter und ausgearbeitete Zwischenräume auszeichnet.
- Der Wohnhof, welcher als halböffentlicher Raum zum Herz der Überbauung wird. Der nicht unterbaute, bis auf die notwendigen Erschliessungsflächen intensiv begrünte und durch Freiraumelemente wie Hochbeete, Bepflanzungsgruppen, Aussenraummöblierung, etc. deutlich strukturierte Aussenbereich soll zum Verweilen einladen und durch den geschickten Einsatz von Grünbereichen die Privatsphäre der Wohneinheiten sicherstellen.
- Die Gartenzone, die einen Erholungs- und Rückzugsort bildet und für eine hohe Biodiversität sowie einen angemessenen Übergang zum grünen Wohnquartier sorgt.

Die Aussenbereiche sind mittels einer Durchwegung in Quer- und Längsrichtung miteinander verbunden. Die Büro- und Gewerbeflächen sowie die Wohnateliers werden durch die öffentliche Vorzone entlang der Schaffhauserstrasse erschlossen, sodass die Wohngasse ausschliesslich der Adressierung der Wohneinheiten dient. Die Jury begrüsst die klar gestalteten und bis ins Detail ausgearbeiteten Aussenbereiche, die eine gute Massstäblichkeit sicherstellen und die verschiedenen Anforderungen hinsichtlich Repräsentativität, Privatheit, Ökologie und Zielgruppenadäquanz erfüllen und den Nachweis eines robusten Freiraumkonzepts erbringen.

Die bestehende Zufahrtsrampe dient der Erschliessung der erhaltenen Einstellhalle, ein neuer Veloaufzug soll den Zugang zu den unterirdischen Velostellplätzen gewährleisten. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die Aufzugsanlage die richtige Antwort hinsichtlich der hohen Anzahl der vorgesehenen Velos ist. Darüber hinaus sind Velostellplätze gruppenweise an den Rändern der Überbauung angeordnet und das Mobilitätsangebot wird durch ein Mobilitätshub gegenüber den Büroeinheiten ergänzt.



Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, nicht massstabsgetreu

## *Architektur und Qualität der Wohn- und Gewerbeeinheiten*

Die vorgeschlagene Überbauung weist 120 Wohneinheiten auf, bildet den geforderten Nutzungs- und Wohnungsmix ab und verfügt über eine klare Trennung der anvisierten Zielgruppen. Die sehr differenziert konzipierten Wohneinheiten sind mindestens zweiseitig ausgerichtet und sollen die unterschiedlichen Bedürfnisse der Zielgruppen ansprechen. Entlang der Schaffhauserstrasse sind Wohntypologien vorgesehen, die das Nachfragesegment der «Urbane Avantgarde» ansprechen, während im inneren Bereich der Parzelle, mit direktem Sichtbezug zum Garten, die

Nachfragesegmente der «etablierten und aufgeschlossenen Mitte» berücksichtigt werden. Ein Gemeinschaftsraum im zentralen Bereich der Bebauung am Wohnhof ergänzt das Wohnangebot.

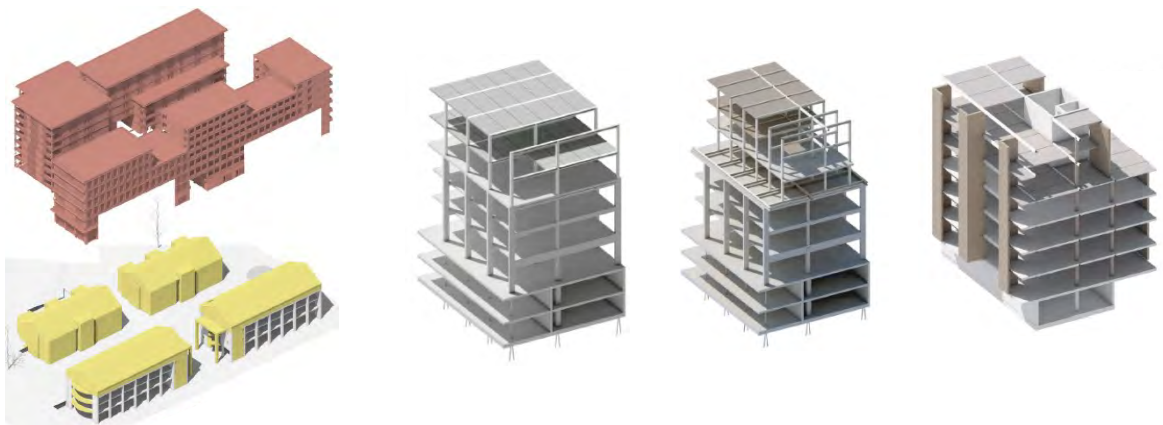
Die Komposition der Fassade basiert auf einer situativen Reaktion auf die verschiedenen Anforderungen von Umbau, Neubau, Erweiterung und Aufstockung. Das Fassadenkonzept bietet ein neues Erscheinungsbild für die Überbauung. Zur Gliederung der Fassade werden Faserzementbänder in Kombination mit Fenstern und PV-Elementen vorgesehen. Es entsteht ein Gewebe aus horizontalen und vertikalen Elementen, das einen hohen Differenzierungsgrad aufweist und den Bauvolumen einer einheitlichen Wirkung verleiht.



### *Tragwerksplanung und Umgang mit dem Gebäudebestand*

Das Projekt strebt den maximalen Erhalt der Untergeschosse und der Zufahrtsrampe an. Die bestehenden Stützen in der Einstellhalle werden versetzt, um normgerechte Parkplätze zu schaffen. Die Positionierung des hinteren Längsbaus nimmt Rücksicht auf die aktuelle Lage der Bestandswohnbauten, sodass der erforderliche Aushub minimiert wird. Zudem werden oberirdisch erhebliche Gebäudeteile der Gewerbebauten erhalten und aufgestockt.

Die Konstruktion basiert auf einem System, das eine Antwort auf die verschiedensten Anforderungen der unterschiedlichen Maßnahmen (Umbau, Weiterbau, Neubau, Erweiterungen und Aufstockungen) ermöglicht. Beim Neubau und bei der Aufstockung wird ein Stahlbetonverbundsystem aus Trägern und Stützen mit Betonelementdecken für den Aufbau für Büro- und Gewerbenutzungen und HBV-Decken für den Um- und Aufbau im Bereich der Wohnnutzung vorgeschlagen. Für den Neubau des hinteren Längsbaus wird ein ähnliches System vorgesehen, das sich von den oben erwähnten Systemen durch Holzstützen und tragende Außenwände unterscheidet.



Umgang mit Bestand und Übersicht der statischen Massnahmen

### *Bewilligungsfähigkeit*

Das Projekt weist grobe Verstösse bezüglich den Grenzabständen auf. Das westliche Gebäude hält den erforderlichen Grundabstand zu den Parzellen Kat.-Nr. 2594 und 4201 nicht ein und weist weitere Verstösse der Grenzabstände aufgrund von Mehrlänge- und Mehrhöhenzuschlägen auf. Es ist für die Jury nicht ersichtlich, wie die Verfasser die Verstösse beheben können, ohne ihr städtebauliches Konzept zu beeinträchtigen und die Ausnützung zu reduzieren.

### *Nachhaltigkeit*

Die heterogene städtebauliche Komposition resultiert in einer aufwendigen Gebäudeabwicklung mit einer relativ hohen Gebäudehüllzahl von 0,59. In Kombination mit den vorgesehenen statischen Massnahmen (Ertüchtigungsmassnahmen im Untergeschoss, Stützenverstärkung, Stahlträgerroste, etc.), die für die notwendige Flexibilität in der Ausbildung der Wohnungsgrundrisse erforderlich sind, ergibt sich ein Wert von 9.21 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBFa, was zur knappen Nichteinhaltung der Nachhaltigkeitszielwerte führt und sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Projekts auswirkt. Dadurch ergibt sich ein nicht optimales Ertrag-Aufwand-Verhältnis, das nicht überzeugen mag.

### *Fazit*

Das Beurteilungsgremium lobt die originelle, minuziöse und sorgfältige Ausarbeitung des Stadtbaus sowie die detaillierte Ausarbeitung des Freiraum- Fassaden und Materialkonzepts. Die städtebaulichen Massnahmen entlang der Schaffhauserstrasse (Erweiterungen, Anbauten) deuten drauf hin, dass die Übernahme des Bestandsbaus mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist, welcher negative Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsbetrachtung hat. Aufgrund der baurechtlichen Verstösse werden die Resilienz des städtebaulichen Konzepts und die Optimierungspotenziale des Projekts in Frage gestellt. Die Jury bezweifelt, dass sich diese Grundsatzproblematik heilen liesse.

#### **Architektur**

ARGE Baukontor Architekten und Spiller Projects

#### **Landschaftsarchitektur**

Böe Studio

#### **Bauingenieur**

Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure

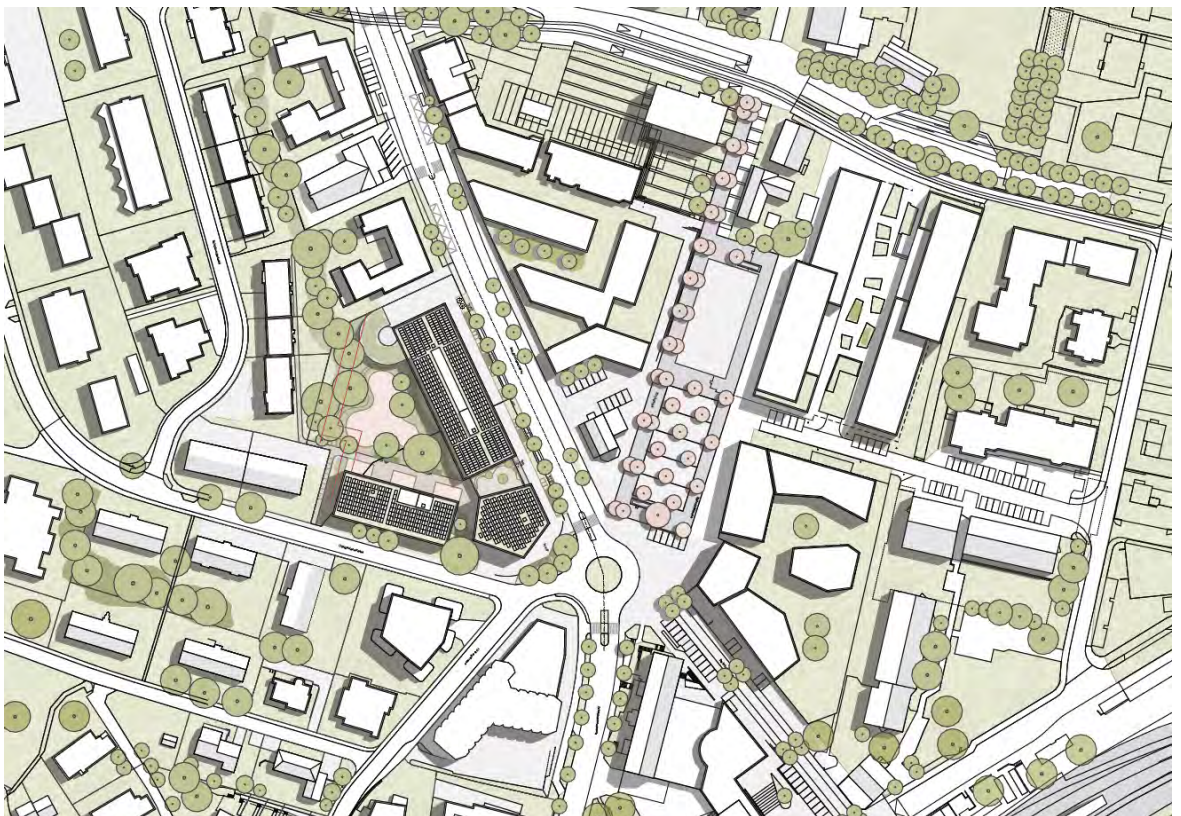
## 5.4 Baumschlager Eberle Architekten



Visualisierung Strassenraum

### *Städtebau*

Die vorgeschlagene Überbauung betont und begleitet den Verlauf der Strassenräume, schafft eine klare Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen und ermöglicht einen grossen, zusammenhängenden Freiraum im Inneren der Parzelle. Am Kreisverkehr ist ein städtebaulicher Akzent vorgesehen, der die maximale Gebäudehöhe aufweist und durch seine klare Positionierung auf die Ansprüche der exponierten Lage reagiert. Das punktförmige Gewerbehaus wird durch zwei Wohnhäuser flankiert, die anhand ihrer Gebäudehöhe eine angemessene Integration im städtebaulichen Kontext anstreben. Das Projekt weist eine AZ nach aGF von 2,15 auf.



Situationsplan, nicht massstabsgetreu

## *Freiraum und Erschliessung*

Im Kontrast zum öffentlichen Charakter des Aussenraumes entlang der Schaffhauserstrasse, die durch ein überbreites Trottoir und die Eingangsbereiche der Gewerbeflächen, der Veloräume und des Wohnhauses geprägt wird, wird im Zentrum des Bearbeitungsperimeters ein grosszügiger Gemeinschaftsbereich angeboten, der eine private Atmosphäre anstrebt, nicht unterkellert ist und daher grosskronige Bäume ermöglicht. Der Übergang zwischen den Wohnungen und den Freiräumen wird überall, bis auf die nördliche Fassade des Wohnhauses an der Obstgartenstrasse, durch eine geschossweise ausgebildete Balkonschicht sichergestellt, die sich aufgrund des extensiven Flächenverbrauchs negativ auf die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit des Projekts auswirkt.

Die Gebäudeeingänge gliedern sich in das Raster der Gebäude ein. Im Gegensatz zur Idee eines zentralen Innenhofs ist entlang der Schaffhauserstrasse kein hofseitiger Zugang zum Wohnhaus vorgesehen. Der bestehende «Loorenweg» wird verlegt und neu selbstverständlich entlang des zentralen Gemeinschaftsbereichs geführt. Die Hauseingänge des Wohngebäudes an der Obstgartenstrasse sind hofseitig neben den Vorzonen der Erdgeschosswohnungen vorgesehen. In Kombination mit dem öffentlichen Charakter der Quartiersdurchwegung ergibt dies in diesem Bereich eine Nutzungs- und Einsichtsproblematik, die im Freiraumkonzept nicht zufriedenstellend behandelt wird. Die nichtmotorisierte Mobilität wird durch zahlreiche Velostellplätze im Aussenbereich und grosszügige Veloräume in den Erdgeschossflächen gefördert.



Grundriss Erdgeschoss, nicht massstabsgetreu



Grundriss 1. Obergeschoss, nicht massstabsgetreu

## *Architektur und Qualität der Wohn- und Gewerbeeinheiten*

Die Nutzungsverteilung sieht ein reines Bürogebäude am Kreisverkehr, ein reines Wohnhaus an der Obstgartenstrasse und ein nutzungsgemischtes Gebäude entlang der Schaffhauserstrasse vor. Das Gebäude entlang der Schaffhauserstrasse weist einen Gewerbeanteil von mehr als 25% auf, sodass für die Lärmbeurteilung die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstudie ES III massgebend sind. Aufgrund der geringeren Lärmanforderungen besteht die Möglichkeit, einseitig orientierte Wohnungen entlang der Schaffhauserstrasse vorzusehen, ausgenommen der unteren vier Geschosse, wo Gewerbeeinheiten unumgänglich sind. Im Falle einer Temporeduktion können die Gewerbeflächen im zweiten und dritten Obergeschoss in Wohnungen umgewandelt werden. Zudem ist im zweiten Obergeschoss eine Verbindung zwischen den Gewerbeflächen und dem Bürogebäude möglich, die den Aussenbereich der Erdgeschossnutzungen überdeckt und durch einen darauf liegenden Dachgarten ergänzt wird. Die Dachterrasse des Verbindungselements ist nur vom zweiten Obergeschoss des Bürogebäudes aus erschliessbar und kann nur durch den Verzicht auf Mietflächen weiterer Mieteinheiten zugänglich gemacht werden.

Die einseitig orientierten Wohnungsgrundrisse sind zwar im Rahmen eines vordefinierten Rasters variabel bespielbar und in unterschiedlichen Grössen abbildbar, jedoch lassen sie keine andere Wohntypologie zu. Diese Wohneinheiten werden durch einen zentralen und flächeneffizienten, jedoch tageslichtarmen und anonymen Korridor erschlossen. Das Wohnflächenangebot wird durch die Dreispänner und die Maisonette-Wohnungen an der Obstgartenstrasse ergänzt.

Das Bürogebäude weist eine Lochfassade auf. Die flankierenden Riegel haben eine andere, offene und durchlässigere Fassadengestaltung, die ihre Identität und den Zusammenhang mit dem zentralen Gemeinschaftsraum besser zur Geltung bringt.



Visualisierung Fassade Hofseite

### *Tragwerksplanung und Umgang mit dem Gebäudebestand*

Das Projekt versucht, die bestehende Einstellhalle möglichst im Originalzustand zu belassen und so zu ertüchtigen, dass diese der aktuellen Normierung entspricht. Jedoch ist aufgrund der Stützenverschiebung die Neubetonierung der Zwischendecke sowie eine Abfangkonstruktion über den bestehenden Untergeschossen erforderlich. Zudem werden die vorhandenen Untergeschosse durch das Kellergeschoss des Wohnhauses an der Obstgartenstrasse ergänzt. Für die Neubauten ist eine Holztragstruktur mit Massivholzdecken vorgesehen. Einzig die Erschliessungskerne sollen aus Beton bestehen. Zudem wird die Wiederverwendung von bestehenden Materialien angestrebt. So sollen beispielsweise die Natursteinplatten der vorhandenen Fassaden im Sockelbereich der Wohnhäuser oder die aktuellen Fensterfronten im inneren Bereich der Neubauten wieder eingesetzt werden.



Umgang mit Bestand

## *Nachhaltigkeit*

Die klaren städtebaulichen Figuren tragen zu einer effizienten Gebäudehüllzahl von 0,49 bei. Aufgrund der Ertüchtigungsmassnahmen im Untergeschoss, des gewählten Stützenrasters und der daraus resultierenden Deckenstärke sowie des ausgearbeiteten Materialkonzepts erreicht das Projekt einen Wert von 8.90 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBFa bei der Erstellung und erfüllt damit knapp die Zielsetzung.

Die Projektverfasser schlagen für das Bürogebäude den haustechnikarmen Low-Tech-Ansatz des Konzepts «22-26» vor. Aufgrund der vorgesehenen Holzkonstruktion ist der Einsatz von Lehmbauplatten erforderlich, um die notwendige Speichermasse im Gebäude zu gewährleisten. Dies hat jedoch einen negativen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Projekts. Es ist zu beachten, dass ein Wechsel zu einer massiven Bauweise zur Nichteinhaltung der Nachhaltigkeitszielwerte führen würde. Bei den Wohnbauten wird ebenfalls ein Low-Tech-Ansatz verfolgt, der auf einer kontrollierten Belüftung über die Fenster basiert.

## *Fazit*

Das Projekt zeichnet sich durch ein klares städtebauliches Konzept und eine systematisch organisierte Grundordnung aus, die durch zusätzliche Massnahmen konterkariert wird. Die Jury würdigt die klare städtebauliche Haltung des Konzepts, jedoch gibt es eine Diskrepanz zwischen der Klarheit des Städtebaus und der architektonischen Übersetzung. Die gewählte Strategie zum Umgang mit der Lärmproblematik basiert auf einer dezentralen Nutzungsverteilung der Gewerbeflächen. Diese Massnahme hat zwei Wirkungen: Erstens bedingt sie die Zweiteiligkeit des Gebäudegrundrisses entlang der Schaffhauserstrasse, was Wohnungen mit unterschiedlichen Qualitäten erzeugt, und zweitens führt sie zu einem hohen Gewerbeanteil, der sich bis in die oberen Geschosse ausdehnt und einen geringen Vermietungserfolg dieser Gewerbeeinheiten verspricht, auch wenn sie durch ein Verbindungselement mit dem Bürohaus verbunden sind.

### **Architektur**

Baumschlager Eberle Architekten AG

### **Landschaftsarchitektur**

Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten BSLA

### **Bauingenieur**

SJB Kempter Fitze AG

### **HLKS-Ingenieur**

3-Plan AG

### **Nachhaltigkeit**

EK Energiekonzepte AG

### **Mobilität und Verkehrsplanung**

Büro für Mobilität AG



Visualisierung Strassenraum

### *Städtebau*

Das städtebauliche Konzept basiert auf der Fortführung der bestehenden Gebäudemuster entlang der Schaffhauserstrasse mit rhythmisierten Volumen und besteht aus drei Baukörpern:

- Ein U-förmiges Gebäude, das Bezug auf die nördlichen Neubauten nimmt, den Strassenraum definiert, sich mit dem Grünraum im inneren Bereich der Parzelle verzahnt und einen lärmberuhigten Wohnhof generiert.
- Das reine Bürohaus am Kreisverkehr, das die Flucht der Schaffhauserstrasse aufnimmt und gleichzeitig in die Obstgartenstrasse einleitet sowie den Auftakt des Areals bildet.
- Das Wohnhaus entlang der Obstgartenstrasse, das die Zeilentypologie der Bestandsbauten übernimmt und gemeinsam mit den anderen Baukörpern einen zweiten Hof im inneren Bereich der Parzelle bildet.

Aus der Setzung der Bauvolumen entstehen zwei verhältnismässig kompakte Aussenräume, die im Zusammenhang mit den grossmassstäblichen Baukörpern die Wirkung einer dichten Überbauung erzeugen. Das Projekt weist eine AZ nach aGF von 2,16 auf (ohne Reduits).

### *Freiraum und Erschliessung*

Das Freiraumkonzept zeichnet sich durch den Ersatz der befestigten Bestandsflächen durch eine üppige Begrünung und die Neuausrichtung des «Loorenwegs» aus, der durch das Areal am neuen, nicht unterkellerten Quartierplatz vorbeiführt. Zusätzlich zum Quartierplatz ist ein Wohnhof geplant, der sich zum westlichen Wohnquartier öffnet. Das Freiraumangebot wird durch vorgelagerte Balkonzonen, grosszügige Dachterrassen und zweigeschossige Lichtatrien in den oberen Geschossen des Bürohauses ergänzt. Insgesamt soll ein stark durchgrüntes Areal entstehen. Eine Absicht, die vom Beurteilungsgremium begrüsst wird.



Situationsplan, nicht massstabsgetreu



Grundriss Erdgeschoss, nicht massstabsgetreu

Das Erschliessungskonzept beachtet ebenerdige Zugänge und sieht eine dezentrale Adressbildung der Überbauung vor:

- eine gemeinsame Lobby für das U-förmige Wohnhaus
- die Mündung des «Loorenwegs» zwischen den Gebäuden an der Schaffhauserstrasse
- ein Vorplatz vor dem Bürohaus
- ein öffentlicher Raum zwischen Büro- und Wohnhaus an der Obstgartenstrasse

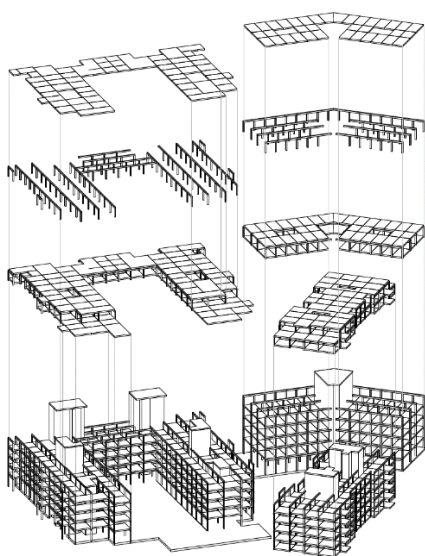
Die aus der städtebaulichen Setzung der Baukörper resultierenden Höfe weisen aufgrund ihrer Proportionen einen intimen Charakter auf. Die Projektverfasser schlagen einen durchgehenden Freiraum vor, der mit dem Bedarf an Privatsphäre der Wohnungen im Erdgeschoss, den Anforderungen des Aussenbereiches des Gemeinschaftsraums und Cafés sowie mit dem eher öffentlichen «Loorenweg» und den vorgesehenen Hauseingängen zu vereinbaren ist. Dadurch entstehen zahlreiche Nutzungskonflikte, die durch die homogen wirkende und wenig differenzierte Freiraumgestaltung nicht überzeugend gelöst werden. Die vorgesehene Freiraumplanung lässt verhältnismässig wenige siedlungsorientierte Flächen zu und spricht die Bedürfnisse der unterschiedlichen Milieus nicht an.

Zudem ist anzumerken, dass die Erschliessung des Hauses an der Obstgartenstrasse nicht strassenseitig, sondern hofseitig aus dem «Loorenweg» erfolgt. Darüber hinaus sind Veloräume sowohl in den Untergeschossen als auch im Erdgeschoss des Wohnhauses an der Obstgartenstrasse vorhanden, wobei die Veloräume im zweiten Untergeschoss nicht den Vorgaben des Mobilitätskonzepts entsprechen.

Insgesamt erscheint die Adressbildung der Überbauung aufgrund der zahlreichen Ankunftspunkte und der in der Fassaden- und Volumengestaltung wenig differenzierten Gebäudeeingänge nicht schlüssig.

#### *Architektur und Qualität der Wohn- und Gewerbeeinheiten*

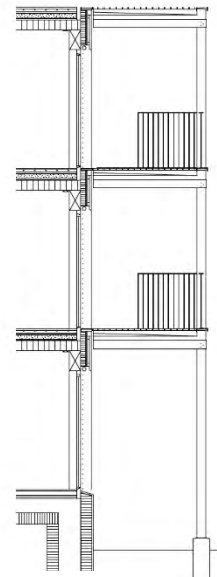
Das Projekt sieht eine klare Nutzungsverteilung vor. Die Gewerbenutzungen befinden sich, mit Ausnahme zweier kleiner Gewerbeflächen im U-Gebäude, am Bürohaus am Kehrverkehr. Ergänzend zu den flexiblen Büroeinheiten in den oberen Geschossen ist im Erdgeschoss des Bürohauses ein öffentliches Café vorgesehen. Die Nutzungsaufteilung der Überbauung spiegelt sich in der Materialisierung der Fassade wider. Für die Wohnhäuser ist eine Holzfassade vorgesehen, die durch Erker, halbeingezogene Loggien, Balkone und eine Balkonschicht im Innenhof des U-Gebäudes ergänzt wird. Das Bürohaus enthält PV-Elemente an der Fassade.



Axonometrie Tragstruktur



Materialisierung, nicht massstabsgetreu



### *Tragwerksplanung und Umgang mit dem Gebäudebestand*

Das Projekt ersetzt die bestehenden Untergeschosse durch Neubauten. Begründet wird dies einerseits durch die Nichtkonformität der bestehenden Stellplätze mit der aktuellen VSS-Norm und andererseits durch die hohen Anforderungen an eine optimale Lastabtragung der oberirdischen Geschosse auf die bestehende unterirdische Struktur. Die oberirdischen Baukörper basieren auf einer klaren Tragstruktur aus Holz, welche die Wiederverwendung diverser Bestandselemente, wie zum Beispiel Betonstützen aus den Untergeschossen oder Betonscheiben aus bestehenden Geschossdecken und einen geringen Materialverbrauch anstrebt.

### *Bewilligungsfähigkeit*

Das U-Gebäude reagiert auf die anspruchsvolle Lärmsituation an der Schaffhauserstrasse, indem Treppenhäuser, Nebenräume und Arbeitsküchen an der strassenseitigen Fassade positioniert werden. An den stirnseitigen Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten. Problematisch ist die Einhaltung der Zusatzanforderung an den Lärmschutz gemäss der Fachstelle für Lärmschutz des Kantons Zürich (FALS), die besagt, dass jedes lärmempfindliche Zimmer über ein Lüftungsfenster mit einem Beurteilungspegel  $\leq 60$  dB(A) am Tag und  $\leq 50$  dB(A) in der Nacht (dies entspricht den Immissionsgrenzwerten der ES II) verfügen muss. Auf sämtlichen Geschossen gibt es Räume, welche die Zusatzanforderung nicht erfüllen, das heisst, es besteht keine Belüftungsmöglichkeit über ein lärmabgewandtes Fenster. Daher wäre eine Überarbeitung der Bauform und der Grundrissdisposition erforderlich.

### *Nachhaltigkeit*

Die vorgeschlagenen Gebäudekubaturen führen zu aufwendigen Gebäudeabwicklungen mit einer Gebäudehüllzahl von 0.59. Dies wird durch ein materialoptimiertes Holztragwerk und das ausgearbeitete Materialkonzept kompensiert, sodass trotz des Ersatzneubaus der Untergeschosse ein sehr guter Wert von  $7.30 \text{ kgCO}_2/\text{m}^2\text{EBFa}$  bei der Erstellung erreicht wird.

### *Fazit*

Die Jury würdigt die vertiefte Auseinandersetzung mit den Nachhaltigkeitszielen. Das Projekt erreicht im Vergleich den tiefsten  $\text{CO}_2$ -Kennwert und leistet einen wichtigen Beitrag zur Diskussion. Aufgrund der lärmtechnischen Defizite und der damit verbundenen aufwändigen Korrekturen wird das Projekt im Hinblick auf die Bewilligungsfähigkeit als kritisch beurteilt. Hinsichtlich des Städtebaus stellt sich die Frage, ob die Übernahme der Dimensionen der Aussenräume in der Umgebung der richtige Ansatz ist. Das städtebauliche Konzept nimmt einen sehr starken Bezug auf die nördlich bestehende Bausubstanz, ohne die Körnigkeit der Parzelle des Bearbeitungsperimeters zu berücksichtigen. Dadurch gibt das Projekt nicht nur die Vorteile einer grossen Massstäblichkeit auf, sondern wirkt in seiner städtebaulichen Konzeption unschlüssig und dicht bebaut.

#### **Architektur**

Lilin Architekten SIA GmbH

#### **Landschaftsarchitektur**

Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH

#### **Bauingenieur**

Lauber Ingenieure AG

#### **Nachhaltigkeit**

Nabuco AG

#### **HLKS-Ingenieur**

HL-Technik AG

## 6 Genehmigung Jurybericht

Zürich, 28. Juni 2024

Piet Eckert

E2A Architekten, Zürich (Vorsitz)

Bertram Ernst

Ernst Niklaus Fausch Partner, Zürich

Patrick Altermatt

Uniola Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Zürich

Andreas Stoll

Raumplaner, Stadt Kloten

Alain Paratte

Allreal, Leiter Immobilien

Angelo Moser

Allreal, Leiter Bauherrenorganisation

Stefan Dambacher

Allreal, Leiter Entwicklung

Murat Özküp Steiner

Allreal, Leiter Projektentwicklung