



Fassung für die Festsetzung und Genehmigung

Privater Gestaltungsplan „Dorfstrasse 31“

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 12. Mai 2025 / kl.1013 / Hem



member of
suisse.ing



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberschaft Ruedi und Verena Wettstein
Dorfstrasse 31
8302 Kloten

und

Stadt Kloten
Lebensraum + Sicherheit
Kirchgasse 7
8302 Kloten

Bearbeitung Gossweiler Ingenieure AG
Version 2.0

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	05.12.2022	Hem	Entwurf / Fassung für die kantonale Vorprüfung
1.1	30.07.2024	Hem	Fassung für die 2. kantonale Vorprüfung / öffentliche Auflage
2.0	12.05.2025	Hem	Fassung für die Festsetzung und Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass	4
1.2	Ausgangslage	4
1.3	Ziel	5
1.4	Geltungsbereich	5
2	Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung	6
2.1	Verfahrensablauf	6
2.2	Kantonale Vorprüfungen	6
2.2.1	1. Kantonale Vorprüfung	6
2.2.2	2. Kantonale Vorprüfung	6
2.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	7
2.4	Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal	7
3	Raumplanerische Grundlagen	8
3.1	Übergeordnete Grundlagen	8
3.1.1	Kantonaler Richtplan	8
3.1.2	Regionaler Richtplan	10
3.2	Kommunale Grundlagen	11
3.2.1	Kommunaler Richtplan	11
3.2.2	Kommunaler Energieplan	12
3.2.3	Bau- und Zonenordnung	13
3.3	Weitere Grundlagen	16
3.3.1	Lokalklima	16
3.3.2	Ortsbildschutz	17
3.3.3	Verkehr	18
3.3.4	Umwelt	19
4	Richtprojekt "Dorfgeist"	23
4.1	Studienauftrag	23
4.2	Beschreibung Richtprojekt und Einordnung in den Kontext	24
5	Erläuterung der Vorschriften	30
5.1	Allgemeine Bestimmungen	30
5.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	31
5.3	Gestaltung	37
5.4	Erschliessung und Parkierung	42
5.5	Umwelt	45
6	Mehrwertausgleich	47
7	Auswirkungen und Würdigung	49
8	Kantonale Vorprüfung	52
8.1	1. Kantonale Vorprüfung	52
8.2	2. Kantonale Vorprüfung	53
9	Anhang	56

1 Einleitung

1.1 Anlass

Entwicklung Stadt Kloten

Die Stadt Kloten entwickelt sich rasant und die städtebauliche Verdichtung und Aufwertung vor allem im Zentrum wird durch den Stadtrat Kloten als Stossrichtung angesehen. Deshalb setzt sich der Stadtrat für lösungsorientierte und qualitätsvolle Entwicklungen zwischen Heimatschutz und Verdichtung ein. Im vorliegenden Gestaltungsplan soll trotz Bauvorhaben im Sinne einer Verdichtung nach innen der Kernzonencharakter erhalten bleiben.

Studienauftrag

Die Stadt Kloten führte gemeinsam mit den Eigentümern Verena und Rudolf Wettstein einen einstufigen Studienauftrag durch, um eine sinn- und qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets "Dorfstrasse 31" sicherzustellen. Auf Basis des Studienauftrags wurde ein Richtprojekt ausgearbeitet, welches einen Beitrag zur Entwicklung des Klotener Stadtzentrums leistet. Dabei wurde insbesondere der Umgang zwischen Heimatschutz und Verdichtung behandelt. Das aus dem Studienauftrag resultierende Richtprojekt ermöglicht eine bauliche Verdichtung sowie städtebauliche Aufwertung des Ortsbildes.

Sicherung der Qualitäten

Die mittels Studienauftrag hervorgebrachte qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets und das darauf basierende Richtprojekt werden mit vorliegendem Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der örtlichen Qualitäten gesichert.

1.2 Ausgangslage

Gestaltungsplangebiet

Das Gestaltungsplangebiet liegt am Rande des alten Dorfkerns der Stadt Kloten in der Kernzone Alt-Kloten und beinhaltet die zentral gelegenen Grundstücke Nrn. 6068, 651 und 653. Das Grundstück Nr. 6068 ist teilweise mit schützenswerten Gebäuden überbaut.

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Jahr 2013 wurde die Kernzone verkleinert. Damit wurde versucht, die Eigenart des Ortsbildes innerhalb eines kompakten Perimeters gezielt zu erhalten. Art. 5 ff. der BZO regeln die Einzelheiten dazu.

Quelle:
geoWEB Kloten,
abgerufen am 21.11.2022



Abbildung 1 Ausschnitt Übersichtsplan Kloten, Standort Gestaltungsplangebiet

1.3 Ziel

Ziel

Unter der Berücksichtigung des Aussenraums, der Situation auf den Nachbarsgrundstücken und dem vorhandenen Schutzobjekt soll im Gestaltungsplanperimeter eine zeitgemässe, dichte und attraktive bauliche Weiterentwicklung ermöglicht werden.

1.4 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans "Dorfstrasse 31" umfasst die Grundstücke Nrn. 6068, 651 und 653.

Quelle:
geoWEB Kloten,
abgerufen am 21.11.2022



Abbildung 2 Perimeter Gestaltungsplangebiet "Dorfstrasse 31" (nicht massstäblich)

Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters herrschen die folgenden Grundeigentümerverhältnisse:

Grundstück Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
6068	Verena und Rudolf Wettstein	3'153 m ²
651	Stadt Kloten	33 m ²
653	Stadt Kloten	1 m ²

Grunddienstbarkeiten

Die Erschliessung des Grundstücks Nr. 6068 ist mit einem Eintrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Nr. 6067 gesichert.

2 Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung

2.1 Verfahrensablauf

Voraussichtlicher Ablauf

Termine

Verabschiedung zur 1. Kantonalen Vorprüfung	Januar 2023
Bereinigung aufgrund 1. Kantonaler Vorprüfung	Januar 2024
Öffentliche Auflage / Mitwirkung gem. § 7 PBG und 2. Kantonale Vorprüfung	August 2024
Bereinigung aufgrund öffentlicher Auflage / Mitwirkung und 2. Kantonaler Vorprüfung	April 2025
Behandlung Baukommission, Stadtrat und Gemeinderat	-
Genehmigung durch Baudirektion	-
Öffentliche Bekanntmachung	-

Koordination Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan

Die Verfahren zur Erarbeitung des Gestaltungsplans "Dorfstrasse 31" und zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Rätschengässli West" erfolgen parallel.

Koordination Schutzvertrag / Inventarentlassung

Vorbehalten der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes "Dorfstrasse 31" bleibt der rechtskräftige Beschluss des Stadtrats zur Teilentlassung des Schutzobjekts Nr. F28, Dorfstrasse 31, aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

2.2 Kantonale Vorprüfungen

2.2.1 1. Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. März 2023 im Rahmen der 1. Kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen. Im Rahmen zweier Besprechungen (22. Mai 2023 und 14. November 2023) wurde der Vorprüfungsbericht und das weitere Vorgehen mit dem Amt für Raumentwicklung besprochen.

Der Umgang mit den Rückmeldungen kann dem Kapitel 8.1 entnommen werden.

2.2.2 2. Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2024 im Rahmen der 2. Kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplan genommen.

Der Umgang mit den Rückmeldungen kann dem Kapitel 8.2 entnommen werden.

Einwendungs- und
Anhörungsverfahren

2.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Stadtrat der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 3. September 2024 den Entwurf für den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen ab dem 19. September 2024.

Es gingen keine Einwendungen ein. Im vorliegenden Falle wird daher auf die Erstellung eines Einwendungsberichtes verzichtet.

Stellungnahme ZPG

2.4 Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom 14. November 2024 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Die vorgebrachten Anträge und Empfehlungen wurden vollumfänglich berücksichtigt.

Empfehlung ZPG

Die ZPG stellt fest, dass sich die Vorgaben zur Parkierung nicht abschliessend beurteilen lassen. Die ZPG empfiehlt, die GP-Unterlagen mit einem Parkplatznachweis zu ergänzen.

Berücksichtigt

Die gemäss Richtprojekt vorgesehenen Parkplätze können dem Richtprojekt entnommen werden. Im Rahmen der Erläuterungen zu den Parkplatzbestimmungen (vgl. Kap. 5.4) wurde nachgewiesen, dass die im Richtprojekt vorgesehenen Parkplätze die Anforderungen der GPV erfüllen.

Zudem wurde der folgende Hinweise berücksichtigt:







- ◆ Die Berechnung der Nutzungsdichte in Kap. 7 wurde gemäss Hinweis der ZPG überarbeitet.

3 Raumplanerische Grundlagen

3.1 Übergeordnete Grundlagen

3.1.1 Kantonaler Richtplan

Legende:

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

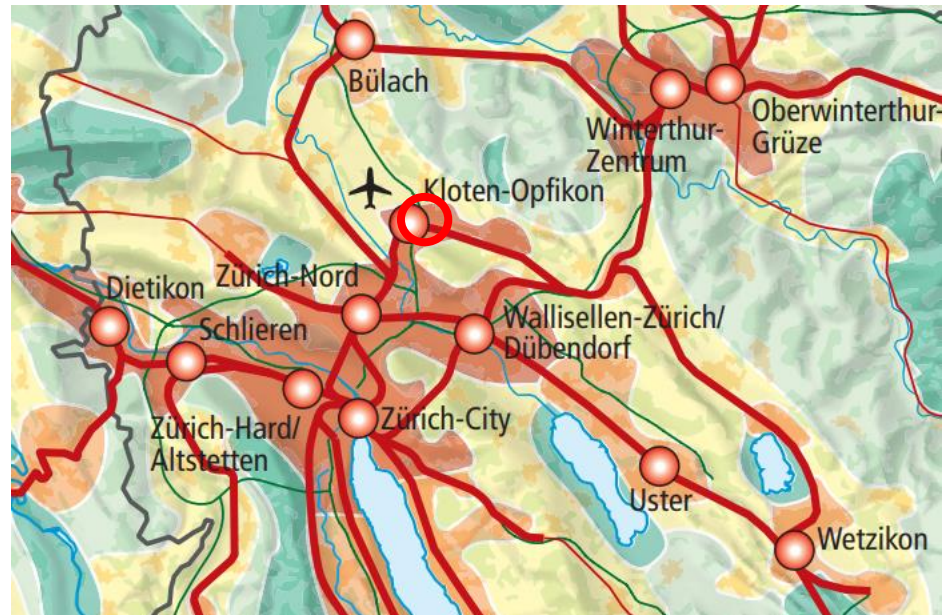


Abbildung 3 Handlungsräume im Grossraum Zürich (März 2024)

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
-  Hauptverkehrsstrasse
-  Radroute von nat. Bedeutung
-  Schmalspurbahn **geplant**
-  Station / Haltestelle **geplant**
-  Abgrenzungslinie
-  Kabelleitung



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (März 2024)

Abgrenzungslinie Flughafen

Gemäss kantonalen Richtplan (Stand März 2024) liegt der Gestaltungsplanperimeter im bestehenden Siedlungsgebiet und im Bereich der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL). Gemäss kantonalen 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 ist aktiv zu fördern.

Eingezonte und erschlossene Gebiete in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "urbane Wohnlandschaft" sollen aufgezont werden können, 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.

Regionale Hauptverkehrsstrasse

Die Dorfstrasse ist als regionale Hauptverkehrsstrasse aufgeführt.

3.1.2 Regionaler Richtplan

Umgestaltung Dorfstrasse

Der regionale Richtplan "Glattal" (Stand Beschluss durch den Regierungsrat am 13. März 2024) sieht für den südlich des Perimeters gelegen Dorfstrasse eine Umgestaltung des Strassenraums und die Erstellung eines Radwegs vor.

- Legende:
- Gestaltungsplangebiet
 - V Veloparkierungsanlage
 - Radweg **geplant**
 - Radroute von nat. Bedeutung
 - Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
 - Hauptverkehrsstrasse
 - Umgestaltung Strassenraum **gepl.**
 - Tramlinie **geplant**
 - Station / Haltestelle **geplant**
 - Ausbau Bahnlinie **geplant**
 - Station / Haltestelle Kloten Bhf.
 - Abgrenzungslinie Flughafen

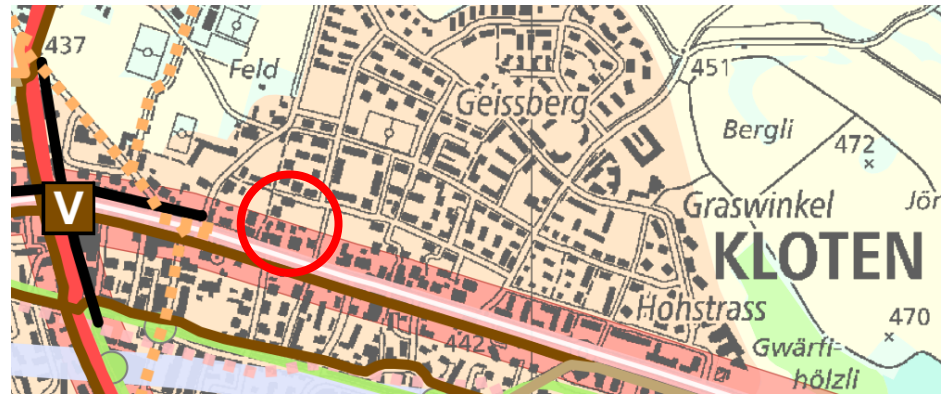


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Glattal "Verkehr" (13. März 2024)

Mittlere städtebauliche Körnung

Gemäss regionalem Richtplan liegt das Gestaltungsplangebiet im Gebiet mit mittlerer städtebaulicher Körnung. Entsprechend den Dichtestufen des regionalen Richtplans vom 13. März 2024 liegt der Gestaltungsplanperimeter im Übergangsbereich zwischen mittlerer und hoher Nutzungsdichte (150 - 300 Personen pro ha Bauzone).

- Legende:
- Gestaltungsplangebiet
 - Übriges Landwirtschaftsgebiet
 - Siedlungsgebiet
 - Mischgebiet
 - Eignungsgebiet für Hochhäuser
 - Erholungsgebiet
 - Vernetzungskorridor
 - Materialgewinnungsgebiet
 - Wald
 - Abgrenzungslinie Flughafen



Abbildung 6 Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Glattal "Siedlung und Landschaft" (13. März 2024)

- Legende:
- Gestaltungsplangebiet
 - Sehr hohe Nutzungsdichte
 - Hohe Nutzungsdichte
 - Mittlere Nutzungsdichte
 - Geringe Nutzungsdichte
 - Sehr geringe Nutzungsdichte



Abbildung 7 Dichtestufen, Regionaler richtplan Glattal, (13. März 2024), Gestaltungsplanperimeter rot umkreist

3.2 Kommunale Grundlagen

3.2.1 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 schutzwürdigen Ortsbild zugeteilt.

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Wohngebiet
-  Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung
-  Industriegebiet
-  Zentrum
-  Bauen nur nach Gestaltungsplan
-  Zentrumsgebiet kantonalen Bedeutung

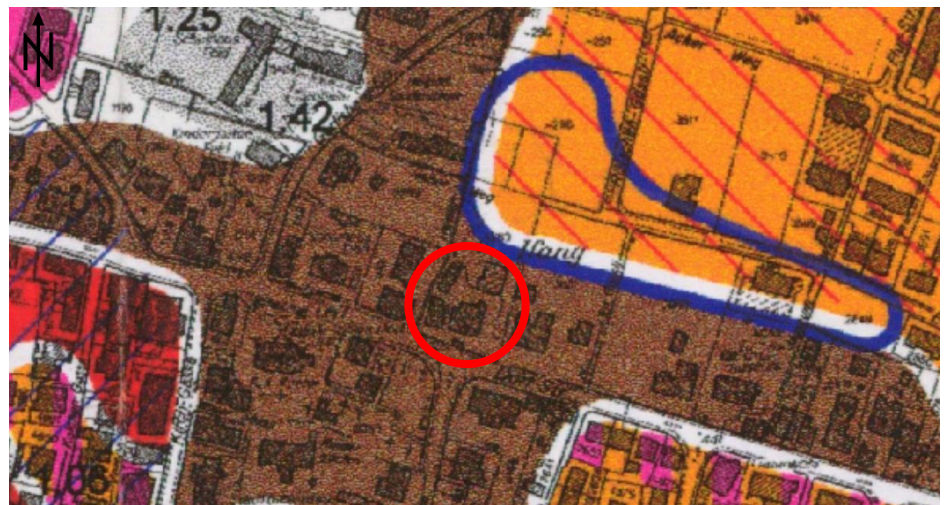


Abbildung 8 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten, Teil Siedlung und Landschaft (1999)

Teil Verkehr, Fuss- und Radwege

Westlich des Gestaltungsplangebiets verläuft gemäss Teilplan Verkehr, Fuss- und Radwege des kommunalen Richtplans ein bestehender kommunaler Fussweg.

Legende





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



Abbildung 9 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 an der "Dorfstrasse", welche als übergeordnete Hauptverkehrsstrasse fungiert.

- 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 10 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten, Teil Verkehr, Strassen / ÖV (1999)

3.2.2 Kommunaler Energieplan



- Legende:
-  Eignungsgebiet E1
 -  Potenzieller Verbund V9



Abbildung 11 Ausschnitt kommunaler Energieplan Stadt Kloten

Energieplan



Der kommunale Energieplan vom Oktober 2020 empfiehlt für das Gestaltungsplangebiet eine Kombination verschiedener Energieerzeugungssysteme und die Realisierung von saisonalen Speicherlösungen. Als prioritäre Energieversorgung werden Grundwasser, Aussenluft, Holz sowie Sonne festgehalten.

3.2.3 Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Kloten, genehmigt am 4. Juni 2013, ist der Perimeter des Gestaltungsplans der Kernzone K2 und der Wohn- und Gewerbezone WG 2b (Mischzone) zugeteilt. In der Kernzone gilt kein Mindestgewerbeanteil.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 25. Oktober 2022

- Legende:
-  Kernzone K2
 -  Wohn- und Gewerbezone WG 2b
 -  Gestaltungsplan
 -  Gestaltungsplanpflicht
 -  Quartierpläne

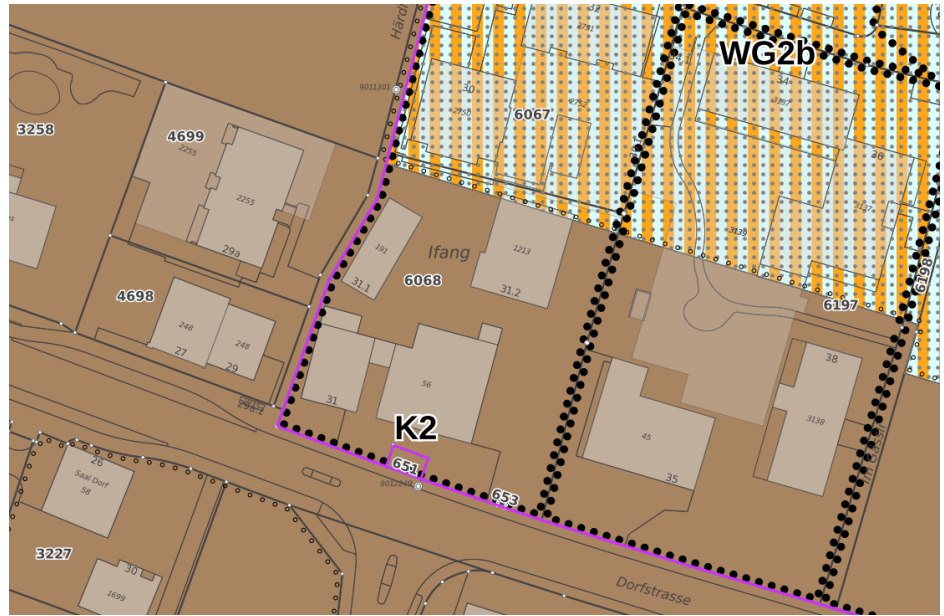


Abbildung 12 Ausschnitt Zonenplan

Grundstück Nr.	Zone	Fläche
6068	Kernzone K2	2'998 m ²
	Wohn- und Gewerbezone WG 2b	155 m ²
651	Kernzone K2	33 m ²
653	Kernzone K2	1 m ²

Grundmasse Kernzone,
Art. 10 BZO

In der Kernzone K2 gelten die folgenden Grundmasse:

Zone	K
a) Vollgeschosse max.1)	2
b) Anrechenbare Dachgeschosse	2
c) Gebäudehöhe max.	8.1 m
d) Anrechenbare Untergeschosse	1
e) Gebäudelänge max. ¹⁾²⁾	30 m
f) Gebäudebreite max. ¹⁾²⁾	15 m
g) Grenzabstand min. ²⁾³⁾	3.5 m
h) Gebäudeabstand min. ²⁾³⁾	7 m

¹⁾ Diese Grundmasse finden für „Besondere Gebäude“ und landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

²⁾ Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.

³⁾ Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.

Grundmasse Wohn- und
Gewerbezone WG2b,
Art. 19 BZO

In der Wohn- und Gewerbezone WG2b gelten die folgenden Grundmasse:

Zone	L2	W2a	W2b	W2c	W3	W4	W5	WG2a	WG2b	WG3	WG4	WG5
a) Ausnützungsziffer max.	33%	40%	50%	50%	65%	100%	120%	40%	50%	65%	100%	120%
- Bonus Familienwohnungen Art. 23	-	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
- Bonus Arealüberbauung Art. 40	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
- Gewerbebonus Art. 22	-	-	-	-	-	-	-	20%	20%	20%	10%	10%
b) Vollgeschosse max.	2	2	2	2	3	4	5	2	2	3	4	5
c) Anrechenbare Dachgeschosse	1	2	2	0	2	1	1	2	2	2	1	1
d) Attikageschoss	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
e) Anrechenbare Untergeschosse	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	2 ¹⁾	2 ¹⁾
f) Gebäudehöhe max. (m) ²⁾	8.1	8.1	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0
g) Firsthöhe max. (m) ²⁾	5	7	7	3.3	7	5	5	7	7	7	5	5
h) Grundgrenzabstand min. (m)	4.5	5	5	5	5 ³⁾	5 ³⁾	5 ³⁾	5	5	5 ³⁾	5 ³⁾	5 ³⁾
- Mehrlängenzuschlag Art. 54 ab GL ⁴⁾ (m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	14	14	14
- Zuschlag zum Grenzabstand Art. 54	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
- Bis max. Grenzabstand (m)	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
i) Freiflächenziffer Art. 48 min.	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3

Kernzonenplan

Der Kernzonenplan (genehmigt am 4. Juni 2013) definiert innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zwei Bereiche für Hochbauten (innere und äussere Mantellinien) sowie eine Hofzone auf strassenabgewandter Seite.

Legende:





-  Firstrichtung
-  Innere / äussere Mantellinien
-  Hofzone
-  Gestaltungspläne



Abbildung 13 Ausschnitt aus dem Kernzonenplan Alt-Kloten

Gemäss Schlussbericht zur kommunalen Nutzungsplanung vom 5. Juli 1983 sieht die planungstechnische Konzeption eine Zweiteilung der Bauzone, in eine Hauszone, in welcher die möglichen Neubauten durch Mantellinien definiert sind und in eine Hofzone, in der nur Neben- und landwirtschaftliche Bauten möglich sind vor. Die Hofzone liegt auf der für das innere Ortsbild weniger wirksamen Hofseite, unbesehen von der Besonnung der Hauptbaute. Sie prägt aber trotzdem mit ihren Nebengebäuden das äussere Ortsbild. Für aktive Landwirtschaftsbetriebe wurden relativ grosse Hofzonen vorgesehen (für Ställe, Scheunen, Remisen, Silos).

Zulässige Dichte gemäss
Kernzonenplan

Der rechtsgültige Kernzonenplan legt zwei Baubereiche (Innere / äussere Mantellinien) im Gestaltungsplangebiet fest, welche Dimensionen von 35 m x 15 m und 15 m x 20 m aufweisen. Basierend auf der Annahme, dass die Baubereiche bei einer Bebauung voll ausgeschöpft werden können, lässt der Kernzonenplan eine Geschossfläche (SIA 416) von maximal ca. 2'970 m² zu (Annahme 2. DG weist eine maximale Fläche von 60 % eines Vollgeschosses auf), welche nach geltender BZO vollumfänglich der Wohnnutzung zugeschrieben werden könnte.

Öffentlicher GP
"Rätschengässli West"

Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb des öffentlichen GP „Rätschengässli West“, welcher am 22. Februar 1995 genehmigt und am 3. Mai 2000 teilrevidiert wurde. Mit Beschluss vom 5. Februar 2019 wurde die östliche Baulücke herausgelöst. Die Dorfstrasse 31 blieb noch im öffentlichen Gestaltungsplanperimeter bestehen. Dieser bestimmt für den Arealteil der Dorfstrasse 31 keine Festsetzungen, sondern verweist auf die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Der Gestaltungsplanperimeter wird im Rahmen einer Revision aus dem Perimeter des öffentlichen GP entlassen.



Abbildung 14 Ausschnitt öffentlicher Gestaltungsplan "Rätschengässli West"

3.3 Weitere Grundlagen

3.3.1 Lokalklima

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagsüber wie auch nachts. Die vorgesehene bauliche Entwicklung hat den Anforderungen an das Lokalklima Rechnung zu tragen und soll auf dieses möglichst einen positiven Einfluss haben.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 20. April 2023

Legende:

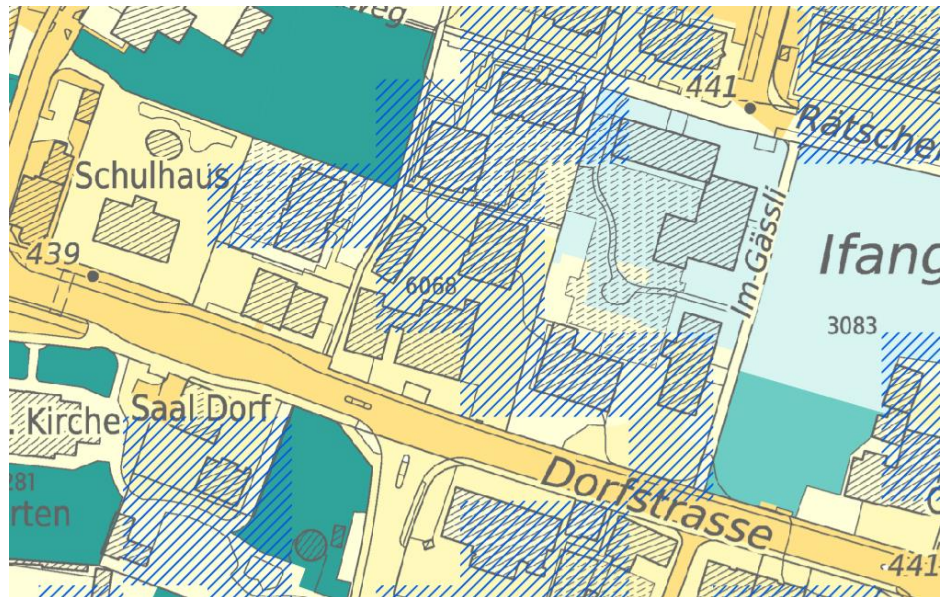


Abbildung 15 Ausschnitt, Klimamodell: Planhinweiskarte, Nachtsituation

Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb des Kaltlufteinzugsgebiet. Die Hauptströmungsrichtung verläuft von Nordosten in Richtung Südwesten. In der Nacht ist mit einer mittleren Temperatur von 17.9 Grad Celsius zu rechnen. Dies entspricht einer schwachen Überwärmung in der Nacht.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 20. April 2023

Legende:

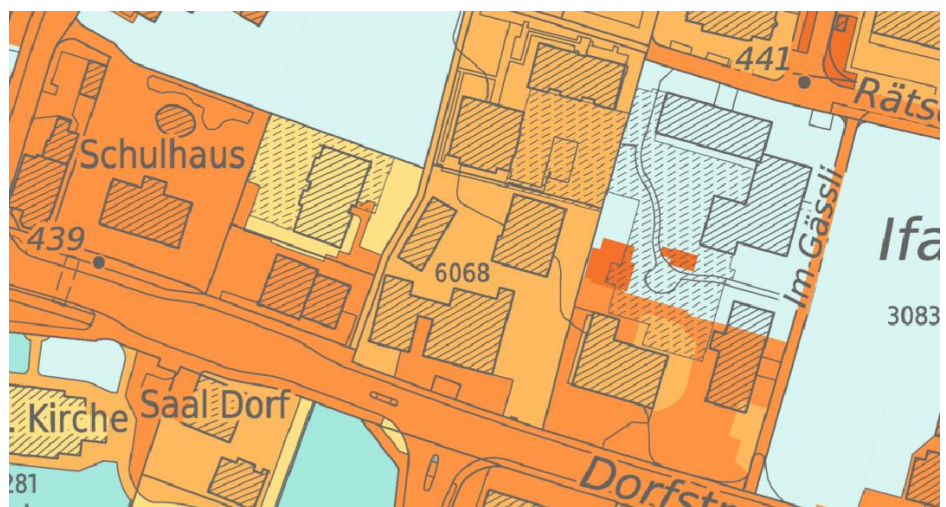


Abbildung 16 Ausschnitt, Klimamodell: Planhinweiskarte, Tagsituation

Am Tag (14:00 Uhr) ist mit einer starken bis sehr starken Wärmebelastung zu rechnen.

3.3.2 Ortsbildschutz

Inventare

Das Gebäude "Dorfstrasse 31" ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung als Einzelobjekt mit Erhaltung der Struktur erfasst.

Quelle:

Kommunales Inventar der kulturhistorischen Objekte der Stadt Kloten, 1982

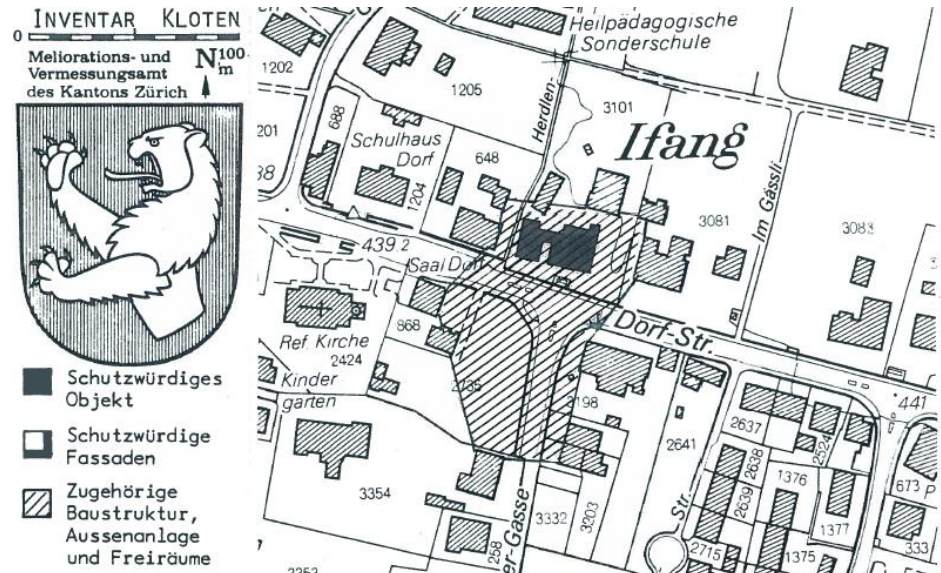


Abbildung 17 Ausschnitt kommunales Inventar, Stadt Kloten

Gutachten zur Schutzwürdigkeit

Zur Prüfung, ob eine Entlassung aus dem Inventar möglich ist, hat die Stadt Kloten durch die IBID AG ein Gutachten zur Klärung der Schutzwürdigkeit ausarbeiten lassen. In diesem Gutachten vom 18. Januar 2019 (vgl. Anhang 9.4) ist festgehalten, dass das Ökonomiegebäude als Achsgebäude der Petergasse, den Strassenraum aufgrund seines architektonischen Ausdrucks mit breitgelagertem, markantem Volumen, in geschlossenem Holzverschaltem Charakter äusserst prägnant abschliesst. Der Bauernhof weist als Teil des historischen Ortskerns von Alt-Kloten eine siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft auf und ist für das Ortsbild von Kloten von wesentlicher Bedeutung. Zudem wurde ein hoher Situationswert mit Ensemblecharakter erkannt.

Schutzwürdigkeitsbericht und Schutzvertrag

Im Auftrag der Stadt Kloten wurde ein Schutzwürdigkeitsbericht (vgl. Anhang 9.4) erarbeitet, welcher den denkmalpflegerischen Eigenschaften der Liegenschaft gemäss dem gesetzlichen Kriterienkatalog von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gerecht wird. Auf Basis des Gutachtens vom 25. März 2022 wurde ein Schutzvertrag aufgesetzt. Gemäss Schutzvertrag (vgl. Anhang 9.6) ist das Ökonomiegebäude (Gebäude Nr. 56) in Substanz, Erscheinung und Anordnung geschützt. Auch der südseitige Strassenraum zugehörige Vorplatz ist Bestandteil des Schutzvertrags. Der genaue Schutzbestand ist dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom xx.xx.xxxx zu entnehmen.

Einordnung der Neuüberbauung






Die Einordnung der Neuüberbauung in den Kontext des Bestandes / der Kernzone kann dem Kapitel 4.2 entnommen werden.

3.3.3 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle „Kloten, Kirchgasse" liegt in unmittelbarer Nähe des Gestaltungsplangebiets an der Dorfstrasse mit direkter Anbindung an den Flughafen Zürich. An der Bushaltestelle verkehren die Buslinien 732, 735 und 765. Wochentags zu Stosszeiten verkehren jeweils 14 Busse pro Stunde. Der Bahnhof Kloten ist in Fusswegdistanz erreichbar (500 m Luftlinie). Das Areal liegt in der kantonalen ÖV-Güteklasse B und wird in der kommunalen Parkplatzverordnung als zentrumsnahes Gebiet ausgewiesen. Somit gilt das Gebiet als sehr gut erschlossen.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 27. Juni 2022

- Legende:
-  Gestaltungsplangebiet
 -  A
 -  B
 -  C
 -  D

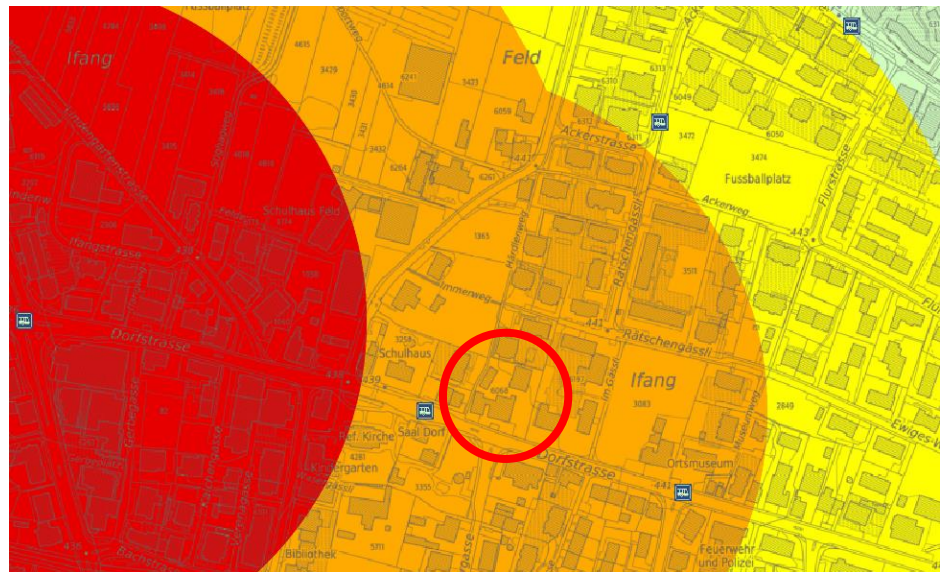






Abbildung 18 Ausschnitt ÖV-Güteklassen

Sicherheitszonenplan

Der Sicherheitszonenplan (Beilage 4) definiert die maximal zulässigen Höhenkoten. Diese liegen bei 458 m ü. M. Das Terrain liegt bei ca. 439 m ü. M. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Gebäudehöhe von ca. 19 m.

Quelle:
Sicherheitszonenplan Stadt Kloten
Auflage vom 3. September 2018

- Legende:
-  Gestaltungsplangebiet
 -  Abflug
 -  Anflug und seitliche Übergangsfläche
 -  Horizontalfäche / konische Fläche

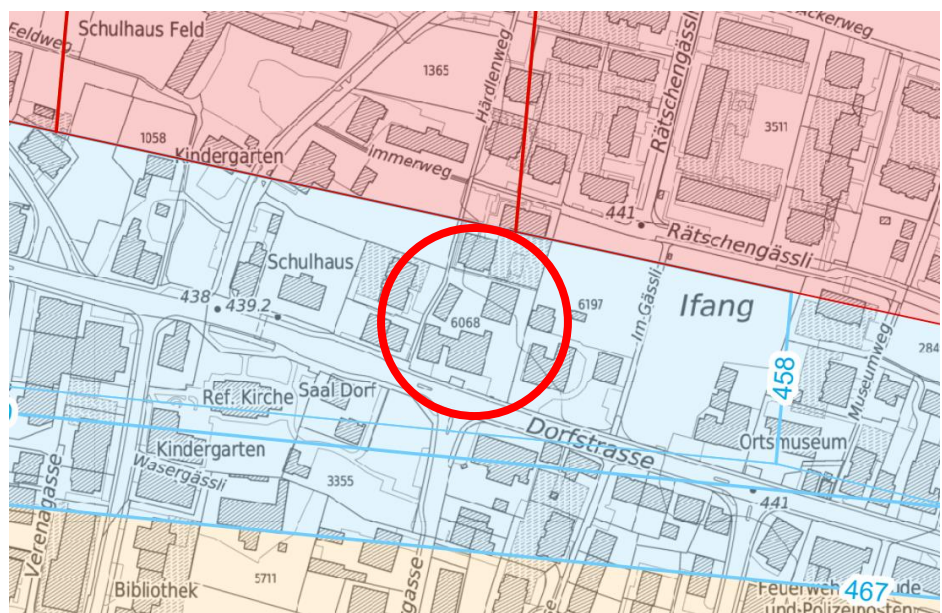


Abbildung 19 Ausschnitt "Sicherheitszonenplan" Stadt Kloten




3.3.4 Umwelt

Fluglärm

Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb der AGL. Der IGW für das eingezonte und erschlossene Gestaltungsplangebiet in der ES III mit Wohnnutzung ist ausschliesslich in der Nacht überschritten. Der IGW der ES II mit Wohnnutzung ist in grossen Teilen des Gestaltungsplanperimeters ausschliesslich in der Nacht überschritten.

Bewilligungsfähig sind Bauvorhaben mit einer Bewilligung nach Art. 31a Abs. 1 Bst. a mit Auflagen nach LSV Art. 31a Abs. 1 Bst. b und c. Lärmempfindliche Räume sind demnach mindestens gemäss den erhöhten Anforderungen an den Schallschutz zu schützen und Schlafräume mit einer entsprechenden Komfortlüftung resp. mit Fenstern mit automatischer Schliessung zwischen 22 und 24 Uhr zu versehen.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 21. April 2023

Legende:
 Zivilfluglärm 1. Nachtstunde
 Immissionsgrenzwert überschritten
 Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten

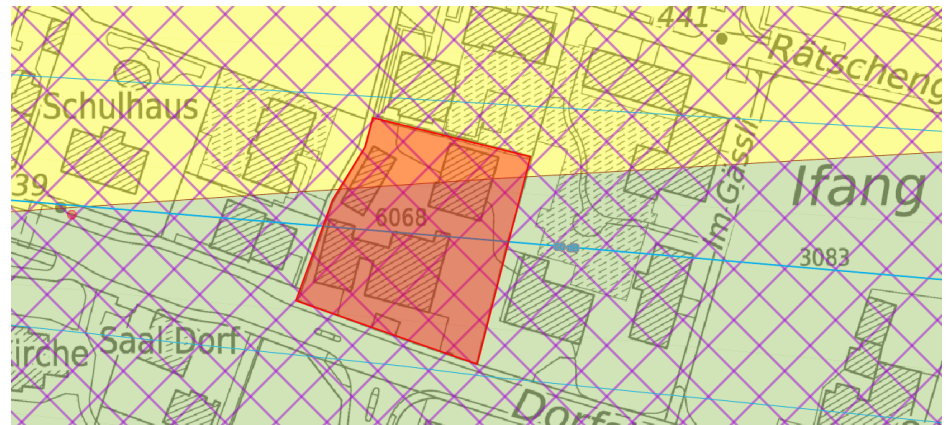


Abbildung 20 Ausschnitt "Lärmbelastung Flughafen Zürich"

Strassenlärm

Der Perimeter befindet sich im Einflussbereich der Dorfstrasse. Die Immissionsgrenzwerte für Tag und Nacht werden teilweise überschritten. Im Rahmen des Studienauftrags wurden für alle erarbeiteten Projekte eine Lärmabklärung vorgenommen. Für das Siegerprojekt wurde, aufgrund der vorgesehenen, rückwertig angeordneten Wohnnutzungen, eine erneute Lärmabklärung vorgenommen (vgl. Anhang 8.2).

Naturgefahren

Eine akute Gefährdung durch Naturgefahren kann gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich ausgeschlossen werden. Es besteht jedoch eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelb-weisser Bereich gemäss Gefahrenkarte). Die Grundeigentümer sind verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 27. Juni 2022


Legende:
 Restgefährdung Hochwasser



Abbildung 21 Ausschnitt "Naturgefahrenkarte"

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich das Gefährdungspotenzial im betroffenen Gebiet, mit der Umlegung des "Bedenseebachs" und der Verbesserung des Hochwasserschutzes des "Altbachs" im Rahmen der Glattalbah-Verlängerung, künftig voraussichtlich verringern wird.

Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt der Bearbeitungsperimeter im Gewässerschutzbereich Au.

Im Gewässerschutzbereich Au dürfen gemäss der seit dem 1. Januar 1999 in Kraft getretenen Gewässerschutzverordnung keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmegewilligungen sind möglich, sofern die vorhandene Durchflusskapazität um höchstens 10% vermindert wird.

Im Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" ist die aktuelle Bewilligungspraxis des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) festgehalten und erläutert.



Abbildung 22 Ausschnitt Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen"

Der Mittelwasserstand ist bei Bauten im Untergrund zu berücksichtigen.

Kote Mittelwasserstand	ca. 431 m ü. M.
Kote Hochwasserstand	ca. 434 m ü. M.
Kote Terrain	min. ca. 439 m ü. M.




Belasteter Boden

Das Gestaltungsplangebiet weist keinen belasteten Boden auf.

Bodenverschiebung

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist gemäss Prüfperimeter für Bodenverschiebungen den Belastungskategorien "Verkehrsträger" und "Altbaugebiete" zugeteilt.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 21. November 2022

Legende:
 Verkehrsträger
 Altbaugebiete
 Ausgewählte Nutzungszonen

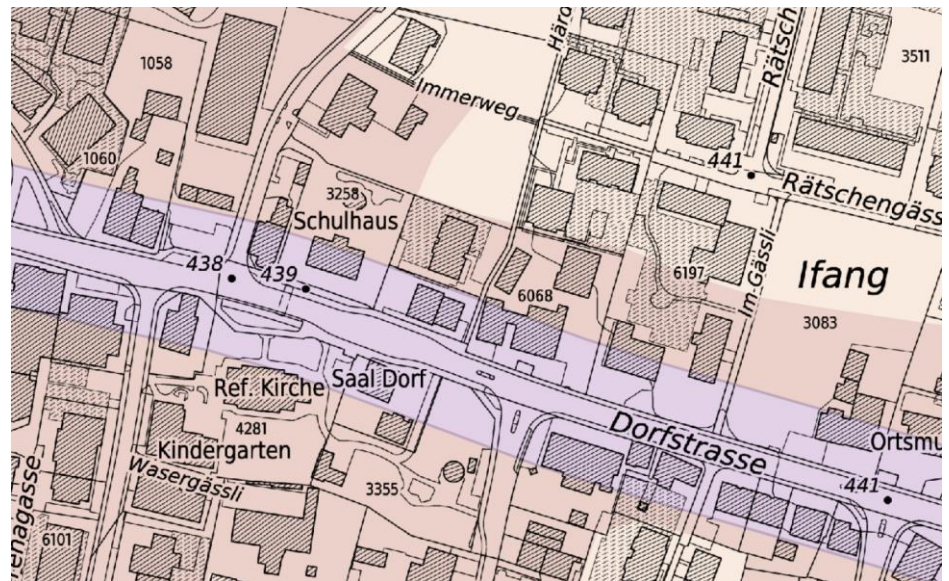


Abbildung 23 Ausschnitt "Prüfperimeter für Bodenverschiebung"

Archäologie

Das Grundstück tangiert die archäologische Zone Nr. 7. Es handelt sich dabei um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. d PBG. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird von der Kantonsarchäologie überprüft, ob archäologische Fundstellen durch das Bauvorhaben zerstört werden könnten. Falls nötig, werden mit der Verfügung der Baudirektion Auflagen formuliert. Bei besonders wichtigen Fundstellen können Schutzmassnahmen notwendig sein. Es wird ein frühzeitiger Einbezug der Kantonsarchäologie empfohlen.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 27. Juni 2022




Legende:
 Archäologische Zonen
 Regional
 Personaldienstb. (privatrechtl.)



Abbildung 24 Ausschnitt "Archäologische Zonen"

Inventar
Nichtionisierende Strahlung

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind keine Anlagen vorhanden oder geplant, welche eine nichtionisierende Strahlung auslösen.

Störfallvorsorge

Das Areal liegt teilweise im Konsultationsbereich "Durchgangsstrasse (Dorfstrasse)". Gemäss den Resultaten des Screenings der Störfallrisiken auf den kantonalen Durchgangsstrassen des kantonalen Tiefbauamtes aus dem Jahre 2015 liegt im heutigen Zustand das Risiko für die Dorfstrasse auf der Höhe des Projektperimeters im akzeptablen Bereich. Zukünftig werden die Personenrisiken aufgrund der geplanten Verdichtung und der absehbaren Verkehrszunahme ansteigen. Es wird jedoch erwartet, dass die Risiken weiterhin tragbar bleiben. Eine Koordination der Planungsvorlage mit der Störfallvorsorge ist lediglich für Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen notwendig. Gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (ARE/AWEL

2017) sind solche Nutzungen ausserhalb von Koordinationsbereichen anzuordnen.

Quelle:
GIS-ZH,
abgerufen am 27. Juni 2022



Abbildung 25 Ausschnitt aus dem Risikokataster (CRK)

4 Richtprojekt "Dorfgeist"

4.1 Studienauftrag

Anforderungen

Zur Erreichung von Vorschlägen mit städtebaulich und architektonisch sehr hohen Qualitäten und zur Evaluation eines geeigneten Richtprojekts wurde ein einstufiger Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt. Es galt aufzuzeigen, wie das Grundstück unter Berücksichtigung und Würdigung der ortsbaulichen Qualitäten überbaut werden kann.

Würdigung

Gestützt auf den Beurteilungskriterien empfiehlt das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt "Dorfgeist" der Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur zur Weiterbearbeitung. Das Projekt "Dorfgeist" zeigt sehr gut auf, wie die Kernzone verdichtet und weiterentwickelt werden kann. Die Heterogenität eines Gehöfts mit einer ausgeklügelten Individualisierung der einzelnen Bauten konnte überzeugen. Beim Entscheid zur Weiterbearbeitung wurde nicht nur die Bedeutung für das Grundstück an der Dorfstrasse 31 berücksichtigt. Mit dem Projekt kann ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der gesamten Kernzone geleistet und aufgezeigt werden, wie dies mit hoher Qualität erfolgen kann. Dabei ist die Körnigkeit, die hohe Durchlässigkeit wie auch die Verdichtung in der zweiten Bautiefe als zentrale Kernthemen anzuführen.

Überarbeitung zum Richtprojekt

Das Siegerprojekt wurde auf Basis der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums (vgl. Anhang 9.2) zum Richtprojekt überarbeitet. Das Projekt wurde insbesondere hinsichtlich der folgenden Punkte überarbeitet:

- Erhöhung des Anteils begrünter Flächen und Konkretisierung Aussenraum
- Nachfrage gerechtere Nutzungen im Ökonomiegebäude
- Verzicht auf umlaufende Laube beim Hofgebäude
- Überarbeitung der Giebelfassade des Strassenhauses

Auf Rückmeldung der Baudirektion im Rahmen der 2. Kantonalen Vorprüfung wurde das Richtprojekt zudem dahingehend überarbeitet, dass das Hofgebäude in seiner Geschossigkeit und Höhe den Ökonomiebau nicht überstellt.

4.2 Beschreibung Richtprojekt und Einordnung in den Kontext

Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH,
März 2025



Abbildung 26 Ausschnitt Richtprojekt, Situation

Grundsätze

Der Stadtrat Kloten setzt sich für die Entwicklung des Klotener Stadtzentrums ein. Ziel ist eine differenzierte Verdichtung und ortsbauliche Aufwertung. Das Projekt schlägt insgesamt 26 neue Wohnungen und rund 900 m² Büro- und Gewerbeflächen vor. Die Verdichtung in Wohnen und Gewerbe fördert die Belebung dieser peripher gewordenen Lage des alten Ortskerns und bietet einen attraktiven, vielfältigen Arbeits- und Wohnraum für unterschiedliche Nutzende. Die ortsbauliche Aufwertung bezieht sich dabei auf die Frage der wichtigen Qualitäten des Bestands und auf die der angemessenen architektonischen Weiterentwicklung. Eine qualitätsvolle Verdichtungsstrategie hat diese strukturelle Identität Klotens zu stärken.

Situation und Bebauungskonzept

Die städtebauliche Setzung basiert auf vier freistehenden Bauvolumen, welche zusammen ein Ensemble bilden und über die dazugehörigen Aussenräume wie den zentralen Hof, und die Erschliessungsgassen zusammengehalten werden. Das Ensemble setzt sich aus charakteristischen Gebäuden, wie dem bestehenden Ökonomiebau und den ergänzten Neubauten Strassenhaus A, Reihenhaus C und Hofhaus D (Bezeichnung gemäss GP) zusammen. Die Setzung geht bewusst auf die ortsspezifische Gebäudekörnung und die aussenräumliche Durchlässigkeit ein.

Einordnung in die Kernzone

Ziel beim Bauen im Ortskern ist es, die vorgefundenen Qualitäten zu verstärken, um den Ort in der Zeit zu verankern: Es geht darum, den Eingriff mit doppeltem Blick auf den historisch gewachsenen Bestand und die zukünftig geplante Nutzungsanforderung angemessen vorzunehmen. «Stadtreparatur» im Sinne einer Rückführung auf die traufbetonte Anordnung entlang der Dorfstrasse (vgl. Kernzonenplan, Kapitel 3.2.3) würde die historisch gewachsenen Veränderungen verwischen. Der 1943 geschaffene Raumabschluss der Petergasse mit der giebelständigen Scheune ist heute sehr präsent. Eine Rückführung auf einen Zustand vor 1943 würde die über die Zeit neu geschaffene ortsbauliche Qualität zerstören. Überprägungen, Umnutzungen und Ersatzneubauten entlang der Dorfstrasse rechtfertigen überdies keine ortsbauliche

Rekonstruktion hin zu ausschliesslich traufbetonten Setzungen mehr. Daher nimmt das Projekt den Bestand auf und nicht das bis ins Jahr 1943 Gewesene.

Ein Ortskern zeichnet sich durch einen gewachsenen, vielschichtigen Bestand aus. Die Qualität der Siedlungsentwicklung bemisst sich daran, wie neue Elemente auf bestehende Elemente reagieren – und dies über viele Bauepochen hinweg. Folglich ist dieses Kriterium für das Weiterbauen im Bestand auch Massstab für dieses Projekt: Das Merkmal des landwirtschaftlich geprägten Dorfkerns wird mit dem Erhalt des Ökonomiegebäudes (Baubereich Ökonomiegebäude) herausgeschält, in dem auch diese jüngere Siedlungsphase als «Bau- und Siedlungsschicht» erhalten bleibt: So bildet der Ortskern im Nahumfeld ein Gefüge von frühneuzeitlichen dreiraumtiefen Bohlenständerbauten (wie dem Bächeler-Hus), über die klassizistischen Bauernhäuser in Fachwerkbauweise insbesondere aus dem 19. Jh. bis zum rationell organisierten Ökonomiegebäude in Ständerbauweise mit Zangenkonstruktionen aus der Mitte des 20. Jh.. Die bestehende Gebäudegruppe an der Dorfstrasse 21 ist der einzige Vielzweckbau entlang der Dorfstrasse der in Getrenntbauweise (Wohnhaus/Ökonomie) erstellt wurde. Er ersetzte den typischen traufständigen Vielzweckbau des 19. Jahrhunderts. Mit dem Erhalt der Struktur des Gehöfts und dem Erhalt der Scheune in Substanz bleibt die zeitliche Tiefe der Siedlungsentwicklung im öffentlichen Raum erlebbar. Die ortsbauliche Wirkung mit diesem Konzept stärkt überdies die Zusammengehörigkeit von Petergasse und Dorfstrasse.

Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH,
März 2025



Abbildung 27 Ausschnitt Richtprojekt, Ansicht Dorfstrasse

Das Projekt wird aus diesen wesentlichen Elementen des örtlichen Strukturgefüges entwickelt. So wird eine Baugruppe aus vier unterschiedlichen Gebäuden vorgeschlagen. Dabei wirkt das Ökonomiegebäude als Verbindungsglied zwischen der bestehenden, grossmassstäblichen Siedlungsstruktur und der zukünftigen, darin neu eingegliederten Baugruppe. Zum einen gibt dieser Bau dem Ort zeitliche Tiefenwirkung: Seine strassenseitige, landwirtschaftlich geprägte Stirnfassade wird sich so auch in Zukunft ausdrucksstark in der Achse der Petergasse behaupten. Zum anderen dient das Ökonomiegebäude innerhalb der Baugruppe als ortsbaulicher Bezugspunkt, auf den die übrigen Bauten und Räume reagieren. Die vier Akteure der Baugruppe – zwei Holz- und zwei Steinhäuser – stehen immer leicht versetzt zueinander. Das bestehende Ökonomiegebäude und das neue Strassenhaus (Baubereich A) bilden ein auf sich gegenseitig beziehendes, wenn auch unterschiedliches Gebäudepaar, das den Strassenraum prägt und mit dem Zwischenraum einen Durch- und Zugang zum Hinterhof schafft.

Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH,
März 2025

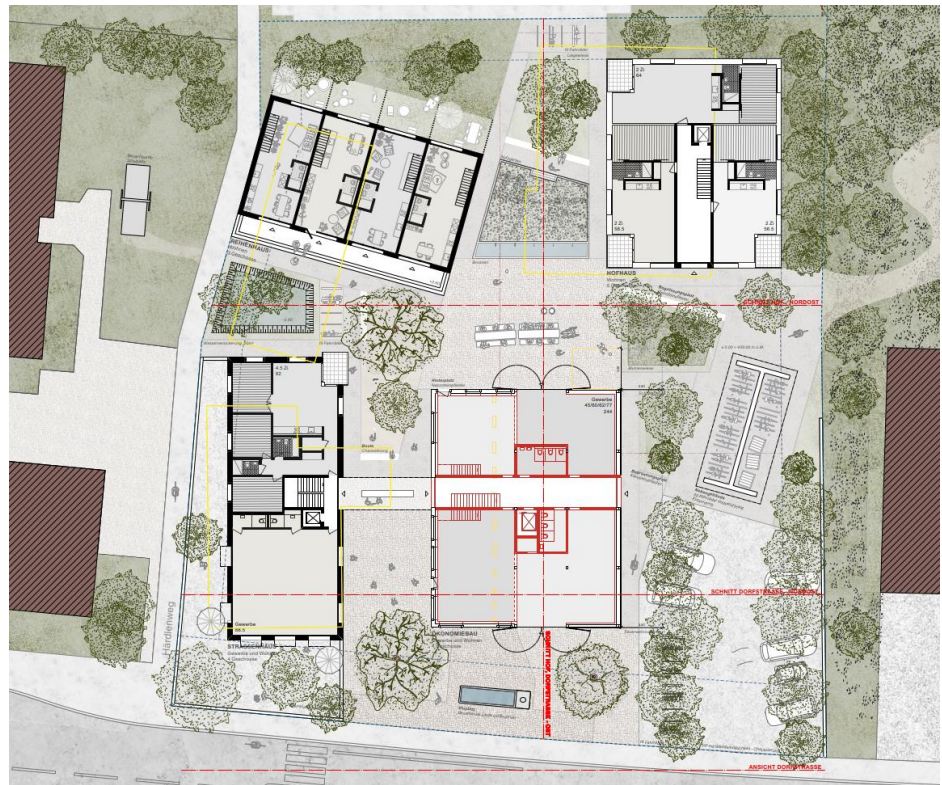


Abbildung 28 Ausschnitt Richtprojekt, Erdgeschoss und Umgebung

Das Strassenhaus (Baubereich A) orientiert sich an der Anordnung des bestehenden Wohngebäudes. In der Neuzeit waren die langgestreckten Bauernhäuser entlang der Dorfstrasse ausschliesslich traufbetont und vom Strassenraum leicht rückversetzt angeordnet. Nach einem Brand wurden die heute bestehenden Bauten im Jahr 1941 in damals üblicher Konzeption in der Getrenntbauweise und giebelseitig zur Dorfstrasse orientiert wieder erstellt. Eine Rückführung auf eine traufbetonte Anordnung entlang der Dorfstrasse würde die historisch gewachsenen Veränderungen verwischen. Die Anordnung des Baubereichs A stützt sich auf die historisch gewachsene Situation und stellt sicher, dass der prägende Ausdruck des giebelständigen Gebäudepaars, welcher die Dorfstrasse markant prägt, auch künftig erhalten bleibt.

Das Strassenhaus (Baubereich A) überstellt die Bauflucht des Ökonomiegebäude zur Dorfstrasse gerichtet leicht. Zweck dieses zurückhaltenden Versatzes ist die Akzentuierung des vorgelagerten Vorplatzes mit Brunnen, welcher im Zusammenspiel mit den bestehenden Linden als typisches räumliches Element der Vielzahlbauten des 19. Jahrhunderts fungiert. Durch die Setzung der Bauten (Baubereich A und Ökonomiegebäude) wird der für den Kernzonenraum wichtige Vorplatz mit Brunnen ausgespart und dieser gemäss Bestand erhalten (inkl. Baumbestand).

Bei den rückwärtigen Bauten handelt es sich einerseits um ein murales Reihenhäuser (Baubereich B) mit nordseitig geschlossenen Gärten, dass sich an der angrenzenden Wohnbebauung im Norden orientiert und sich nach Süden über eine «Schwelle» zum gemeinsamen Hinterhof der Baugruppe öffnet. Die Anordnung führt zu einem Bruch in der ansonsten giebelseitig zur Dorfstrasse vorgesehenen Anordnung der Gebäude und lässt im Nordwesten eine klar definierte Grenze gegenüber des Händlenwegs entstehen, während dem die

südöstliche Fassade den Innenhof prägt und zur Schaffung einer spannenden Platzsituation beiträgt. Die rückwärtigen Bauten nehmen in ihrer Stellung im Raum sowie mit der Materialisierung den Charakter der typischen rückwärtigen Ökonomiebauten auf.

Andererseits schliesst ein Hofhaus (Baubereich C) in Holzbauweise die Baugruppe rückwärtig prägnant ab. Durch seine Höhe, wie auch seine Lage in der nordöstlichen Parzellenecke, nähert sich das Gebäude an den städtebaulichen Massstab der benachbarten Überbauung "Im Gässli" an, ohne sich vor das nördlich gelegene Wohnhaus zu stellen. Das Gebäude orientiert sich hinsichtlich der gewählten Dachform an den direkt östlich gelegenen Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern (max. 456.00 m ü. M. gemäss pGP "Im Gässli" vom 3. Juni 2019), welche teilweise ebenfalls in der Kernzone zu liegen kommen, ordnet sich in seiner Höhe (max. 453.00 m ü. M.) aber unter und tritt dadurch auch gegenüber der Dorfstrasse nur zurückhalten in Erscheinung. Die gewählte Dachform, der Ausdruck und die Materialität des Gebäudes schaffen einen Bezug vom Jetzt zum Vergangenen.

Der Ökonomiebau wird entsprechend den Bestimmungen des Schutzvertrags (vgl. Anhang 9.6) umgebaut und erhalten. Zur besseren Nutzbarkeit des Gebäudes wird unter anderem eine Aufdachdämmung (453.09 m ü. M.) und die Setzung regulärer, gut gestalteter Dachaufbauten vorgesehen.

Die Anordnung der Bauten bilden eine Durchlässigkeit vor allem intern (Hof) aber auch gegen Westen und Osten und damit eine Öffnung in die Umgebung.

Nutzung

Die Absicht ist die Schaffung eines durchmischten und verdichteten Wohn- und Arbeitsortes. Im Erdgeschoss des Ökonomiebaus und im Kopf des Strassenhauses zur Strasse hin ist eine Gewerbenutzung vorzusehen. In den restlichen Bauvolumen auf der Parzelle ist ein vielseitiges Wohnangebot für verschiedenen Zielgruppen vorzusehen.

Volumen / Materialisierung

Strassenhaus:

- ◆ 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss mit hohem Kniestock von 2.00 m. Keine Dachaufbauten, -einschnitte oder -fenster. Traufhöhe 12.00 m. Dachneigung 22-30 °.
- ◆ Im Ausdruck ein rurales Gebäude mit Sockelausbildung. Hochrechteckige Lochöffnungen. Das Strassenhaus und das Ökonomiegebäude bilden ein Gebäudepaar.

Reihenhaus:

- ◆ 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss mit hohem Kniestock von 2.00 m. Keine Dachaufbauten, -einschnitte oder -fenster. Traufhöhe 8.95 m. Dachneigung 18-26 °.
- ◆ Im Ausdruck ein rurales Gebäude mit Sockelausbildung. Hochrechteckige Lochöffnungen.

Hofhaus:

- ◆ 4 Vollgeschosse. Traufhöhe 14.00 m. Dachform ungerichtet. Im Ausdruck ein Holzbau als kompakter geschlossener Gebäudekörper.
- ◆ Homogene Fassadenerscheinung über alle Geschosse.

Dichte

Das Richtprojekt sieht eine Geschossfläche (SIA 416) von insgesamt ca. 3'550 m² vor. Davon sind 2'620 m² der Wohnnutzung gewidmet und 930 m² der Gewerbenutzung.

Bau- und Zonenordnung	Richtprojekt
2'970 m ² GF (SIA 416)	3'550 m ² GF (SIA 416)

Freiraumkonzept

In einer rückversetzten Ebene entsteht ein verzweigter Wohnhof, der von allen vier Häusern mitbestimmt wird und die Gebäude für die Fussgänger erschliesst. Der Hof öffnet sich in Ost-West- und Nordrichtung. Damit entsteht einerseits eine zusätzliche Erschliessungsmöglichkeit vom Händlenweg, andererseits ergeben sich Sichtbezüge zur unmittelbaren Umgebung insbesondere entlang des ehemaligen Ortsrandes in zweiter Bautiefe. Die Aufenthaltsqualität des Platzraums ist durch unterschiedliche, den Gebäudetypen angemessene Raumsequenzen ausgezeichnet. Damit wird eine Zusammengehörigkeit der neuen Bauten mittels gemeinsamer Erschliessung, gemeinsamer Aussenräume und gemeinsamer Aufenthaltsmöglichkeit um die alte Linde bewirkt.

Auch die Landschaftsgestaltung ist bewusst aus dem Bestand heraus entwickelt. Der Bereich östlich des Ökonomiegebäudes wird mit einer Obstbaumreihe in Analogie zu einem «Bungert» bestockt. Der Bereich dient auch der Parkierung, er wirkt durch den Baumbestand jedoch auch bei Nichtbenutzung nie als Brache. Der heutige Zier- und Nutzgarten - atypischer Weise an dieser Stelle, statt vor dem Wohnhaus angelegt - wird an diesem Ort bewusst aufgehoben. Jedoch wird er an „korrekter“ Stelle zwischen Strassenraum und Strassenhaus in seiner repräsentativen Funktion und seiner heutigen Nutzung entsprechend als abgesetzte, aber verbindende Freifläche gestaltet. Der Hofraum wird mit weiteren Elementen versehen, die unterschiedlichen Zwecken dienen, den ruralen Charakter aber unterstreichen und so die Nutzung und Aneignung durch die Bewohnenden fördern. Das Ziel ist es ein vielfältiges Angebot zu ermöglichen. Dazu zählen der Nutzgarten, der allen Anwohnern zur Verfügung steht, ein Brunnen, diverse Baumgruppen und verschiedene feste Sitzmöglichkeiten. Diese diversen Elemente gruppieren sich peripher um eine gepflasterte Freifläche herum, welche flexibel und temporär Nutzungen aufnehmen kann.

Verkehr und Erschliessung

Die Erschliessung der Gewerbenutzungen erfolgt über die Vorplätze bzw. über die beiden "Gassen" entlang des Ökonomiegebäudes. Da die Gewerbenutzungen direkt an der Strasse gelegen sind, ist für den Kunden kein tieferes Einschreiten in das Grundstück nötig. Diese Schwelle wird bei der mittleren "Gasse" mit der Überdachung zwischen den Eingängen zum Ökonomiegebäude und zum Strassenhaus markiert. Der östliche "Gassenraum", der auch als Parkierung für Gäste und Kunden dient, wird rückwärtig durch einen Fahrradunterstand begrenzt. Die Bewohnenden können ihr Fahrzeug in der weitergebauten Tiefgarage der Überbauung "Im Rätchengässli" parkieren und gelangen anschliessend über eine Treppe direkt in das Hofhaus oder über den zentralen Ausgang im Ökonomiegebäude in den Hof. Die Adressierung des Reihen- und des Hofhauses erfolgt jeweils südlich über den Hofraum. Die Velos werden östlich gelegenen Unterstand abgestellt. Zudem bestehen in Eingangsnähe der Wohnhäuser weitere sorgfältig platzierte Abstellmöglichkeiten. Der Vorplatz zur Dorfstrasse enthält bedeutende strassenräumliche Qualitäten und wertvolle

Elemente, wie die Linde oder den Brunnen. Die beiden Elemente geben Halt und werten den Vorplatz auf. Sie markieren zusammen mit der räumlichen Ausweitung des Strassenraumes eine öffentliche Situation, die zu den gewerblich genutzten Bereichen an der Strasse überleitet.

Lärm

Der öffentliche und private Raum sowie die damit verbundenen Nutzungen, sind klar und konfliktfrei voneinander getrennt. Während sich entfernt von der Strasse eine ruhige Wohnumgebung anbietet, ist die Gewerbenutzung direkt an der Strasse angeordnet. Dies erfolgt sowohl aus lärmschutztechnischen als auch aus städtebaulichen Gründen, um das Gewerbe für die Öffentlichkeit direkt an der Dorfstrasse zugänglich zu machen. Die Gewerbeflächen füllen das Erdgeschoss des Ökonomiebaus und das Strassenhaus über die ganze Höhe in der halben Gebäudetiefe. Dies ermöglicht unterschiedlichste Gewerbenutzungen aufgrund diverser Raumkonditionen. Das Wohnen findet dementsprechend lärmgeschützt in einer hinteren Ebene statt mit Bezügen zu Hof und zur Nachbarschaft.

Würdigung

Die Qualität des Projektes liegt im Aspekt des Weiterbauens in moderner Formsprache und ist in seiner Qualität als hochstehend zu beurteilen. Die Stellung des Bestandes wird weitergehend aufgenommen und in Form von zeitgemässer Architektursprache weitergeführt, ohne anbietende Ersatzneubauten zu schaffen. Die Umgebungsgestaltung ist durchgrünt und schafft, insbesondere zum Gebäude an der Dorfstrasse 35, einen pflanzlichen Übergang.

5 Erläuterung der Vorschriften

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziele und Zweck

Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen

Der private Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität sowie für einen haushalterischen Umgang mit dem Boden.

Der Gestaltungsplan dient ausserdem dem Zweck, die schutzwürdigen Siedlungsteile innerhalb des Perimeters zu bewahren und eine attraktive, auf das Ortsbild sowie die Schutzobjekte abgestimmte Entwicklung im Kernzonenbereich sicherzustellen. Dazu werde die zentralen Eckwerte des aus dem Studienauftrag resultierenden Richtprojekts in den Gestaltungsplan übernommen.

Art. 2 Bestandteile

Abs. 1
Plan und Vorschriften

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan zusammen. Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist orientierender Bestandteil der Vorlage.

Abs. 2
Schutzvertrag

Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, ob und wie die Bestimmungen des verwaltungsrechtlichen Schutzvertrags eingehalten werden.

Abs. 3
Richtprojekt

Aus dem Richtprojekt vom März 2025 und dem dazugehörigen Bericht des Beurteilungsgremiums vom 10. August 2021 lassen sich keine konkreten Vorgaben für Bauprojekte ableiten. Die Unterlagen dienen der Stadt Kloten jedoch als Vollzugshilfe bei der Beurteilung von Bauprojekten und dem Vollzug der Gestaltungsplanvorschriften.

Art. 3 Perimeter

Abgrenzung

Der Perimeter umfasst das Gebiet, in welchem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gelten. Konkret umfasst der Perimeter des Gestaltungsplans die Grundstücke Nrn. 6068, 651 und 653. Die zugehörigen Flächen werden unter Kapitel 1.4 des Planungsberichts ausgewiesen.

Art. 4 Geltendes Recht

Abs. 1
Massgebende BZO

Damit sich keine Rechtsunsicherheit zwischen einer späteren Revision der BZO (Harmonisierung) und der Festschreibung der Baubegriffe (PBG bis 28. Februar 2017) ergibt, wird ein expliziter Stand der BZO als massgebend definiert. Wo der vorliegenden Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) mit Stand vom 29. April 2022 (Datum der Revision) der Stadt Kloten massgebend.

Abs. 2
Massgebendes übergeordnetes Recht

In der massgebenden BZO der Stadt Kloten wurde die Überführung der IVHB-Begrifflichkeiten noch nicht vorgenommen. Die Gestaltungsplanvorschriften und die darin verwendeten Begriffe richten sich nach der BZO vom 29. April 2022. Es gelten die Baubegriffe gemäss dem PBG (LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

5.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Quelle:
Privater Gestaltungsplan
"Dorfstrasse 31"
Situationsplan, Stand 12.05.2025

Legende

	Perimeter
	Baubereich A, B, C
	Bereich "Ökonomiegebäude"
	Abgestützte Überdachung
	Neue Bäume
	Bestehende Bäume
	Innenhof
	Vorgartenbereich
	Vorplatz
	Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge
	Fusswegverbindung
	Besucher- und Kundenparkplätze
	Zu- und Wegfahrt Besucher
	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

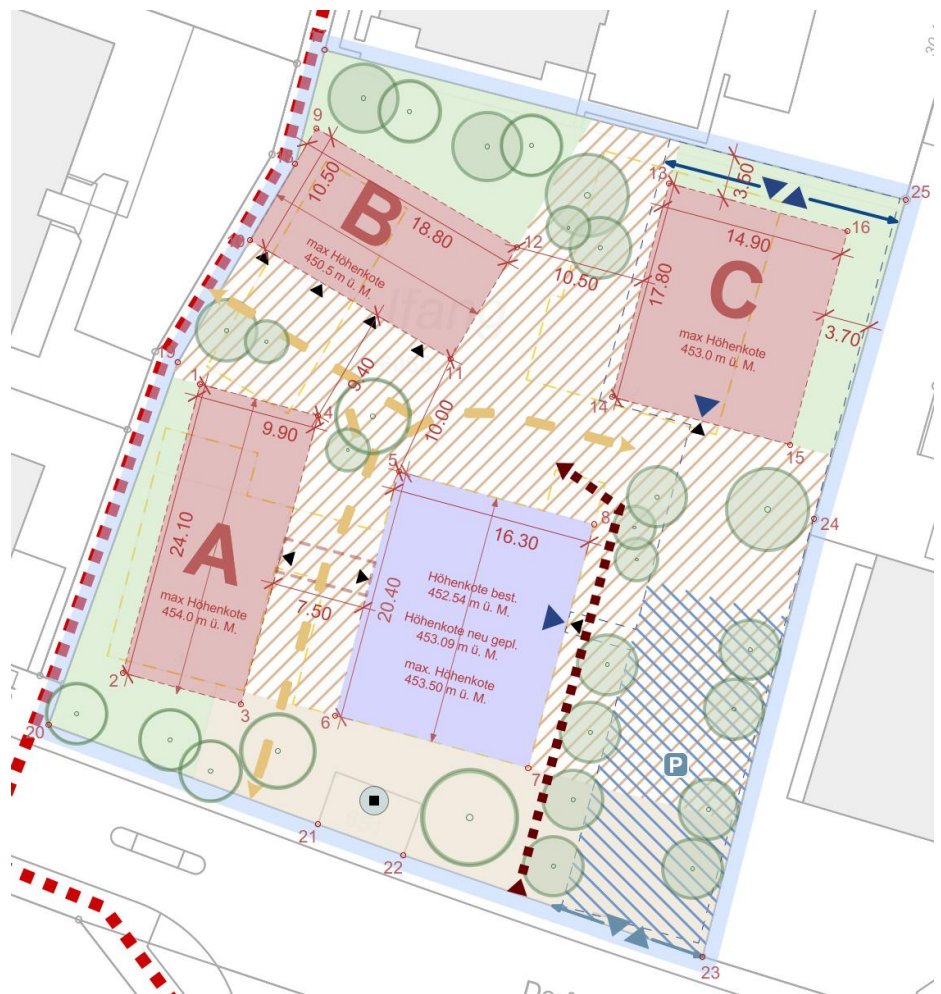


Abbildung 29 Ausschnitt Privater Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31"

Art. 5 Baubereiche A, B und C

Abs. 1
Abgrenzung

Mit den Baubereichen werden die Baukörper in der zweidimensionalen Ebene bestimmt.

Entgegen den im Kernzonenplan (vgl. Kapitel 3.2.3) definierten Mantellinien, werden die Baubereiche A und B im vorliegenden Gestaltungsplan (basierend auf dem Richtprojekt) gedreht und im Sinne der Innenentwicklung erweitert.

Die ortsbauliche Einordnung in die Kernzone ist dem Kapitel 4.2 zu entnehmen.

Der Baubereich C liegt gemäss rechtsgültigem Kernzonenplan innerhalb der Hofzone, in welcher nur Neben- und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind (vgl. Kapitel 3.2.3). Über gesamt Klotten verteilt, wurden in den Hofzonen über die Jahre zahlreiche landwirtschaftliche Bauten wie Scheunen, eigenständige Ställe und grössere Unterstände erstellt. Ein bebauter Hofraum ist aus ortsbaulicher Sicht ein wesentliches Merkmal der Kernzone.

Mit dem im Baubereich C vorgesehenen Gebäude wird eine Bebauung des Hofraums, an ungefährer Lage der bestehenden Scheune erstellt. Das Gebäude bildet in Volumetrie und Massstab einen Übergang zur angrenzenden Überbauung «Im Gässli». Entgegen der Ausgangssituation wird nun jedoch eine

Wohnnutzung vorgesehen. Im Gegenzug wird jedoch der Erhalt des landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes (Baubereich Ökonomiegebäude) an der Dorfstrasse mittels des vorliegenden Gestaltungsplanes und mit dem dazugehörigen Schutzvertrag sichergestellt.

Die Baubereiche wurden auf Basis des Richtprojekts, ohne zusätzlichen Spielraum definiert.

Abs. 2
Gebäudemantel

Der maximal zulässige Gebäudemantel (dreidimensionale Ebene) für oberirdische Neubauten ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 10.

	max. Länge	max. Tiefe	max. Höhenkote
Baubereich A	24.10 m	9.90 m	454.00 m ü. M.
Baubereich B	18.80 m	10.50 m	450.50 m ü. M.
Baubereich C	17.80 m	14.90 m	453.00 m ü. M.

Abs. 3
Grenz-, Strassen- und Wegabstand

Gemäss BZO der Stadt Kloten gilt in der Kernzone ein Grenzabstand von mindestens 3.50 m (Art. 10 BZO). Im rechtsgültigen Kernzonenplan Alt-Kloten sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zudem Mantellinien für die Erstellung von Neu- und Ersatzbauten definiert.

In der Wohn- und Gewerbezone WG 2b gilt ein Grundabstand von mindestens 5.00 m (Art. 19 BZO). Gegenüber Strassen haben Bauten gemäss § 265 PBG einen Abstand von 6.00 m einzuhalten, insofern keine Baulinien festgelegt sind. Bei Wegen beträgt der Mindestabstand 3.50 m.

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 Grenz-, Weg- und Strassenabständen sowie den im Kernzonenplan Alt-Kloten eingetragenen Mantellinien vor. Ein Gebäudeabstand vom 7.00 m wird gegenüber allen Gebäuden eingehalten.

Art. 6 Bereich "Ökonomiegebäude"

Das sich im Bereich "Ökonomiegebäude" befindende Gebäude ist entsprechend dem Schutzvertrag vom xx.xx.xxx geschützt und muss erhalten werden. Gemäss Schutzvertrag sind unter anderem die Setzung, Volumetrie, Konstruktion, das Erscheinungsbild und der Hofraum inklusive Brunnenanlage geschützt. Der abschliessende Schutzzumfang ist dem Schutzvertrag zu entnehmen.

Künftige Baumassnahmen haben gemäss Schutzvertrag die konstruktiven, architektonischen und materialtechnischen Eigenschaften der geschützten Elemente und den historischen Charakter des Gesamtbauwerks zu berücksichtigen. Der Umgang mit den geschützten Elementen ist dem Schutzvertrag zu entnehmen.

Art. 7 Unterirdische Gebäude

Ausdehnung

Unterirdische Gebäude gemäss § 269 PBG dürfen im gesamten Geltungsbe-
reich angeordnet werden. Für die Anordnung der unterirdischen Gebäude soll
eine hohe Flexibilität ermöglicht werden, damit auf spezielle Situationen vor
Ort möglichst gut reagiert werden kann.

Die maximale Gesamtfläche von unterirdischen Gebäuden wird im Rahmen des
vorliegenden Gestaltungsplanes aus siedlungsökologischen Gründen und aus
Gründen der Aussenraumgestaltung begrenzt. Diese beträgt maximal 60 % des
Gestaltungsplanperimeters, was einer Fläche von 1'912.2 m² entspricht. Unter-
irdische Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche sind anzurechnen.

Die minimale Überdeckung von unterirdischen Gebäuden (Art. 18) ist im Bau-
bewilligungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Art. 8 Besondere Gebäude

Zulässigkeit

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind im gesamten Perimeter zulässig,
insofern sie entsprechend den Bestimmungen von Art. 15 so gestaltet werden,
dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Es gelten zudem die
Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG.

Art. 9 Gebäudelänge und Zuschläge

Abs. 1
Gebäudelänge

Die maximal zulässigen Gebäudeabmessungen werden abschliessend durch
die definierten Gebäudemäntel festgelegt. Die unter Art. 10 und Art. 19 BZO
definierten maximalen Gebäudelängen finden keine Anwendung.

Abs. 2
Mehrlängen- und
Mehrhöhenzuschlag

Der unter Art. 54 BZO definierte Mehrlängenzuschlag sowie der unter § 260
Abs. 2 PBG definierte Mehrhöhenzuschlag finden keine Anwendung im Gestal-
tungsplanperimeter.

Art. 10 Höchste Höhe

Abs. 1
maximale Höhenkoten

Für die Baubereiche werden maximale Höhenkoten in m ü. M. festgelegt. Diese Höhenkoten basieren auf dem Richtprojekt im Anhang. Gegenüber dem Richtprojekt wird ein Spielraum für die Projektierung der Überbauung gewährt. Im Richtprojekt wird von einer Terrainhöhe von 439.00 m ü. M. ausgegangen.

	Richtprojekt	maximal
Baubereich A	453.45 m ü. M.	454.00 m ü. M.
Baubereich B	450.00 m ü. M.	450.50 m ü. M.
Baubereich C	455.60 m ü. M.	453.00 m ü. M.

Die maximalen Höhenkoten dürfen, entsprechend der Regelung unter Art. 12, nur von kleineren technisch bedingten Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien überschritten werden.

Abs. 2
Bereich "Ökonomiegebäude"

Das "Ökonomiegebäude" ist gemäss dem unter Art. 6 GPV aufgeführte Schutzvertrag geschützt. Künftige Baumassnahmen haben die Bestimmungen des Schutzvertrags zu berücksichtigen. Es gilt eine maximale Höhenkote von 453.50 m ü. M..

Abs. 3
Sicherheitszonenplan

Der Sicherheitszonenplan geht den Bestimmungen des Gestaltungsplans vor. Im Bereich des Gestaltungsplans ist gemäss Sicherheitszonenplan eine maximale Höhe von 458 m ü. M. zulässig. Die definierten maximalen Höhenkoten der Baubereiche liegen allesamt unter der maximal zulässigen Höhe gemäss Sicherheitszonenplan. Abweichungen vom Gebäudemantel gemäss Art. 12 haben die maximal zulässige Höhe gemäss Sicherheitszonenplan einzuhalten.

Abs. 4
Geschosszahl Baubereiche A und B

In den Baubereichen A und B ist die Geschosszahl innerhalb des definierten Gebäudemantels frei. Basierend auf den definierten Höhenkoten können im Baubereich A und B dem Richtprojekt entsprechende Gebäude realisiert werden, welche 3 resp. 2 Vollgeschosse aufweisen.

Abs. 5
Baubereich C

Im Baubereich C sind maximal 4 Vollgeschosse innerhalb des definierten Gebäudemantels zulässig. Dabei sind alle mehrheitlich über dem Terrain liegenden Geschosse als Vollgeschosse auszubilden. Attikageschosse sind entsprechend dieser Auslegung nicht zulässig.

Art. 11 Ausnützung

Abs. 1 und 2
Maximale Bruttogeschossfläche

Basierend auf dem Richtprojekt respektive den Baubereichen wird eine maximale Bruttogeschossfläche von 3'605 m² festgelegt. Die im Gestaltungsplan definierte Bruttogeschossfläche richtet sich grundsätzlich nach der Definition der Geschossfläche nach SIA 416.

Weitere Vorschriften, welche sich auf die maximal zulässige Ausnützung auswirken, sind, nebst den allgemeinen Gestaltungsanforderungen, auch die Anforderungen an die Dachgestaltung. So sind in den Baubereichen A und B entsprechend Art. 16 Abs. 1 Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18 ° und 30 ° zu erstellen.

Art. 12 Abweichung vom Gebäudemantel

Abs. 1
Gebäude- und Anlageteile

Unter Art. 12 Abs. 1 wird festgehalten, welche Gebäude- und Anlageteile über den gemäss Art. 5 definierten Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen.

Mit technisch bedingten Auf- und Anbauten sind bspw. das Dach überragende Lifttürme, an das Gebäude angebaute Lüftungskomponenten, etc. gemeint.

Abs. 2
Abgestützte Überdachung

Entsprechend dem Richtprojekt, darf zwischen dem Baubereich A und dem Bereich "Ökonomiegebäude" eine offen zu gestaltende, abgestützte Überdachung erstellt werden. Die Konstruktion darf eine Tiefe von maximal 3.00 m aufweisen und ist in ortsüblicher Form zu erstellen.

Im Situationsplan ist die Überdachung schematisch eingetragen. Bei der Anordnung besteht ein entsprechender Handlungsspielraum. Vorbehalten bleiben die Anforderungen an die Zufahrt gemäss Art. 24.

Abs. 3
Erschliessung Hochparterre
Baubereich B

An der gegen Süden gerichteten Fassadenseite des Baubereichs B darf – wie im Richtprojekt vorgesehen – eine für die Erschliessung des Hochparterres notwendige Treppen- und/oder Rampenanlage erstellt werden. Diese hat sich entsprechend den Anforderungen gemäss Art. 15 GPV besonders gut in die Gesamtsituation einzuordnen und ist auf das notwendige Minimum zu dimensionieren.

Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH,
März 2025

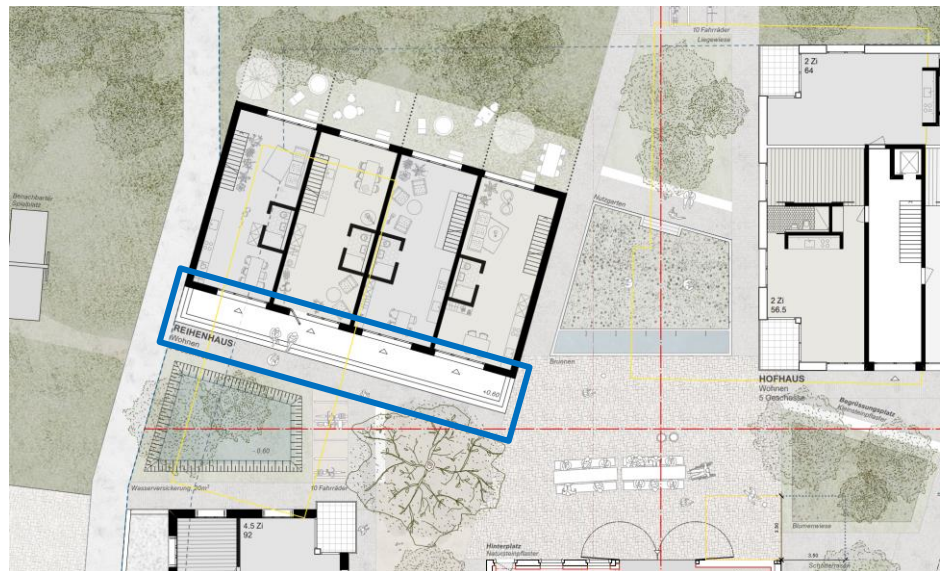


Abbildung 30 Ausschnitt Richtprojekt, Erdgeschoss und Umgebung

Art. 13 Nutzweise

Abs. 1 und 3
Zulässige Nutzungen

Da der Gestaltungsplanperimeter innerhalb der Kernzone K2 und der Wohn- und Gewerbezone WG 2b zu liegen kommt, wird die zulässige Nutzweise in den Gestaltungsplanvorschriften abschliessend definiert.

In allen Baubereichen sind Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

Die Vorschriften nach Art. 5 Abs. 1 und 2 BZO sowie Art. 18 BZO zum Zonenzweck und zur Nutzweise sind im Gestaltungsplanperimeter nicht anwendbar.

Abs. 2
Mindestgewerbeanteil

Unter Art. 13 Abs. 2 wird festgehalten, dass im Baubereich A und dem Bereich "Ökonomiegebäude" jeweils an Gewerbeanteil von mindestens 20 % gilt.

Abs. 4
Nutzungen mit schwer
evakuierbaren Personen

Ein Grossteil des Perimeters liegt gemäss Risikokataster (CRK) im Konsultationsbereich Durchgangsstrasse (Dorfstrasse). Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindertagesstätten) sind grundsätzlich ausserhalb des Konsultationsbereichs anzuordnen. Sie können nur umgesetzt werden, insofern Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken getroffen werden.

Art. 14 Etappierung

Abs. 1, 2 und 3
Etappierung zulässig

Eine etappierte Realisierung der einzelnen Baubereiche ist grundsätzlich möglich. Es ist darauf zu achten, dass das Gesamtkonzept der Überbauung nicht beeinträchtigt wird und die massgebenden Grenzwerte für Lärmbelastungen - insbesondere, wenn Bauten in erster Bautiefe in einer späteren Etappe erstellt werden - nicht überschritten werden. In einer ersten Etappe ist zwingend auch das Ökonomiegebäude umzunutzen. Eine Etappierung innerhalb eines Baubereichs ist nicht zulässig.

Bei einer Überbauung in Etappen ist die Erstellung temporäre Entsorgungs-, Erschliessungs- und Parkierungslösungen erlaubt. Sie haben dem jeweiligen Bedarf zu entsprechen.

Abs. 4
Nicht bebaute Baubereiche

Werden Baubereiche nicht resp. noch nicht bebaut, so gelten für die entsprechenden Flächen, ausgenommen der bestehenden Bauten, die Vorschriften zur Aussenraumgestaltung nach Art. 19. Diese Vorschrift dient insbesondere dem Zweck, auch bei nicht Realisierung eines Baubereichs, eine ansprechende und qualitativ hochwertige Gesamtlösung zu sichern.

5.3 Gestaltung

Art. 15 Gesamtwirkung

Abs. 1
Besonders gute Gesamtwirkung

Die Überbauung ist im Sinne des Ortsbildschutzes, insbesondere im Umgang mit dem geschützten Ökonomiegebäude, von hoher Bedeutung für die Kernzone. Entsprechend sorgfältig ist im Rahmen des Bauprojektes die Gestaltung der Überbauung zu planen. Es ist eine besonders gute Gesamtwirkung nachzuweisen. Das Richtprojekt definiert die angestrebten Qualitäten und wird im Baubewilligungsverfahren beigezogen.

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 und die Richtlinie für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen der Stadt Kloten 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.

Art. 16 Dachgestaltung

Abs. 1
Dachgestaltung Baubereiche A und B

Gegenüber dem Art. 12 BZO, welcher vorschreibt, dass in der Kernzone auf Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig sind, wird ergänzend festgehalten, dass die Neigung von Satteldächern in den Baubereichen A und B zwischen 18 ° und 30 ° zu betragen hat. Dies entspricht der im Richtprojekt vorgesehene Dachgestaltung. Die Satteldächer sind, entsprechend der Lage in der Kernzone, mit Tonziegeln einzudecken.

Abs. 2
Ausrichtung Gebäudefirste

Da im zugrundeliegenden Richtprojekt Abweichungen zu den im Kernzonenplan festgelegten Firstrichtungen bestehen, werden diese entsprechend dem Richtprojekt verbindlich im Situationsplan festgelegt.

Abs. 3
Nicht anwendbarere
Art. 11, 13 BZO

Gemäss Art. 13 BZO sind in der Kernzone Dächer mit Tonziegeln einzudecken. Diese Regelung ist nicht mit dem Gestaltungsplan respektive dem Richtprojekt konform, da im Baubereich C eine Flachdachbaute vorgesehen ist.

Abs. 4
Dachgestaltung Baubereich C

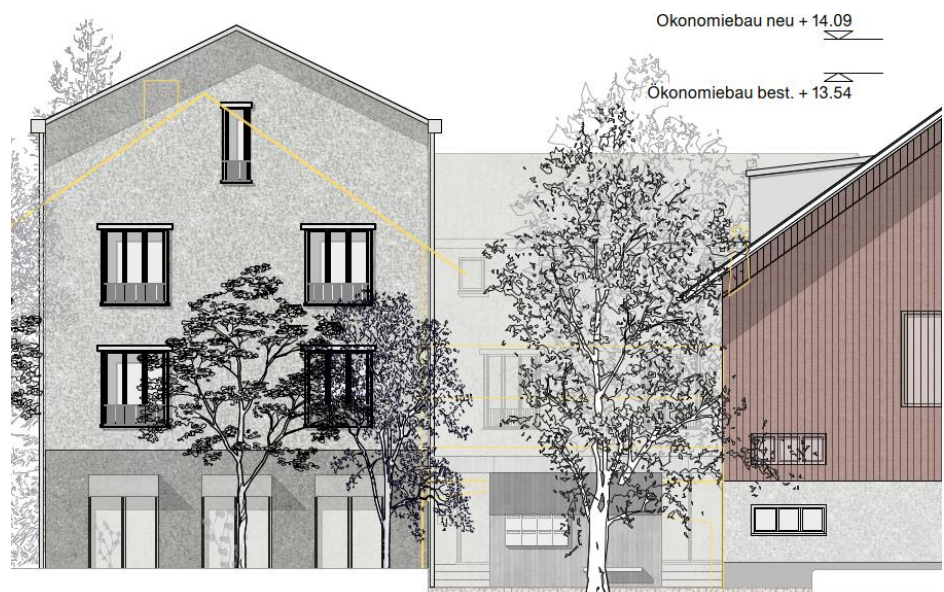
Das Richtprojekt sieht im Baubereich C die Erstellung einer Flachdachbaute vor. Um dies zu ermöglichen, wird der Baubereich C von den Bestimmungen von Art. 12 BZO ausgenommen.

Art. 17 Fassadengestaltung

Gemäss Art. 13 BZO sind die Fassaden hinsichtlich Gliederung und Materialisierung besonders gut zu gestalten. In der Regel sind Verputz und Holzbretter für die Fassadengestaltung zu verwenden. Da der Art. 13 BZO weiter auch Regelungen zur Dachgestaltung enthält (vgl. Erläuterungen zu Art. 16), ist dieser auf alle Baubereiche nicht anwendbar.

Die Grundaussage, dass die Fassaden hinsichtlich Gliederung und Materialisierung besonders gut zu gestalten sind, wird in den Art. 17 übernommen. Auf eine weitere Konkretisierung wird bewusst verzichtet, da bezüglich Materialisierung mehr Spielraum geschaffen werden soll resp. das Richtprojekt massgebend ist (vgl. Art. 2 Bestandteile). Die unterschiedlichen Fassadenideen gemäss Richtprojekt, welche den Bauten individuelle Präsenz verleihen, sind weiterzuverfolgen (vgl. Kapitel 4.2).

Baubereich A (Strassenhaus) und
Baubereich B (Reihenhaus) mit ruraler
Fassade und Sockelausbildung.



Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH,
März 2025

Abbildung 31 Ausschnitt Richtprojekt, Ansicht Dorfstrasse

Baubereich C (Hofhaus) mit homogener Holzfassade über alle Geschosse.

Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH,
März 2025



Abbildung 32 Ausschnitt Richtprojekt, Schnitt Dorfstrasse Nordost

Art. 18 Überdeckung von unterirdischen Gebäuden

Mit einer ausreichenden Überdeckung von unterirdischen Gebäuden wird ein Beitrag zur Erhöhung resp. Erhaltung des Grünflächenanteils sowie zu einem vielfältig nutzbaren und ansprechenden Siedlungsbild sichergestellt und ein positiver Effekt auf das Stadtklima erzeugt. Mit einem ausreichend dimensionierten Substrataufbau kann die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens verbessert und eine zweckmässige Bepflanzung sichergestellt werden.

Abs. 1
Substrataufbau

Um eine zweckmässige Bepflanzung des Aussenraums zu ermöglichen, hat der Substrataufbau über den unterirdischen Gebäuden mindestens 0.80 m zu betragen.

Abs. 2
Substrataufbau bau mittelgrossen
Bäumen und Grossbäumen

Für die gemäss Art. 19 Abs. 4 vorgesehenen mittelgrossen Bäumen ist der Substrataufbau punktuell auf mindestens 1.00 m zu erhöhen. Die Definition von mittelgrossen Bäumen ist den Erläuterungen zum Art. 19 Abs. 4 zu entnehmen.

Für die gemäss Art. 19 Abs. 4 vorgesehenen Grossbäume ist der Substrataufbau punktuell auf mindestens 1.50 m zu erhöhen. Die Definition von mittelgrossen Bäumen ist den Erläuterungen zum Art. 19 Abs. 4 zu entnehmen.

Art. 19 Aussenraumgestaltung

Für die Beurteilung der Aussenraumgestaltung gilt das Richtprojekt (vgl. Art. 2 Abs. 4) als begleitend. Die Gestaltung des Aussenraums hat sich zudem entsprechend dem Dokument "Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen" der Stadt Kloten vom 5. April 2022 zu erfolgen. Art. 14 BZO, welcher vorschreibt, dass das gestaltete Terrain höchstens um 50 cm vom gewachsenen Terrain abweichen darf, gilt weiterhin.

Abs. 1
Positiver Effekt auf das Stadtklima

Mit der Aussenraumgestaltung ist ein positiver Effekt auf das Stadtklima zu leisten. 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 Grundeigentümer zu definieren.

Quelle:
Richtprojekt "Dorfgeist",
Marazzi Reinhardt GmbH,
März 2025

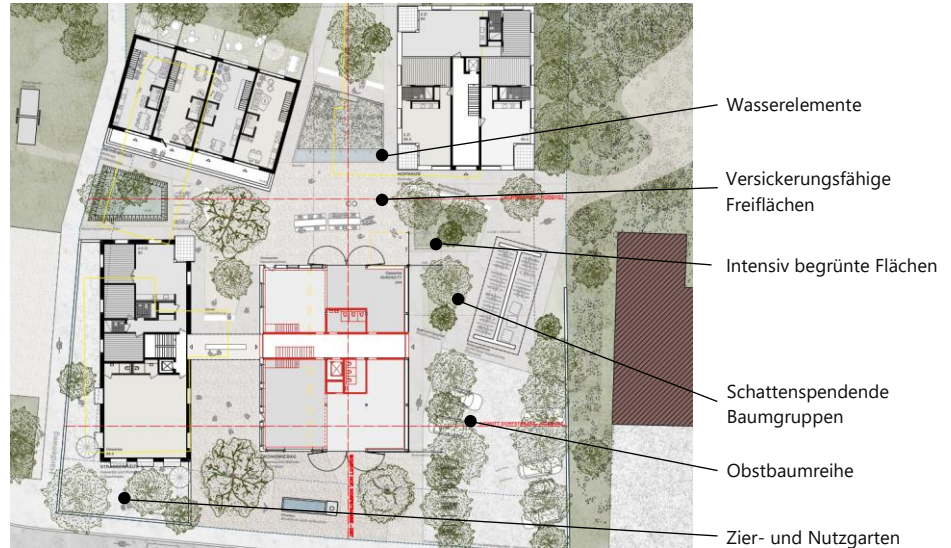


Abbildung 33 Ausschnitt Richtprojekt, Erdgeschoss und Umgebung

Abs. 2
Boden Versiegelung

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, begrünten Fugen
- Chaussierte Fläche

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



Abbildung 34 Beispiele von durchlässigen Böden

Abs. 3
Besonders gute Gestaltung des Aussenraums

Der Aussenraum hat eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen und ist naturnah, mit standortgerechten Bäumen und Grünelementen, zu bepflanzen sowie mit ortstypischen Elementen zu versehen. Der Aussenraum ist auf die jeweilige Nutzung im Erdgeschoss abzustimmen.

Abs. 4 und 5
Bäume

Bäume können wesentlich zur Reduktion der Hitzebelastung im Siedlungsraum beitragen. Unter anderem durch den Effekt von Schatten und Verdunstungskühlung. Pro 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein zukunftsfähiger Grossbaum, oder zwei mittelgrosse Bäume, vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Baumart hat bezüglich der natürlichen Gegebenheiten (Licht, Art des Bodens, etc.) und dem zur Verfügung stehenden Platzangebot zu erfolgen. Für die Setzung von entsprechenden Bäumen ist die ausreichende Überdeckung von unterirdischen Gebäuden gemäss Art. 18 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 bis 8 m. Grossbäume sind Waldbäume und grosse Zierbäume, welche eine Höhe von über 8 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.

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

Abs. 6
Befahrbarkeit des Aussenraums

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

Abs. 7
Anlagen

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

Abs. 8
Beizug Landschaftsarchitekt

Der Aussenraumgestaltung ist, aufgrund der vorgesehenen Verdichtung und der Lage in der Kernzone eine besonders hohe Bedeutung zuzuschreiben. Um eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung sicherzustellen, ist im Rahmen der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts resp. des mit Baueingabe abzugebenden Umgebungsplans eine Fachperson Landschaftsplanung beizuziehen.

Art. 20 Innenhof

Abs. 1 und 3
Spiel- und Erholungsflächen

Der im Situationsplan bezeichnete Innenhof ist mit Spiel- und Erholungsflächen von hoher Aufenthaltsqualität gemäss § 248 Abs. 1 PBG zu versehen. Die Gestaltung hat sich nach den Anforderungen gemäss Art. 19 dieses Gestaltungsplans zu richten.

Auf die Anwendung von Art. 24 (Spiel- und Erholungsflächen) 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. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht klar, ob die entsprechend notwendigen Flächen gemäss den Anforderungen von Art. 24 BZO realisiert werden können.

Abs. 2
Möblierung

Der Innenhof dient dem Aufenthalt der Bewohnenden und ist dementsprechend für verschiedene Nutzergruppen (insbesondere verschiedenen Alters) zu möblieren. Die Möblierung hat sich an dem Charakter der Kernzone zu orientieren. Sitzmöglichkeiten können, entsprechend dem Richtprojekt, beispielsweise in Form von Randabschlüssen der punktuell begrünter Flächen oder klassischen Holzbänken realisiert werden. Spielflächen und deren Möblierung sind vorzugsweise naturnah zu gestalten und sollen sich in das Gesamtkonzept des Aussenraums einordnen.

Art. 21 Vorgartenbereich

In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen können private Vorgärten angelegt werden. Deren Gestaltung hat sich gut ins Ortsbild einzufügen.

Allfällige Einfriedungen sind nur in ortstypischer Form z.B. niedrige Mauer inkl. Zaun, nicht immergrüne Sträucher zulässig. Die Bepflanzung der Vorgartenbereiche hat mit standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Es gelten die Anforderungen an die Aussenraumgestaltung gemäss Art. 19.

Art. 22 Vorplatz

Der im Situationsplan eingetragene zum Strassenraum zugehörige Vorplatz als Freifläche mit Brunnenanlage, Pflasterung und ehemaliger Mistwerfe ist gemäss dem unter Art. 2 Abs. 2 aufgeführten Schutzvertrag zu einem Teil geschützt und muss erhalten werden. Der genaue Schutzgegenstand und die genaue Abgrenzung des geschützten Teils sind dem Schutzvertrag zu entnehmen. Die eingetragene Zufahrt zum oberirdischen Besucher- und Kundenparkplatz befindet sich ausserhalb des geschützten Teilbereichs.

Zur uneingeschränkten Aufrechterhaltung der Funktionsweise der Staatstrasse ist der Vorplatz – mit Ausnahme der Zu- und Wegfahrt für Besucher und der Notzufahrt – durch geeignete Mittel bzw. bauliche Massnahmen von der "Dorfstrasse" her unbefahrbar zu machen. Die Art der baulichen Massnahmen ist mit dem kantonalen Tiefbauamt abzusprechen.

5.4 Erschliessung und Parkierung

Art. 23 Interne Fusswegverbindung

Im Situationsplan sind die internen Fusswegverbindungen schematisch eingetragen. Bei der Anordnung besteht ein entsprechender Handlungsspielraum.

Art. 24 Notzufahrt

Die Notzufahrt zu den Gebäuden ist ab der Dorfstrasse sicherzustellen. Die Zufahrt, basierend auf dem Richtprojekt, schematisch abgebildet. Die Anforderungen an die Notzufahrt richten sich grundsätzlich nach den Richtlinien für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS).

Gemäss FKS handelt es sich bei den gemäss Richtprojekt vorgesehenen Gebäuden um Gebäude von mittlerer Höhe (Gesamthöhe bis 30 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 m und einer Länge von min. 11 m zu dimensionieren. Die abgewickelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeingang darf max. 60 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.

Art. 25 Anzahl und Ausgestaltung Parkplätze

Abs. 1 und 2
Berechnung

Gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010 kommt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb des Gebiets I (zentrumsnahes Gebiet) zu liegen. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters darf im Maximum die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze gemäss Parkplatzreglement erstellt werden. Die maximal zulässige Anzahl an Abstellplätze entspricht demnach auch dem Minimum an zu erstellenden Abstellplätzen. Ohne Mobilitätskonzept nach Art. 25 Abs. 3 GPV besteht kein Spielraum. Der Massgebliche Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten berechnet sich entsprechend Art. 10 des Parkplatzreglements wie folgt:

- ◆ 0,2 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen
- ◆ 0,5 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen

Die Berechnung der bereitzustellenden Parkplätze hat nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe rechtsgültigen Parkplatzreglement zu erfolgen.

Basierend auf dem Richtprojekt wären für die Wohnnutzung auf Basis der GPV resp. dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten 13 Bewohnerparkplätze und 3 Besucherparkplätze zu erstellen. Zum aktuellen Zeitpunkt sieht das Richtprojekt 14 unterirdische Bewohnerabstellplätze und 4 oberirdische Besucherabstellplätze vor. Die Anforderungen der Vorschriften können demnach eingehalten werden.

Für die Gewerbenutzungen werden im Richtprojekt 3 Beschäftigtenparkplätze und 2 Besucherparkplätze vorgesehen. Bei Publikumsintensiven Nutzungen sind gemäss GPV resp. dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten 3 Beschäftigtenparkplätze und 2 Besucherparkplätze zu realisieren. Die Anforderungen der Vorschriften können demnach eingehalten werden.

Abs. 3
Mobilitätskonzept

Wird ein Mobilitätskonzept, welches besondere Verhältnisse aufzeigt, eingereicht, kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des minimalen Parkplatzbedarfs im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden.

Besondere Verhältnisse sind beispielsweise:

- ◆ eine besonders gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- ◆ eine besonders gute Erschliessung an den Fuss- und/oder Veloverkehr
- ◆ Pool-Angebote wie beispielsweise Carsharing
- ◆ autoarmes oder autofreies Wohnen

Bei Erstellung eines Mobilitätskonzepts gelten die Mindestanforderungen gemäss Art. 25 Abs. 3 als massgebend.

Art. 26 Parkplätze für Besuchende und Kundschaft

Abs. 1
Verortung

Die Parkplätze für Besuchende und Kundschaft können oberirdisch, in dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereich angeordnet werden. Bei der Anordnung besteht ein entsprechender Handlungsspielraum.

Die bereitzustellende Anzahl an Parkplätze ergibt sich entsprechend den Bestimmungen von Art. 25 anhand des jeweils aktuellen Parkplatzreglements der Stadt Kloten. Die Versiegelung ist, entsprechend Art. 19 Abs. 2, auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Abs. 2 und 3
Zu- und Wegfahrt

Nach Art. 7 Parkplatzreglement Stadt Kloten haben sich Abstellflächen gestalterisch in das bestehende Ortsbild einzufügen. Eine Beeinträchtigung von geschützten oder schützenswerten Objekten ist nicht zulässig. Beläge von oberirdischen Parkplätze sind versickerungsfähig auszuführen.

Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen für Besucher und Kunden hat, über den im Plan schematisch bezeichneten Bereich, vorwärts ab der / auf die Dorfstrasse zu erfolgen. Die für die Zu- und Wegfahrt nötigen Flächen haben sich auf das minimal erforderliche Mass zu beschränken. Die Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten.

Art. 27 Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte

Die Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die bereits bestehende Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 6067. Eine Grunddienstbarkeit ist vorhanden. Die bereitzustellende Anzahl an Parkplätze ergibt sich entsprechend den Bestimmungen von Art. 25 anhand des Parkplatzreglements der Stadt Kloten.

Art. 28 Güterumschlag

Für den Güterumschlag der Gewerbenutzungen sind die notwendigen Flächen bereitzustellen. Die beanspruchten Flächen und die Versiegelung des Bodens haben sich auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 29 Fahrradabstellplätze und Kinderwagen

Abs. 1 und 2
Berechnung und Anforderungen

Die Berechnung der Anzahl Parkplätze für Fahrräder richtet sich nach dem jeweils aktuellen Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Gemäss Art. 23 des Parkplatzreglements ist für die Nutzungsart Wohnen 1 Abstellplatz pro 30 m² Wohnfläche bereitzustellen. Die Abstellplätze sind verkehrssicher und gut zugänglich auszugestalten sowie an zweckmässiger Lage anzuordnen.

Abs. 3
Kurz- und Langzeitabstellplätze

Es ist eine zweckmässige Aufteilung zwischen Kurz- und Langzeitabstellplätzen sicherzustellen. Die Ausstattung richtet sich nach den Anforderungen gemäss dem Merkblatt "Veloparkierung für Wohnbauten" der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich.

Abs. 4
Spezialfahrräder

In der Projektierung sind die Raum- und Ausstattungsbedürfnisse von Spezialfahrrädern (z. B. E-Bikes, Fahrradanhänger, Cargo-Bikes oder Kinderfahrräder) zu berücksichtigen.

Abs. 5
Kinderwagen

Abstellräume und -flächen für Kinderwagen und ähnliches (z. B. Trottinette oder E-Scooter) sind möglichst nahe an den Wohnungseingängen bereitzustellen.

5.5 Umwelt

Art. 30 Lärm

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

Im Sinne der Sicherung einer guten Wohnqualität gelten in den rückwertig angeordneten Baubereichen B und C weiterführende Bestimmungen. 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 ES II gemäss LSV).

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wurde die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Richtprojekts mittels Lärmgutachten (vgl. Anhang) einer Überprüfung unterzogen. Das Lärmgutachten geht im Sinne der lärmoptimierten Anordnung der Grundrisse und des überwiegenden Interesses der Überbauung von einer Bewilligungsfähigkeit aus.

Die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 31 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.

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



Abbildung 35 Beispiele dezentraler Retention

Art. 32 Abfallsammelstellen

Abs. 1
Platzierung

Um die Abfallentsorgung effizient zu gestalten, können gemeinschaftliche Einrichtungen erstellt werden. Die Lage der gemeinschaftlichen Sammelstellen sind mit der Stadt Kloten abzusprechen.

Abs. 2 und 3
Ausführung und Gestaltung

Die Sammelstellen sind grundsätzlich unterirdisch innerhalb des Perimeters, unbeachtet der Baubereiche, zu platzieren. Sie sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Raum untergeordnet in Erscheinung treten und das Siedlungsbild resp. die Aussenraumgestaltung nicht merklich beeinträchtigen.

Abs. 4
Weitere Abfälle

Für die getrennte Sammlung von Abfällen (z. B. Karton, Altpapier) sind die entsprechenden Flächen bereitzustellen.

Art. 33 Energie

Die Energieversorgung ist im Sinne der kommunalen Energieplanung der Stadt Kloten bereitzustellen. Gemäss Energieplan liegt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb des Eignungsgebiets 1, in welchem bei Neubauten das Ziel zur Nutzung von erneuerbaren Energieträgern verfolgt wird. Für die prioritäre Energieversorgung werden Grundwasser, Aussenluft, Holz sowie Sonne festgehalten.

Art. 34 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. 33 Naturgefahren

Das Gebiet befindet sich gemäss synoptischer Gefahrenkarte des Kantons Zürich im Bereich von Restgefährdung für Hochwasser. Da im Zusammenhang mit dem sich in Planung befindlichen Wasserbauprojekt "Verbesserung Hochwasserschutz und Aufwertung Altbach und Bedenseebach", welches im Rahmen der Glattalbahn-Verlängerung umgesetzt werden soll, vermutlich eine Verringerung des Gefährdungspotenzials resultiert, wird zum aktuellen Zeitpunkt auf die Bestimmung konkreter Schutzmassnahmen verzichtet. Die zum Zeitpunkt der Realisierung notwendigen Schutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

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^{bis} bis Abs. 1^{sexies} 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

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m²

³ 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 36 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

"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.

Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31"

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" erhöht sich die bauliche Ausnützung um ca. 21 %. Der private Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" untersteht der kommunalen Mehrwertabgabe.

Mehrwertprognose gemäss § 11 Abs. 1 und 2 MAV

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit 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 "Dorfstrasse 31" erstellt. Auf die Berechnung anhand des kantonalen Landpreismodells wurde verzichtet, da die Vorschriften gemäss privatem Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" 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 die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3'187 m², die sich innerhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans "Dorfstrasse 31" befinden, beträgt:

◆ Prognostizierter kommunaler Mehrwert insgesamt	CHF	537'000
◆ Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe* insgesamt	CHF	109'250

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

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

- a) Nach der Festsetzung der Planungsvorlage 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

Der vorliegende Gestaltungsplan "Dorfstrasse 31" schafft die bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Bebauung, welche eine Verdichtung unter Beachtung der Aspekte des Heimatschutzes und der Würdigung des vorhandenen Schutzobjekts ermöglicht.

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

Ortsbildschutz / Schutzobjekt

Der Gestaltungsplan übernimmt das Ortsbild und die Freiraumstruktur der Kernzone Alt-Kloten in seiner Eigenart. Die schutzwürdige Ökonomiebaute bleibt mit dem bisherigen Gebäudeprofil in ihrer Erscheinung erhalten. Die Ausrichtung der Baubereiche werden gegenüber der im Kernzonenplan eingetragenen Mantellinien gedreht und erweitert. Die Orientierung der Baubereiche A und B nimmt so den Bestand auf und entwickelt diesen weiter.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan und dem zugrundeliegenden Richtprojekt, wird eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und Verdichtung der Kernzone unter Beibehalt ihrer Eigenart und dem Erhalt des schutzwürdigen Ökonomiegebäudes sichergestellt.

Verdichtung innerhalb der AGL

Gemäss kantonalen Richtplan (Stand März 2024) liegt der Gestaltungsplanperimeter im bestehenden Siedlungsgebiet und im Bereich der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL). 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" sollen aufgezont werden können, 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.

Der vorliegende Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine Aufzoning (lit. a) innerhalb der AGL gemäss Kap. 4.7.1 des kantonalen Richtplans:

- ◆ Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan innerhalb dem Handlungsraum "Stadtlandschaft" (vgl. Kap. 3.1.1).
- ◆ Die Überschreitung des IGW ist ausschliesslich auf den Flugbetrieb der ersten nachstunde zurückzuführen (vgl. Kap. 3.3.4).
- ◆ Beim Gestaltungsplangebiet handelt es sich um eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung – die Wohnanteilsbeschränkung erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplanes (vgl. Kap. 3.2.3 und Kap. 5.2 resp. Art. 13 GPV).

In unmittelbarer Nähe zum Gestaltungsplangebiet, welches in der ÖV-Gütekategorie B zu liegen kommt, liegt die Bushaltestelle "Kloten, Kirchgasse". An dieser verkehren wochentags zu Stosszeiten jeweils 14 Busse pro Stunde. Der Bahnhof Kloten liegt in Fusswegdistanz (500 m Luftlinie). Das Gebiet ist gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (vgl. Kap. 3.3.3).

Durch den Gestaltungsplan erhöht sich die maximal zulässige Geschossfläche (SIA 416) von 2'970 m² (BZO) auf 3'605 m².

Bau- und Zonenordnung	Gestaltungsplan
2'970 m ² GF (SIA 416)	3'605 m ² GF (SIA 416)

Die in der Grundordnung zulässigen Geschossflächen von 2'970 m² können gemäss geltender BZO theoretisch vollumfänglich der Wohnnutzung zugeschrieben werden.

Auf Basis des vorliegenden Gestaltungsplanes können maximal 3'605 m² Geschossflächen realisiert werden. Davon sind gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen im Bereich "Ökonomiegebäude" und im Baubereich A mindestens 20 % einer Gewerbenutzung zuzuschreiben. Basierend auf der Bebauung des Richtprojektes sind mindestens ca. 400 m² Geschossflächen der Gewerbenutzung zuzuführen. Das Maximalmass an möglicher Geschossflächen, welche dem Wohnen gewidmet werden können, beträgt demnach ca. 3'200 m².

Durch den Gestaltungsplan entstehen daher zusätzliche Wohnreserven in Höhe von maximal ca. 250 m² Geschossfläche und zusätzliche Gewerbereserven in Höhe von minimal ca. 400 m².

Einordnung in die regionalen Dichtevorgaben

Das Gebiet liegt im rechtsgültigen regionalen Richtplan im Übergangsbereich zwischen mittlerer und hoher Nutzungsdichte (150 - 300 Köpfe / ha).

Unter Berücksichtigung des im Richtprojekt vorgesehenen Wohnungs- und Gewerbespiegels finden im Gestaltungsplanperimeter ca. 42 Bewohner und 25 Beschäftigte Platz. Dies entspricht einer Nutzungsdichte von ca. 67 Köpfen auf 0.35 ha respektive 191 Köpfen / ha.

Die mittlere Nutzungsdichte wird vorliegend überschritten. Da sich der Gestaltungsplanperimeter jedoch gemäss regionalem Richtplan im Übergangsbereich zwischen mittlerer und hoher Nutzungsdichte befindet und die Anforderungen für eine Aufzoning gemäss Kap. 4.7.1 des kantonalen Richtplans eingehalten sind, wird die dadurch mögliche Nutzungsdichte als verträglich und im Sinne der Innenentwicklung beurteilt.

Die grossräumige Betrachtung zeigt, dass die Nutzungsdichtestufen im angrenzenden Bestand tendenziell eher unterschritten sind, was die lokale Überschreitung gut verträglich macht.

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet ist von Flug- und Strassenlärm betroffen (vgl. Kapitel 3.3.4). Gemäss Lärmgutachten vom 12. Mai 2025 werden im dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Richtprojekt die notwendigen Grenzwerte grundsätzlich eingehalten. Das Projekt wird als "sehr gut" lärmoptimiert gewürdigt. Strassenseitig werden ausschliesslich Betriebsnutzungen vorgesehen, was der Lärmproblematik entgegenwirkt.

Störfallvorsorge	Gemäss Risikokataster liegt das Gestaltungsplangebiet teilweise im Konsultationsbereich "Durchgangsstrasse" (vgl. Kapitel 3.3.4). Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass empfindliche Nutzungen grundsätzlich ausserhalb des Konsultationsbereichs resp. nur mit Umsetzung von Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zulässig sind.
Positiver Effekt auf das Lokalklima	Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird, durch die geforderte Begrünung und Gestaltung des Aussenraums, der unterirdischen Anordnung der Parkierung, der grosszügigen Bepflanzung mit Bäumen und der zurückhaltenden Versiegelung des Bodens ein positiver Effekt auf das Lokalklima sichergestellt.
Nutzung	Der Gestaltungsplan sichert eine der Kernzone entsprechende Nutzung des Gestaltungsplangebiets und sieht eine Verdichtung / Innenentwicklung im Sinne der Zielsetzung von Art. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) vor.
Planungsgrundsätze RPG	Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird eine Siedlungsentwicklung bezweckt, welche den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG gerecht wird.

8 Kantonale Vorprüfung

8.1 1. Kantonale Vorprüfung

Anpassung
Gestaltungsplan

Die den Gestaltungsplan betreffenden Anträge aus dem Vorprüfungsbericht vom 29. März 2023 wurden so weit wie möglich berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen. Folgend werden die wichtigsten Änderungen erläutert:

- ◆ Die ortsbauliche Einbettung des Richtprojektes wurde überprüft und im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes verbessert und entsprechend erläutert.
- ◆ Die Abweichungen zum Kernzonenplan wurde städtebaulich umfassender hergeleitet und begründet.
- ◆ Im Situationsplan wurde der Bereich, welcher der oberirdischen Parkierung dient, flächig schematisch dargestellt. Eine abschliessende und quantifizierte Festlegung der für die oberirdische Parkierung notwendige Fläche wird als nicht Stufengerecht beurteilt. Die abschliessende Quantifizierung hat anhand der tatsächlich vorgesehenen Nutzungen im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen. Eine dem Ortsbild angemessene Gestaltung und Einordnung wird mit dem rechtsgültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010 (vgl. Art. 7 Parkplatzreglement Stadt Kloten) sichergestellt.
- ◆ Die Ausdehnung des Vorgartenbereichs gemäss Art. 21 Abs. 1 der Vorschriften wurde im Bereich des Baubereichs A an die heutigen Gegebenheiten angepasst.
- ◆ Um einen positiven Effekt auf das Stadtklima und eine Bepflanzung mit Grossbäumen sicherzustellen wurde die maximal zulässige Unterbauung des Gestaltungsplanperimeters festgelegt.
- ◆ Im vorliegenden Planungsbericht wurde aufgrund der Fluglärmvorgaben differenziert dargelegt, wieviel zusätzlicher Wohnraum durch den Gestaltungsplangeschaffen wird. Zusätzlich wurde in den Vorschriften die maximal zulässige Bruttogeschossfläche definiert.
- ◆ In den Vorschriften wurde die maximale Überstellung der Baubereiche durch Vordächer ergänzt und weitergehend erläutert, was unter "technisch bedingten und untergeordnet in Erscheinung tretenden Anlagen" zu verstehen ist.
- ◆ Der Dachzugang resp. die Nutzung des Daches im Baubereich C wurde gestrichen.
- ◆ Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sowie die zugrundeliegenden Nutzweisen wurde nach Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich überarbeitet.

Anpassung
Gestaltungsplan

8.2 2. Kantonale Vorprüfung

Die den Gestaltungsplan betreffenden Anträge aus dem Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2024 wurden so weit wie möglich und zweckmässig berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen. Folgend werden die wichtigsten Änderungen erläutert:

- ◆ Das Richtprojekt wurde überarbeitet und mit den Bestimmungen des Gestaltungsplanes in Übereinstimmung gebracht. Der rückwertige Flachdachbau wurde um 1. Vollgeschoss auf 4. Vollgeschosse reduziert.
- ◆ Die Höhenkoten des geschützten Ökonomiegebäudes wurden im Situationsplan aufgeführt. In den Vorschriften wurde zudem eine maximal zulässige Höhenkote definiert.
- ◆ Im Situationsplan wurden die Fusswegverbindungen gemäss kommunalem Richtplan als Informationsinhalt aufgeführt.
- ◆ Der minimale Substrataufbau bei mittelgrossen Bäumen und Grossbäumen wurde unter Art. 18 Abs. 2 der Vorschriften geregelt.
- ◆ Das Richtprojekt wurde in Art. 19 Abs. 3 der Vorschriften als wegleitend für die Aussenraumgestaltung festgelegt.
- ◆ Unter Art. 22 der Vorschriften wurde konkretisiert, dass der Vorplatz – ausgenommen der Zu- und Wegfahrt für Besucher und der Notzufahrt – von der Staatsstrasse her durch geeignete Mittel bzw. bauliche Massnahmen unbefahrbar zu machen ist.
- ◆ In Art. 23 der Vorschriften wurde konkretisiert, dass es sich um interne, sprich private Fusswegverbindungen handelt.
- ◆ In Art. 25 der Vorschriften wurden die Mindestanforderungen an ein Mobilitätskonzept aufgenommen.
- ◆ Art. 29 Abs. 4 der Vorschriften, welcher erlaubte, dass grössere Keller bei der Berechnung der Fahrradabstellplätze berücksichtigt werden dürfen, wurde gestrichen.
- ◆ Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV wurde hinsichtlich den Themen Fluglärm, Hochwasser und Ortsbildschutz überarbeitet.

Nicht oder teilweise berücksichtigte
Rückmeldungen

Die nachfolgenden Punkte wurden aus den dargelegten Gründen nicht oder nur teilweise in der Überarbeitung des Gestaltungsplanes berücksichtigt:

Vorgartenbereich

Rückmeldung Baudirektion

Um die typischen Freiraumqualitäten der historisch landwirtschaftlich geprägten Kernzone im Nahbereich zur Dorfstrasse zu sichern, ist im Situationsplan der Vorgartenbereich nicht bis zur Strasse hinauszuziehen. Aus Sicht der Baudirektion könnte in einem privaten Vorgarten auch "bspw. ein Pool" direkt an die Strasse gestellt werden. Das Richtprojekt sieht jedoch Zier- und Nutzgärten vor, mit welchen dem historischen Charakter der strassenbegleitenden Freiräume gebührend Rechnung getragen wird.

Es ist zu prüfen, ob entlang des Strassenraums die Festlegung Vorplatz auszuweisen ist. Alternativ könnte dieser Sachverhalt auch in Art. 21 GPV (Vorgartenbereich) geregelt werden.

Begründung der Nichtberücksichtigung

Gemäss Art. 19 Abs. 3 GPV hat der Aussenraum eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen und ist naturnah, mit standortgerechten Bäumen und Grünelementen, zu bepflanzen sowie mit ortstypischen Elementen zu versehen. Im Aussenraum sind gemäss Art. 19 Abs. 7 GPV zudem nur technisch bedingte und untergeordnet in Erscheinung tretende Anlagen wie

Unterflursammelstellen, Überdachungen von Garagenzufahrten und Zugänge sowie Elemente der Freiraumgestaltung zulässig. Bei einem Pool / Schwimmbassin handelt es sich um eine bewilligungspflichtige Baute im Sinne von § 1 ABV und nicht um eine technisch bedingte oder untergeordnet in Erscheinung tretende Anlage.

Art. 19 GPV sichert in seiner Gänze eine besonders gute Gestaltung des gesamten Aussenraums (inkludiert also auch den Vorgartenbereich) und sieht die standortgerechte Begrünung sowie Möblierung mit ortstypischen Elementen vor. Zudem wird unter Art. 19 Abs. 8 GPV festgehalten, dass in der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts zwingend eine Fachperson Landschaftsarchitektur beigezogen werden muss – was wiederum die Sicherung einer guten Aussenraumqualität bezweckt.

Abweichungen vom Gebäudemantel

Rückmeldung Baudirektion

In Art. 12 Abs. 1 GPV wird festgehalten, dass unter anderem "für die Erschliessung von Baubereichen notwendige Treppen und / oder Rampenanlagen" ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen. Diese Ausdehnung der Baubereiche ist gemäss Vorprüfungsbericht aus ortsbaulicher Sicht nicht erwünscht. Entsprechende Anlagen sollen innerhalb des Baubereichs angeordnet werden. Die Vorschrift ist entsprechend anzupassen.

Begründung der teilweise Berücksichtigung

Das Richtprojekt sieht im Baubereich B ein Gebäude mit Hochparterre und entsprechend vorgelagerter Treppen-/Rampenanlage vor. Eine Vergrösserung des Baubereichs um die entsprechende Anlage und die dadurch entstehende, zusätzliche Flexibilität in der Anordnung des Bauvolumens erachten wir als nicht zweckmässig und widerspricht der Rückmeldung des Kantons (Ausdehnung der Baubereiche nicht erwünscht). Durch die Erweiterung könnte der Innenhof der Überbauung unter Druck geraten und entsprechende Qualitäten verloren gehen.

Unter Art. 12 Abs. 3 GPV wurde konkretisiert, dass an der gegen Süden ausgerichteten Fassadenseite des Baubereichs B eine für die Erschliessung des Hochparterres notwendige Treppen- und/oder Rampenanlage auch ausserhalb des Baubereichs erstellt werden darf. Diese ist auf das notwendige Minimum zu Dimensionieren.

Gesamtwirkung

Rückmeldung Baudirektion

Im Bericht werden nebst den detaillierten Ausführungen noch beispielhafte Abbildungen vermisst, welche die konkreten Qualitäten bezüglich der guten Gesamtwirkung angestrebt werden. Es wäre für die Stufe Baubewilligung hilfreich, wenn mittels Beispiele veranschaulicht werden kann, welche Elemente zur guten Gesamtwirkung beitragen.

Begründung der Nichtberücksichtigung

Das Richtprojekt ist wegleitend und gibt die angestrebte, gute Gesamtwirkung wieder. Das Richtprojekt wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag) zur Weiterbearbeitung auserkoren und auf Basis der Rückmeldungen des Beurteilungsgremiums überarbeitet.

Dachgestaltung

Rückmeldung Baudirektion

Für eine genehmigungsfähige Vorlage ist plausibel nachzuweisen, ob und wenn ja, wie sich eine von der Grundordnung (Kernzone gleich Schutzzone) abweichende Dachform im Baubereich C ortsbaulich verträglich einordnen kann. Es ist nachvollziehbar darzulegen, dass auch mit einer abweichenden Dachform der Zweck des Gestaltungsplanes, nämlich eine architektonisch sowie städtebaulich besonders gut gestaltete, den geschützten Bestand und die ortsbaulichen Qualitäten berücksichtigende Überbauung, gewährleistet wird.

Begründung der teilweise Berücksichtigung

Im Planungsbericht wird unter Kapitel 4.2 umfassend dargelegt, dass sich die geplante Überbauung – mit dem vorgesehen Flachdachbau im Baubereich C – in die Kernzone und die umgebenden Bauten eingliedert. Im vorliegenden Fall wurde basierend auf dem Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens – welches unter Bezug einer Fachperson Ortsbild durchgeführt wurde – ein Richtprojekt erarbeitet, welches eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Lösung sicherstellt und einen attraktiven Übergang von den kernzonentypischen Bauten zu den direkt östlich angrenzenden fünfgeschossigen Flachdachbauten herstellt. Der darauf aufbauende Gestaltungsplan wurde auf Rückmeldung der Baudirektion dahingehend überarbeitet, dass die Geschossigkeit des rückwertig angeordneten Gebäudes im Baubereich C das Ökonomiegebäude nicht übersteigt (neu 4 statt 5 Vollgeschosse zulässig).

Der Planungsbericht wurde unter Bezug - der bereits im Studienauftrag beigezogenen - Fachperson Ortsbild mit Erläuterungen zur Einordnung des Richtprojekts in die Kernzone ergänzt. Wie bereits im Planungsbericht dargelegt, schafft das Gebäude im Baubereich C mit seinem Ausdruck, seiner Lage und seiner Dachform einen Übergang vom jetzt zum Vergangenen und schliesst zurückhaltend an die östlich bestehende Flachdachüberbauung an.

Die Thematik wurde im Planungsbericht unter Kapitel 4.2 konkretisiert.

Einbettung der neuen Bebauungsstrukturen

Rückmeldung Baudirektion

Das Kapitel 3.3.2 ist hinsichtlich des Nachweises der Einbettung der neuen Bebauungsstrukturen in den Kontext, zu ergänzen. Es ist darzulegen, ob sich die neue Bebauung in die Schutzzone einordnet. Es ist auch aufzuzeigen, wie sich die Bebauungsstrukturen aus dem Bestand herleiten, worauf sie Bezug nehmen.

Begründung der teilweise Berücksichtigung

Das vom Kanton aufgeführte Kapitel behandelt die vorhandenen Grundlagen.

Die Einordnung des Richtprojekts in die Kernzone wird in Kapitel 4.2 des Planungsberichtes umfassend beschrieben. Für den Nachweis der Einordnung des Projekts wurde unter anderem die bereits im Studienauftrag einsitzende Fachperson Ortsbild beigezogen. Eine doppelte Umschreibung ist unseres Erachtens nicht zweckmässig. Es wird ein Verweis auf das Kapitel 4.2 eingefügt.

Die dem Richtprojekt zugrundeliegenden Bebauungsstrukturen resultieren aus einem qualitätssichernden Verfahren auf dessen Ergebnis ein Richtprojekt erarbeitet wurde, welches eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Lösung sicherstellt und einen attraktiven Übergang von den kernzonentypischen Bauten zu den direkt östlich angrenzenden fünfgeschossigen Flachdachbauten herstellt.

9 Anhang

9.1 Richtprojekt Marazzi Reinhardt GmbH

DORFGEIST

Festlegung essenzieller Entwurfsbestandteile des Projektes für den Gestaltungsplan.

Es wird empfohlen zur Qualitätssicherung des zukünftigen Projektes mit der Autorenschaft des Richtprojektes Kontakt aufzunehmen.

STÄDTEBAU

Die Setzung von vier freistehenden Bauvolumen welche zusammen ein Ensemble bilden. Das Ensemble setzt sich aus dem bestehenden Ökonomiebau und drei ergänzenden, solitären Neubauten zusammen. Strassenhaus A, Reihenhaus C und Hofhaus D (Bezeichnung gemäss GP). Die ausseräumliche Durchgängigkeit zwischen den Bauvolumen soll sowohl als Erschliessung wie auch Sichtbezug gewährleistet sein.

NUTZUNG

Im Erdgeschoss des Ökonomiebaus und im Kopf des Strassenhauses zur Strasse hin ist eine Gewerbenutzung vorzusehen. Restliches Bauvolumen auf der Parzelle vielseitiges Wohnangebot.

BAUVOLUMEN

Die drei Neubauten sind bezüglich der Abmessung und Platzierung gemäss Mantellinie im GP festgelegt. Zusätzlich wird die Firstrichtung vordefiniert.

AUSSENRAUM

Für die Zonierung der Aussenräume siehe Beilage überarbeiteter Situationsplan GP.

BAUKÖRPER

Ökonomiebau: Schutzzumfang und Umgang gemäss Schutzwürdigkeitsbericht von Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist.

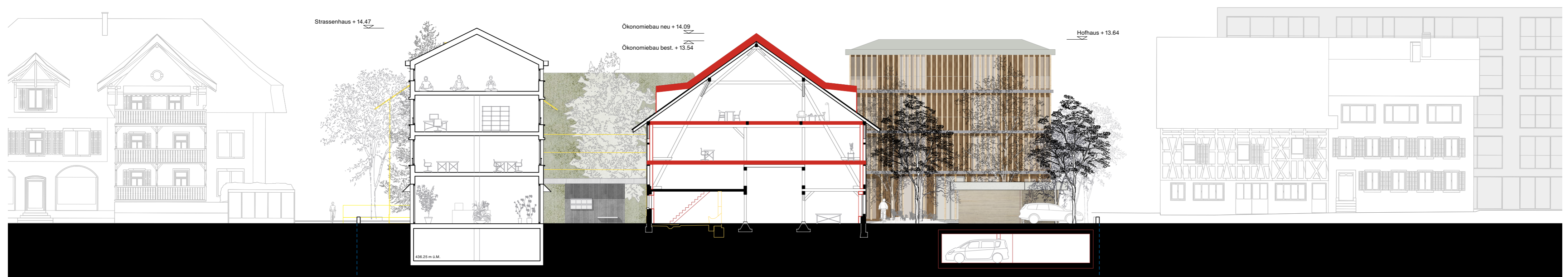
Strassenhaus: 3 VG und 1 DG mit hohem Kniestock von 2.00m. Keine Dachaufbauten, -einschnitte oder -fenster. Traufhöhe 12.00m. Dachneigung 22-30°. Ausdruck: Murales Gebäude mit Sockelausbildung. Lochöffnungen, hochrechteckig. Strassenhaus und Ökonomiebau bilden ein Gebäudepaar.

Reihenhaus: 2 VG und 1 DG mit hohem Kniestock von 2.00m. Keine Dachaufbauten, -einschnitte oder -fenster. Traufhöhe 8.95m. Dachneigung 18-26°. Ausdruck: Murales Gebäude. Lochöffnungen, hochrechteckig.

Hofhaus: 4 VG, Traufhöhe 14.00m. Dachform ungerichtet. Ausdruck: Holzbau. Kompakter, geschlossener Gebäudekörper. Homogene Fassadenerscheinung über alle Geschosse.



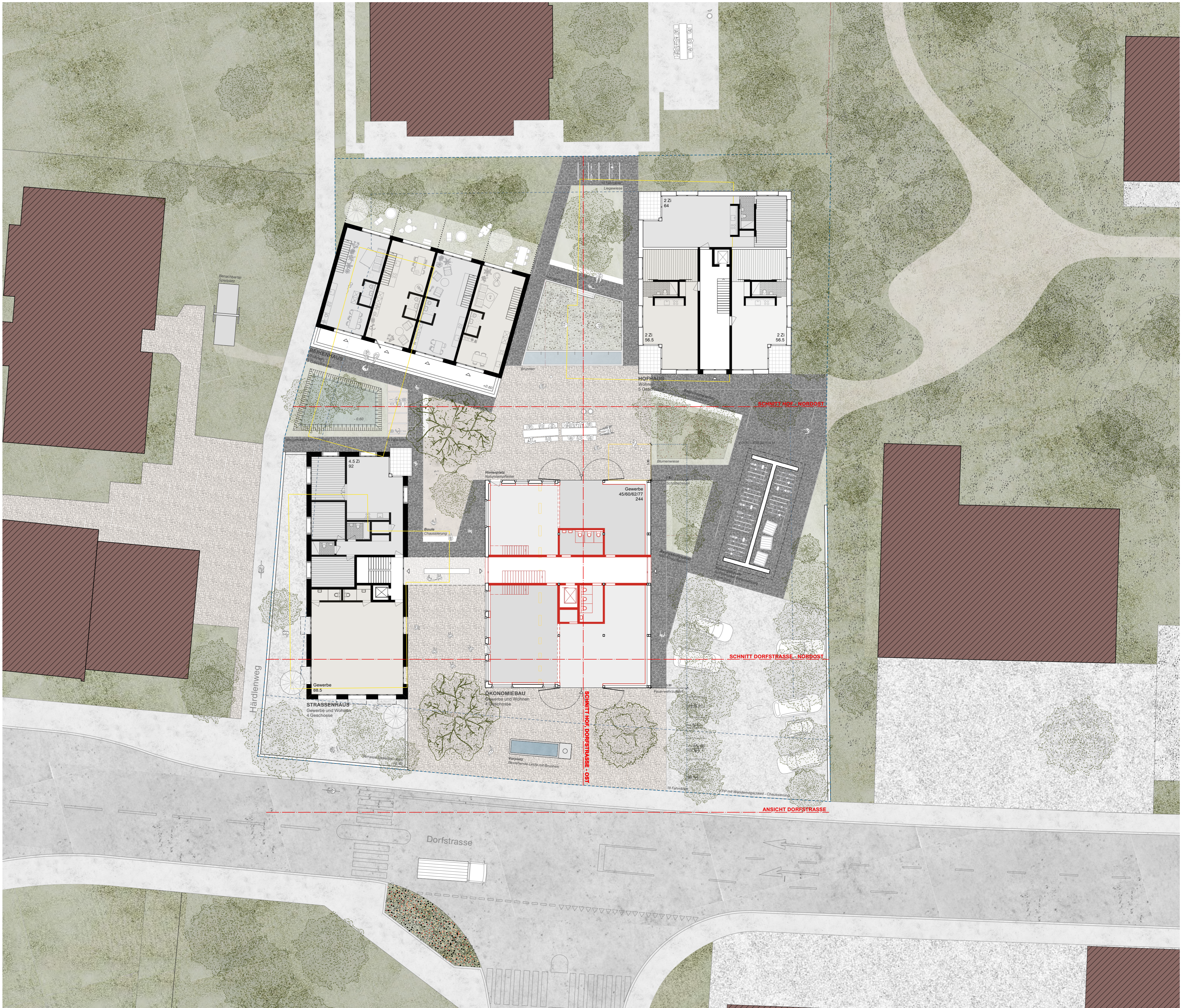
Situation 1:500



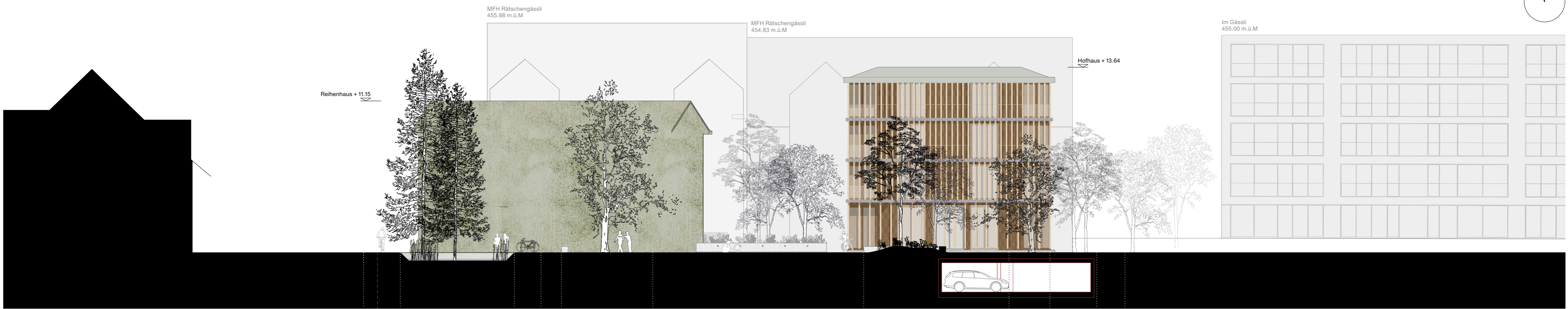
Schnitt Dorfstrasse NORDOST 1:200



Ansicht Dorfstrasse 1:200



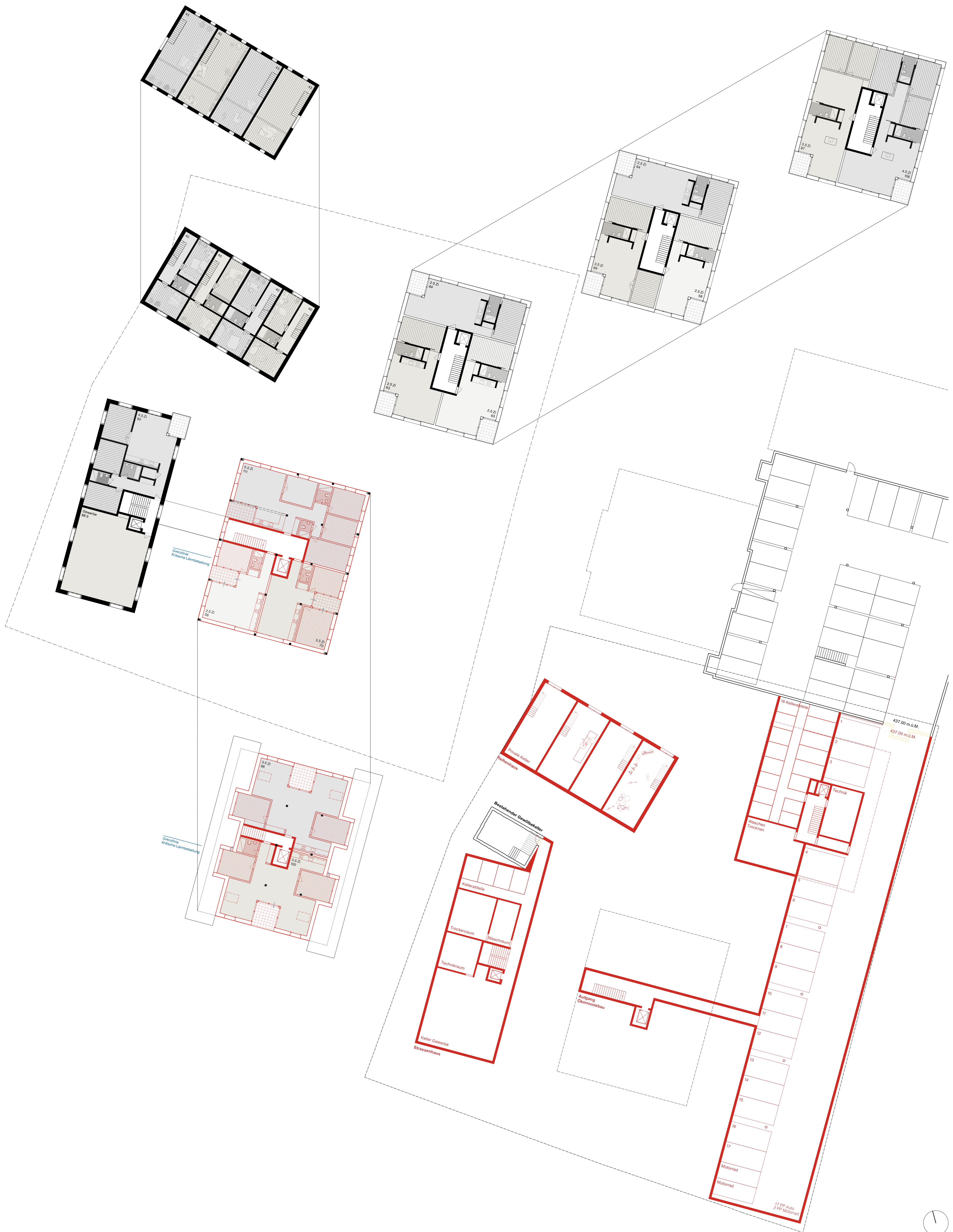
Erdgeschoss und Umgebung 1:200



Schnitt HOF NORDOST + Beläge 1:200

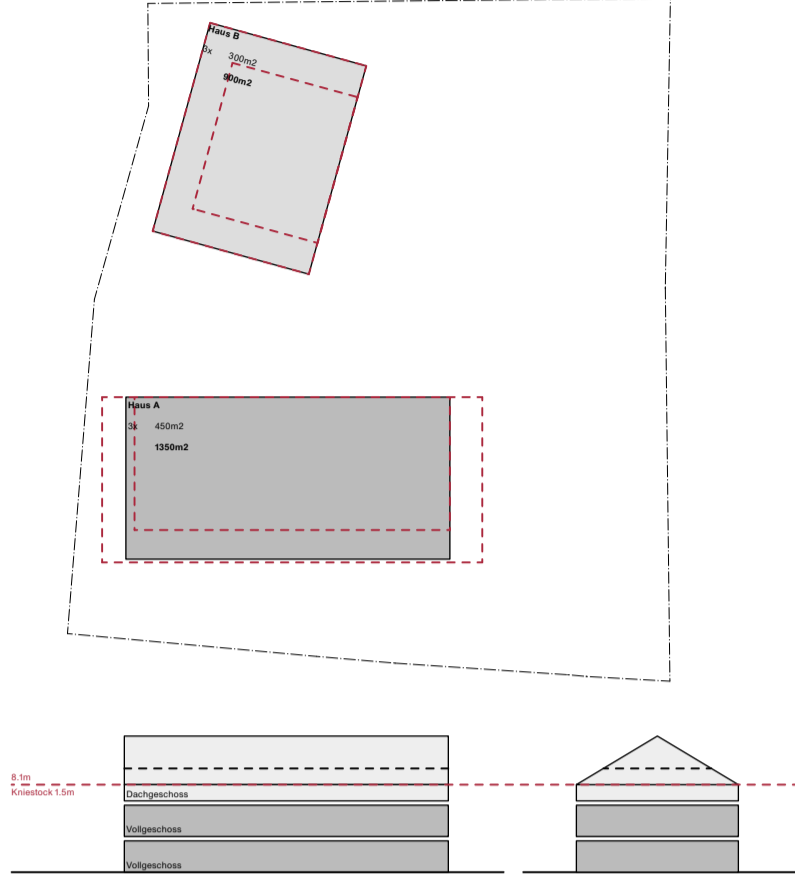


Schnitt HOF, DORFSTRASSE OST + Beläge 1:200



WOHNUNGS- UND FLÄCHENÜBERSICHT

Gemäss BZO Kloten

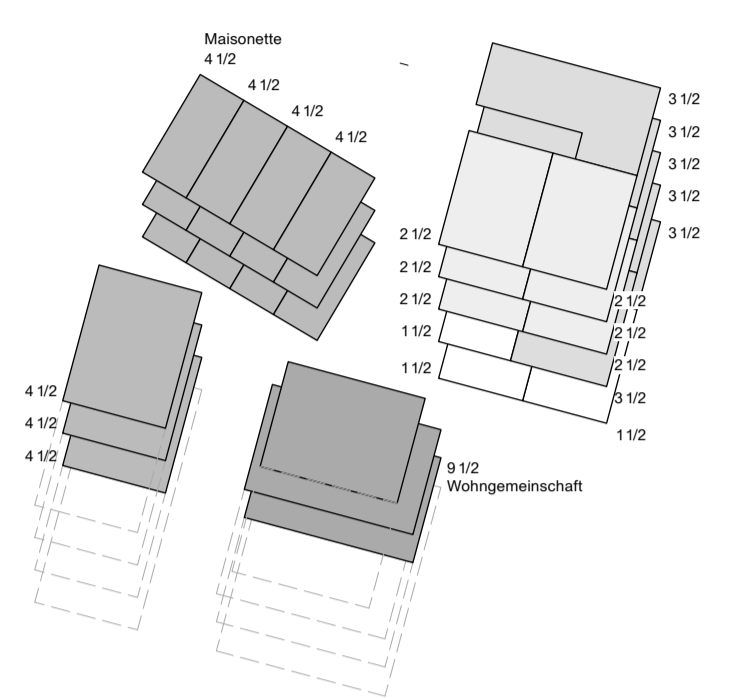


	Wohnungsspiegel				GF in m2	
	2.5	3.5	4.5	5.5	Wohnen	Gewerbe
Haus A 3-geschossig	EG					
	1.OG					
	DG					
	Total					
	7-8				900	450
Haus B 3-geschossig	EG					
	1.OG					
	2.OG					
	DG					
	Total				900	
	7-8				900	
	14-16 Wohnungen				1'800	450

Fläche Total GPL: 3'800m2
Fläche Total BZO: ca. 2'250 m2
Differenz: 1'550 m2
 zu Richtprojek -40%
 10-11 Whg

WOHNUNGS- UND FLÄCHENÜBERSICHT

Studienauftrag

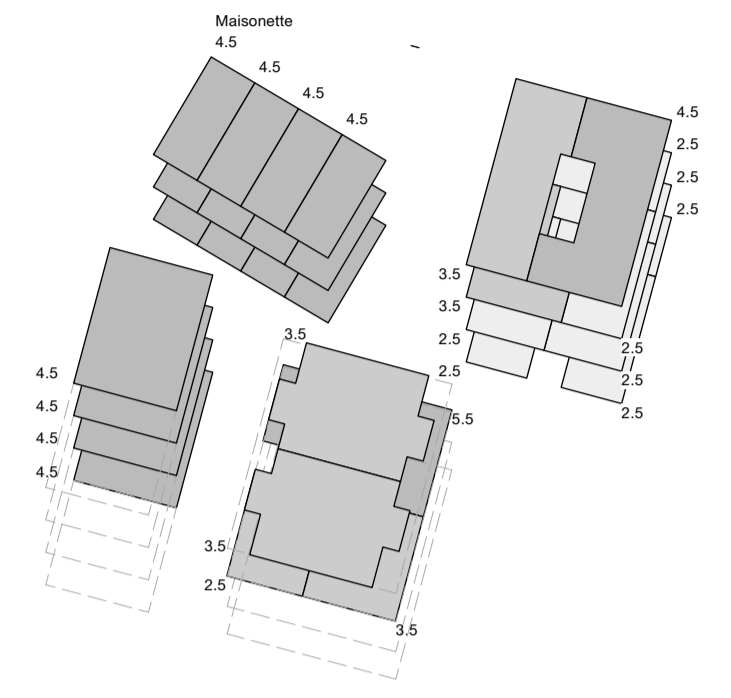


	Wohnungsspiegel					GF in m2	
	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	Wohnen	Gewerbe
Ökonomiehaus 3-geschossig	EG						
	1.OG				1		
	DG				0.5 Wohngemeinschaft		
	Total				1		
	1					237	230
Strassenhaus 4-geschossig	EG						
	1.OG			1			
	2.OG			1			
	DG			1			
	Total			3			
	3					285	445
Reihenhaus 3-geschossig	EG			4			
	1.OG			Maisonette			
	DG			Maisonette			
	Total			4			
	4					500	
Hofhaus 5-geschossig	EG	2		1			
	1.OG	1		2			
	2.OG	2		1			
	3.OG	2		1			
	4.OG	2		1			
	Total	3		8		5	
	15						1'548
	3	6	6	7	1		
	13%	26%	26%	30%	5%		
	23 Wohnungen					2'570	675

Gesamtfläche GF: 3'250m2 100%
 Total Wohnen: 2'570m2 80%
 Total Gewerbe: 675m2 20%
Ausnutzung: 3'250/3'186 **1.02**

WOHNUNGS- UND FLÄCHENÜBERSICHT

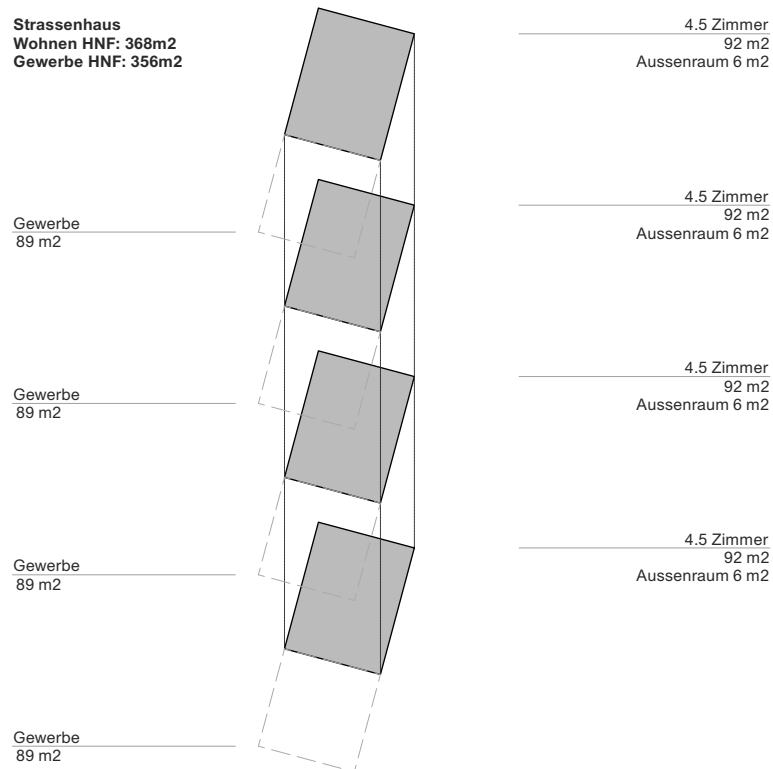
Richtprojekt Überarbeitung



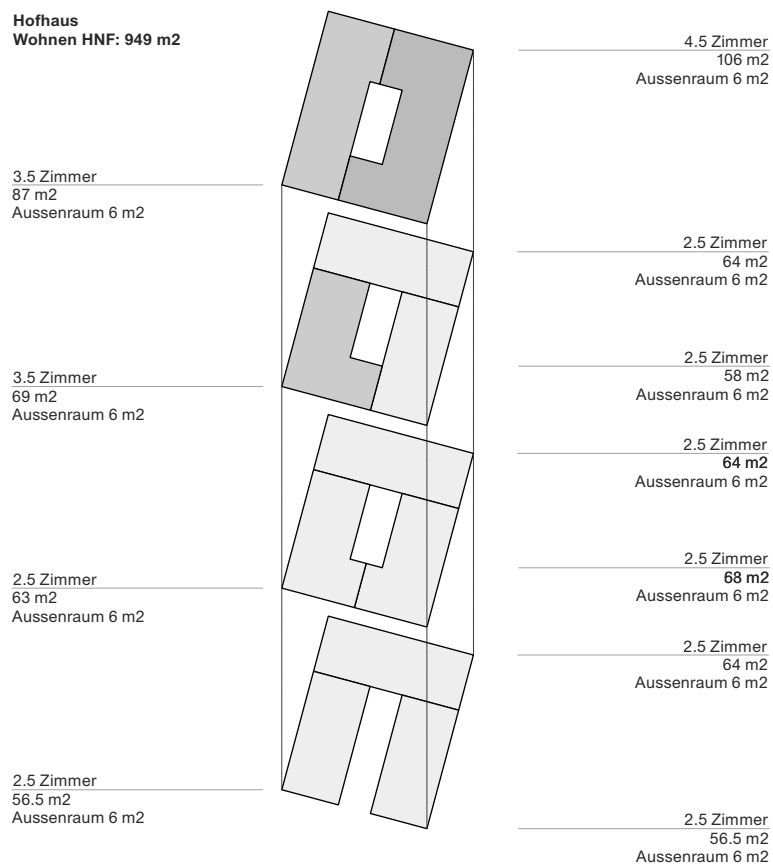
	Wohnungsspiegel				GF in m2	
	2.5	3.5	4.5	5.5	Wohnen	Gewerbe
Ökonomiehaus 3-geschossig	EG					
	1.OG	1	1		1	
	DG		2			
	Total	1	3		1	
	5				550	470
Strassenhaus 4-geschossig	EG		1			
	1.OG		1			
	2.OG		1			
	DG		1			
	Total		4			
	4				475	460
Reihenhaus 3-geschossig	EG		4	Optional 5 Zi-Wng		
	1.OG		Maisonette			
	DG		Maisonette			
	Total		4			
	4				595	
Hofhaus 4-geschossig	EG	3				
	1.OG	3				
	2.OG	2	1			
	3.OG	1	1			
	Total	8	2	1		
	11				1'000	
	9	5	9	1		
	38%	20%	38%	4%		
	24 Wohnungen				2'620	930

Gesamtfläche GF: 3'550m2 100%
 Total Wohnen GF: 2'620m2 74%
 Total Gewerbe GF: 930m2 26%
Ausnutzung: 3'550/3'186 **1.11**

Strassenhaus
Wohnen HNF: 368m²
Gewerbe HNF: 356m²



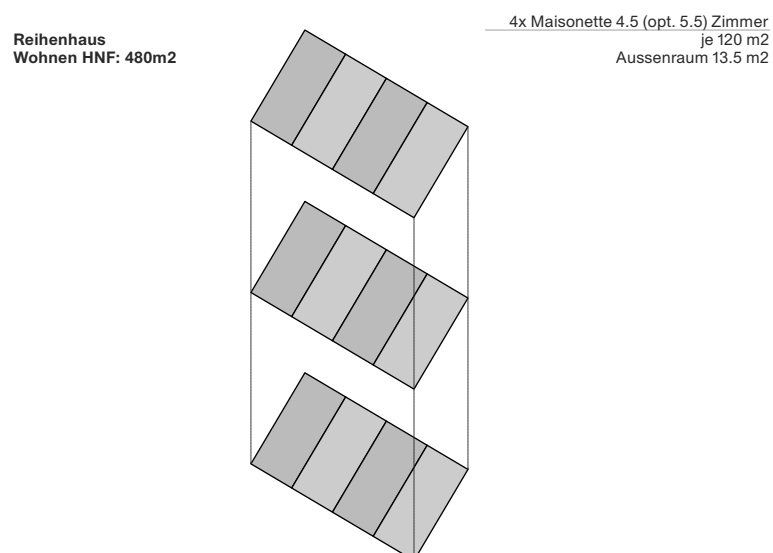
Hofhaus
Wohnen HNF: 949 m²



Ökonomiehaus
Wohnen HNF: 433m²
Gewerbe HNF: 350m²



Reihenhaus
Wohnen HNF: 480m²



Gesamtfläche HNF: 2'737m²
Total Wohnen HNF: 2'037m²
Total Gewerbe HNF: 700m²

Total Anzahl Parkplätze oberirdisch: 6 PP
PP Besucher Wohnen: 4 PP
PP Besucher Gewerbe: 2 PP

Total Anzahl PP unterirdisch: 17 PP
PP Wohnen: 14 PP
PP Gewerbe: 3 PP

PP Motorrad: 2 PP
Anzahl PP Fahrrad: ca. 90 / soll 115 PP

9.2 Studienauftrag Dorfstrasse 31, Stadt Kloten Bericht des Beurteilungsgremiums



Bericht des Beurteilungsgremiums

Studienauftrag Dorfstrasse 31, Stadt Kloten



Bülach, 10. August 2021 / kl.1007 / Kol / Ber



usic mitglied
beratende schweizer ingenieure



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Schaffhauserstrasse 55
8180 Bülach
Telefon 044 872 32 00
www.gossweiler.com

Auftraggeber
Grundeigentümer
Bearbeitung

Stadt Kloten, Lebensraum + Sicherheit
Rudolf und Verena Wettstein
Gossweiler Ingenieure AG, Lukas Köchli

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele	5
2	Verfahren	6
2.1	Auftraggeberin	6
2.2	Verfahrensbegleitung und Sekretariat	6
2.3	Beurteilungsgremium	6
2.4	Teilnehmende Planungsteams	7
3	Aufgabenstellung	8
4	Beurteilungskriterien	9
5	Vorprüfung	9
6	Beurteilung	10
7	Empfehlung	11
8	Würdigung und Dank	12
9	Genehmigung	12
10	Projekte	13
10.1	Dorfgeist	13
10.2	Projekt Setzholz	19
10.3	Hofleben	24

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Entwicklung Stadtzentrum

Der Stadtrat Kloten setzt sich für die Entwicklung des Klotener Stadtzentrums ein. Stossrichtung ist die Verdichtung und städtebauliche Aufwertung. Dazu gehört auch, dass für Gebiete in Alt-Kloten gute Lösungen für eine Entwicklung gefunden werden können, welche zwischen Heimatschutz und Verdichtung vermitteln.

Vision "Kloten 2030"

In der Vision "Kloten 2030" wurde der Megatrend der Urbanisierung aufgegriffen, wonach die Städte der Zukunft vielfältiger, vernetzter, lebenswerter und in jeder Hinsicht "grüner" sein werden, als wir sie lange Zeit erlebt haben. Nichtsdestotrotz sollen die Qualitäten der bestehenden Gebäude und Infrastrukturen erhalten und neue geschaffen werden.



Abbildung 1 "Wimmelbild", Vision 2030 Kloten

Inventare

Das Gebäude "Dorfstrasse 31" ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung als Einzelobjekt mit Erhaltung der Struktur erfasst. Zudem ist es im Inventar der kantonalen Denkmalpflege inventarisiert. Auch im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Gebäude in einer Baugruppe aufgeführt, jedoch nicht als Einzelobjekt.

Schutzwürdigkeit

Zur Prüfung, ob eine Entlassung aus dem Inventar möglich ist, hat die Stadt Kloten durch die IBID ein Gutachten zur Klärung der Schutzwürdigkeit ausarbeiten lassen. In diesem Gutachten vom 18. Januar 2019 ist festgehalten, dass der Bauernhof als Teil des historischen Ortskerns von Alt-Kloten eine siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft besitzt und die Liegenschaft so für das Ortsbild von Kloten von wesentlicher Bedeutung ist. Auch wurde ein hoher Situationswert mit Ensemblecharakter erkannt.

- Kernzone** Die Kernzone Alt-Kloten wurde im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung 2013 verkleinert, mit dem Ziel, die Eigenart des Ortsbildes innerhalb eines kompakten Perimeters zu erhalten. Aus diesem Grund ist es ein Anliegen, dass für eine mögliche Entlassung des ehemaligen Bauernhauses aus dem kommunalen Inventar der kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Kloten (1982) bzw. der Abbruch und Neubau ein besonders gutes Projekt gesichert und realisiert wird.
- Perimeter** Der Bearbeitungsperimeter umfasste die Grundstücke Nrn. 6068 und 651 mit einer Fläche von 3'168 m² (Grafik unten rot).

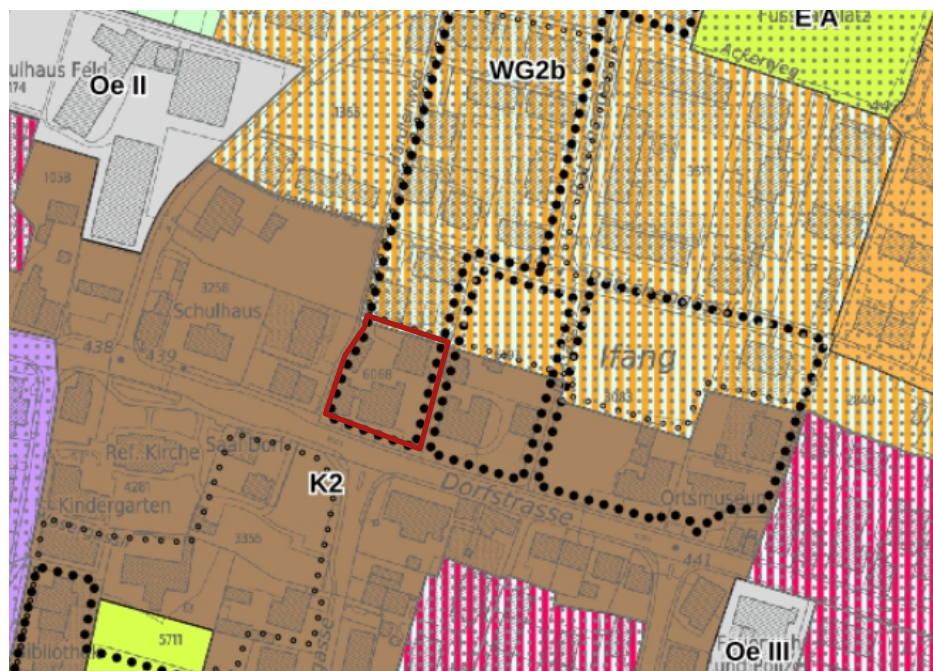


Abbildung 2 Bearbeitungsperimeter

1.2 Ziele

- Generell** Zur Erreichung von Vorschlägen mit städtebaulich und architektonisch sehr hohen Qualitäten und zur Evaluation eines geeigneten Richtprojekts wurde ein einstufiger Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt. Es galt aufzuzeigen, wie das Grundstück unter Berücksichtigung und Würdigung der ortsbaulichen Qualitäten überbaut werden kann.
- Das Siegerprojekt soll in Form eines Richtprojekts weiterentwickelt und über einen Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan) gesichert werden. Dabei sind vor allem die Qualitäten, Merkmale und Eigenheiten des Richtprojekts zu sichern. Das Richtprojekt bildet zudem die Grundlage zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit.

2 Verfahren

2.1 Auftraggeberin

Die Stadt Kloten, Lebensraum + Sicherheit veranstaltete gemeinsam mit den Grundeigentümern Verena und Rudolf Wettstein einen Studienauftrag auf Einladung.

Das Verfahren wurde als eingeladenener einstufiger Studienauftrag mit Startveranstaltung durchgeführt. Das Programm und die Fragenbeantwortung waren für die Auftraggeberin, die teilnehmenden Planungsteams sowie das Beurteilungsgremium verbindlich.

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu vergeben.

2.2 Verfahrensbegleitung und Sekretariat

Die Organisation, Begleitung und Vorprüfung erfolgte durch die Gossweiler Ingenieure AG.

2.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Fachexpertinnen/Fachexperten mit Stimmrecht

Raphael Schmid, Ramser Schmid Architekten, Zürich	Architektur/Städtebau (Vorsitz)
Ruedi Lattmann, Architektur und Design, Winterthur	Architektur/Denkmalpflege
Kristina Kröger, vestigia GmbH, Zürich	Denkmalpflege

Sachexpertinnen/Sachexperten mit Stimmrecht

Brigitte Wettstein	Vertreterin Grundeigentümer
Sonja Pfaller	Vertreterin Grundeigentümer
Thomas Spörri, Raum8vier GmbH	Vertreter Stadt Kloten

Die Empfehlung für den besten Beitrag erfolgte durch einen Mehrheitsentscheid der Personen mit Stimmrecht. Bei jeder Abstimmung des Beurteilungsgremiums wurde das gleichmässige Stimmverhältnis zwischen Fach- und Sachexperten gewahrt.

Fachexpertinnen/Fachexperten ohne Stimmrecht

Abteilung Lebensraum + Sicherheit, Stadt Kloten	
Andreas Suter, ingenieurbüro andreas suter	Experte Lärmschutz
Lukas Köchli, Gossweiler Ingenieure AG	Verfahrensbegleitung (Ersatz Fachexperte)

Gäste ohne Stimmrecht

Rudolf Wettstein	Vertreter Grundeigentümer (Ersatz Sachexperte)
Verena Wettstein	Vertreterin Grundeigentümer
Ruedi Wettstein jun.	Vertreter Grundeigentümer
Martin Wettstein	Vertreter Grundeigentümer
Christian Berz, Tschudi Thaler Rechtsanwälte	Vertretung Grundeigentümer

2.4 Teilnehmende Planungsteams

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurden folgende drei Architekturbüros eingeladen:

Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur
Büro für Baugeschichte, Neuhausen am Rheinfall

bernath+widmer Architekten BSA SIA ETH, Zürich
akustik-projekt, Allenwinden

horisberger wagen architekten gmbh, Zürich
Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich
Bakus Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich

Teambildung

Den Planungsteams stand es frei, sich mit weiteren Fachdisziplinen zu ergänzen.

3 Aufgabenstellung

Umgang Bestand	<p>Mit dem Studienauftrag wurde unter anderem das Ziel verfolgt, eine qualitative Aussage zum Umgang mit dem Bestand zu erhalten.</p> <p>Die Bebauungsvorschläge haben Aussagen zum Umgang mit dem Bestand zu enthalten. Dabei sind auch der Aussenraum und die Situationen auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.</p>
Freiraum	<p>Neben der Gestaltung der Bauten und der ortsbaulichen und stadträumlichen Disposition ist ein besonderes Augenmerk auf den Freiraum zu legen. Neben den Charakteristischen Objekten z.B. Linden, Vorplatz, Zier- und Nutzgarten sind möglichst gute klimatische Voraussetzungen zu schaffen.</p>
Raumprogramm	<p>Es sind Gewerberäume im Umfang von 20 % vorzusehen, welche vorwiegend in den Erdgeschossen anzuordnen sind oder zur Dorfstrasse hin (Lärmschutz). Die Gewerberäume sind flexibel auszugestalten, damit diese für verschiedenste Gewerbenutzungen adaptiert werden könnten (z.B. Malergeschäft, Büro, Praxis, Atelier). Es ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht klar, welche Nutzungen angestrebt werden. Es ist daher eine flexible Erschliessung vorzusehen.</p> <p>In den Obergeschossen sind mehrheitlich Wohnungen für die private Nutzung vorzusehen. Zur Erfüllung von Vorgaben zum Lärmschutz ist auch eine abweichende Anordnung zulässig, sofern diese zweckmässig begründet wird.</p>
Erschliessung	<p>Eine direkte Erschliessung (motorisierter Individualverkehr) über die Dorfstrasse ist nur für Kunden, Besucher und Anlieferung zulässig.</p> <p>Die grundsätzliche Erschliessung für die Bewohner und Beschäftigte (motorisierter Individualverkehr) hat rückwärtig über das "Ewiges-Wegli" zu erfolgen.</p>
Parkierung	<p>Es ist dabei von einer minimalen Parkplatzanzahl gemäss Parkplatzreglement auszugehen. Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer Unterniveaugarage anzuordnen.</p>
Adressierung	<p>Die Adressierung und somit die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr wie auch für Kunden und Besucher hat über die Dorfstrasse zu erfolgen.</p>

4 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Studien wurden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- ® Städtebauliche Qualität, Einordnung in den ortsbaulichen und stadträumlichen Kontext (Typologie, Nutzungsverteilung, Freiraum, öffentlicher Raum)
- ® Umgang mit dem Bestand
- ® Konzept Erschliessung (Zufahrt, Parkierung, Adressierung)
- ® Ansatz zu Architektur und Freiraumgestaltung
- ® Wirtschaftlichkeit

5 Vorprüfung

Es wurden die folgenden drei Projekte termingerecht und vollständig abgegeben:

Projekt Dorfgeist - Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur

Projekt hofleben - bernath+widmer Architekten BSA SIA ETH, Zürich

Projekt Setzholz - horisberger wagen architekten gmbh, Zürich

Die Vorprüfung der eingegangenen Projekte erfolgte zwischen dem 31. Mai 2021 und dem 18. Juni 2021 durch die Verfahrensbegleitung sowie die für den Lärm beigezogene Fachperson. Für die Vorprüfung waren das Programm inkl. der abgegebenen Unterlagen und die Fragebeantwortung inkl. der zusätzlich abgegebenen Unterlagen massgebend. Die Präsentation der Vorprüfung erfolgte am Tag der Beurteilung.

Die Vorprüfung beantragte dem Beurteilungsgremium, alle Projekte trotz kleineren Verstössen zur Beurteilung zuzulassen.

6 Beurteilung

Beschlussfähigkeit	Der Beurteilungstag fand ordnungsgemäss unter dem Vorsitz von Raphael Schmid statt.
Beurteilungstag am 23. Juni 2021	Eingangs des Beurteilungstags wurde die Vorprüfung wertfrei präsentiert, eingehend diskutiert und genehmigt. Alle eingegangenen Projekte wurden zur Beurteilung und Ausschüttung der Entschädigung zugelassen. Anschliessend studierte das Beurteilungsgremium die Beiträge an den Plänen und im Modell und die Projekte wurden umfassend durch je ein Mitglied des Begleitgremiums (Fachexpertin, Fachexperte) vorgestellt. Die Projekte wurden durch die Fach- und Sachexperten eingehend diskutiert und eine Gesamtbeurteilung anhand der im Programm formulierten Beurteilungskriterien vorgenommen.
1. Wertungsdurchgang	<p>Das Projekt Hofleben, bernath+widmer Architekten BSA SIA ETH, Zürich wurde in einem ersten Wertungsdurchgang ausgeschieden. Die Studie vermochte aufgrund der volumetrischen Ausprägungen wie auch der Umsetzung der Lärmschutzvorgaben nicht zu überzeugen. Das Projekt nimmt die für Klotten typische strassenbegleitende Bebauung auf. Die Gebäudevolumetrie (Höhe, Länge, Tiefe) und die Nähe zur Strasse lassen den Baukörper im Strassenraum jedoch sehr mächtig in Erscheinung treten. Der Baukörper entlang der Dorfstrasse wird mit einem flachen, traufständigen Giebeldach gedeckt. Die bestehenden dörflichen Gebäude mit zwei Stockwerken und einem prägenden Giebeldach treten dadurch in den Hintergrund, die bestehende Massstäblichkeit der Kernzone geht verloren.</p> <p>Im Rahmen des 1. Beurteilungstages konnte noch kein abschliessender Entscheid für das zu weiterbearbeitende Projekt getroffen werden. Das Beurteilungsgremium veranlasste für den zweiten Beurteilungstag, dass die Projektbeschreibungen erstellt werden.</p>
Beurteilungstag am 30. Juni 2021	<p>Zu Beginn des zweiten Beurteilungstages wurden die zwei verbleibenden Studien im Plenum diskutiert. Ein Rückkommensantrag für das Projekt Hofleben, bernath+widmer Architekten BSA SIA ETH, Zürich wurde keiner gestellt.</p> <p>Im Laufe der Diskussion zeigte sich, dass die beiden Studien zwei verschiedene und interessante Ansätze verfolgten. In der Diskussion wurde klar, dass das Projekt Setzholz von horisberger wagen architekten gmbh, Zürich in einer sehr tiefen Bearbeitungstiefe eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität nachweist. Durch den gewählten Riegel kann das Projekt jedoch in der Ortsverträglichkeit nicht überzeugen.</p>
Entscheid	Gestützt auf den Beurteilungskriterien empfiehlt daher das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt Dorfgeist von Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur zur Weiterbearbeitung. Das Projekt Dorfgeist zeigt sehr gut auf, wie die Kernzone verdichtet und weiterentwickelt werden kann. Die Heterogenität eines Gehöfts mit einer ausgeklügelten Individualisierung der einzelnen Bauten konnte überzeugen. Beim Entscheid zur Weiterbearbeitung wurde nicht nur die Bedeutung für das Grundstück an der Dorfstrasse 31 berücksichtigt. Mit dem Projekt kann ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der gesamten Kernzone geleistet und aufgezeigt werden, wie dies mit hoher Qualität erfolgen kann. Dabei ist die Körnigkeit, die hohe Durchlässigkeit wie auch die Verdichtung in der zweiten Bautiefe als zentrale Kernthemen anzuführen.

7 Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberschaft einstimmig, das Projekt Dorfgeist von Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur zur Weiterbearbeitung. Im Rahmen der Weiterbearbeitung sollen insbesondere die nachfolgenden Punkte geklärt und weiterentwickelt werden.

Allgemein

- ® Die unterschiedlichen Materialisierungen und Fassadenideen, welche den Bauten individuelle Präsenzen verleihen, sind weiterzuverfolgen.
- ® Die Wohnungsgrundrisse sind zwecks Plausibilisierung so zu detaillieren, dass der Nachweis für attraktiven Wohnraum und die Aufrechterhaltung der Wohnflexibilität erbracht werden kann.
- ® Die Vorgaben zum Lärmschutz und auch die Anforderungen für die Feuerwehrezufahrten / Aufstellflächen sind zu berücksichtigen.

Aussenräume

- ® Das Zonierungskonzept mit flexiblen, durchlässigen und unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden ist weiter zu präzisieren.
- ® Es sind ortstypische Elemente für die Umgebungsgestaltung zu wählen, damit der Charakter der Bauten unterstützt werden kann.
- ® Es ist eine klimagerechte Aussenraumgestaltung zu verfolgen.
- ® Zur Schaffung eines grösseren zusammenhängenden Grünraums im Norden ist die Erschliessung des Hofhauses von Süden her zu prüfen,
- ® Die Aussenräume sind auf die Nutzungen in den Erdgeschossen abzustimmen.

Das Strassenhaus

- ® Das "schlanke" Strassenhaus als Ersatz des ursprünglichen Wohnhauses in Kombination mit dem grundsätzlichen Erhalt des Ökonomiegebäudes ist schlüssig. Die "stumme" Fassade zur Dorfstrasse ist zu überprüfen und im Sinne des Wohnhauscharakters zu öffnen.

Das Ökonomiegebäude

- ® Für den Umbau der Scheune "Ökonomiegebäude" soll eine gute Umnutzung (Wirtschaftlichkeit) sichergestellt werden. Es ist vor allem die Authentizität und der Charakter der Scheune zu erhalten. Es sind grössere Eingriffe bis hin zu einer Ersatzbaute denkbar, da nicht von einem Schutz auszugehen ist. Voraussetzung für ein Ersatzneubau ist der Nachweis, dass somit eine bessere bautechnische und wirtschaftliche Lösung erreicht wird als mit dem Erhalt des Ökonomiegebäudes. Die unbeheizten Räume im Erdgeschoss sind zu hinterfragen.
- ® Es ist eine Erhöhung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung des Lärms und klassischen Wohnungen zu prüfen.

Das Hofhaus

- ® Die Volumetrie und Dimension des Hofhauses ist in der Verträglichkeit zu überprüfen und die Wohnungsgrundrisse zu präzisieren. Der Ausdruck und Charakter des Hofhauses in der Materialisierung wie auch dem Dachabschluss ist zu detaillieren. Die Zweckmässigkeit der umlaufenden Laube ist im Zusammenhang mit der Volumetrie zu überprüfen. (Modell)
- ® Die Erschliessung des Hofhauses von Süden her ist zu Gunsten einer besseren Auffindbarkeit / Adressierung zu prüfen.

8 Würdigung und Dank

Das Beurteilungsgremium, die Grundeigentümerschaft und die Stadt Kloten danken allen Teilnehmenden für die grosse Arbeit, die im Rahmen des Studienauftragsverfahrens geleistet wurde. Die qualitativ hochwertigen Beiträge zeigen eine erfreulich grosse Bandbreite an unterschiedlichen Lösungen und ermöglichten damit eine echte Auswahl.

Das Beurteilungsgremium hat sich intensiv mit den eingereichten Beiträgen auseinandergesetzt. Man zeigt sich überzeugt, dass das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt mit seinem konzeptionellen Ansatz, seiner klaren ortsbaulichen Haltung und den interessanten individuellen Charakter der Bauten ein grosses Potenzial für die Weiterentwicklung der Kernzone Kloten bietet.

9 Genehmigung

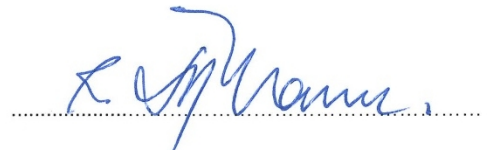
Der Bericht wurde am 13. Juli 2021 vom Beurteilungsgremium verabschiedet.

Fachbeurteilung mit
Stimmrecht

Raphael Schmid (Vorsitz),
RAMSER SCHMID ARCHITEKTEN



Ruedi Lattmann,
Ruedi Lattmann, Architektur und Design



Kristina Kröger,
vestigia GmbH



Sachbeurteilung mit
Stimmrecht

Brigitte Wettstein
Vertreterin Grundeigentümer



Sonja Pfaller
Vertreterin Grundeigentümer



Thomas Spörri
Vertreter Stadt Kloten, Raum8vier GmbH



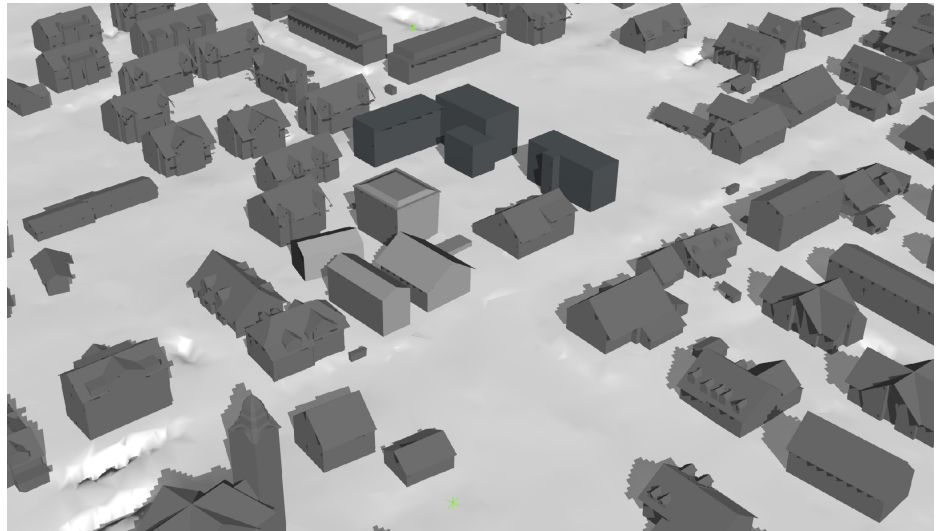
10 Projekte

10.1 Dorfgeist

Verfasser

Marazzi Reinhardt GmbH, Winterthur

Büro für Baugeschichte, Neuhausen am Rheinfall



Entlang der Dorfstrasse schlagen die Verfasser vor, das bestehende Ökonomiegebäude als prägnanten Abschluss der Petergasse zu erhalten und umzubauen. Das bestehende Wohnhaus soll dagegen mit einem etwas höheren Neubau ersetzt werden, wobei sich die Breite der Strassenfassade und die Firstrichtung an der heutigen Situation orientieren. Dass die Autoren auf eine vom Kernzonenplan vorgesehene Anordnung von traufständigen Gebäuden verzichten, begründen sie durchaus nachvollziehbar damit, dass das neuzeitliche Ortsbild eines Strassendorfs mit Längsbauten zugunsten einer vielschichtigen Siedlungsstruktur längst verschwunden ist. Darüber hinaus messen sie dem heutigen giebelständigen Gebäudepaar aus der Mitte des 20. Jahrhunderts als typischem Beispiel für die damals übliche Getrenntbauweise durchaus einen Zeugniswert bei. Dass der Neubau im Gegensatz zur holzverschalteten Scheune mural ausformuliert ist, stärkt den Bezug zu dieser zeit- und ortstypischen Referenz zusätzlich. Rückwärtig werden die beiden Gebäude durch zwei in ihrer Grösse, Proportion und Materialisierung ebenfalls differenzierte Bauten zu einem heterogenen Ensemble aus vier individuellen Häusern ergänzt. Die Drehung des Reihenhauses aus der umgebenden Geometrie ist stellvertretend für den Versuch einer scheinbaren Zufälligkeit in der Setzung der Gebäude, welche an zweckbestimmte Dispositionen bäuerlicher Gehöfte anklingt. Das Beurteilungsgremium würdigt dies in atmosphärischer Hinsicht als durch aus gelungener Strategie, allerdings erscheint der Bezug der Aussenräume zu den Erdgeschoss und den Adressen der Häuser teilweise etwas beliebig. Dass sich das Projekt trotz der angestrebten baulichen Verdichtung gut in die Kernzone einfügt, liegt neben der hohen Durchlässigkeit an der klugen Körnung der vier Gebäude: während sich die beiden westlichen Häuser in ihrer volumetrischen Präsenz durchaus bescheiden in den historischen Kontext einfügen, vermittelt das grösste Gebäude in der nordöstlichen Ecke zum Massstab der

jüngeren Siedlungsstruktur nördlich der Dorfstrasse. Ob die für den Wohnwert durch aus attraktive umlaufende Laube es rechtfertigt, das Gebäude grösser erscheinen zu lassen, als dies nötig wäre, wird allerdings in Frage gestellt.

Die Idee, den bestehenden Zier- und Nutzgarten durch einen Obsthain zu ersetzen und für die Aussenparkierung zu nutzen, erscheint plausibel. Die Distribution weiterer Pflanzgärten erscheint nachvollziehbar, allerdings würde die Jury es begrüssen, den Anteil begrünter Flächen noch etwas zu erhöhen. Es liegt in der Natur der vorgeschlagenen ortsbaulichen Setzung, dass die Aussenräume etwas fragmentiert erscheinen, dennoch wäre eine etwas deutlichere Zonierung der Freiflächen wünschbar.

Grundsätzlich attestiert das Beurteilungsgremium dem Projekt eine gute Durchmischung und Diversität der Wohn- und Gewerbeflächen. Insbesondere im Ökonomiegebäude überzeugen die vorgeschlagenen Nutzungen aber noch nicht. So erscheint die Idee eines ungedämmten Erdgeschosses für Vermietbarkeit der Flächen zu einschränkend, ausserdem wird die Nachfrage nach einem so grossen Gemeinschaftsraum angezweifelt. Der Vorschlag einer Gross-WG erscheint für Kloten ebenfalls wenig plausibel. Mit einer etwas höheren Eingriffstiefe, die aufgrund der geringen denkmalpflegerischen Schutzwürdigkeit möglich wäre, liessen sich aus Sicht der Jury aber durchaus nachfragegerechtere Nutzungen anbieten. Die übrigen Grundrisstypologien mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen sind eher angedeutet als ausgearbeitet, im Sinne eines Machbarkeitsnachweises aber plausibel und entwicklungsfähig.

Das Beurteilungsgremium schätzt die dosierte Heterogenität der vier Gebäudkörper in ihrem Ausdruck, kann die geschlossene Giebelfassade des südwestlichen Gebäudes aber nicht nachvollziehen. Worauf sich die Fassadengliederung und Dachform des nordöstlichen Gebäudes bezieht, erscheint ebenfalls noch etwas unklar.

Die Jury anerkennt die Umsicht, mit der die Verfasser durch partielle Bewahrung der baulichen Substanz die Identität wahren, gleichzeitig an klug gewählten Stellen aber für eine massvolle Verdichtung sorgen. Die gewählte Körnung und die damit verbundene Durchlässigkeit des Gehöfts sorgen für eine hohe ortsbauliche Verträglichkeit. Das Projekt erscheint in Teilen noch nicht ganz ausgearbeitet, erfüllt den Zweck des Wettbewerbsverfahrens aber vollauf und zeigt auf, wie sich die Kernzone mit einer massvollen Verdichtung weiterentwickeln kann.

DORFGEIST



LUFTBILD KLOTEN

GROSSMASSSTÄBLICHER KONTEXT

Strukturanalyse: Die Achsen zur Dorfstrasse

Der gerade Verlauf der heutigen Dorfstrasse durch Kloten ist eine späte Folge der Wegverbindung Winterthur-Baden zur Zeit des Römischen Reichs. Die Strassenbebauung entlang dieses Streckenabschnitts entwickelte sich aber erst im Mittelalter, die sich seit der Neuzeit zusehends mit langgestreckten Vielzweckbauten verdichtete, wie der Zehntenplan von 1672 eindrücklich belegt. Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur Klotens ist damit durch das regionaltypische Merkmal eines Strassendorfs charakterisiert. Das wesentliche Element, das Kloten – und die fragliche Parzelle – auszeichnet, ist jedoch die Überlagerung dieser linearen Strassendorf-Struktur mit einer zweiten orthogonalen Bebauungsstruktur: Einem Netz an sekundären Ästen mit wiederum traufständig gesetzten Bauernhäusern, das sich zwischen Altbach und Dorfstrasse aufspannt. Diese Nebenachsen sind der Dorfstrasse hierarchisch zwar untergeordnet. Da sie aber senkrecht auf die Dorfstrasse führen, somit den südlichen Rand der Strassenbebauung durchstossen und folglich die nördliche Bebauung abschnittsweise in der Tiefe freispielen, entsteht eine aussergewöhnlich klar rhythmisierte Strassendorfstruktur. Die wichtigste Bedeutung entlang der Dorfstrasse kommt deshalb den ortsbaulichen Situationen und den Bauten direkt an den Schnittstellen von Dorfstrasse und diesen «Gassen» zu: Die ganz östlich gelegene Gerbegasse läuft auf ein zurückversetztes Haus mit Vorplatz und Brunnen zu, die Kalchegasse auf einen kleinen, gestalteten Grünraum, die Kirchgasse auf ein Vielzweckbauernhaus mit Vorplatz, die Petergasse direkt auf das Ökonomiegebäude an der Dorfstrasse 31 mit Vorplatz und Brunnen, die heutige Lindengasse auf das Ortsmuseum im Büchelen-Hus ebenfalls mit Vorplatz und Brunnen und zuletzt die beiden Achsen Brunnergässli und Mühlegasse, die auf die «Landi»- und den Vorplatz mit Café und Brunnen des Fördervereins Hegnerhofs zuführen.

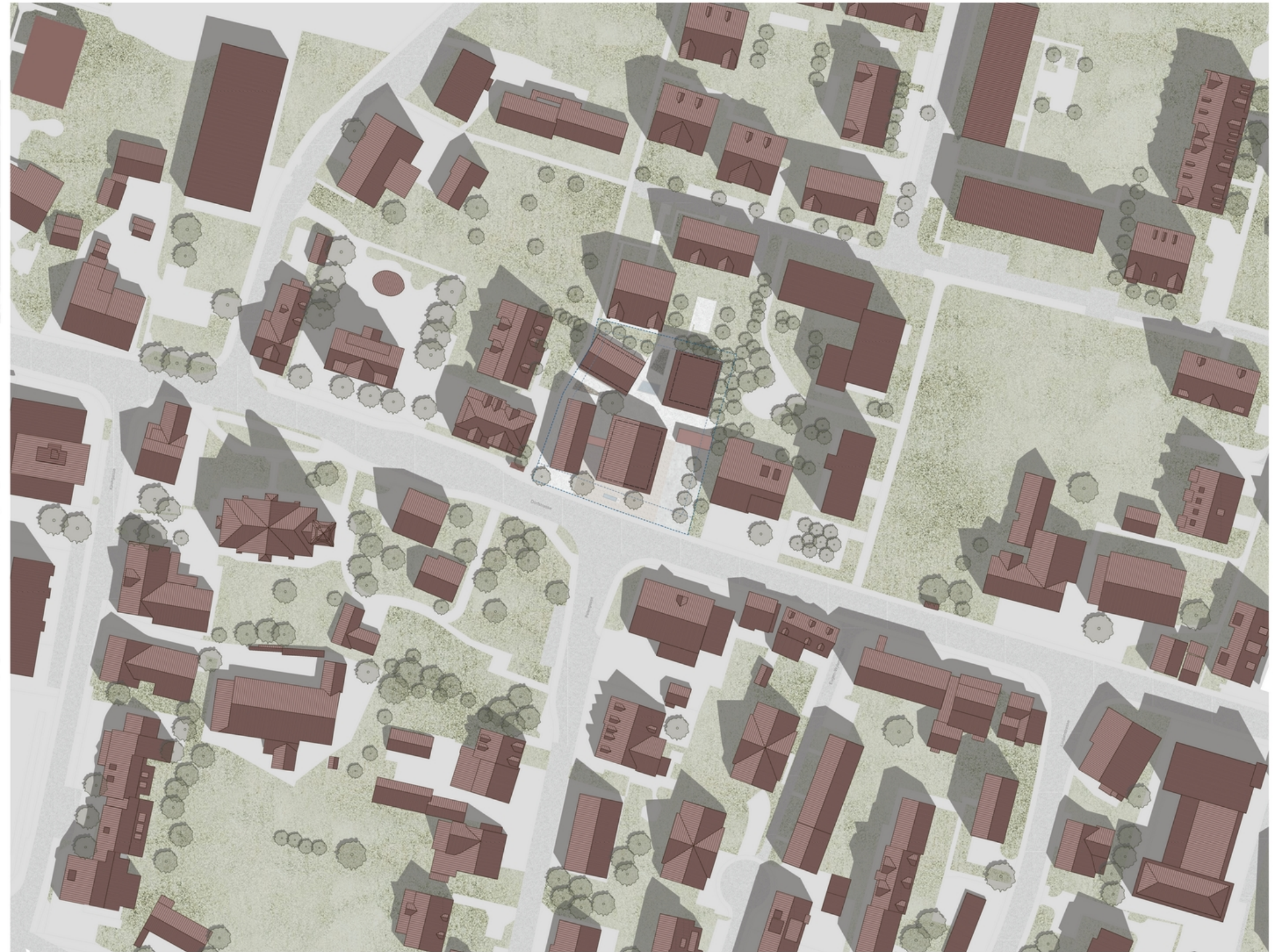
Siedlungsgeschichtlicher Aspekt: Verlust der Mitte

Innerhalb dieser bis heute robusten Siedlungsstruktur ist eine sehr dynamische bauliche Entwicklung festzustellen. Neben den traufständig gesetzten Bauernhäusern unterschiedlicher Zeitstellung, prägen auch markante öffentliche Bauten aus verschiedenen Bauepochen mit ausladenden Freiflächen die Dorfstrasse wie etwa die barocke Kirche von 1791 und das spätklassizistische Schulhaus von 1868 nach kantonalen Musterplan. Die wirtschaftliche Entwicklung v.a. in der zweiten Hälfte des 20. Jh. verdrängte die landwirtschaftliche Nutzung allmählich aus dem Strassendorf und führte mit neuen Bauaufgaben wie Feuerwehr, Polizei, Einzelhandel, Dienstleistung und Mietwohnungen auch zu neuen Bautypen. Die Grenzen der Kernzone Klotens, in der sich die untersuchte Parzelle befindet, wurden entsprechend verschoben und die Zone zusehends verkleinert. Mit der zunehmenden Heterogenität ging ein markanter Verlust an Identität einher.

Strategie: Verdichtung als Verstärkung

Der Stadtrat Kloten setzt sich für die Entwicklung des Klotener Stadtzentrums ein mit der Stossrichtung: differenzierte Verdichtung und ortsbauliche Aufwertung. Das Projekt schlägt insgesamt 23 neue Wohnungen und 670m² Büro- und Gewerbeflächen vor. Die kräftige Verdichtung in Wohnen und Gewerbe fördert die Belebung dieser peripher gewordenen Lage des Ortskerns und bietet einen attraktiven, vielfältigen Arbeits- und Wohnraum für unterschiedliche Nutzer. Die ortsbauliche Aufwertung bezieht sich dabei auf die Frage der wichtigen Qualitäten des Bestands und auf die der angemessenen architektonischen Weiterentwicklung.

„Das wesentliche Element, das Kloten und die fragliche Parzelle auszeichnet, ist nicht die linearen Strassendorf-Struktur allein, sondern die Überlagerung mit einer zweiten orthogonalen Struktur. Dem Netz an sekundären Bebauungsästen zwischen Altbach und Dorfstrasse. Eine qualitätsvolle Verdichtungsstrategie hat diese strukturelle Identität Klotens zu stärken.“



SITUATION 1500

● Bestand
● Bauplan

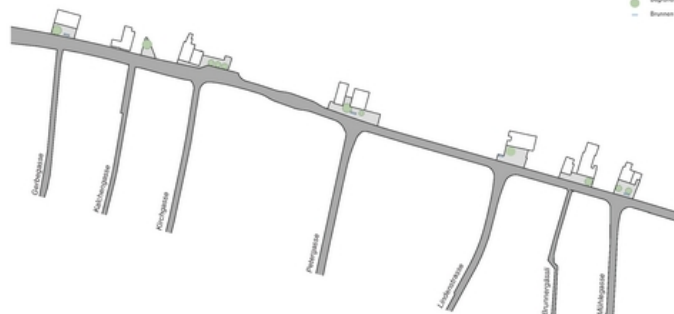


DIAGRAMM AXIEN - STRASSENSTRUKTUR MIT MUSTERMERKMALEN

MARAZZI REINHARDT



ANSICHT DORFSTRASSE 1500

MAI 2021



FOTOGRAFIE AUSSIEDLERHOF
Foto: A. B. / Bildagentur.com

Drei vorgefundene Qualitäten

Um die spezifischen Besonderheiten des Orts zum Ausdruck zu bringen, hat der ortsbauliche Eingriff die wichtigsten erhaltenen Eigenschaften der gewachsenen Bebauungsstruktur zu berücksichtigen. Es handelt sich um folgende Elemente:

- 1 Das Ökonomiegebäude wird in Substanz erhalten, um seine baugeschichtliche Eigenschaft als jüngster, d.h. letzter Zeuge einer jahrhundertealten, landwirtschaftlich geprägten, aber in der 2. Hälfte des 20. Jh. abgebrochenen Siedlungsentwicklung in Kloten zu bewahren, und gleichzeitig, um seine ortsbauliche Qualität als äusserst ausdrucksstarkes Achsgebäude zu nutzen.
- 2 Das Gebäudepaar mit Verbindungstrakt wird in seiner Anordnung beibehalten, um die typologischen und konzeptuellen Zusammengehörigkeit im Ortsbild auch funktional zu nutzen. Hierzu gehören auch die den Bauten je vorgelegerten, den Übergang zum öffentlichen Raum akzentuierenden Vorkasse. Der Hofbereich vor und neben der «Ökonomie» als öffentliche Erschliessung des teils gewerblich genutzten Areals und der ehemalige Bauerngarten beim «Wohnhaus» als repräsentativer, mit einer sanften Terrassierung ausgezeichneten Bereich.
- 3 Der rückwärtige, vormalig der Erschliessung der landwirtschaftlichen Nebenbauten dienende Hofbereich wird als «Hinterhof» weitergenutzt. Damit wird eine Zusammengehörigkeit der neuen Bauten mittels gemeinsamer Erschliessung, mittels gemeinsamer Aussenräume und mittels gemeinsamer Aufenthaltsmöglichkeit um die alte Linde bewirkt.

BEDEUTUNG DES BESTANDS

Baugeschichtliche Einordnung der Parzelle

In der Neuzeit waren die langgestreckten Bauernhäuser entlang der Dorfstrasse ausschliesslich traufbetont und vom Strassenraum leicht rückversetzt angeordnet. Der so geschaffene Vorplatz vor der Ökonomie war mit dem Strassenraum verbunden und diente der Zufahrt zum Tenn sowie dem Manövrieren der Erntewagen. Beim Wohnteil wiederum wurde der Bereich zwischen Haus und Strasse als eingefriedeter, bäuerlicher Zier- und Nutzgarten angelegt, der sowohl repräsentative wie auch funktionale Anforderungen des Haushalts erfüllte. Diese beiden Elemente sind strukturell von grosser Wichtigkeit für einen qualitativ hochwertigen Strassenraum ehemals dörflichen Charakters. Im 20. Jh. veränderte sich die Struktur in diesem Strassenabschnitt aus vier Vielzweckbauernhäusern dann markant: Um 1900 wurde das östliche Bauernhaus durch ein Wohn- und Geschäftshaus im Reformstil ersetzt. 1941 brannten die westlich daran angrenzenden Bauernhäuser ab, so dass heute nur noch das vierte, ganz östlich gelegene, spätklassizistische Bauernhaus mit Baujahr 1868 besteht. Der Wiederaufbau des Gehöfts 1943 erfolgte in damals üblicher Konzeption und Typologie: Das Gehöft wurde gemäss Musterplänen der SVIL (Schweizerische Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft) in Getreidebauweise nach Massgabe der rationalen Betriebsorganisation erstellt. Die Anlage besteht aus einem kleineren, muralen Wohn- und einem breitgelagerten, holzverkleideten Ökonomiegebäude, sowie einem multifunktionalen Zwischentrakt, der die beiden Bauten verbindet. Diese Anordnung etablierte sich insbesondere bei den Aussiedlerhöfen auf neu geschaffenen Meliorationsflächen, wurde aber auch im Siedlungsgebiet seit der Zwischenkriegszeit so ausgeführt. Der Ausdruck dieses giebelsständigen Gebäudepaars prägt diesen Abschnitt der Dorfstrasse sehr markant. Das Ökonomiegebäude, das genau in der Achse der Petergasse liegt, schliesst diesen von umgebauten und ungenutzten Bauernhäusern gesäumten Gasenraum äusserst prägnant ab.

Weiterbauen im Bestand

Ziel beim Bauen im Ortskern ist es, die vorgefundene Qualitäten zu verstärken, um den Ort in der Zeit zu verankern: Es geht darum, den Eingriff mit doppeltem Blick auf den historisch gewachsenen Bestand und die zukünftig geplante Nutzungsanforderung je angemessen vorzunehmen.

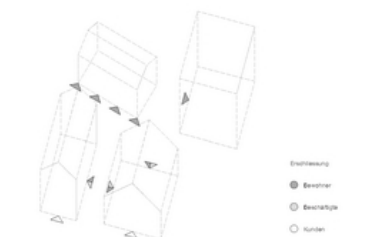
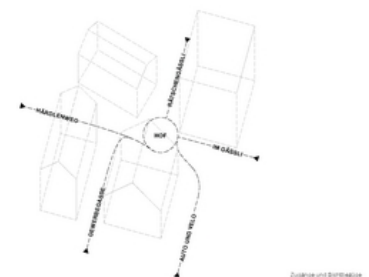
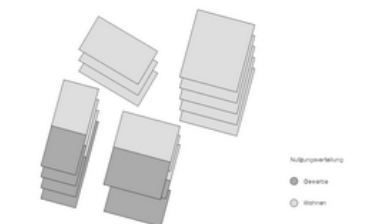
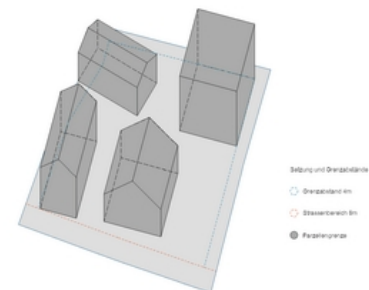
«Stadtreparatur» im Sinne einer Rückführung auf die traufbetonte Anordnung entlang der Dorfstrasse würde die historisch gewachsene Veränderungen vermissen. Der 1943 geschaffene Raumabschluss der Petergasse mit der giebelständigen Scheune ist heute sehr präsent. Eine Rückführung auf einen Zustand vor 1943 würde die über die Zeit neu geschaffene ortsbauliche Qualität zerstören. Überprägungen, Umnutzungen und Ersatzneubauten entlang der Dorfstrasse rechtfertigen überdies keine ortsbauliche Rekonstruktion hin zu ausschliesslich traufbetonten Setzungen mehr.

Ein Ortskern zeichnet sich durch einen gewachsenen, vielschichtigen Bestand aus. Die Qualität der Siedlungsentwicklung bemisst sich daran, wie neue Elemente auf bestehende Elemente reagieren – und dies über viele Bauepochen hinweg. Folglich ist dieses Kriterium für das Weiterbauen im Bestand auch Massstab für dieses Projekt: Das Merkmal des landwirtschaftlich geprägte Dörfers wird mit dem Erhalt der Scheune herausgeschält, indem auch diese jüngere Siedlungsphase als «Bau- und Siedlungsschicht» erhalten bleibt: So bildet der Ortskern im Nahumfeld ein Gefüge von frühneuzeitlichen dreiraumtiefen Bohlenständerbauten (wie dem Büchler-Hus), über die klassizistischen Bauernhäuser in Fachwerkbauweise insbesondere aus dem 19. Jh. bis zum rational organisierten Ökonomiegebäude in Ständerbauweise mit Zangenkonstruktionen aus der Mitte des 20. Jh. Mit dem Erhalt der Struktur des Gehöfts und dem Erhalt der Scheune in Substanz bleibt die zeitliche Tiefe der Siedlungsentwicklung im öffentlichen Raum erlebbar. Die ortsbauliche Wirkung mit diesem Konzept stärkt überdies die Zusammengehörigkeit von Petergasse und Dorfstrasse.

ORTSBAULICHE ANGEMESSENHEIT

Weiterführung der Morphologie

Das Projekt wird aus diesen wesentlichen Elementen des örtlichen Strukturgefüges entwickelt. So wird eine Baugruppe aus vier unterschiedlichen Gebäuden vorgeschlagen. Dabei wirkt das Ökonomiegebäude als Verbindungsglied zwischen der bestehenden, grossmassstäblichen Siedlungsstruktur und der zukünftigen, darin neu eingegliederten Baugruppe. Zum einen gibt dieser Bau dem Ort zeitliche Tiefenwirkung: Seine strassenseitige, landwirtschaftlich geprägte Stirnfassade wird sich so auch in Zukunft ausdrucksstark in der Achse der Petergasse behaupten. Zum anderen dient das Ökonomiegebäude innerhalb der Baugruppe als ortsbaulicher Bezugspunkt, auf den die übrigen Bauten und Räume reagieren. Die vier Akteure der Baugruppe – zwei Holz- und zwei Steinhäuser – stehen immer leicht versetzt zueinander. Das bestehende Ökonomiegebäude und das neue Strassenhaus bilden ein auf sich



gegenseitig beziehendes, wenn auch unterschiedliches Gebäudepaar, das den Strassenraum prägt und mit dem Zwischenraum einen Durch- und Zugang zum Hinterhof schafft. Bei den rückwärtigen Bauten handelt es sich einerseits um ein murales Reihenhäuser mit nordseitig geschlossenen Gärten, das sich an der angrenzenden Wohnbebauung im Norden orientiert und sich nach Süden über eine «Schwelle» zum gemeinsamen Hinterhof der Baugruppe öffnet. Andererseits schliesst ein fünfgeschossiges Hofhaus mit umlaufendem Laubengang in Holzbauweise die Baugruppe rückwärtig prägnant ab, bildet aber in Volumetrie und Massstab einen Übergang zur angrenzenden Überbauung «im Gässli». In einer rückversetzten Ebene entsteht ein verzweigter Wohnhof, der von allen vier Häusern mitbestimmt wird und die Gebäude für die Fussgänger erschliesst. Der Hof öffnet sich in Ost-West- und Nordrichtung. Damit entsteht einerseits eine zusätzliche Erschliessungsmöglichkeit vom Härdienweg und andererseits ergeben sich Sichtbezüge zur unmittelbaren Umgebung insbesondere entlang des ehemaligen Ortsrandes in zweiter Baufolge. Die Aufenthaltsqualität des Platzraums ist durch unterschiedliche, den Gebäudetypen angemessene Raumsequenzen ausgezeichnet. Zusätzlich lässt sich der Hof durch die gedeckte, multifunktionale Gemeinschaftsfläche im Erdgeschoss des Ökonomiegebäudes erweitern.

Nutzungsverteilung und Lärmschutz

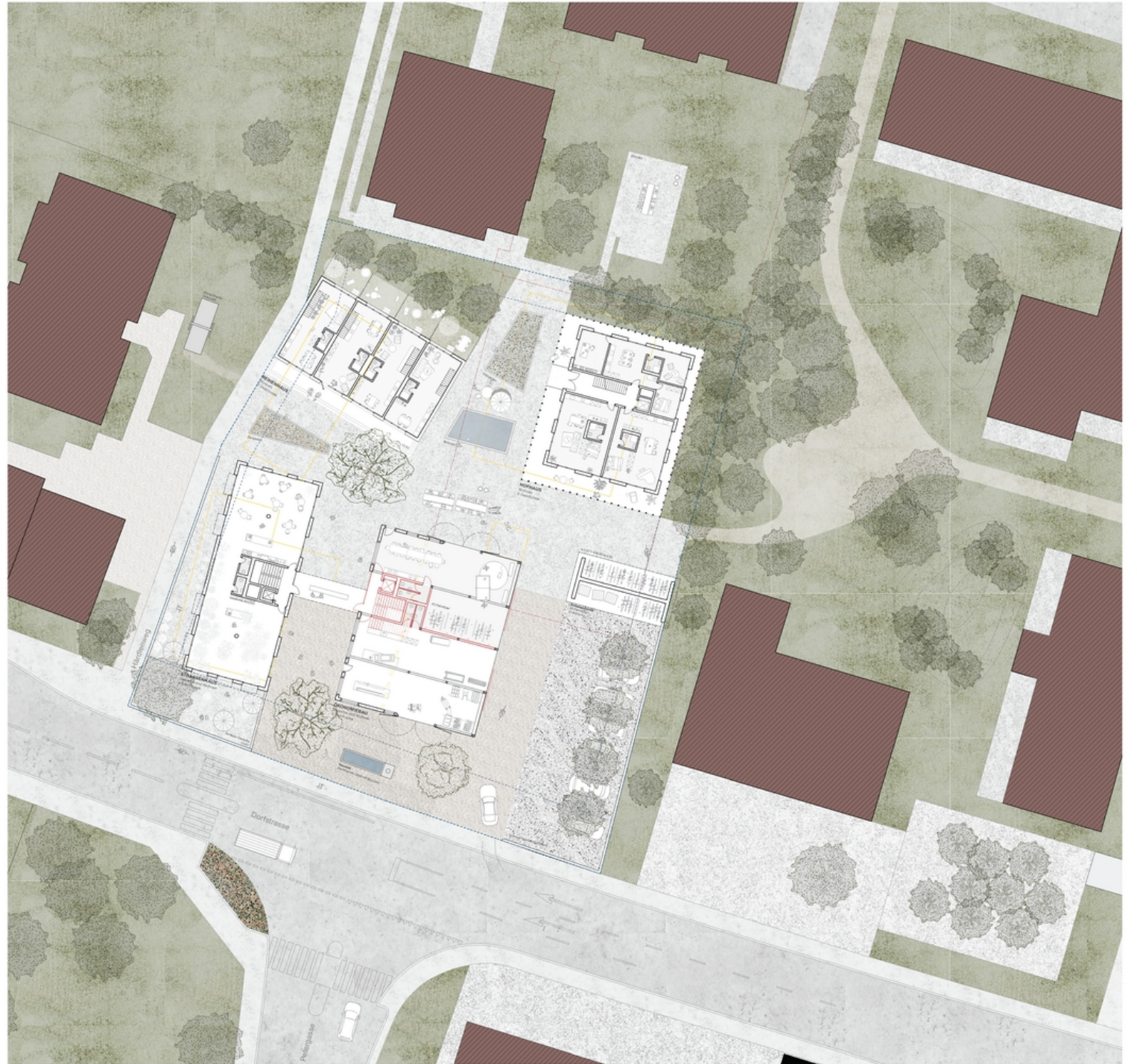
Der öffentliche und private Raum sowie die damit verbundenen Nutzungen, sind klar und konfliktfrei voneinander getrennt. Während sich entfernt von der Strasse eine ruhige Wohnumgebung anbietet, ist die Gewerbenutzung direkt an der Strasse angeordnet. Dies erfolgt sowohl aus lärmschutztechnischen Gründen, als auch aus städtebaulichen Gründen, um das Gewerbe für die Öffentlichkeit direkt an der Dorfstrasse zugänglich zu machen. Die Gewerbeflächen füllen den Ökonomiebau und das Strassenhaus im Erdgeschoss über die gesamte, in den Obergeschossen über die halbe Gebäudebreite und über die ganze Höhe. Dies ermöglicht unterschiedliche Gewerbenutzungen aufgrund diverser Raumkonditionen. Das Wohnen findet dementsprechend lärmgeschützt in einer hinteren Ebene statt mit Bezügen zu Hof und zur Nachbarschaft.

Erschliessungskonzept

Die Erschliessung der Gewerbenutzungen erfolgt über die Vorplätze bzw. über die beiden «Gassen» entlang des Ökonomiegebäudes. Da die Gewerbenutzungen direkt an der Strasse gelegen sind, ist für den Kunden kein tieferes Einschreiten in die Parzelle nötig. Diese Schwelle wird bei der mittleren «Gasse» mit der Überdachung zwischen den Eingängen zum Ökonomiegebäude und zum Strassenhaus markiert. Der östliche «Gassenraum», der auch als Parkierung für Gäste und Kunden dient, wird rückwärtig durch einen Fahrradunterstand begrenzt. Die Bewohner können ihr Fahrzeug in der weitergebauten Tiefgarage der Überbauung «im Ratschängässli» parkieren und gelangen anschliessend über eine Treppe direkt in das Hofhaus oder über den zentralen Aufgang im Ökonomiegebäude in den Hof. Die Tiefgarage ist knapp und effizient bemessen. Die Adressierung des Reihens- und Hofhauses erfolgt über den Hofraum. Die Velos werden zentral im Ökonomiegebäude und im östlich gelegenen Unterstand abgestellt. Zudem bestehen in Eingangsnähe der Wohnhäuser weitere sorgfältig platzierte Abstellmöglichkeiten. Der Vorplatz zur Dorfstrasse enthält bedeutende strassenräumliche Qualitäten und wertvolle Elemente, wie die Linde oder den Brunnen. Die beiden Elemente geben Halt und werben den Vorplatz auf. Sie markieren zusammen mit der räumlichen Ausweitung des Strassenraumes eine öffentliche Situation, die zu den gewerblich genutzten Bereichen an der Strasse überleitet.

Umgebungsgestaltung

Auch die Landschaftsgestaltung ist bewusst aus dem Bestand heraus entwickelt. Nördlich und östlich wird der Aussenraum von einer Strauch- und Baumreihe gefasst. Damit wird einerseits eine natürliche Abgrenzung, gleichzeitig aber auch ein Diffundieren der Aussenräume über die Parzellengrenzen hinweg erreicht. Dies stärkt den räumlichen Zusammenhang des Freiraums, wovon auch die Aussenbereiche der Überbauungen «Ratschängässli» und «im Gässli» profitieren. Der Bereich östlich des Ökonomiegebäudes wird mit einer Obstbaumreihe in Analogie zu einem «Bungert» bestockt. Der Bereich dient auch der Parkierung, er wirkt durch den Baumbestand jedoch auch bei Nichtbenutzung nie als Brache. Der heutige Zier- und Nutzgarten – atypischer Weise an dieser Stelle, statt vor dem Wohnhaus angelegt – wird an diesem Ort bewusst aufgehoben. Jedoch wird er an «korrekter» Stelle zwischen Strassenraum und Strassenhaus in seiner repräsentativen Funktion und seiner heiligen Nutzung entsprechend als abgesetzte, aber verbindende Freifläche gestaltet. Der Hofraum wird mit weiteren Elementen versehen, die unterschiedlichen Zwecken dienen, den ruralen Charakter aber unterstreichen und so die Nutzung und Aneignung durch die Bewohner fördern. Dazu zählt der Nutzgarten, der allen Anwohnern zur Verfügung steht. Ein Regenwasserbecken dient als nützliches und gestalterisches Element. Der neue kleine Ziergarten bildet die Reminiszenz an den für dörfliche Siedlungen emblematischen «Bauerngarten».

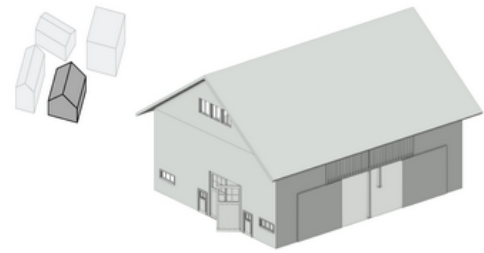


ERDGESCHOSS 1:200



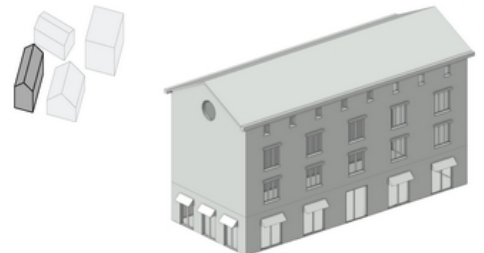
ANSICHT DORFSTRASSE 1:200

ARCHITEKTONISCHE AUSFORMULIERUNG



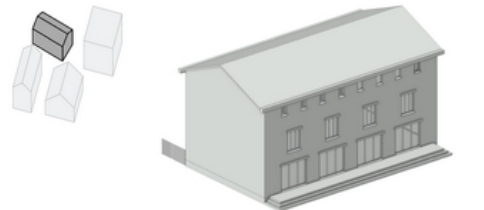
Das Ökonomiegebäude

Das Ökonomiegebäude ist Bindeglied zwischen der bestehenden Bebauungsstruktur und der neuen Baugruppe. Es trägt aber auch die Rolle des Vermittlers zwischen den verschiedenen Bauepochen. In diesem Sinn soll das Gebäude strukturell erhalten bleiben, mit entsprechend darauf abgestimmten Nutzungen.
 In der südlichen Hälfte des Gebäudes, zur Strasse hin, entstehen Gewerbeflächen über drei Geschosse, die verschiedene Raumqualitäten aufweisen und somit unterschiedliche Nutzer ansprechen. Das Erdgeschoss bleibt unbeheizt. Zwei der insgesamt vier Felder der Tragstruktur bilden grosszügige Flächen für Werkstattbetriebe. In den beheizten Obergeschossen sind Büros oder stilles Gewerbe möglich.
 Zur Hofseite ist im Ober- und Dachgeschoss eine alternative Wohnform (Gross-Wohngemeinschaft) vorgesehen, die sich räumlich in die bestehende Struktur einfügt und die Diversität des Angebots erhöht.
 Von grosser Bedeutung ist der Gemeinschaftsraum zum Hof hin: Er übernimmt einerseits die Erschliessungsfunktion von der Tiefgarage zu den Einzelbauten und bietet grossflächige Einsteilmöglichkeiten für Fahrräder. Als räumliche und witterungsgeschützte Erweiterung des Wohnhofs bietet er zum andern den Bewohnern und Benutzern einen attraktiven Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten.
 Der Ausdruck des Bestandes soll möglichst erhalten bleiben. Wichtig ist der geschlossene Charakter der Bretterschalung als wesentliches Merkmal des Ökonomiegebäudes. Im Sockelbereich werden Anpassungen, wo nötig, mit dem ebenfalls charakteristischen Pragmatismus vorgenommen.



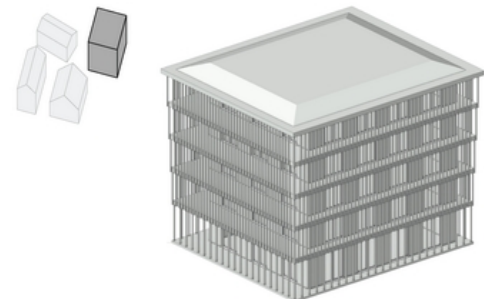
Das Strassenhaus

Das Strassenhaus bildet mit dem bestehenden Ökonomiebau ein Gebäudepaar und definiert somit den Strassenraum und den dessen Ausdruck wesentlich mit. Die Nutzungsverteilung erfolgt analog zum Ökonomiebau: Die Gewerbenutzungen liegen im EG und im südlichen Teil des Gebäudes und erstrecken sich über alle vier Geschosse. Damit präsentiert sich das Gebäudepaar mit gewerblichen Nutzungen gegen den Strassenraum, die Wohnnutzung liegt gegen den lärmabgewandten Hinterhof. Die Wohnungen sind identisch und aufgrund der Anordnung auf drei Seiten hin ausgerichtet.
 Folgende Aspekte akzentuieren den Partner des Ökonomiegebäudes: Eine gegenüber dem Bestand leichte Verschiebung zur Strasse hin und einen um zwei Stufen erhöhten Vorplatz mit der daraus resultierenden Bildung einer Eingangssituation zur Mitterlen «Gasse» und zum Hof hin. Der Zwischenraum wird durch das schmale Strassenhaus und das breit gelagerte Ökonomiegebäude gefasst sowie nördlich und südlich durch die beiden Linden begrenzt. Ein Dach, eingespannt zwischen den beiden Gebäuden, dient als Verbindung „trockenen Fusses“ und wirkt gleichzeitig als «Schwelle» zwischen dem vorderen öffentlichen und dem hinteren Wohnhof. Zusätzlich kann im Untergeschoss dieses Baus der bestehende Gewölbekeller einfach und direkt erschlossen werden.
 Als Gegenüber zum Ökonomiegebäude zeigt sich das Strassenhaus repräsentativ im Ausdruck und mit einer klaren Gliederung: Über einem Sockel erhebt sich die murale Fassade. Ein flach geneigtes Giebedach schliesst das Gebäude gegen oben hin ab. Die Geschosse sind mit hochrechteckigen Öffnungen versehen, die im Dachgeschoss differenziert ausgebildet sind. Tradierte Elemente wie die Laibungen und die Dachvorsprünge werden aufgegriffen und zeitgemäss interpretiert, bewirken jedoch trotz der Transformation ein vertrautes Erscheinungsbild.



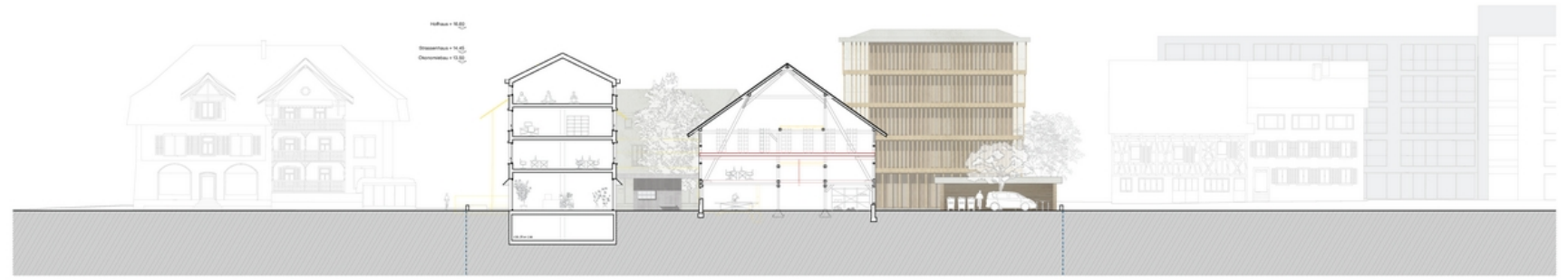
Das Reihenhaus

Das rückwärtige Reihenhaus bietet Wohnraum für Familien mit vier grossen Maisonette-Wohnungen über jeweils drei Geschosse inkl. privaten und halböffentlichen Aussenbereichen. Das Haus verfügt gegen Norden über abgegrenzte Gärten, öffnet sich hingegen über einen kleinen Vorplatz gegen Süden und den Hof hin. Volumetrisch ordnet sich das Gebäude der angrenzenden Überbauung «im Rätchengässli» unter und dient so als Vermittler zwischen dieser und der neuen Überbauung.
 Durch die Verschiebung der Firstrichtung erzeugt der Baukörper eine hohe Spannung innerhalb der Baugruppe. Die westliche Giebfassade definiert klar die Grenze zum Händlenweg während die östliche Giebfassade platzdefinierend wirkt. Die südliche Fassade führt die Bewohner vom Händlenweg Richtung Hof, von wo die Reihenhäuser erschlossen sind.
 Angelehnt an das Strassenhaus, jedoch von niedrigerem Repräsentationsgrad, ist auch das Reihenhaus massiv und mit Lochöffnungen versehen. Wie auch beim Strassenhaus werden die Gliederung und vertraute Elemente wie z.B. Laibungen aufgenommen und in die heutige Zeit übersetzt.



Das Hofhaus

Das Hofhaus ist mit fünf Geschossen der dichteste Baukörper der Gebäudegruppe. Dem pragmatischen, zweckmässigen Geist eines Hofhauses entspricht auch der simple Grundriss, der eine Vielzahl an Wohnkonfigurationen ermöglicht. Die Grundfläche ist so angelegt, dass eine maximale Anzahl an Wohnkombinationen resultiert. Somit kann die Wohnfläche und der Wohnungsmix flexibel und wunschgemäss den Bedürfnissen angepasst werden.
 Die umlaufende Balkonschicht schafft spannungsvolle Bezüge zum Hof wie auch zu den Aussenbereichen der Nachbargrundstücke. Durch seine Höhe, wie auch seine Lage in der nordöstlichen Parzellenecke, schliesst er an den städtebaulichen Massstab der benachbarten Überbauung «im Gässli» an, ohne sich vor das nördlich gelegene Wohnhaus zu stellen. Ausdruck und Materialität schaffen einen Bezug vom Jetzt zum Vergangenen. Dabei werden die heutigen Bedürfnisse und Gegebenheiten dem ursprünglichen Sinn entsprechend unprätentiös und einfach umgesetzt: die schlichte Holzassade umschliesst den Laubengang, das Blechdach bildet den oberen Abschluss. Der Eingang zum Hof ist bewusst aber zurückhaltend ausformuliert.



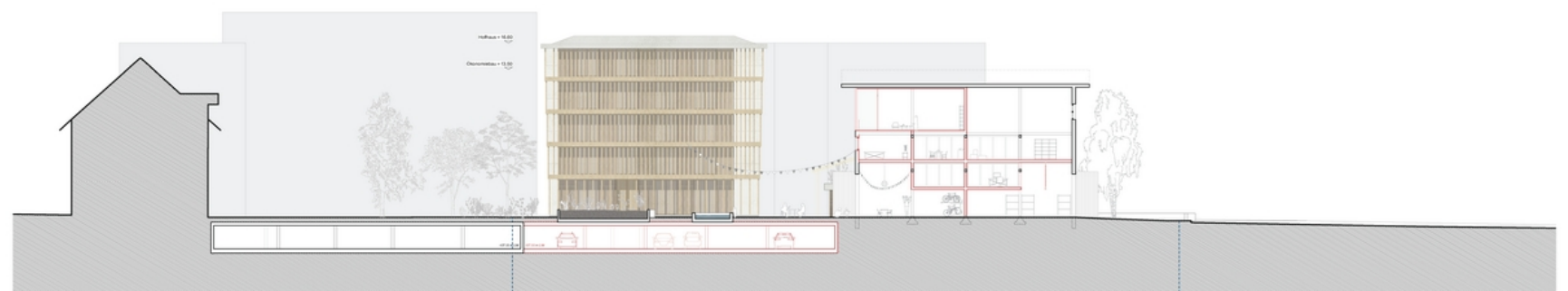
SCHNITT DORFSTRASSE, NORDOST 1:200



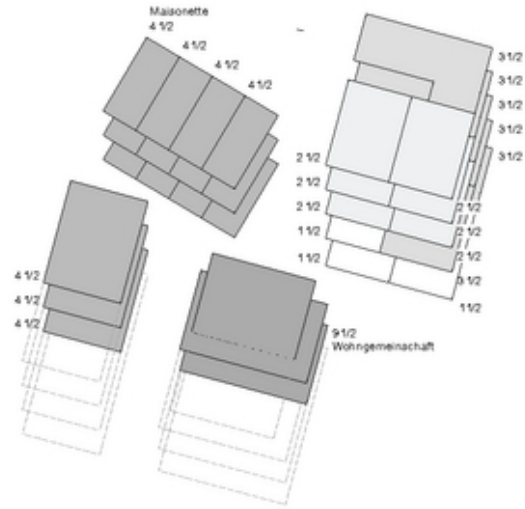
ANSICHT STRASSENHAUS, NORDWEST 1:200



ANSICHT HOF, NORDOST 1:200



SCHNITT SÜDOST 1:200



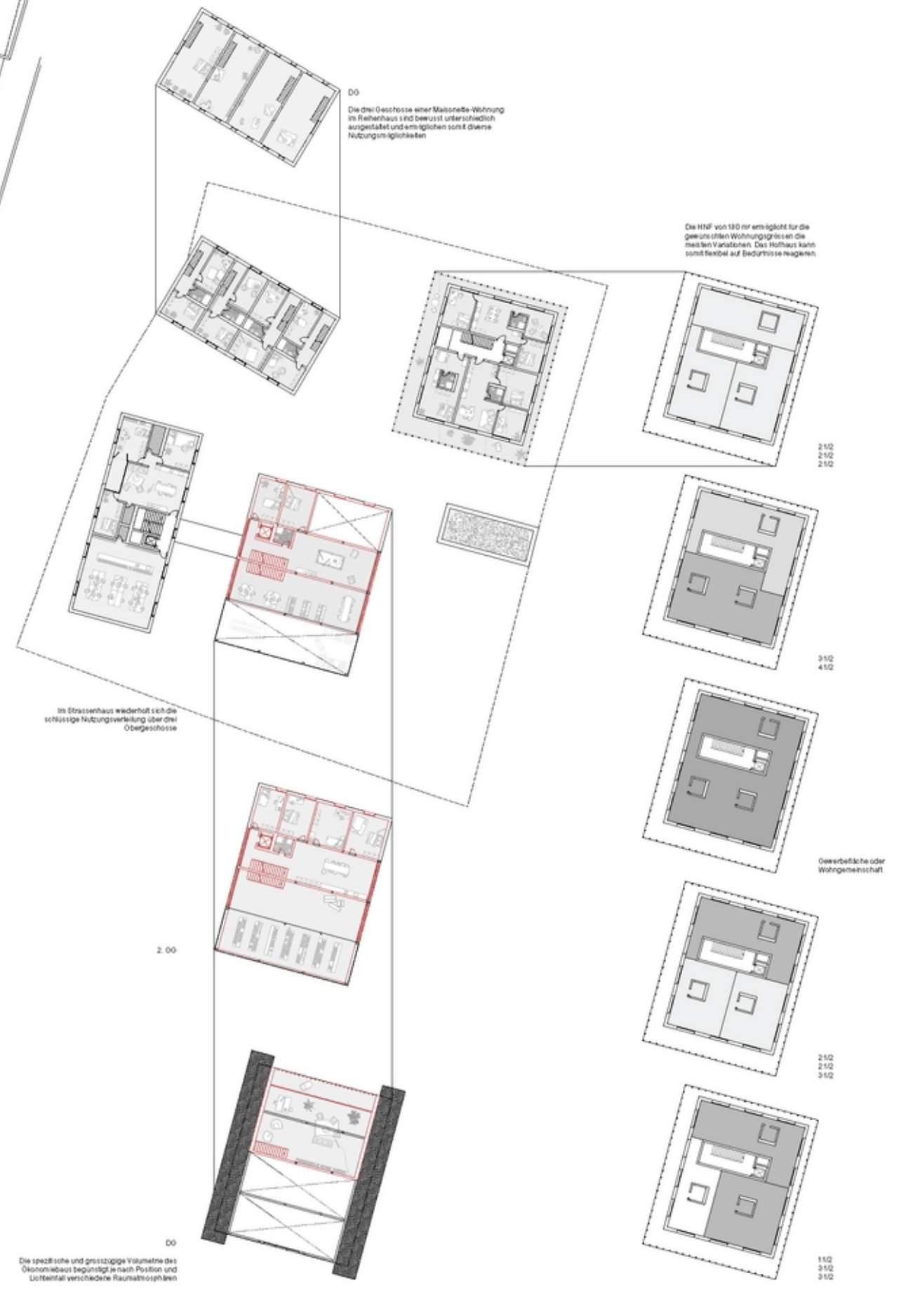
HAUS	ANZAHL DECKENBOISE	HVF IN m² DIA 416	NUTZUNG	ANZAHL WOHNUNGEN	
Ökonomiebau	3	402	Gewerbe/Wohnen	1	
	EG	158	Gewerbe	1 Wohngemeinschaft	
	1.OG	110,3	Gewerbe		
	OG	133	Wohnen		
Strassenhaus	4	730	Gewerbe/Wohnen	3	
	EG	190	Gewerbe	1	
	1.OG	100	Gewerbe		
	2.OG	100	Gewerbe	1	
	OG	140	Gewerbe	1	
Reihenhaus	3	300	Wohnen	4	
	EG 1.OG OG	125	Wohnen	4 Maisonette	
Hofhaus	9	1047,3	Wohnen	19 (incl. 4)	
	EG	150	Wohnen	3	
	1.OG	130	Wohnen	3	
	2.OG	130	Wohnen	3	
	3.OG 4.OG	130 130	Wohnen	3 3	
Parkierung	Beschäner: 14 PP, oberirdisch		Total Wohnungen	23	100%
	Besucher: 4 PP, oberirdisch			3	13%
	Besäftigte: 4 PP, oberirdisch			5	22%
	Sonder: 2 PP, oberirdisch			6	26%
	Total oberirdisch, min. 6 PP			7	30%
Total unterirdisch, 10 PP		1	5%		
Wohn: ca. 80		Total Nutzungen	Gewerbe	670	
Motorrad: 2			Wohnen	2100	
		Gesamt	2770	24,3%	

WOHNUNGS- UND KENNZAHLEN

UNTERGESCHOSS 1.200



SCHNITT NORDWEST 1.200



1. OBERGESCHOSS MIT ZUSÄTZLICHEN GESCHOSSEN 1.200

10.2 Projekt Setzholz

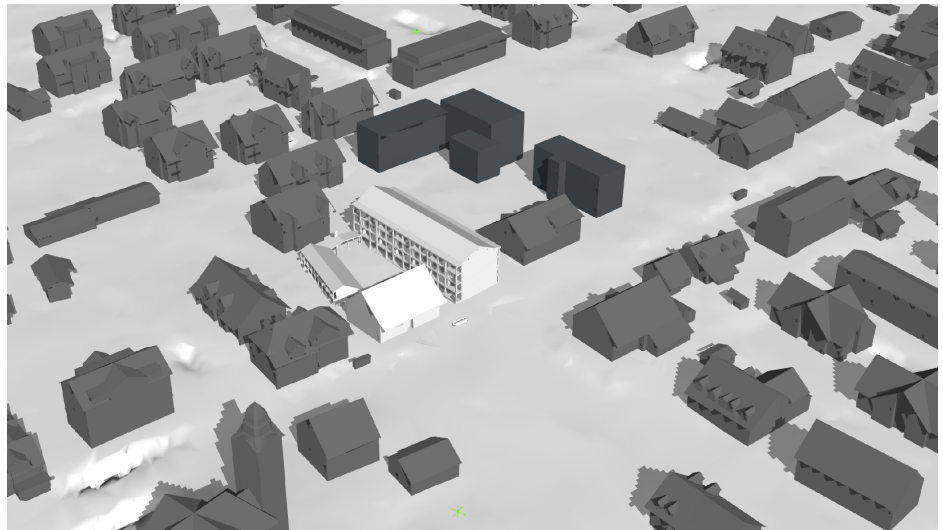
Verfasser

horisberger wagen architekten gmbh, Zürich

Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Bakus Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich

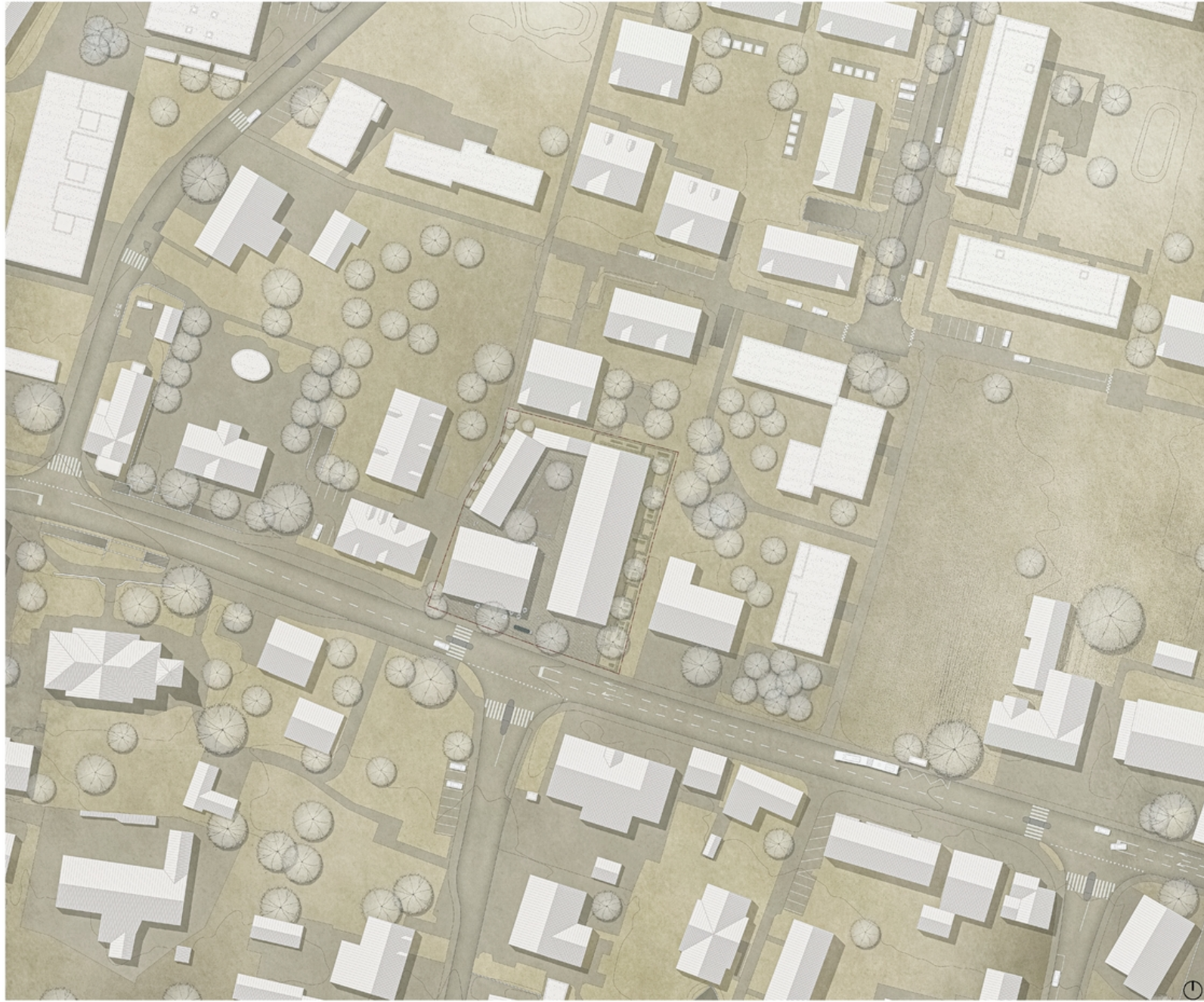
Projektbeschreibung



Das Projekt sieht vor, die Parzelle vollständig neu zu überbauen, d. h. der Altbaubestand wird abgebrochen und durch drei Baukörper sowie eine Verbindungslaube neu überbaut. Die Baukörper gruppieren sich V-förmig auf dem Grundstück, schliessen einen Innenhof ein und werden zur Dorfstrasse durch einen traufständig gesetzten Satteldachbau begrenzt. Die Baugruppe umschliesst ein äusserer Grünstreifen mit Baumbestand. Markantester Bau ist der ostseitige, Nord-Süd-gerichtete Riegelbau, der die Parzelle gegen Osten begrenzt und giebelständig zur Strasse steht. Zusammen mit dem traufständigen Baukörper spart der Riegelbau einen Durchgang aus, der in den durchgrünten Innenhof führt. Diesen begrenzt gegen Norden eine offene, eingeschossige Laube und gegen Westen ein schmaler, mit Satteldach gedeckter und leicht abgewinkelter Längsbau. Neben der Durchgrünung des Innenhofs und des baumbestandenen Vorplatzes mit Brunnen zur Dorfstrasse soll auch der Riegelbau mit Rankwerk die Fassaden begrünen.

Die den Hof umschliessenden Baukörper werden ausschliesslich zum gemeinschaftlichen Wohnen genutzt und sind als Wohnraum für Kleinfamilien angelegt, mitsamt den entsprechenden Abstellräumen für mobile Gerätschaften. Der traufständige Bau zur Strasse soll als Gewerbehaus dienen. Mit der vorgesehenen Nutzungsverteilung entspricht das Konzept weitgehend den Vorgaben des Lärmschutzes. Die Erschliessung erfolgt von der Dorfstrasse aus in den Innenhof und von hier aus in die einzelnen Wohn-Baukörper. Der Gewerbebau ist von der Strasse aus zugänglich. Durch das Erschliessungskonzept, die Hofgestaltung sowie die Ausrichtung der Grundrisse auf den Innenhof ist ein vom Strassenraum und der Umgebung weitgehend abgeschirmtes Wohnen vorgesehen. In Ihrer Grundrisstruktur sowie den öffentlichen und privaten Aussenräumen zeichnen sich die Wohneinheiten durch hohe Wohn- und Aufenthaltsqualitäten aus.

Das Projekt «Setzholz» greift mit der traufständigen Setzung des neuen Gewerbebaus den Fussabdruck des Vorgängerbaus auf, einem Vielzweckbau von 1819, der 1941 durch einen Brand (Blitzeinschlag) zerstört wurde. Damit folgt der Neubau der städtebaulichen Typologie entlang der Dorfstrasse, die durch freistehende, mehrheitlich traufständig gesetzte Vielzweckbauten mit Vorplätzen geprägt war und weiterhin ist. Der räumlich wichtige Vorplatz mit historischem Laufbrunnen bleibt bestehen. Der mächtige Längsriegel schiebt sich mit seiner geschlossenen Satteldachfassade etwa auf die Höhe des Gewerbebaus und schliesst die Sicht von der Petersgasse. Weiter schliesst der Längsriegelbau die Parzelle gegen Osten ab und widerspricht damit der städtebaulichen Typologie der zweiten Raumbene, die durch frei gesetzte Ökonomiebauten mit Öffnungen und Sichtbeziehungen zu den Nachbarbauten charakterisiert war. Diese abgeschlossene Setzung der Bauten wird durch den nördlichen gedeckten Laubenbau und den sich westlich anschliessenden länglichen Wohnhausbau akzentuiert, sodass eine in sich geschlossene Siedlung entsteht. Diese überzeugt zwar durch hohe räumliche und architektonische Qualitäten in ihrer Gesamtheit, fügt sich jedoch nicht stimmig in den historisch gewachsenen Strassenraum ein. In seiner Typologie widerspricht das Projekt «Setzholz» der charakteristischen räumlichen Struktur. Das Projekt kann in seiner inneren Stimmigkeit auch als Beginn einer neuen, zukünftigen Bebauungsstruktur entlang der Dorfstrasse gelesen werden.



Situationsplan 1:500



Erdgeschoss 1:200



Ein Ensemble zwischen Alt und Neu - eine städtebauliche Annäherung

Es ist eine Schnittfläche, ein «Dazwischen» in dem der Projektperimeter liegt. Weder gänzlich der auslaufenden Kernzone zugehörig mit ihrer historischen Kornung und Struktur, noch dem angrenzenden Neubaugebiet mit seinen grossen Wohnbauten. Aufgrund dieser Lage im ortsbaulichen Kontext fällt dem Grundstück die Aufgabe einer vermittelnden Rolle zu. Die Anforderungen des Raumprogramms mit dem Ziel hier eine sinnvolle und qualitativ hochwertige Verdichtung zu ermöglichen, löst das Projekt zwangsläufig zu einem gewissen Grad aus dem Quartierkörper Alt-Klotens heraus. Gleichzeitig wird die Neugestaltung überlagert von historischen und erhaltenen Elementen, die von der Geschichte des Ortes erzählen. Eine Verdichtung bedarf einer umsichtigen Lösung und muss der Geschichte des Ortes und der Wirkung auf den öffentlichen Raum Rechnung tragen. Das Areal profitiert städtebaulich und als Liegenschaft von der heterogenen Nutzung, verlangt dadurch aber eine differenzierte Adressbildung und Führung der Personenbewegungen. Das Areal muss sich nun ein weiteres mal transformieren und sich den neuen Bedürfnissen anpassen ohne die Identität im Ortsbild zu verlieren. Bedingt durch den Brand und die daraus folgende Umstrukturierung des Hofes von einem traufständigen Vielzweckbau in mehrere Einzweckbauten, können wir aus einem vielfältigen geschichtlichen Fundus schöpfen. Beide Stadien die der Ort und seine Bauten durchlaufen haben, geben verschiedene Qualitäten zur Hand, die sich würdigen und im neuen Projekt zusammenführen lassen - auch im Sinne einer geschichtlichen Verneuerung.

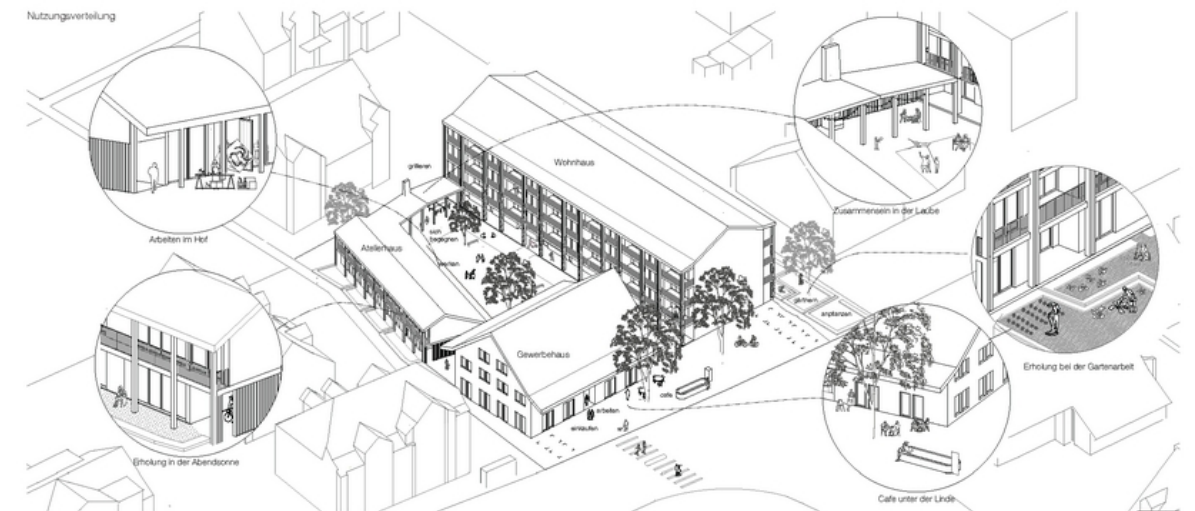


Quartierhaus, Wohnen an der Dorfstrasse neben Quartierhaus Buchler (siehe zusammengefasst durch Überlagerung der Strukturen 1880 und 1900)



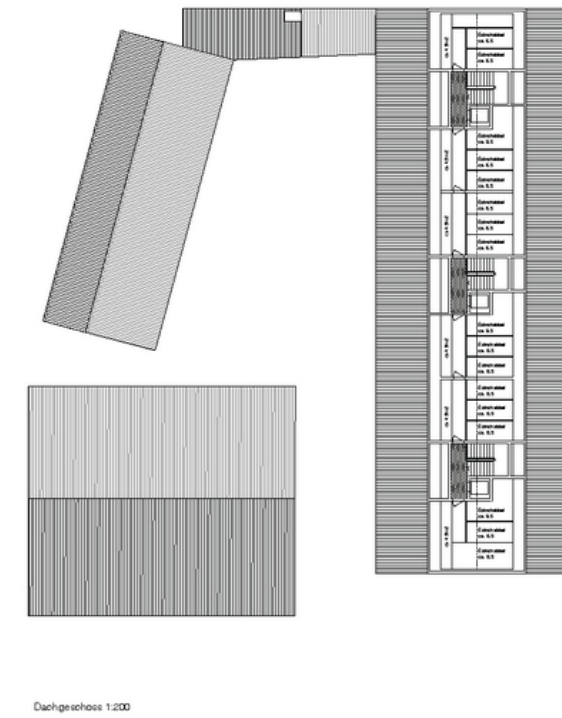
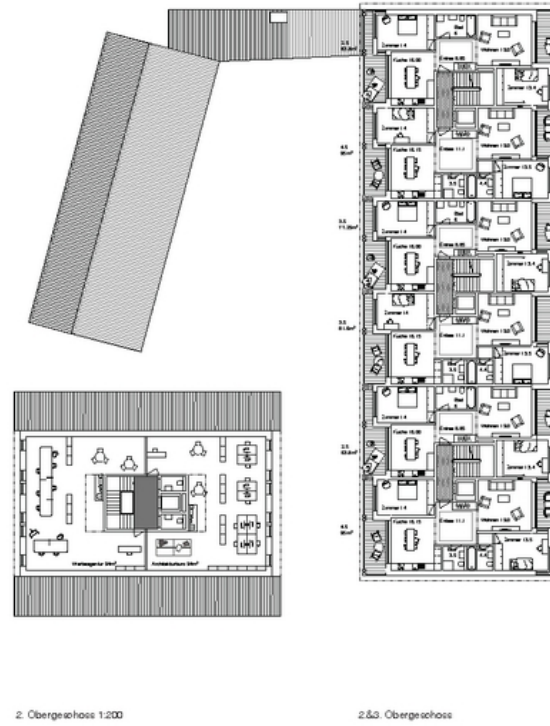
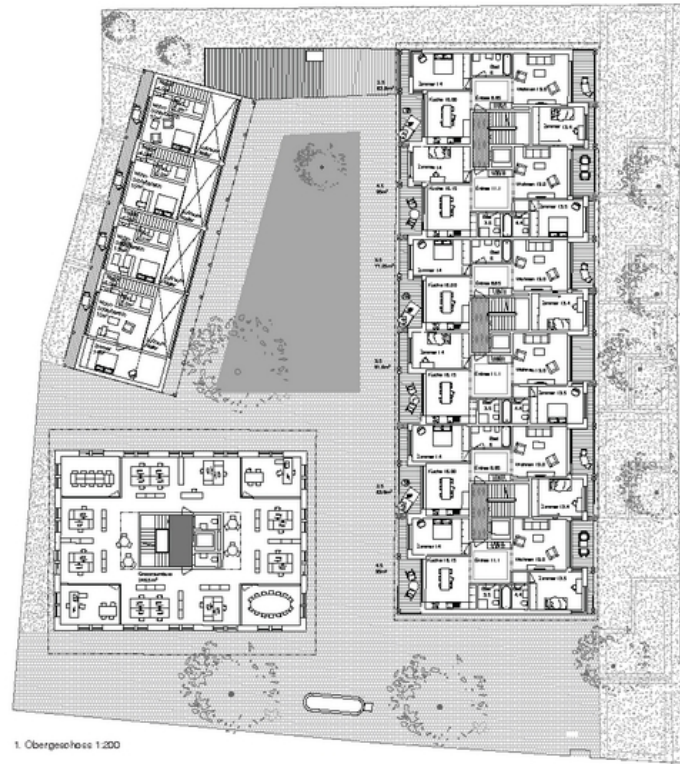
Erschliessungskonzept

- Zugang Gewerbe
- Zugang Wohnungen
- Verkehrslande
- Sozialer Parkplatz
- Zugang Tiefgarage
- Zugang Fussgänger und Velo
- Zugang Anlieferung
- Zugang Tiefgarage



Nützungverteilung

- Wohnhaus
- Arbeiten im Hof
- Erholung in der Abendsonne
- Zusammensein in der Laube
- Erholung bei der Gartenarbeit
- Cafe unter der Linde



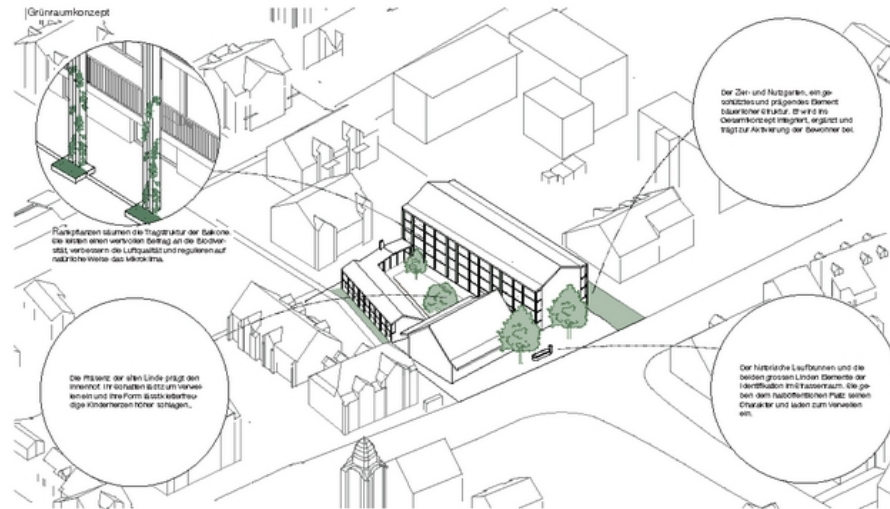
Auf ein Schwatz im Lindenhof

Durch die Setzung der Volumen und die klare Zuweisung der Nutzungen auf die verschiedenen Gebäude, löst sich die Frage „Straassenkern“ im wesentlichen von selbst. Aus ökonomischer und architektonischer Sicht heisst das auch: weniger bauliche Massnahmen - mehr Freiheit in der Organisation.

Die unersindlichen, öffentlichkeitsorientierten Gewerbenutzungen sind im Massstab untergebracht. Dieser ist Ankerstelle und Anlagenspark der Überbauung und steht mit Präsenz und starkem Bezug zum Strassenraum. Das Hauptwohnhaus nimmt sich zurück und schafft so einen serienförmlichen Vorbau, integriert ganz selbstverständlich die historischen Elemente und verbindet so die neue Ensemble mit der Historie des Ortes. Gut vorstellbar, dass sich hier auch mal ein paar Mühlstühle einfinden werden.

Durch den Dialog dieser zwei Hauptprotagonisten, dem rustiken Gewerbebaus und dem grossen Wohnhaus, wird für die Anwohner mit angemessener und einladender Gasse ein Zugang geschaffen. Gleichzeitig wird nach aussen der Übergang ins Private, ins Innere der Überbauung signalisiert. Aufgrund dieser Überlagerungen zur städtebaulichen Setzung und Adressbildung rücken wohnstetig alle Wohnungen ohnehin aus dem klimabelasteten Perimeter hinaus - lediglich die Hauptwohnung bedarf einer Lüftungsmöglichkeit zum eigenen Balkon hin.

Im Innern das Ensemble eröffnet sich das Herzstück der Überbauung - der Lindenhof. Zur eher urbanen Ankerstelle bietet hier das Grün der Bäume, die räumliche Weite, die filigrane Fassadenkonstruktion mit den Kletterpflanzen, die belebten Balkone und der Gemeinschaftsbereich im Norden eine frische und hermelige Atmosphäre. Hier spielen Kinder Fangen, hat man einen kurzen Schwatz mit Nachbarn oder trifft sich zum Feiern bei der unter den alten Linde - fern vom Rauschen der Strasse.



Altbekannte Gesichter in neuer Gestalt

Aus der Setzung, der Nutzung und der Historie heraus ist hier: Das Gewerbehaus muss ein traufständiger Massbau sein, ein Markstein für die ganze Überbauung. Mit der Anknüpfung an das Bauernhaus von 1941 und somit an die ortstypische Bild der Kernzone, greift der Bau den roten Faden der benachbarten Gebäude auf und wagt diesen an in das neue Ensemble.

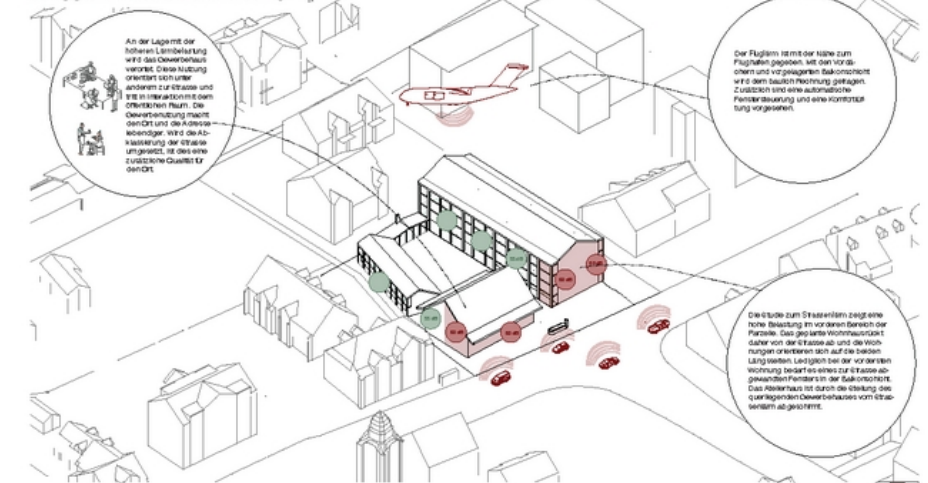
Da sich das Wohnhaus indes in die Tiefe entwickelt, wird der Faden der Geschichte aber weitgespannt. Das Haus aus Holz spannt den Hof auf und gibt ihm ein Rückgrat. Es transportiert so die räumlichen Qualitäten und das Bild des Gehöfts, dass in den letzten 80 Jahre das Grundstück geprägt hat, in die Gegenwart.

Die Altbauwohnungen, in Anlehnung an den bestehenden Schopf auf dem historischen Gewölbekeller sitzend, schliessen den Innenhof ab - ein schmucker Kleinbau, mit einem 200-jährigen Gewölbe unter sich, ein Psyche der Ortsgeschichte.

So wie die städtebauliche Setzung die verteilte Bilder der historisch gewachsenen Bauernhäuser aufgreift, so dient diese Referenz auch als Leitlinie für die Ausstattungssetzung. Der vorhandene Nutzgarten wird erweitert und mit den klassischen Elementen eines Bauerngartens verdichtet: Quitten-, Mirabellen- und Pflaumenbäume schaffen eine räumtragende Struktur.

Der Innenhof andersorts bildet die freie Mitte mit Raum für ein breites Nutzungsspektrum. Mit wenigen Ausstattungselementen besetzt bleibt der Innenhof flexibel nutzbar. Eine gezielte Auswahl einheimischer Gehölze bietet Tieren Nahrung und Habitat. Dadurch wird nicht nur eine hohe Artenvielfalt der Flora angestrebt, sondern auch eine der Fauna gefördert und unterstützt.

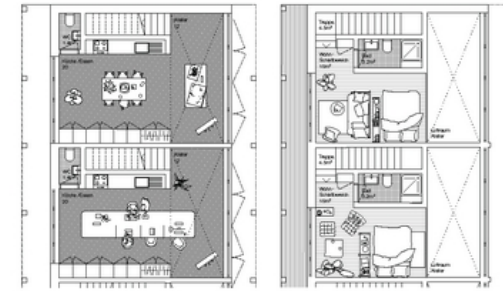
Lärmkonzept





Untergeschoss 1.200

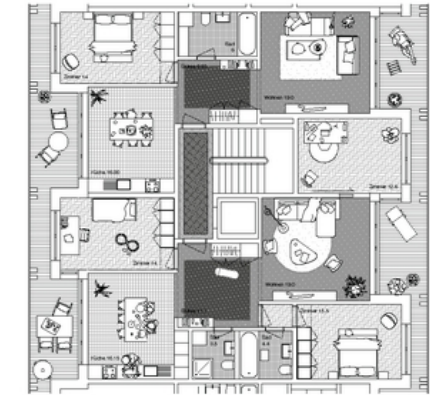
Atelier
1 1/2 Z 55m²



Gartenwohnung
3 1/2 Z 95m²
Wohnen im Grünen



Zweiseitiges Wohnen
2 1/2-4 1/2 Z 68m² - 95m²



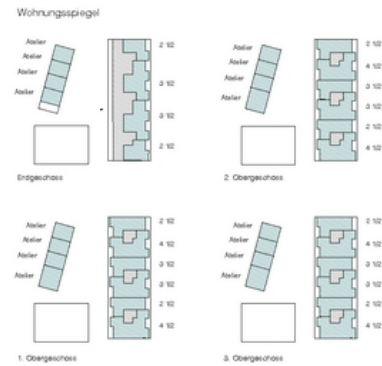
Querschnitt durch den Hof 1.200



Längsschnitt durch den Hof 1.200

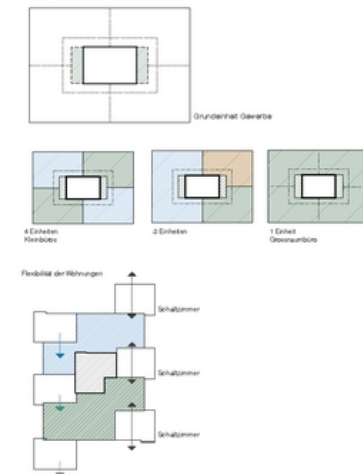
Das Portfolio - diversifiziert und flexibel

Das Wohnhaus
Trotz der kompakten und wirtschaftlichen Organisation bietet das Wohnhaus mit den zweiseitig orientierten Wohnungen qualitativ hochwertigen Lebensraum. Diese Doppelseitigkeit bringt Licht und Grosszügigkeit in die Wohnung und schafft unterschiedliche Aussehraumbezüge. Je ein Balkon zum belebten Innenhof und zur ruhigen Gartenseite nutzt diesen Vorteil für den privaten Aussenraum. Alle Kleinteilsorten ranken sich zierlich an der filigranen Holzkonstruktion empor und kleiden die Fassaden in eine idyllische Atmosphäre.
Ein ausgewogener Wohnungsmix macht die Liegenschaft attraktiv für verschiedene Zielgruppen. Darüber hinaus ist der Grundriss so organisiert, dass ein Schlafzimmer jeweils der einen oder anderen Wohnung zugeschlagen werden kann. Das gibt planerische Freiheit und lässt auch langfristig Möglichkeiten offen, auf Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren.
Für die Gemeinschaft stehen der grosszügig Innenhof mit Grill sowie der Nutz- und Ziergarten zur Verfügung.
Die Tiefgarage ist über die Überbauung Rätischengässli 30/32 erschlossen und kann so einfach und ökonomisch erstellt werden. Das ganze Untergeschoss ist kompakt und auf die Grundform des Gebäudes beschränkt. Das ist nicht nur die kosteneffizienteste Lösung, es wird dadurch auch keine Umgebungsfäche unterbaut.



Wohnungsregel	2.0	3.0	4.0	Anzahl	Total
3.00				8	
2.00	12/12	12/12	12/12	8	
1.00	12/12	12/12	12/12	8	
0.00	12/12	12/12	12/12	8	
Totalling	0	0	0	4	32
Wohnungsrate	30.7%	30.7%	29%	11.6%	100%

Flexibilität Gewerbe und Wohnungen



Das Gewerbehaus

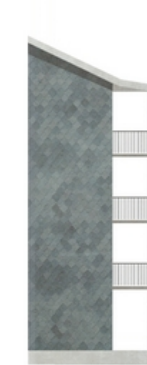
Um eine vielfältige und flexible Nutzung zu ermöglichen, ist die Nutzfläche um einen zentralen Erschliessungskern organisiert. Die Lasten werden über die Aussenwände und den Kern abgetragen und lassen den Grundriss frei. Auch zukünftig lässt sich mit geringem Aufwand der Grundriss an veränderte Bedürfnisse anpassen. Das im Erdgeschoss angedachte Café / Restaurant trägt zur Belebung und Identitätsstiftung des Ortes bei und steigert die Standortattraktivität des Areals.

Das Atelierhaus

Das Angebot an Wohn- und Gewerbebau wird hier durch vier knackige und charmante Atelierräumlichkeiten abgerundet. Flexibel in der Nutzung können sie als Wohn-, Misch- oder als kleine Büroräume genutzt werden. Mit der Zweigeschossigkeit, dem direkten Anschluss an den Hof und einem rückwärtigen Balkon bieten sie schicke Räumlichkeiten für jedes Bedürfnis.



Das zur Strasse orientierte Gewerbehaus wird massiv und in stänernem Charakter ausformuliert



Die strassenmittige Wohnhausfassade ist geschneidert mit Keramikplatten



Die Hofassade des Wohnhauses wird als reiner Holzbau umgesetzt, sowohl in der Konstruktion wie auch Atmosphäre



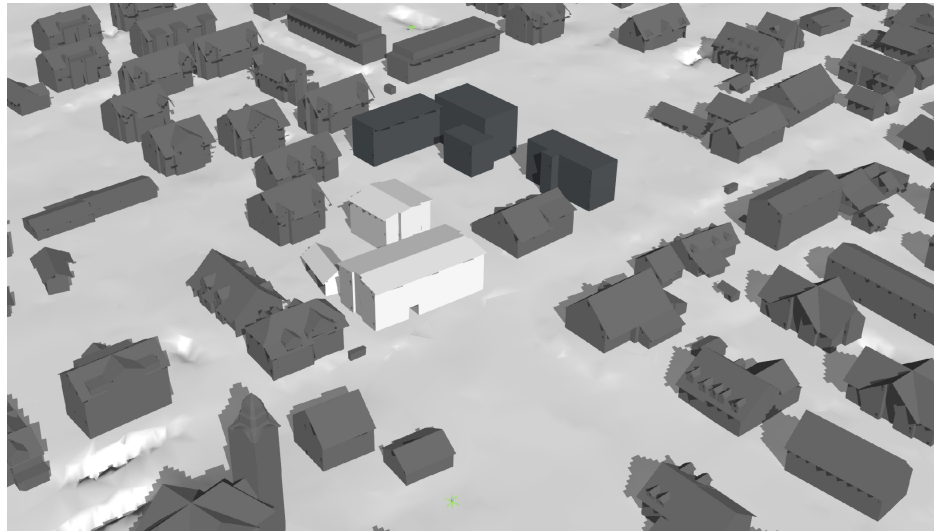
Das Atelierhaus hat zum Hof hin eine sehr transparente Fassade mit einer sich abzeichnenden Holzstruktur

10.3 Hofleben

Verfasser

bernath+widmer Architekten BSA SIA ETH, Zürich

akustik-projekt, Allenwinden



Die Verfasser des Projektes Hofleben schlagen im Sinne einer "städtebaulichen Reparatur" die Erstellung von zwei grossen vierstöckigen Gebäudevolumen vor. Der Baukörper entlang der Dorfstrasse wird mit einem flachen, traufständigen Giebeldach gedeckt. Im rückwärtigen Teil des Grundstückes ist ein gleich hoher, im Grundriss beinahe quadratischer Bau angeordnet, dessen Giebeldach senkrecht zur Strasse ausgerichtet ist.

Das bestehende Schopfgebäude über dem denkmalwürdigen Gewölbekeller soll im Kubus und seiner Erscheinung erhalten bleiben. Durch die Anordnung der Baukörper entsteht ein geschützter baumbestückter Hinterhof, der über eine schmale Gebäudedurchfahrt erschlossen ist. Die Zugänge zu den Wohnhäusern liegen an der Durchfahrt und am Hinterhof. Der strassenseitige, gepflasterte Aussenraum mit der Linde und dem bestehenden Brunnen nimmt das ursprüngliche Thema der halböffentlichen Vorplätze auf und dient dem Zugang zu den Gewerberäumen. Diese können flexibel bespielt werden. Entlang der Ost- und der Westgrenze entstehen grosse begrünte Gartenbereiche, die bis zur Strasse reichen. Dies ermöglicht den Blick in die Tiefe des Grundstückes und in den Hof der hinterliegenden Überbauung.

Das Projekt nimmt die für Kloten typische strassenbegleitende Bebauung auf. Die Gebäudevolumetrie (Höhe, Länge, Tiefe) und die Nähe zur Strasse lassen den Baukörper im Strassenraum jedoch sehr mächtig in Erscheinung treten. Aufgrund der grossen Traufhöhe und flachen Dachneigung ist der für die umgebenden Häuser prägende Dachkörper von der Dorfstrasse aus kaum sichtbar und lässt das Gebäude praktisch als flachgedeckten Baukörper erscheinen. Die bestehenden dörflichen Gebäude mit zwei Stockwerken und einem prägenden Giebeldach treten dadurch in den Hintergrund, die bestehende Massstäblichkeit der Kernzone geht verloren.

Das Erdgeschoss entlang der Strasse und das bestehende Schopfgebäude sollen gewerblich genutzt werden. Dies ermöglicht eine Bereicherung des

öffentlichen Raumes. Die übrigen Flächen der 4-geschossigen Bauten können eine grosse Anzahl an gut proportionierten Wohnungen aufnehmen. Der gute Wohnungsmix ergibt Wohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern.

Entlang der Strasse werden über drei Treppenhäuser je zwei Wohnungen pro Stockwerk erschlossen. Die Wohnräume sind gegen die Strasse, die Schlafzimmer mit kleinen Balkonen gegen den nördlichen, ruhigen Hof angeordnet. Über sechs Lichthöfe werden die Wohnräume lärmabgewandt belüftet. Diese sind jedoch viel zu klein, um die Vorschriften zu erfüllen.

Im nördlichen Baukörper werden über ein Treppenhaus pro Etage 3–4 Wohnungen erschlossen. Diese sind klar und wirtschaftlich organisiert. Die ost- und westseitig vorgehängten Balkone sind für heutige Nutzeransprüche zu klein dimensioniert.

Die Fassade bildet die dahinterliegenden Nutzungen ab: Die Gewerberäume befinden sich in einem muralen Gebäudesockel, während die Wohnungen als Holzbau in Erscheinung treten. Die gegliederten Holzfassaden mit Füllungen entwickeln ortstypische Elemente zu einem zeitgemässen Ausdruck.

Die Tiefgarage mit rückwertiger Erschliessung ist gut organisiert. Die Mehrheit der Treppenhäuser wird unterirdisch erschlossen. Die Anordnung der oberirdischen Besucherparkplätze im Hof und auf dem strassenseitigen Vorplatz ist verkehrstechnisch problematisch.

Der Projektvorschlag Hofleben schafft eine grosse Anzahl gut organisierter Wohnungen, die angesichts deutlich zu klein dimensionierten Höfen mit den bestehenden Lärmschutzvorschriften jedoch grösstenteils nicht bewilligungsfähig sind. Die Gebäudedurchfahrt ist als Hauptzugang zu den Wohnungen und als Zufahrt für Parkplätze im Hof zu klein bemessen. Die Anordnung der Baukörper ist nachvollziehbar und schafft vielseitige, interessante Aussenräume. Die Volumetrie des strassenbegleitenden Baukörpers sprengt nach Ansicht des Beurteilungsgremiums jedoch die Massstäblichkeit der Kernzone Kloten.

Studienauftrag „Dorfstrasse 31, Kloten“

Charakteristisch für das alte, ländliche Kloten sind die traufseitig zum Strassenraum liegenden Vollreze-Massmüllhäuser mit Wohn- und Olosonenanteil. In den vergangenen 70 Jahren wandelte sich Kloten von Dorf zu einer Stadt. Zwischen ländlicher Vergangenheit und heutzutage ländlicher Realität ist vor allem im Dorf Kern von Siedlung bis zum architektonischen Ausdruck zu verdeutlichen. Das bestehende Gebäude an der Dorfstrasse 31 von 1943 strahlt die für das alte Kloten typische Ländlichkeit aus, ist in seinem Typus baufachlich jedoch ortsfremd.

Das Projekt sieht daher im Sinne einer Reparatur zwei viergeschossige Neubauten vor: Ein langes Gebäudeflügel, das traufseitig entlang dem Strassenraum steht und ein kleineres, zurückversetztes Haus. Dieses steht mit seinem Giebel quer zur Strasse und spannt zusammen mit dem anderen Gebäude und den historischen Schopf eines gepfäflerten Hofraums auf, der von der Dorfstrasse aus zugänglich ist. Der Hof wird vom Hofeingang und über eine Gebäudedurchfahrt von der Dorfstrasse her erschlossen. Solche Hofansätze sind zusammen mit den Ein- / Durchfahrten in den Olosonen typisch für das alte Kloten. Der charakteristische Verbau mit Erkeren an der Strasse wird erhalten, während die Randbereiche der Parzelle mit Zierpflanzen und Bäumen und der Hof neben der bestehenden Lände mit weiteren Bäumen bepflanzt werden. Der historische Schopf mit dem alten Gewölbekeller wird erhalten und ausgebaut.

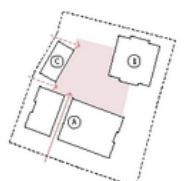
Trotz Verdichtung auf der Parzelle vermittelt das neue Gebäude zwischen traditioneller und neuer Baukultur, sowie den unterschiedlichen Massstäben von Alt und Neu, Dorf und Stadt mittels charakteristischen, leicht ortstypischen Elementen, welche weberweise durch den Gebäudekörper, einseitige Stellung der Volumina, Gebäudedurchfahrt von der Dorfstrasse in den Hof und gepfäflerte Hofansätze mit Füllungen, im mural ausgebildeten Erdgeschoss des Gebäudes an der Dorfstrasse und dem historischen Schopf befinden sich flexibel besetzbare Gewerbeflächen, während in den übrigen, als Holzbau ausgeführten Gebäudeteilen die Wohnungen liegen.

Um den Lärmschutz Rechnung zu tragen, entwickelte sich die Wohnung im langen Haus an der Dorfstrasse über die gesamte Gebäudetiefe. Der Strassenraum wird belüftet, indem die Wohnzimmern und Küchen gegen Süden liegen und wie die übrigen Öffnungen über französische Balkone verfügen. Um diese Räume besser zu belüften, erhält jede Wohnung einen kleinen Innenhof, der durch die Balkone in der Wohnungsmitte erreicht. Die Schlafzimmern sowie die Balkone liegen auf der ruhigen Seite des Innenhofs. Die Wohnungen im rückversetzten Haus sind jeweils über Eck organisiert. Die neue Tiefgarage ergänzt die jeweilige am Rückgang 30/32. Das Projekt ist vollständig ländlich frei erschlossen und hält die für die Feuerwehr notwendigen Parameter ein.

Kloten: Dorf und Stadt
Historische Orngelbe und rote betonen sich hier. Das alte Kloten ist ein ländliches Dorf mit einem ländlichen Charakter. Die Häuser sind meist traufseitig zum Strassenraum hin orientiert. Die Längsmaße sind meist kleiner als die Querschnitte, was zu einer hohen Dichte führt. Die Häuser sind meist traufseitig zum Strassenraum hin orientiert. Die Längsmaße sind meist kleiner als die Querschnitte, was zu einer hohen Dichte führt. Die Häuser sind meist traufseitig zum Strassenraum hin orientiert. Die Längsmaße sind meist kleiner als die Querschnitte, was zu einer hohen Dichte führt.

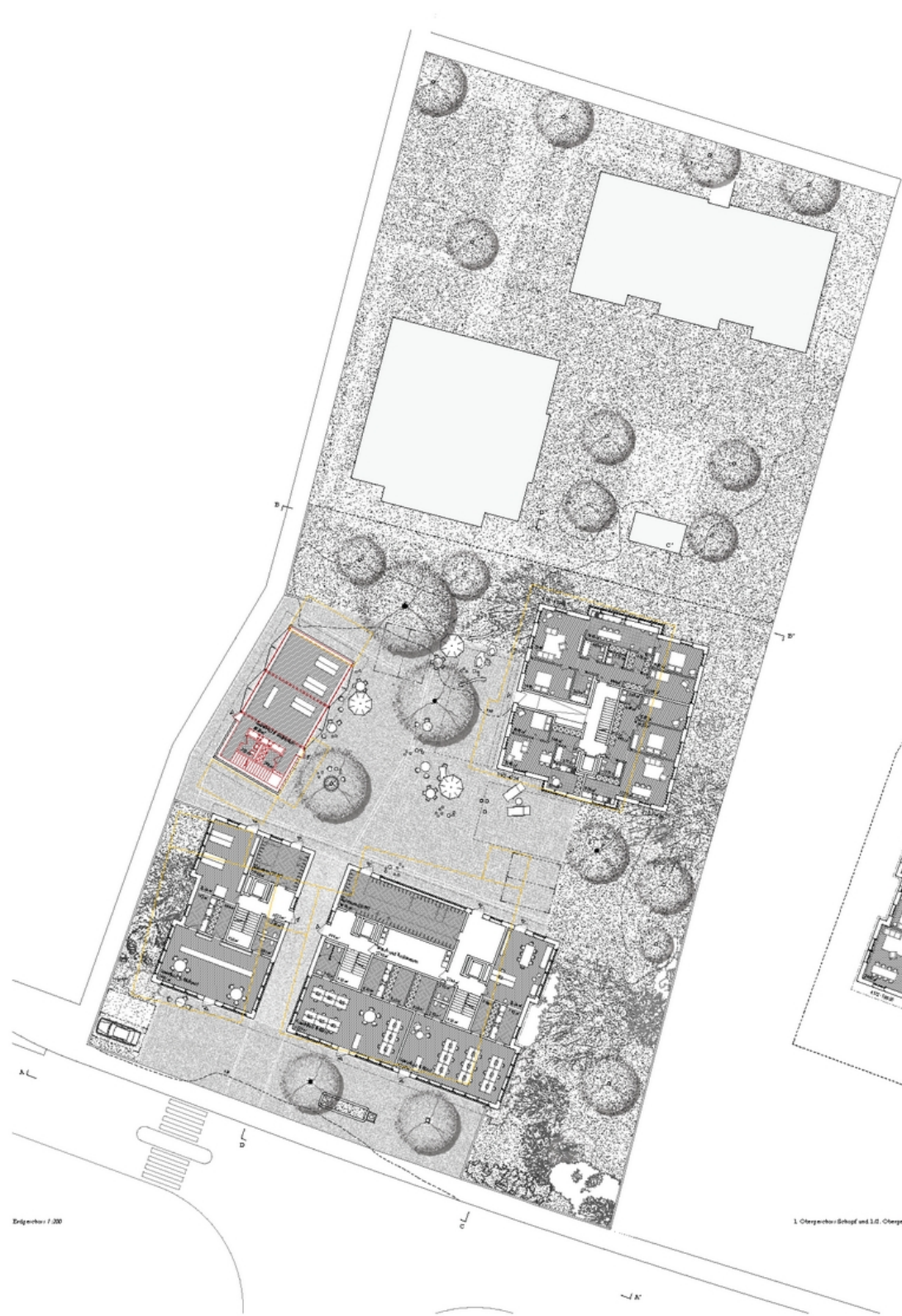
Wegführung über die Dorfstrasse
Die Wegführung über die Dorfstrasse ist ein zentraler Element des Projekts. Sie verbindet die neuen Gebäude mit dem bestehenden Hof und der Dorfstrasse. Die Wegführung über die Dorfstrasse ist ein zentraler Element des Projekts. Sie verbindet die neuen Gebäude mit dem bestehenden Hof und der Dorfstrasse.

Städtebauliche Einbettung
Das neue Gebäude ist in den bestehenden Kontext eingebettet. Es folgt den Maßstäben und der Orientierung der umliegenden Gebäude. Die Städtebauliche Einbettung ist ein zentraler Element des Projekts. Es folgt den Maßstäben und der Orientierung der umliegenden Gebäude.

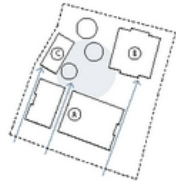


Neue Hofansätze
Die neuen Hofansätze sind ein zentraler Element des Projekts. Sie verbinden die neuen Gebäude mit dem bestehenden Hof und der Dorfstrasse. Die neuen Hofansätze sind ein zentraler Element des Projekts. Sie verbinden die neuen Gebäude mit dem bestehenden Hof und der Dorfstrasse.





Die Planung der Bauelemente mit Bezug auf die Parzellierung und den Blick in den Hof über den Durchgang bildet die Basis für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung.



Hofstruktur und Hofstruktur

Das Projekt ist eine Verbindung von zwei verschiedenen Werten, die durch die Parzellierung und die Parzellierung verbunden sind. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung.

Der Hof ist ein zentraler Bestandteil der Planung und der Gestaltung eines anderen Charakters. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung.



Hofstruktur und Hofstruktur

Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung.

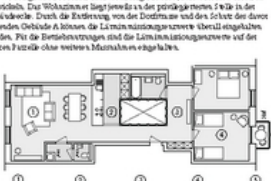
Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung.



Hofstruktur und Hofstruktur

Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung.

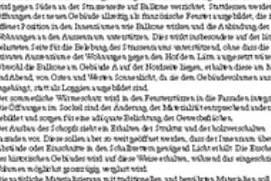
Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung.



Hofstruktur und Hofstruktur

Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung.

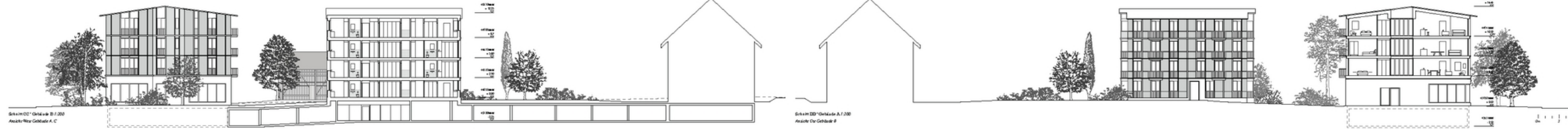
Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung.



Hofstruktur und Hofstruktur

Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung. Die Parzellierung ist die Grundlage für die Parzellierung und die Parzellierung.

1. Obergeschoss Schnitt und 2. Obergeschoss Bauelemente 1:200



Schnitt 001 Gebäude B1:200 Ansicht Nord Gebäude A-C

hofleben

9.3 Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter









Ruedi und Verena Wettstein

STADT: **Kloten**
OBJEKT: **Dorfstrasse 31**
PHASE: **Privater Gestaltungsplan**

LÄRMGUTACHTEN

Fassung für Festsetzung und Genehmigung

Versionsverzeichnis

Version	Datum	Beschreibung	Bemerkung	Freigabe			
				Sachbearbeitung		Koreferat	
				Durch	Visum	Durch	Visum
1.0	31.8.2020	Beilage zu Programm Studienauftrag		Andreas Suter		Monika Suter	
2.0	9.7.2024	Beilage zu Gestaltungsplan	Entwurf für zweite kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage	Andreas Suter		Monika Suter	
3.0	12.5.2025	Beilage zu Gestaltungsplan	Fassung für Festsetzung und Genehmigung	Andreas Suter		Monika Suter	

Auftraggeber

Ruedi und Verena Wettstein
Dorfstrasse 31
8302 Kloten

Gestaltungsplan

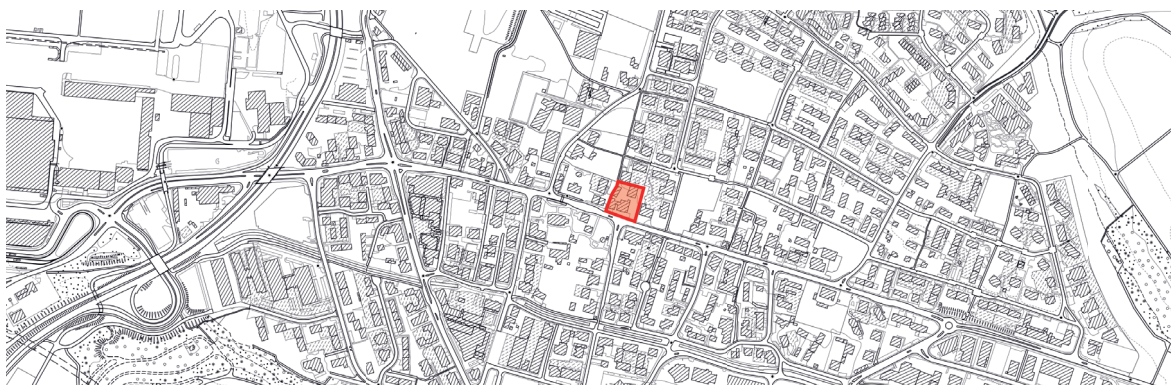
Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten

Richtprojekt

Marazzi Reinhardt GmbH
Architekten SIA BSA
St.Gallerstrasse 40
8400 Winterthur

1 Situation

Die Grundeigentümer und die Stadt Kloten haben auf dem markierten Areal einen Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt bildet das Richtprojekt für den Gestaltungsplan (GP). Das Areal wird von verschiedenen Strassen belärmt und befindet sich im Fluglärmperimeter des Flughafens Zürich-Kloten.



2 Lärmrechtliche Beurteilung

2.1 Erschliessungsgrad

Das Areal gilt als eingezont und erschlossen. Es gelten die Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 Lärm-schutz-Verordnung (LSV)).

2.2 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 LSV)

Baubewilligungen für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen¹ oder wesentliche Änderungen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) der LSV eingehalten werden können (Art. 22 Umweltschutzgesetz (USG) sowie Art. 31 LSV). Beurteilt wird in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume (Art. 39 LSV).

Sind die IGW überschritten, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, die IGW eingehalten werden können (Art. 31 Abs. 1 LSV).

¹ Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume, und Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm (Art. 2 Abs. 6 LSV).

Können auch durch diese Massnahmen die IGW nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

2.3 Revision USG

Das Parlament hat am 27. September 2024 eine Revision des USG beschlossen, die auch eine Änderung betreffend Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten beinhaltet.

Die Anforderungen werden demnach deutlich gelockert. Es sind nach wie vor die IGW einzuhalten (Art. 22 Abs. 1 USG (revidiert)). Bei überschrittenen IGW darf eine Baubewilligung erteilt werden, wenn bei jeder Wohneinheit alternativ eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a USG (revidiert)):

- Zur Be- und Entlüftung der lärmempfindlichen Räume wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung installiert und es ist ein Kühlsystem vorhanden oder mindestens ein lärmempfindlicher Raum mit einem Fenster, bei dem die IGW eingehalten sind.
- Mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume verfügt über ein Fenster, bei dem die IGW eingehalten sind.
- Mindestens ein lärmempfindlicher Raum verfügt über ein Fenster, bei dem die IGW eingehalten sind und es steht ein privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung, bei dem die IGW eingehalten sind.

Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung steht derzeit allerdings noch nicht fest. Gemäss aktueller Info des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 18. März 2025 soll das Gesetz zusammen mit der angepassten LSV im Frühjahr 2026 eingeführt werden.

Ebenso offen ist aktuell die konkrete inhaltliche Umsetzung der beschlossenen USG-Revision in der LSV.

2.4 Anwendbares Recht

Die Anwendung des noch nicht in Kraft gesetzten USG (revidiert) unter Nichtanwendung der aktuell geltenden Bestimmungen ist unzulässig. Es ist entscheidend, ob die Baubewilligung vor oder nach Inkrafttreten der Revision erteilt wird.

Beim vorliegenden Projekt ist zum heutigen Zeitpunkt unklar, wann das zugehörige Baubewilligungsgesuch eingereicht werden wird.

Das Bauvorhaben wird nach heutigem USG und nach revidiertem USG beurteilt.

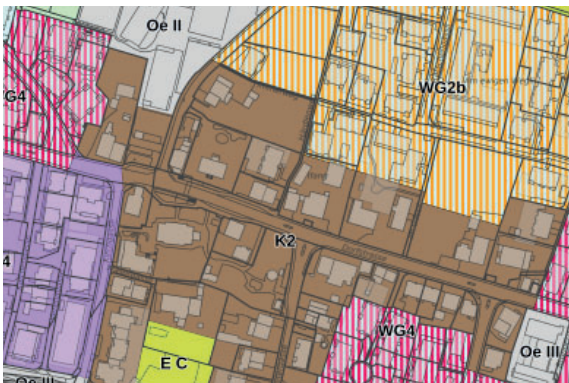
2.5 Neue Anlagen

Die Emissionen von neuen Anlagen (Einfahrten zu Tiefgaragen, Wärmepumpen, Klimageräten etc.) müssen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 USG) und die Planungswerte (PW) bei den lärmempfindlichen Räumen der umliegenden Gebäude und auf den Baulinien der umliegenden unüberbauten Parzellen eingehalten werden können (Art. 7 LSV). Auch beim Bauvorhaben, bei dem die Emissionen entstehen, sind die PW einzuhalten.

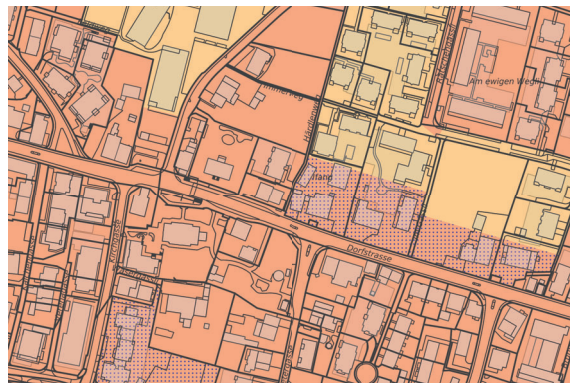
Das Bauvorhaben beinhaltet eine Tiefgarage mit 19 Parkplätzen für Personenwagen und Motorräder. Es erfolgt ein Anschluss an die auf dem Grundstück Kat. Nr. 6068 bestehende Tiefgarage, deren Ausfahrt sich als Teil der Überbauung Im Gässli auf dem Grundstück Kat. Nr. 6197 befindet. Die Erweiterung dieser Ausfahrt ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen.

2.6 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte

Der Perimeter befindet sich gemäss aktueller Nutzungsplanung der Stadt Kloten fast ausschliesslich in der Kernzone K2 (braun), welcher die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III, orange) zugeordnet ist. Der kleine Streifen an der nordöstlichen Parzellengrenze, welcher in der Wohn- und Gewerbezone WG2b liegt, kann für die weitere Beurteilung vernachlässigt werden.



Zonenplan (Quelle: Geoportal Kanton Zürich)



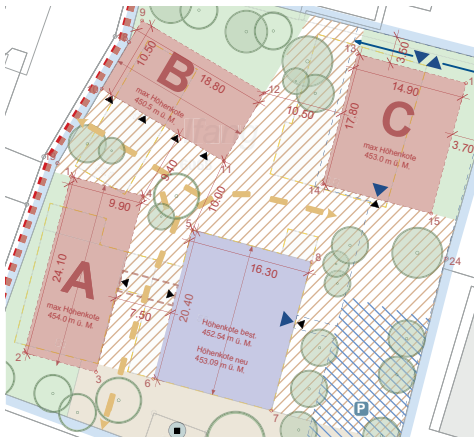
ES-Zuteilung (Quelle: Geoportal Kanton Zürich)

Es gelten die folgenden Grenzwerte:

	Wohnen		Betrieb	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
ES III	65	55	70 ²	– ³

- Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere PW und IGW.
- Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

2.7 Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31»



Der GP enthält betreffend Lärmschutz die folgenden Vorschriften:

- Art. 30.1 Im gesamten Perimeter gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV).
- Art. 30.2 Zur Sicherung einer guten Wohnqualität müssen in den Baubereichen B und C alle lärmempfindlichen Wohnräume betreffend Strassenlärm mindestens ein Fenster mit einer Belastung von maximal 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht aufweisen.

Damit findet im GP insofern eine Verschärfung statt, als dass in den Baubereichen B und C an mindestens einem Fenster jedes lärmempfindlichen Raumes 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden müssen.

3 Grundlagen

3.1 Objekt

- Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» vom 1. April 2025 (Fassung für die Festsetzung und Genehmigung; Ruedi und Verena Wettstein / Stadt Kloten / Gossweiler Ingenieure AG)
- Richtprojekt «Dorfgeist» vom Mai 2022 (Marazzi Reinhardt Architekten SIA BSA)

3.2 Emissionen

Strassenverkehr



Strassenlärm-Kataster (Quelle: Geoportal Kanton Zürich)

Die im Berechnungsmodell verwendeten Emissionen basieren auf den Angaben aus dem Strassenlärmkataster des Kantons Zürich (Download GIS-Browser Kt. ZH am 8. Mai 2025).

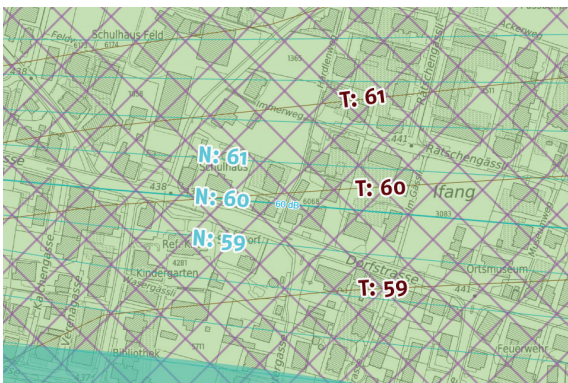
Die zur Ermittlung der massgebenden Emissionen im Planungshorizont massgebenden Attribute sind im Anhang 1 dargestellt.

Gemäss Schreiben des Tiefbauamtes des Kantons Zürich (Baudirektion, Strasseninspektorat, Strassenregion I) vom 20. Februar 2024 (Anhang 2) sind auf der Dorfstrasse weder aktuell

noch in den nächsten 5 Jahren Massnahmen zum Lärmschutz an der Quelle vorgesehen.

Mit Massnahmen an der Quelle – Temporeduktion und/oder Einbau eines lärmindernden Belags – könnte eine massgebende Lärmreduktion erreicht werden. Da solche Massnahmen allerdings weder konkret in Planung noch hinreichend gesichert sind, wird vorliegend bei der Emissionsermittlung die derzeit signalisierte Höchstgeschwindigkeit und der aktuell eingebaute Belag angenommen.

Zivile Flugplätze



Fluglärm-Emissionskataster (Quelle: Geoportalkanton Zürich)

Die Belastungen durch Fluglärm liegen gemäss Lärmbelastungskataster Landesflughafen Zürich in den folgenden Bereichen:

	dB(A)
Zivilfluglärm Tag	59-61
Zivilfluglärm 1. Nachtstunde	59-61
Militärfluglärm Tag	<60
Kleinaviatik	<55

Damit ist der IGW im gesamten Areal am Tag eingehalten und in der Nacht überschritten.

Es ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass die Auflagen nach Art. 31a

LSV erfüllt werden.

Weitere Emissionen

Die LSV kennt weiter Lärm von Eisenbahnen, Industrie- und Gewerbeanlagen, zivilen Schiessanlagen, Militärflugplätzen und militärischen Waffen-, Schiess- und Übungsplätzen. Keine dieser Lärmquellen muss vorliegend untersucht werden.

3.3 Berechnungsmodell

Die Berechnungen wurden mit CadnaA (Version 2025) mit den folgenden Berechnungsmodellen durchgeführt:

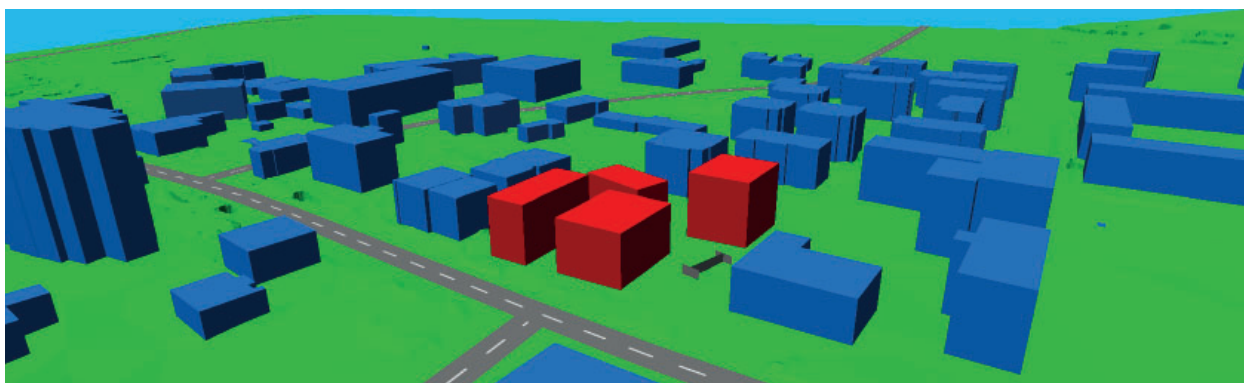
Strassenverkehr: Emissionen: sonROAD18
Ausbreitung: ISO 9613-2

Sowohl die Emissions- als auch die Immissionsberechnungen wurden gemäss den Vorgaben von www.bauen-im-laerm.ch vorgenommen.

Die für die Berechnung massgebenden Elemente (Digitales Terrainmodell, bestehende Bebauung, Emissionsachsen, Bodenabsorptionen, Richtprojekt) wurden direkt ins Berechnungsmodell importiert.

Anmerkung zum Modell: Vom offenen Velounterstand wurde nur die «Tragstruktur» modelliert.

Die folgende Ansicht zeigt das Modell.



4

Berechnung

Maximale Fassadenbelastungen

Die folgende Darstellung zeigt die maximalen Fassadenbelastungen durch Strassenverkehrslärm (Werte auf nächsthöheren ganzzahligen Wert aufgerundet; links Tag, rechts Nacht; überschrittene IGW der ES III für Wohnnutzung sind rot dargestellt, überschrittene 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht rosa):



Die maximalen Belastungen liegen im Baubereich A und im Bereich «Ökonomiegebäude» bei 67.0 dB(A) am Tag und 59.8 dB(A) in der Nacht. Die IGW der ES III für Wohnnutzungen sind damit am Tag um 2.0 dB und in der Nacht um 4.8 dB überschritten. Die IGW für Betriebsnutzungen sind überall eingehalten.

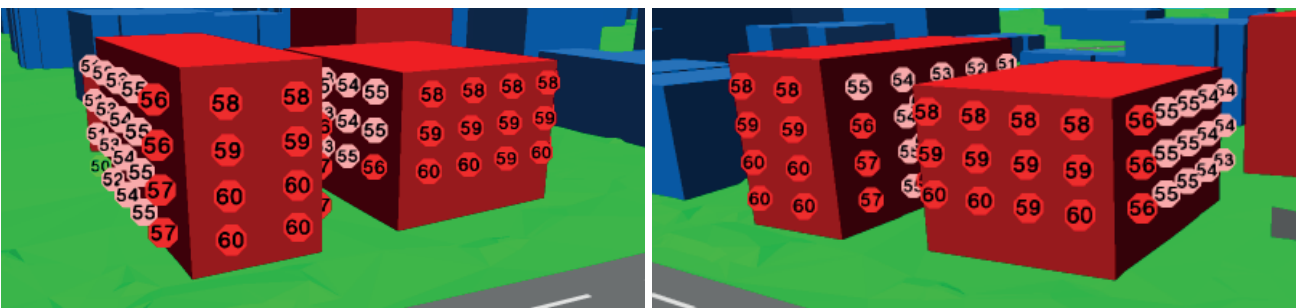
Die maximalen Belastungen liegen im Baubereiche C bei 59.7 dB(A) am Tag und 52.4 dB(A) in der Nacht. Die IGW der ES III für Wohn- und Betriebsnutzungen sind damit überall eingehalten. Die 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht sind am Tag eingehalten und in der Nacht um 2.4 dB überschritten.

Der Baubereich B weist keine Grenzwert-Überschreitungen auf.

Die Wohnnutzungen sind in den Baubereichen A und C sowie im Bereich «Ökonomiegebäude» detailliert zu beurteilen.

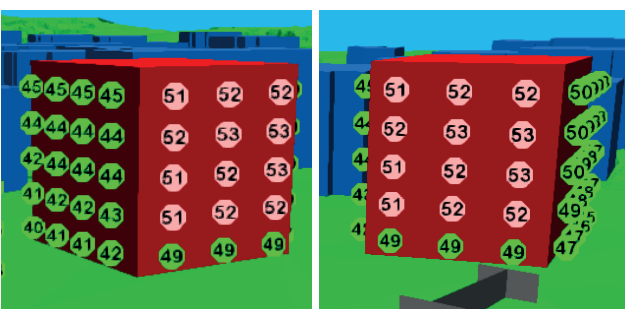
Geschossweise Belastungen Baubereich A und Bereich «Ökonomiegebäude»

Die nachfolgenden Ansichten zeigen die Belastungen der kritischen Nachtphase in allen Geschossen im Baubereich A und im Bereich «Ökonomiegebäude» (überschrittene IGW der ES III für Wohnnutzung sind rot dargestellt).



Die IGW-Überschreitungen betreffen alle Geschosse.

Geschossweise Belastungen Baubereiche C



Die nebenstehenden Ansichten zeigen die Belastungen der kritischen Nachtphase in allen Geschossen im Baubereich C (überschrittene 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für Wohnnutzung sind rosa dargestellt).

Die überschrittenen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht betreffen das 1.OG bis 4.OG.

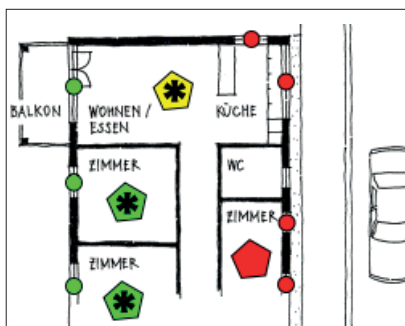
Die Wohnnutzungen sind in allen Geschossen des Baubereiches A und des Bereiches «Ökonomiegebäude» sowie im Baubereich C vom 1.OG bis 4.OG detailliert zu beurteilen.

5

Beurteilung

5.1 Ampelsystem

Zur Beurteilung der lärmempfindlichen Räume wird das folgende Ampelsystem verwendet:



Ampelsystem LSV und GP

Beurteilung nach LSV (alle Baubereiche)

- ⬠ Grenzwert an allen Fenstern überschritten
- ⬠ Grenzwert an mindestens einem Fenster eingehalten
- ⬠ Grenzwert an allen Fenstern eingehalten

Alle Räume vom Typus ⬠ und ⬠ weisen Fenster mit überschrittenen IGW auf und benötigen eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

Beurteilung nach GP (nur Baubereich C)

- * Es liegt mindestens ein Fenster unter 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht vor



Nach GP müssen alle lärmempfindlichen Wohnräume jeder Wohnung vom Typus ⬠ oder ⬠ sein. Aufgrund der tiefen Belastungen sind im Baubereich C vorliegend alle Räume vom Typus ⬠. Es wird im späteren Baubewilligungsverfahren keine Ausnahmegenehmigung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich sein.

Zur Einhaltung der GPV müssen alle Räume vom Typus ⬠ sein.

5.2 Geschossweise Beurteilung

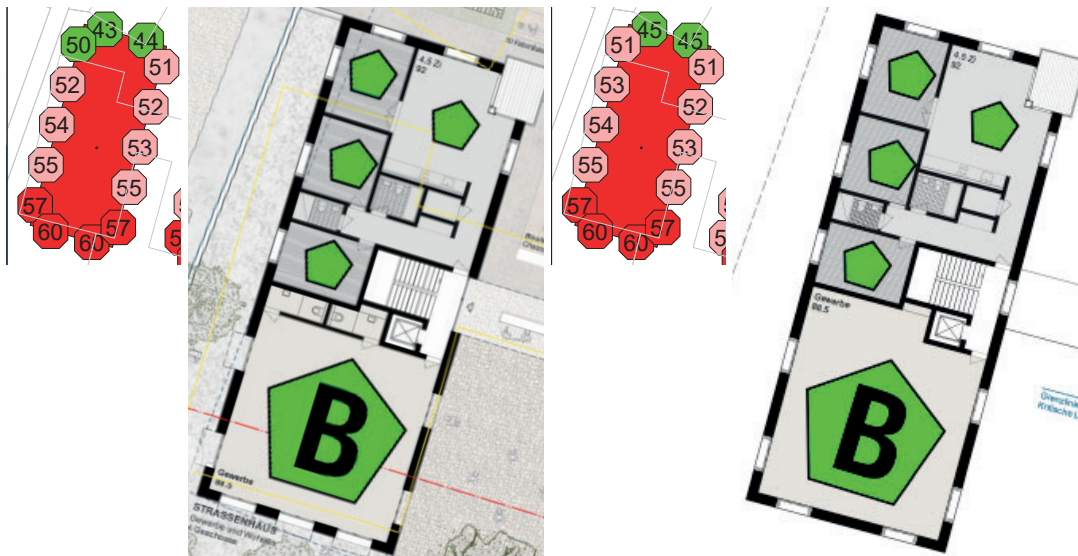
Im Folgenden werden die Grundrisse beurteilt. Dargestellt sind jeweils die Belastungen in der für Wohnnutzung kritischen Nachtphase und die Beurteilung nach Ampelsystem.

Bei der Beurteilung nach Ampelsystem wird bei allen Räumen vom Typus ⬠ und ⬠ die Beurteilung der einzelnen Fenster (● oder ●) angegeben.

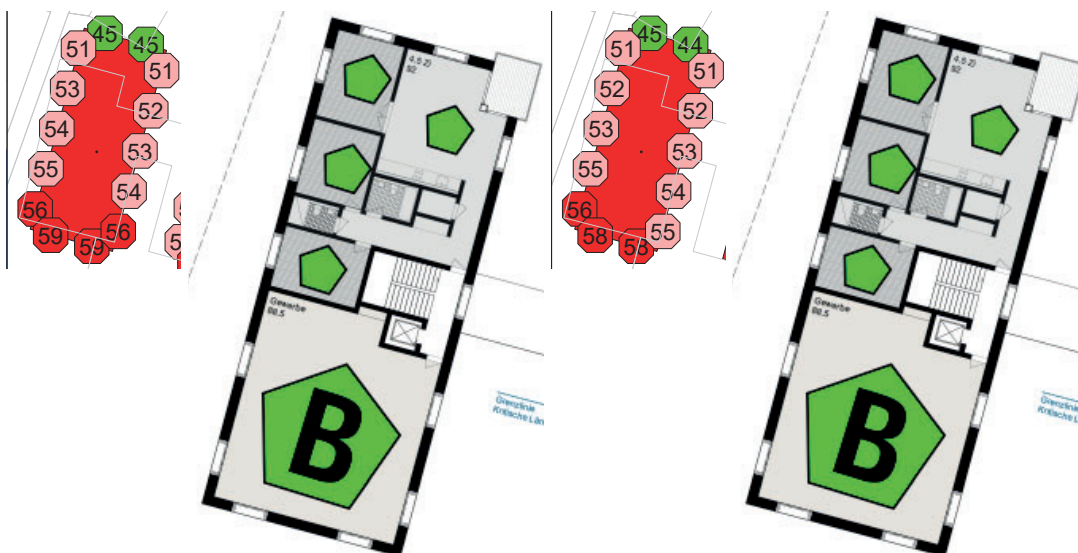
Ist der Raum vom Typus  sind alle Fenster  und werden nicht explizit dargestellt.

B = Betriebsnutzung

Baubereich A – EG/1.OG

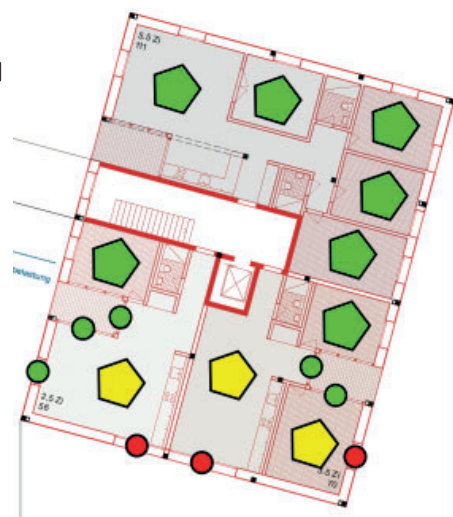
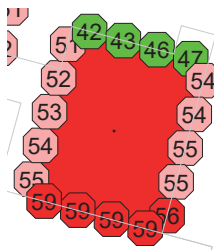
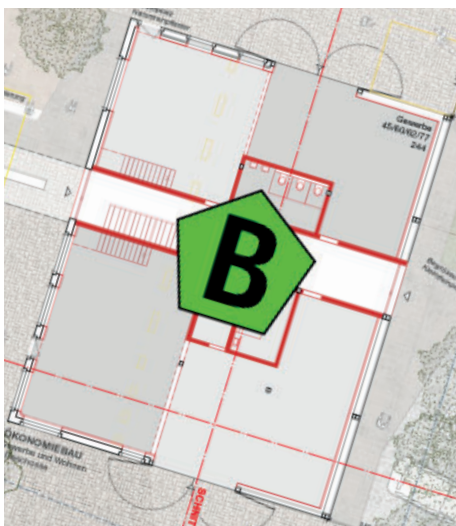
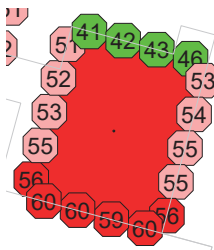


Baubereich A – 2.OG/3.OG

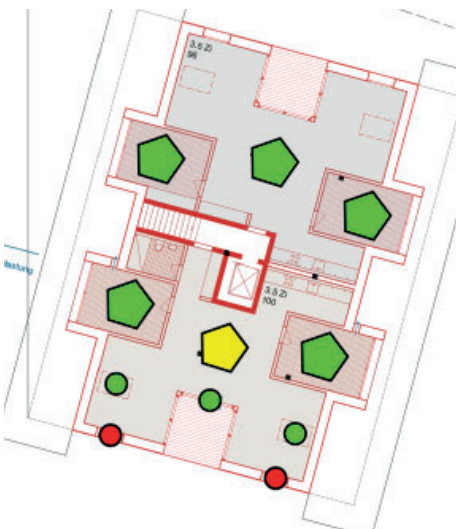
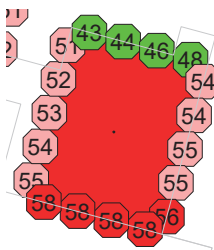




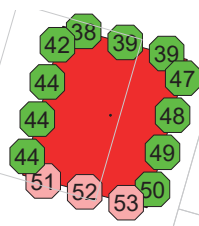
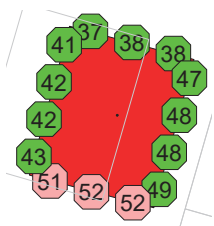
Bereich «Ökonomiegebäude» – EG/1.OG



Bereich «Ökonomiegebäude» – 2.OG



Baubereich C – 1.OG/2.OG



Baubereich C – 3.0G/4.0G



5.3 Zusammenfassung

Geltendes USG

Die Vorschriften der LSV können nicht überall eingehalten werden: Es liegen gesamthaft 4 Räume vom Typus , die eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV benötigen. Es liegen keine Räume vom Typus vor.

Die für die Ausnahmegewilligung massgebenden maximalen Belastungen bei einem Fenster eines lärmempfindlichen Raumes betragen 65.9 dB(A) am Tag und 58.8 dB(A) in der Nacht (Oekonomiegebäude, 1.0G, Wohnzimmer). Die IGW sind damit maximal um 3.8 dB überschritten.⁴

Ausnahmegewilligung

Eine Ausnahmegewilligung setzt eine auf den Einzelfall abgestimmte umfassende Interessenabwägung voraus. Sie kann nur erteilt werden, wenn am Projekt ein überwiegendes Interesse besteht.

Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen müssen ausgeschöpft sein (lärmoptimierte Stellung der Gebäude, lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse) und alle zur Reduktion der Lärmbelastung möglichen Massnahmen sind – unter Berücksichtigung der konkreten Situation – in jeder Planungsphase auf ihre Zweck- und Verhält-

⁴ Die Beurteilung erfolgt im GP mit den Emissionen im Planungshorizont. Würden die heute geltenden Emissionen verwendet, wären nur 3 Räume betroffen und die maximale IGW-Überschreitung würde ca. 2.8 dB betragen.

nismässigkeit zu überprüfen und wenn möglich umzusetzen. Wenn trotzdem Grenzwertüberschreitungen verbleiben, dann muss eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden.

Die im Planungsprozess beachteten Aspekte und die entsprechenden lärmtechnischen Massnahmen sind bei der Baueingabe ausführlich zu beurteilen.

Interessenabwägung

Können die IGW nicht eingehalten werden, darf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht.

Damit soll der Zielkonflikt zwischen dem Lärmschutz und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung entschärft werden. Einem aus Sicht der Siedlungsverdichtung wünschenswert erscheinenden Bauvorhaben kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn die IGW nicht wesentlich überschritten sind, die Einhaltung derselben nicht in städtebaulich befriedigender Weise möglich ist und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann.

Die abschliessende Interessenabwägung obliegt der kommunalen Baubehörde.

Einhaltung GP

Die Vorschriften des GP sind überall eingehalten.

Revidiertes USG

Die Voraussetzungen für eine Bewilligung sind voraussichtlich erfüllt, da alle lärmempfindlichen Räume unter dem IGW belüftet werden können.

Thalwil, 12. Mai 2025

Ingenieurbüro Andreas Suter

Andreas Suter

Anhang 1: Emissionswerte

Strassenname / Emissionsabschnitt	Strassentyp	Referenzjahr	N		N2		v		Belagskorrektur	Schallleistungspegel	
			T	N	T	N	T	N		T	N
Bachstrasse / 5496	VS_50_60	Planungshorizont 2042	255.2	13.7	2.7	1.3	50	50	KB50_0	75.9	58.0
Bachstrasse / 5996	VS_50_60	Planungshorizont 2042	92.1	11.2	6.6	12.1	30	30	KB50_0	67.5	54.3
Bahnhofstrasse / 4761	VS_50_60	Planungshorizont 2042	225.3	16.2	1.8	3.5	50	50	KB50_0	75.4	59.1
Bahnhofstrasse / 5336	VS_50_60	Planungshorizont 2042	135.7	10.0	1.8	3.5	50	50	KB50_0	73.1	56.9
Dorfstrasse / 2305	HVS_50_60	Planungshorizont 2043	1372.9	291.2	5.6	4.0	50	50	KB50_0	83.6	76.6
Dorfstrasse / 2631	HVS_50_60	Planungshorizont 2043	1372.9	291.2	5.6	4.0	50	50	KB50_0	83.6	76.6
Dorfstrasse / 8856	HVS_50_60	Planungshorizont 2043	1372.9	291.2	5.6	4.0	50	50	KB50min3	81.5	74.5
Dorfstrasse / 9284	HVS_50_60	Planungshorizont 2043	1372.9	291.2	5.6	4.0	50	50	KB50min3	81.5	74.5
Flughafenstrasse / 3215	HVS_50_60	Planungshorizont 2043	1776.2	387.1	10.0	5.0	50	50	KB50_0	85.1	77.9
Geerenstrasse / 5703	VS_50_60	Planungshorizont 2042	51.0	3.7	3.0	2.7	50	50	KB50_0	66.0	52.4
Geerenstrasse / 6428	VS_50_60	Planungshorizont 2042	108.3	5.0	2.3	2.2	50	50	KB50_0	72.2	53.7
Gerlisbergstrasse / 4484	VS_50_60	Planungshorizont 2042	103.3	6.2	0.8	0.4	50	50	KB50_0	71.8	54.4
Gerlisbergstrasse / 5494	VS_50_60	Planungshorizont 2042	245.2	27.4	3.2	4.2	30	30	KB50_0	71.5	57.0
Hamelirainstrasse / 5523	VS_50_60	Planungshorizont 2042	68.5	13.7	2.5	3.5	30	30	KB50_0	64.3	54.0
Industriestrasse / 5182	VS_50_60	Planungshorizont 2042	612.4	109.5	3.4	2.9	50	50	KB50_0	79.8	72.2
K-006 / 9465	VS_50_60	Planungshorizont 2044	584.1	105.2	4.1	3.0	30	30	KB50plus1	75.9	68.1
Kirchgasse / 4788	VS_50_60	Planungshorizont 2042	204.1	13.7	2.3	2.2	50	50	KB50_0	74.9	58.1
Lindenstrasse / 5036	VS_50_60	Planungshorizont 2042	647.3	120.7	5.3	5.3	50	50	KB50_0	80.2	72.8
Lindenstrasse / 5789	VS_50_60	Planungshorizont 2042	100.8	17.4	2.5	2.5	50	50	KB50_0	71.9	59.2
Lindenstrasse / 5961	VS_50_60	Planungshorizont 2042	697.0	130.7	5.3	5.3	50	50	KB50_0	80.6	73.2
Lindenstrasse / 6129	VS_50_60	Planungshorizont 2042	100.8	17.4	2.5	2.5	50	50	KB50_0	71.9	59.1
Lufingerstrasse / 2365	VS_50_60	Planungshorizont 2043	1172.5	222.8	5.8	4.0	50	50	KB50_0	82.9	75.4
Lufingerstrasse / 567	VS_50_60	Planungshorizont 2043	1172.5	222.8	6.5	4.0	50	50	KB50_0	83.0	75.4
Marktgasse / 5007	VS_50_60	Planungshorizont 2042	89.6	6.2	1.8	3.5	50	50	KB50_0	70.8	54.8
Marktgasse / 6489	VS_50_60	Planungshorizont 2042	77.2	5.0	1.8	3.5	50	50	KB80_0	68.0	52.3
Obstgartenstrasse / 5332	VS_50_60	Planungshorizont 2042	109.5	22.4	3.0	2.5	30	30	KB50_0	67.9	55.7
Petergasse / 4865	VS_50_60	Planungshorizont 2042	134.4	16.2	18.1	24.3	50	50	KB50_0	74.6	60.7
Petergasse / 5625	VS_50_60	Planungshorizont 2042	181.7	18.7	14.1	25.8	50	50	KB50_0	75.6	61.5
Petergasse / 6319	VS_50_60	Planungshorizont 2042	134.4	16.2	18.1	24.3	50	50	KB50_0	74.7	60.9
Rankstrasse / 5426	VS_50_60	Planungshorizont 2042	326.1	54.8	5.8	3.3	30	30	KB50_0	73.2	62.2
Schaffhauserstrasse / 1242	VS_50_60	Planungshorizont 2043	797.8	148.1	4.3	3.0	50	50	KB50_0	81.0	73.5
Schaffhauserstrasse / 2069	VS_50_60	Planungshorizont 2043	721.9	135.7	4.3	3.0	50	50	KB50_0	80.6	73.1
Schaffhauserstrasse / 2831	VS_50_60	Planungshorizont 2043	1374.2	255.2	4.3	3.0	50	50	KB50_0	83.4	75.8

Anhang 2: Abklärungen betreffend Massnahmen an der Quelle



per E-Mail
Stadt Kloten
Lebensraum + Sicherheit
Kirchgasse 7
8302 Kloten



Kanton Zürich
Baudirektion
Tiefbauamt
Strasseninspektorat

Strassenregion I

David Amrein
Leiter Strassenregion
Rohrstrasse 45
8152 Glattbrugg
Telefon +41 43 257 91 01
david.amrein@bd.zh.ch
www.zh.ch/tba

20. Februar 2024

Anfrage betreffend Massnahmen zum Lärmschutz an der Quelle

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben an der Dorfstrasse 31 in Kloten haben Sie uns um eine Stellungnahme über mögliche lärmreduzierende Massnahmen an der Dorfstrasse gebeten. Unsere Abklärungen führen zu den folgenden Ergebnissen.

Im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) werden der Einbau eines lärmarmen Belags und die Anordnung von Tempo 30 auf der Dorfstrasse untersucht. Ein Entscheid betreffend Umsetzung dieser Massnahmen ist noch nicht gefallen. Die Massnahme/n würden voraussichtlich mit dem BGK umgesetzt (nach aktuellem Terminplan ca. im Jahr 2032). Aufgrund des ausstehenden Massnahmenentscheids und des langfristigen Realisierungshorizontes können Massnahmen an der Quelle bei der Projektierung des Bauvorhabens emissionsseitig nicht berücksichtigt werden.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Jonas Knöpfel (jonas.knoepfel@bd.zh.ch / 043 258 83 62) gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

i.V. 

David Amrein

9.4 Gutachten zur Schutzwürdigkeit, IBID AG

Gutachten zur Schutzwürdigkeit

Dorfstrasse 31 8302 Kloten

Vers.-Nr. 56/191/1213 auf Parz.-Nr. 6068



Bearbeitung: Jasmin Widmer

Winterthur, 18. Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

Voraussetzungen	3
1. Situation	5
2. Beurteilung der Schutzwürdigkeit	7
Zusammenfassung.....	7
Schutzwürdigkeit	9
3. Hypothetische Baualterspläne	10
4. Orts- und Siedlungsentwicklung	11
Kloten im 17. und 18. Jahrhundert.....	11
Kloten im 19. Jahrhundert.....	11
Kloten im 20./21. Jahrhundert	13
5. Stellung im Ortsbild	15
Ortsbildinventare.....	15
Situation vor Ort.....	16
6. Bau- und Eigentümergeschichte	18
7. Baubeschreibung Wohn- und Ökonomieteil	22
Bau- und Raumgefüge	22
Fassaden	24
Giebelfassade nach Süden (Hauptfassade).....	24
Giebelfassade nach Norden	25
Trauffassaden.....	25
Raumbuch Wohnhaus	27
Keller	27
Erdgeschoss.....	29
1. Obergeschoss	36
2. Obergeschoss	38
Dachgeschoss	40
Raumbuch Ökonomie.....	41
8. Baubeschreibung Nebengebäude	43
Bau- und Raumgefüge	43
Rohbau	43
Dachwerk.....	43
Fassaden	44
Schopf mit Keller Assek.-Nr. 191	44
Ehem. Freiluftstall / Garage Assek.-Nr. 1213	46
Inneres.....	47
Schopf mit Keller Assek.-Nr. 191.....	47
9. Quellen und Literatur	51
Abkürzungen.....	51
Archivalien	51
Inventare	51
Literatur	51
Anhang	53

Brandassekuranz	53
Bauakten.....	58

Voraussetzungen

- Auftrag** Das vorliegende Gutachten dient der Klärung der Schutzwürdigkeit des Bauernhofs Dorfstrasse 31 mit Wohnhaus, Scheune und Schopf (Assek.-Nr. 56, 191 und 1213) in Kloten, im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG). Das Gutachten wurde der IBID vom Bauamt der Stadt Kloten, vertreten durch Frau Maya Vettiger, Leiterin Baupolizei, am 22.10.2018 in Auftrag gegeben.
- Ausgangslage** Im *Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadtgemeinde Kloten* ist das Gebäude Dorfstrasse 31 als Einzelobjekt unter der Nummer F28 als B-Objekt mit Erhaltung der Struktur inventarisiert. Im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege („Häderli-Kartei“) ist das Gebäude unter der Inventar-Nummer VIII/155 aufgeführt. Der Brunnen mit klassizistischem Stud auf dem Vorplatz (Parz.-Nr. 651) ist ebenfalls in der sogenannten „Häderli-Kartei“ unter der Nummer VII/2 inventarisiert.¹ Im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS-Inventar, A-Objekte und B-Objekte) ist das Gebäude nicht aufgenommen. Der freistehende Schopf, Assek.-Nr. 191, ist in keinem der genannten Inventare aufgeführt. Im Zonenplan sind die Gebäude der Kernzone zugewiesen.²
- Im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) ist Kloten als Ortsbild von lokaler Bedeutung ausgewiesen, wobei sich das Objekt Dorfstrasse 31 im Siedlungsgebiet 1 am Rande der Baugruppe des Kirchenbezirks 1.1 befindet und nicht als Einzelobjekt hervorgehoben ist.³ Der Ortskern von Kloten ist nicht im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet.
- Grundlagen** Die Begehung und Bestandserfassung des Gebäudes fand am 19. Dezember 2018 durch Jasmin Widmer und Fabian Heer von der IBID statt. Anwesend bei der Begehung waren Frau Vettiger, Leiterin Baupolizei sowie die Eigentümer Herr und Frau Wettstein.
- Sowohl im Band II *Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich*⁴ wie auch im Band 3 *Die Bauernhäuser des Kantons Zürich* ist das Bauernhaus Dorfstrasse 31 nicht erwähnt. Das Bauernhaus in Einzweckbauweise als Hausform wird jedoch in letzterem Band ausführlich behandelt.⁵
- Für die Beurteilung der Baugeschichte des Gebäudes Dorfstrasse 31 und dessen Vorgängerbau wurden die entsprechenden Einträge in den Lagerbüchern (ab 1812) und die Gebäudeschätzungsprotokolle (ab 1938) der kantonalen Gebäudeversicherung im Staatsarchiv (StAZH) eingesehen. Die Brandassekuranzen und Gebäudeprotokolle

¹ HINWEISINVENTAR.

² BZO Kloten, 15. Juni 2013.

³ ISOS Kloten 1976/2009.

⁴ FIETZ 1943 S. 53-62.

⁵ HERMANN 1997, S. 214-335.

befinden sich im Anhang. Im Archiv des Bauamtes der Stadt Kloten fanden sich Bauakten zu Umbauten im Zeitraum zwischen 1941 und 2013.

Zusätzlich erfolgte die Auswertung von alten Landeskarten sowie Flugaufnahmen ab 1931, weil diese wichtige Hinweise auf mögliche spätere Veränderungen am Gebäude liefern.

1. Situation



Abb. 1: Aktueller Situationsplan, rot das Gebäude Dorfstrasse 31 [maps.zh.ch].

Die politische Gemeinde Kloten gehört zum Bezirk Bülach und umfasst die Stadt Kloten am Rand der Glattalebene, die Ortschaften Gerlisberg und Egetswil sowie einen Grossteil des Flughafens. Der Flughafen liegt nordwestlich der Stadt Kloten. Im Südwesten ist Kloten mit Opfikon zusammengewachsen. Das untersuchte Objekt befindet sich gegenüber des Kirchenbezirks an der Stelle, wo die Petergasse in die Dorfstrasse mündet.

Die Liegenschaft Dorfstrasse 31 befindet sich innerhalb der historischen Strassenbebauung, welche sich über das Gebiet zwischen heutiger Schaffhauserstrasse, Dorfstrasse und Altbach mit dazwischen liegenden Verbindungsgassen erstreckt. Das Gebäude besteht aus dem westlich gelegenen, giebelständigen Wohnhaus und der östlich freistehenden Ökonomie. Gegen Süden trennt ein kleiner Vorplatz mit Brunnen und vor dem Wohnhaus gelegenem Vorgarten das Gebäude von der Dorfstrasse. Gegen Osten wird die Liegenschaft durch einen umzäunten Vorgarten vom Nachbargebäude abgegrenzt und westlich verläuft der schmale Händlenweg. Nördlich der beiden Gebäudeteile befinden sich zwei Nebenbauten (Assek.-Nr. 191 und 1213).

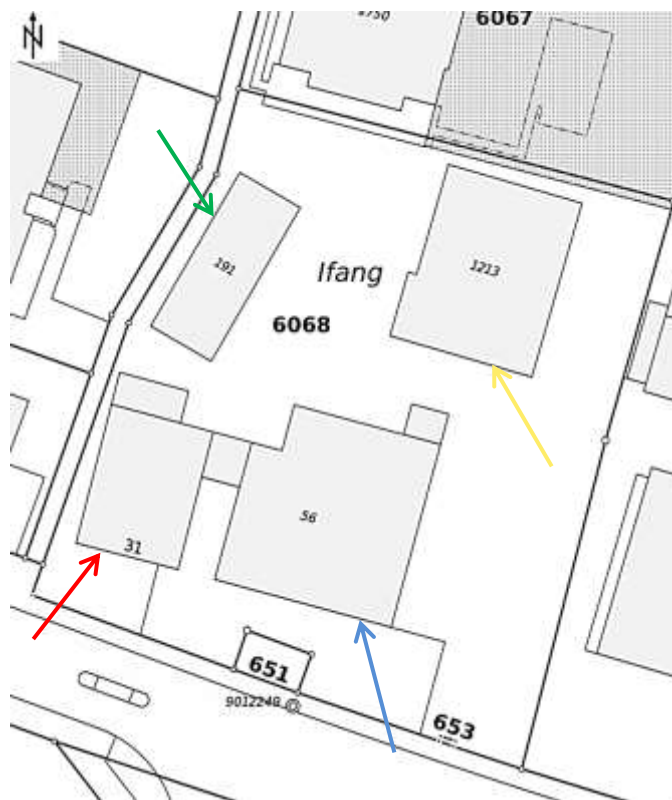


Abb. 2: Aktueller Situationsplan, Dorfstrasse 31: Wohnteil (roter Pfeil), Ökonomie (blauer Pfeil), freistehender Schopf mit gewölbtem Keller (grüner Pfeil) und freistehender Schopf / Garage (gelber Pfeil).

2. Beurteilung der Schutzwürdigkeit

Zusammenfassung

- Baugeschichte** An der Stelle des heutigen Wohn- und Ökonomiegebäudes befanden sich bereits 1672 zwei Bauten mit Firstrichtung parallel zur Strasse. Der Vorgängerbau, ein 1819 neu erstelltes Vielzweckbauernhaus, brannte bei einem grossen, durch einen Blitzeinschlag verursachten Brand im August 1941 ab. Die Ökonomie wurde gänzlich zerstört, Teile des Wohnhauses konnten erhalten werden. Zwischen 1941 und 1943 wurde das Wohnhaus an der gleichen Stelle neu aufgebaut. Dabei wurde das Bauernhaus neu nicht mehr als traufständiger Vielzweckbau, sondern giebelständig zur Dorfstrasse und in getrennter Bauweise mit freistehendem Wohnhaus und Ökonomie erstellt. Das Wohnhaus wurde beim Wiederaufbau um ein Geschoss erhöht und neu dreigeschossig errichtet, die Substanz des teilweise abgebrannten Vorgängerbau wurde dabei wiederverwendet. 2012 wurde im Stall ein Lager ein- sowie 2013 im Zwischenbau die Küche neu mit Badezimmer umgebaut.
- Der freistehende, unterkellerte Schopf nordwestlich des Bauernhauses wurde 1875 neu errichtet und 1882 um einen gewölbten Keller sowie einen Schopfanbau ergänzt.
- Bestand** Die Reste des Mauerwerks und Holzgerüsts des alten Wohnteils wurden beim Wiederaufbau wiederverwendet. Unter anderem handelt es sich beim giebelseitigen Sichtfachwerk im Obergeschoss um zweitverwendetes Material des Vorgängerbau. Die Stallwand des Vorgängerbau wurde als Torbogenwand nach Süden gegen die Dorfstrasse verwendet. Die übrigen Umfassungsmauern und Binnenwände stammen aus der Zeit des Neubaus 1941-43.
- Der freistehende Schopf nordwestlich des Wohnhauses besitzt einen gemauerten Sockel und ist mitsamt Holzgerüst, Dachwerk und Tenntor von 1875 weitgehend unverändert erhalten. Unter dem Gebäude befinden sich zwei voneinander getrennte Keller. Bei dem jüngeren es sich um einen tonnengewölbten Keller in Hausteine-/Bruchsteinmauerwerk von 1882.⁶
- Inneres** Die baugebunden Ausstattungselemente bilden keine zusammenhängende Raumausstattung und stammen aus mehreren (Um-) Bauphasen. Unter anderem befinden sich ein Kachelofen mit Ährenfries und Datierung 1942 sowie ein alter Wandkasten aus dem Vorgängerbau in der Stube. Die Nebenstube besitzt ein maseriertes, weiss gestrichenes Volltäfer. Das Treppenhaus ist authentisch aus der Zeit des Neubaus von 1941 erhalten.
- Typologie** Das Bauernhaus mit freistehendem Wohnhaus und Ökonomie ist Teil der vorwiegend traufständigen Bebauung entlang der Dorfstrasse. Es handelt sich dabei um eine in Kloten seltene Gebäudetypologie in Getrenntbauweise mit giebelständiger Ausrichtung der beiden Gebäude. Die Bauten sind U-förmig durch einen zweigeschossigen Bau miteinander verbunden und gruppieren sich um einen Innenhof.

⁶ INVENTAR 1982.

Als bäuerliche Hofanlage mit getrennter Bauweise und Giebelbetonung von Wohnhaus und Ökonomie lässt sich das Gebäude in der Entwicklung der Bauernhaustypologie keinem klassischen Typus zuordnen.⁷ Der Wiederaufbau nach dem Brand in getrenntbauweise in der durch traditionelle Vielzweckbauten geprägten Dorfstrasse ist eine typologische Seltenheit in Kloten, wo die Vielzweckbauweise allgemein vorherrschend ist.⁸ Erst mit den modernen Bauernhöfen und Aussiedlerhöfen verbreitet sich die getrennte Bauweise im 20. Jahrhundert zunehmend. Typischerweise fand die Getrenntbauweise zuerst Anwendung bei sogenannten Aussiedlerhöfen. Dort wurden das Wohnhaus und die Ökonomie aus wirtschaftlichen Interessen und um einen rationellen Betriebsablauf zu gewährleisten, rechtwinklig um einen Hof gruppiert. Typischerweise ist dabei der Scheunenteil wesentlich grösser als das Wohnhaus und dominiert dadurch den Bauernhof.⁹ Dass eine solche bäuerliche Hofanlage inmitten des historischen Ortskerns auftritt, und nicht wie sonst üblich auf dem freien Feld, ist ungewöhnlich.

Das Raumprogramm des Wohnhauses und die Binnengliederung entsprechen nicht den gängigen Bauernhaustypen. Einzig die Disposition von Stube und Nebenstube mit Ausrichtung nach Süden ist noch ablesbar und wurde vom Vorgängerbau übernommen.

Wie auch beim Wohnhaus entspricht die Gliederung der Ökonomie mit Längstenn den modernen Bauernhäusern des 20. Jahrhunderts und ist nicht an historische Bauernhaustypologien angelehnt.

Beim freistehenden Schopf handelt es sich um ein typisches landwirtschaftliches Nebengebäude. Mit Tennzone mitsamt Tenntor entspricht das Gebäude der charakteristischen Entwicklung im 19. Jahrhundert. Die im 19. Jahrhundert einsetzende Mechanisierung hatte zur Folge, dass vermehrt Wagenschöpfe gebaut wurden. Die zu Beginn offenen Unterstände wurden im Verlauf zugunsten geschlossener, bretterverschalter und durch ein Tor zugänglicher Schopfbauten aufgegeben.¹⁰ Die Unterkellerung des Gebäudes ist charakteristisch für die landwirtschaftliche Nutzung. Im Unterland hatte der Keller im Nebengebäude länger Bestand als im Weinland.¹¹

⁷ RENFER 1982, S. 383.

⁸ Die Einzweckbauweise tritt vor allem im Zürichseeraum sowie im Knonaueramt auf. Vielzweckbauten sind in diesen Regionen erst ab dem 19. Jahrhundert verbreitet. Vgl. RENFER 1982, S. 390.

⁹ CLAVUOT ET AL. 1993, S. 258.

¹⁰ HERMANN 1997, S. 467.

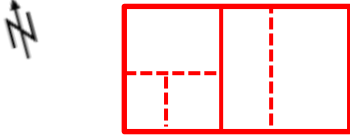
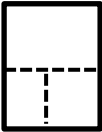
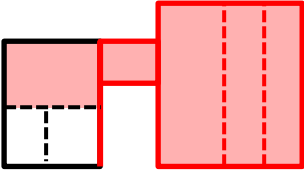
¹¹ HERMANN 1997, S. 106f.

Schutzwürdigkeit

Aus dem oben zusammengefassten Sachverhalt lassen sich für das Gebäude Dorfstrasse 31, Vers.-Nr. 56, Kat.-Nr. 6068 folgende Schlüsse betreffend wichtiger Zeugenschaft im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c PBG ziehen:

- **Der Bauernhof besitzt** als Teil des historischen Ortskerns von Alt-Kloten **eine siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft**. Aufgrund seiner Lage gegenüber des Kirchenbezirks tritt die Liegenschaft Dorfstrasse 31 mit seiner Giebelbetonung, der getrennten Bauweise und dem grossen Volumen von Wohnhaus und Ökonomie in der historischen, von traufständigen Vielzweckbauten geprägten Bebauung deutlich in Erscheinung und ist in Bezug auf das **Ortsbild von Kloten von wesentlicher Bedeutung**. Die Gruppierung von Wohnhaus und Ökonomie um einen Innenhof sowie die räumliche Anordnung mitsamt dem rückseitigen Schopf besitzt **einen hohen Situationswert mit Ensemblecharakter**.
- Bei dem Brand vom 3. August 1941, dem der Vorgängerbau des begutachteten Gebäudes, sowie das Nachbargebäude weitgehend zum Opfer fielen, handelte es sich um den wohl grössten Brand in der Geschichte von Alt-Kloten im 20. Jahrhundert. In dessen Folge und nach Entlassung der Kriegsfirewehr wurde die Feuerwehr institutionalisiert, wodurch dem Ereignis eine wichtige **sozialgeschichtliche und historische Bedeutung** für die Stadt Kloten beigemessen werden kann.
- Das Gebäude ist als Bauernhof mit getrennter Bauweise von Wohnhaus und Ökonomie **architektonisch-typologisch von untergeordneter Bedeutung**. Solche Bauernhofanlagen sind in der Regel auf dem freien Feld, nicht jedoch in einem Ortskern anzutreffen. Mit Baujahr 1941 gehört es auch nicht mehr zu den frühen Beispielen dieser Bauweise. Weder die Ökonomie noch das Wohnhaus sind Zeugen einer neuen Gestaltung. Die Wiederverwendung der Substanz des abgebrannten Vorgängerbaus erfolgte wohl aus wirtschaftlichen Gründen, das Holzgerüst ist jedoch nicht mehr zusammenhängend erhalten und besitzt keinen nennenswerten Eigenwert. Die Ausstattungselemente aus mehreren (Um-)Bauphasen sind nur fragmentarisch erhalten, einzig das Treppenhaus der frühen 1940er Jahre bildet eine Einheit.
- Der freistehende, weitgehend authentisch erhaltene Schopf, Assek.-Nr. 191, ist mit dem gemauerten Erdgeschosssockel und dem Holzgerüst mit vertikaler Bretterschalung in der Tradition des 19. Jahrhundert verhaftet. Eine **typologische Zeugenschaft konnte jedoch nicht festgestellt werden**. Der Holzgerüstbau mit gewölbtem Keller mit Baujahr 1875 ist ein später Vertreter am Übergang zur industriellen Bauweise und besitzt daher **eine untergeordnete konstruktionsgeschichtliche Bedeutung**. Eine **wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung** konnte im Rahmen des Gutachtens nicht geklärt werden.
- Der Schopf bzw. ehemalige Freiluftstall, Assek.-Nr. 1213, erfüllt die Anforderungen an ein Schutzobjekt nicht.

3. Hypothetische Baualterspläne

Bauentwicklung nach Brandassekuranz und Baueingaben	Jahr	Teilobjekte
	1819	Wohnhaus (wohl mit Nebenstube und Stube nach Süden) Scheune Stall
	1941	Brand → Ökonomie abgebrannt
	1941-43	Neubau: Ökonomie Verbindungsbau Teilneubau: Wohnhaus + 1 Geschoss Binnengliederung Nord

4. Orts- und Siedlungsentwicklung

In der Römerzeit lag Kloten an der Kreuzung der Hauptachse von Vindonissa (Windisch) nach Brigantium (Bregenz) und der Strasse von Turicum (Zürich) in den süddeutschen Raum. 1990 wurden neben der reformierten Kirche Überreste einer römischen Siedlung (1.-3. Jh.) und eines Kastells (4. Jh.) entdeckt. Die kontinuierliche Besiedlung sowie die Errichtung einer Grosspfarre im Frühmittelalter sind anzunehmen.¹²

Kloten im 17. und 18. Jahrhundert

Die Lage an der Landstrasse Zürich-Eglisau förderte die Ausbildung eines differenzierten Berufsspektrums. Im 17. Jahrhundert boten Woll- und Seidenverarbeitung für Zürcher Verleger Einnahmequellen. Um 1780 sind erstaunlich viele Berufe in Kloten belegt. Die wichtigsten Gewerbebetriebe waren zwei Tavernen, eine Mühle und eine Gerberei.¹³ Auf dem Zehntenplan der Gemeinde Kloten von 1672 ist eine relativ dichte Bebauung im Gebiet zwischen Dorfstrasse und Altbach beziehungsweise heutiger Schaffhauerstrasse im Westen und Kirche im Osten auszumachen (Abb. 3). Östlich der Kirche ist die Bebauung – vor allem südlich der Dorfstrasse – etwas lockerer.



Abb. 3: Karte von J. R. Werdmüller, 1672, rot: Lage der heutigen Dorfstrasse 31 östlich gegenüber des Kirchenbezirks (ZEHNTPLAN 1672).

Kloten im 19. Jahrhundert

Im Jahr 1798 wurde Kloten eine politische Gemeinde im Distrikt Bassersdorf. Daraufhin wurde Kloten 1803 zunächst vorläufig, dann endgültig dem Bezirk Bülach zugeteilt. Im 19. Jahrhundert war Kloten gewerblich-kleinbäuerlich geprägt. Eine Industrie war nicht vorhanden.¹⁴ In einem zeitgenössischen Bericht wird Kloten folgendermassen beschrieben: „Pfarrdorf im Bezirke Bülach, durch seine Grösse und seine vielen stattlichen Wohnungen sich auszeichnend, so dass es nun zu den ansehnlichsten

¹² Vgl. hierzu MÜLLER 2007.

¹³ MÜLLER 2007.

¹⁴ MÜLLER 2007.

Bauernortschaften gehört. Die Lage an der Hauptstrasse zwischen Eglisau und Zürich und einigen Seitenstrassen verschafft dem Ort einen starken Durchpass. [...] Seine Bewohner nähren sich grösstentheils von der Landwirtschaft, die ärmere Klasse vom Seidenwinden.¹⁵

Auf der Karte von Heinrich Keller d. Ä. von 1831 ist zu sehen, dass sich das Siedlungsbild seit 1672 kaum verändert hat, aber sich bereits zwei Bauten östlich ausserhalb des historischen Siedlungsgebiets befinden. Eine zur selben Zeit entstandene Aquatinta vermittelt einen Eindruck des damaligen Bauerndorfes (Abb. 5).



Abb. 4: Heinrich Keller d.Ä., Kloten, kolorierte Zeichnung 1831, rot: Vorgängerbau der heutigen Liegenschaft Dorfstrasse 31, wohl ein traufständiger Vielzahlbau (KELLER 1831).



Abb. 5: Johann Jakob Meyer (Zeichner) und Rudolf Bodmer (Stecher), Kloten, Aquatinta von 1830, Neujahrsblatt der Stadtbibliothek Winterthur (aus: HARDMEYER 2013).

Auf der Wildkarte von 1850 ist ein Vorgängerbau der heutigen Liegenschaft Dorfstrasse 31 eingezeichnet (Abb. 6). Wie ein Vergleich der Karten von 1850 und 1919 zeigt, blieb das Dorf Kloten über knapp 100 Jahre praktisch unverändert (vgl. Abb. 7). Gut erkennbar auf der Siegfriedkarte ist die Nationalbahn-Strecke der Linie Winterthur-Wettingen, an die Kloten 1877 angeschlossen wurde. Die Linie über Kloten wurde 1881 zur Nebenlinie. Seither führt die Hauptlinie über Oerlikon nach Zürich.¹⁶



Abb. 6: Wildkarte, um 1850, rot: Vorgängerbau der heutigen Liegenschaft Dorfstrasse 31 (WILDKARTE 1852).



Abb. 7: Siegfriedkarte, 1930, rot: das Bauernhaus an der Dorfstrasse 31 (SIEGFRIEDKARTE 1930).

¹⁵ MEYER VON KNONAU 1834.

¹⁶ MÜLLER 2007.

Kloten im 20./21. Jahrhundert

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts war die Eisenbaufabrik Löhle und Kern an der Lindenstrasse 20, östlich des Bahnhofs, der grösste Industriebetrieb in Kloten. Der historische Ortskern war bis in die Mitte der 1950er Jahre ausschliesslich von bäuerlichen Vielzweckbauten unterschiedlicher Grössen geprägt. 1948 nahm der Zivilflughafen Zürich-Kloten den Betrieb auf, worauf ein Aufschwung stattfand. Ab 1950 wuchs das Angebot an Arbeitsplätzen sowie die Bevölkerung sprunghaft an, was eine grosse Bautätigkeit auslöste – namentlich auch südlich der Bahnlinie. Die Verstädterung des Dorfes Kloten nahm ihren Anfang, wobei die Bevölkerung 1961 die 10'000er Grenze überschritt.¹⁷



Abb. 8: Ausschnitt aus einem Luftbild von 1919, rot der abgebrannte Vorgängerbau des begutachteten Gebäudes Dorfstrasse 31. Quelle: e-pics ETH, Bildcode LBS_MH01-002277.

Das geschlossene historische Ensemble zwischen Schaffhauserstrasse und Mühlegasse sowie Dorfstrasse und Bachstrasse begann sich ab Mitte der 1950er Jahre bedeutend zu verändern. Mitte der 1960er Jahre war die historische Siedlung insofern gestört, als neben ersten modernen Ersatzbauten vor allem die Freiflächen mit Neubauten verbaut waren.

Jahr	1467	1634	1710	1850	1900	1920	1930	1941	1950	1960	1970	2000
Bev. zahl	370	842	1'328	1'524	1'363	1'565	1'818	2'019	3'429	8'446	16'388	17'190

Tabelle 1: Bevölkerungszahlen der Stadtgemeinde Kloten (MÜLLER 2007, Statistisches Amt des Kantons Zürich).

¹⁷ MÜLLER 2007.



Abb. 9: Luftbild aus dem Jahr 1947. Rot markiert der begutachtete Hof Dorfstrasse 31. Quelle: e-pics ETH, Bildcode LBS_H1-009818.



Abb. 10: Ausschnitt aus einem Luftbild von 1962. Rot markiert der begutachtete Hof Dorfstrasse 31. Quelle: e-pics ETH, Bildcode Com_F62-00090.

5. Stellung im Ortsbild

Ortsbildinventare

Bei Kloten handelt es sich gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) um ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Im ISOS (Aufnahme 1976, gekürzte Fassung 2009) ist das Gebäude Dorfstrasse 31 als Teil des historischen Siedlungsbiets erfasst („Siedlungsgruppe Mühlelegasse“). Für diese gilt das Erhaltungsziel B („Erhalten der Struktur“). Das Gebäude Dorfstrasse 31 wird nicht als Einzelelement hervorgehoben. Allerdings wird auf zwei westlich an der Dorfstrasse gelegene Bauten hingewiesen. Einerseits handelt es sich um das dreigeschossige Primarschulhaus, das 1868 nach den Musterplänen von Bräm errichtet wurde (1.0.2) und andererseits um ein Wohn- und Geschäftshaus in Schweizer Holzarchitektur (1.0.3). Gegenüber des begutachteten Gebäudes liegt der Kirchenbezirk 1.1 mit Erhaltungsziel A („Erhalten der Substanz“).

Im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) ist das Ortsbild von Kloten nicht verzeichnet.

Im kommunalen Zonenplan von Kloten ist die Liegenschaft Dorfstrasse 31 Kernzone zugewiesen. Es besteht ein öffentlicher Gestaltungsplan „Rätschengässli West“ (vgl. Abb. 12).



Abb. 11: Ausschnitt der Plankarte des ISOS (ISOS 1976). Das Gebäude Dorfstrasse 31 ist rot markiert.

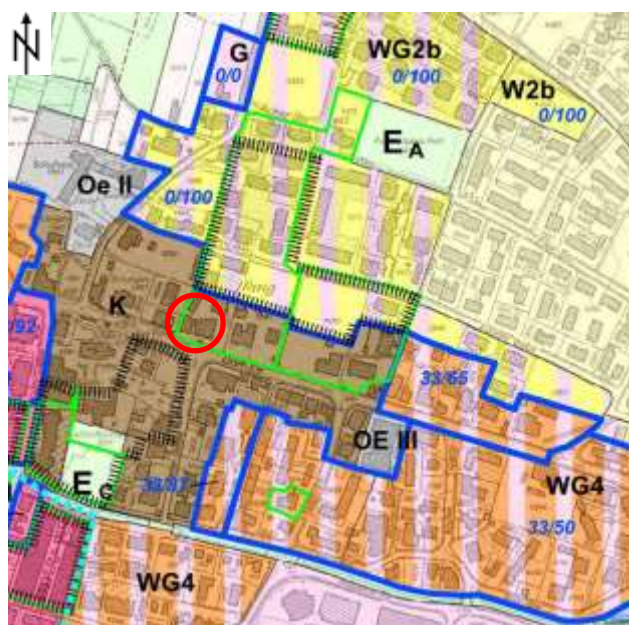


Abb. 12: Ansicht des Zonenplans von Kloten (<http://www.kloten.ch>). Das Gebäude Dorfstrasse 31 ist rot markiert. Hellgrün: rechtsgültige Gestaltungspläne.

Situation vor Ort



Abb. 13: Aktueller Situationsplan der Dorfstrasse. Mit Pfeilen sind die Blickrichtungen markiert [maps.zh.ch].



Abb. 14: Blick von der Petergasse in die Dorfstrasse.



Abb. 15: Blick nach Südosten an die Kreuzung der Dorfstrasse mit der Petergasse und dem Gebäude Dorfstrasse 34.



Abb. 16: Blick nach Nordwesten in die Dorfstrasse mit Pfarrkirche im Hintergrund.



Abb. 17: Blick vom Gebäude Dorfstrasse 31 mit Garten und nach Osten zum Nachbargebäude Dorfstrasse 35



Abb. 18: Blick nach Nordwesten auf die Gebäude Dorfstrasse 31 und Dorfstrasse 35 mit östlicher Freifläche und Baumbestand.



Abb. 19: Blick vom Vorplatz des Gebäudes Dorfstrasse 31 nach Südwesten zum Kirchenbezirk mit östlicher Freifläche und Baumbestand.



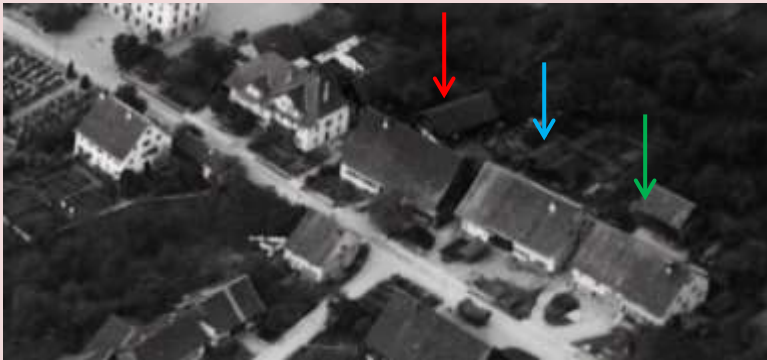
Abb. 20: Die Gebäude Dorfstrasse 31 stehen allesamt in einem engen räumlichen Bezug zueinander und bilden einen modernen Bauernhof.

Das Bauerhaus Dorfstrasse 31 befindet sich an einem historischen Strassenzug, welcher von weiteren bäuerlich geprägten Gebäuden gesäumt wird. Mit wenigen Ausnahmen sind alle zweigeschossig ausgeführt und liegen traufständig zur Dorfstrasse. Gegen Süden (Petergasse) zeigt sich ein ähnliches Umfeld. Gesamthaft weist der Bereich um die Dorfstrasse 31 eine grosse Anzahl historischer Gebäude auf, welche für die Umgebung der Kirche von hoher Bedeutung sind und auf die historischen Strukturen verweisen. Der westliche Teil des historischen Dorfkerns, um die Schaffhauserstrasse, ist von jüngeren, modernen Bauten durchdrungen und besitzt ein heterogenes Ortsbild.

6. Bau- und Eigentümergeschichte

Assek.-Nr. 56

Jahr	Ereignisse / Nennungen / Nutzungen / Personen	Quelle	
1812	Eigentümer Rudolf Altdorfer; Erstversicherung Haus und Scheune, Bauart Holz. Geschlissen 1819.	StAZH RR I 543.1	
1819	Neu erbaut: Haus und Scheune, ½ gemauert, ½ Fachwerk	StAZH RR I 543.1	
AR 1832	1) Eigentümer Johannes Altdorfer ½ Haus & ½ Scheune 2) Eigentümer Jakob Altdorfer, Gemeindeammann ½ Haus & ½ Scheune	2'000fl 2'000fl	StAZH RR I 543.1
1842	1 Wohnhaus 1M, 1R, Z 1 Scheune & Stallung 1 Holzschopfanbau 1M 4R 1H, Z	2'600fl 1'400fl 100fl	StAZH RR I 543.1
1854	1 Wohnhaus, Scheune, Stall, Holzhaus, Schweinestallanbau, freistehend. Versichert für 9'500 Fr.	StAZH RR I 543.1	
1868	Neue Eigentümer Heinrich & Jacob Altdorfer. Neuer Versicherungswert 11'500 Fr.	StAZH RR I 543.1	
1876	Bauten und Mehrwert 17'000 Fr.	StAZH RR I 543.1	
1891	Mehrwert 1 Wohnhaus 2M 1R, Z 1 Scheune, Stall und Futterterrenn 1M 2R 2 H, Z 1 Schweinestallanbau 1M 3 R, Z Total	12'000 Fr. 7'700 Fr. 300 Fr. 20'000 Fr.	StAZH RR I 543.1
1905	Neuer Eigentümer Joh. Heinrich Wettstein	StAZH RR I 543.1	
1907	Neuer Eigentümer Johann Wettstein & Bauten an Wohnhaus und Ökonomie 1 Wohnhaus 5M 1R, Z 1 gewölbter Keller, neu erstellt 1 Scheune, Stall und Futterterrenn 2M 1R 1H, Z 1 Schweinestallanbau 1M 3H, Z Total	13'000 Fr. 2'000 Fr. 9'500 Fr. 300 Fr. 24'800 Fr.	StAZH RR I 543.1
1907	Bauten an Wohnhaus und Ökonomie 1 Wohnhaus 2M 1R, Z 1 gewölbter Keller 1 Scheune, Stall und Futterterrenn 2M 1R 1H, Z 1 Schweinestallanbau 1H, Z Total	14'000 Fr. 2'000 Fr. 10'000 Fr. 300 Fr. 26'300 Fr.	StAZH RR I 543.1
1920	Bauten & Mehrwert 1 Wohnhaus 2M 1R, Z	32'000 Fr.	StAZH RR I 543.1

	1 gewölbter Keller, neu erstellt	4'200 Fr.	
	1 Scheune, Stall und Futterterren 2M 1R 1H, Z	21'000 Fr.	
	1 Schweinestallanbau 1H, Z	600 Fr.	
	Total	57'800 Fr.	
1925	1 Wohnhaus 2M 1R, Z	32'000 Fr.	StAZH RR I 543.3
	1 gewölbter Keller	4'200 Fr.	
	1 Scheune, Stall und Futterterren 2M 1R 1H, Z	21'000 Fr.	
	1 Schweinestallanbau 1H, Z	600 Fr.	
	Zusatzversicherung	12'200 Fr	
	Total	70'000 Fr.	
1941	Der grosse Brand an der Dorfstrasse, 3. August 1941: Infolge eines heftigen Gewitters traf ein Blitz die Liegenschaft von Heinrich Bücheler (Dorfstrasse 33, blau). Das Gebäude brannte ab und das Feuer griff auf das Nebengebäude der Familie Wettstein (Dorfstrasse 31, rot) über. Die Ökonomie der Liegenschaft Dorfstrasse 31 brannte zusammen mit dem Haus Bücheler ab, vom Wohnhaus konnte jedoch ein grosser Teil gerettet werden. Östlich daneben befindet sich die Liegenschaft Dorfstrasse 35 (grün).		GANZ 1967, S. 78f. / Luftaufnahme von 1919 (Bildquelle e-pics ETH, Bildcode LBS_MH01-002277).
			
1941-43	Neu erbaut nach Brand. Baubewilligung vom 26.09.1941 „Die Familie Wettstein hat ihr Heimwesen wieder aufgebaut [...] nach den Grundsätzen der neuen Bauweise. So ist an Ort und Stelle, unweit des alten Dorfkerns, ein geräumiges neues Bauernhaus entstanden, das zum Schmuck und Wahrzeichen der Dorfstrasse geworden ist.“		Bauakten Bauamt Kloten / GANZ 1967, S. 80.
1971	Versicherungswert 562'000 Fr.		StAZH N 1106.10.12.5
1978	Eigentümer Rudolf Wettstein-Lienhard		StAZH N 1106.10.12.5
	1 Wohnhaus	1'710m ³	493'000 Fr.
	1 Heizanlage		32'000 Fr.
	1 Kachelofen		16'000 Fr.
	1 Laubenanbau und Schweinestall	125m ³	11'000 Fr.
	1 Zwischenbau mit Wohnung	315m ³	58'000 Fr.
	1 Scheune	2455m ³	260'000 Fr.
	2 Futtersilos		6'000 Fr.
	1 Garagenanbau	50m ³	6'000 Fr.
	Totaler Versicherungswert		882'000 Fr.
	Nicht mit dem Gebäude versichert sind: Heuaufzug (Fuderaufzug), Melkanlage.		
2012	Einrichtung eines Lagers im Stall, Eigentümer Thomas Pfaller		Bauakten Bauamt Kloten

2013	Küchenumbau mit neuer Dusche und WC in Zwischenbauwohnung	Bauakten Bauamt Kloten
------	---	------------------------

Assek.-Nr. 191

Jahr	Ereignisse / Nennungen / Nutzungen / Personen	Quelle																
1876	Eigentümer Jacob Altorfer 1 freistehendes Schopfgebäude mit Keller, neu erstellt. Bauart Holz.	RR I 543.1																
1882	1 Schopf mit Keller und Schopfanbau 1 gewölbter Keller , neu erbaut, gemauert.	RR I 543.1																
1903	Mehrwert 4'500 Fr.																	
1905	Neuer Eigentümer Johannes Heinrich Wettstein	RR I 543.1																
1927	Neuer Eigentümer Johannes Wettstein, Landwirt. Mehrwert 7'500 Fr.	RR I 543.1																
1927	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">1 Schopf</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">540m³</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">4'300 Fr.</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>1 Schopfanbau</td> <td></td> <td style="text-align: right;">600 Fr.</td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>1 gewölbter Keller</u></td> <td style="text-align: right;"><u>124m³</u></td> <td style="text-align: right;"><u>1'100 Fr.</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Totaler Versicherungswert</td> <td style="text-align: right;">7'500 Fr.</td> <td></td> </tr> </table>	1 Schopf	540m ³	4'300 Fr.		1 Schopfanbau		600 Fr.		<u>1 gewölbter Keller</u>	<u>124m³</u>	<u>1'100 Fr.</u>		Totaler Versicherungswert		7'500 Fr.		StAZH N 1106.1.12.3
1 Schopf	540m ³	4'300 Fr.																
1 Schopfanbau		600 Fr.																
<u>1 gewölbter Keller</u>	<u>124m³</u>	<u>1'100 Fr.</u>																
Totaler Versicherungswert		7'500 Fr.																
1938	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">1 Schopf</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">540m³</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">5'500 Fr.</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>1 Schopfanbau und Garage für Traktor</td> <td style="text-align: right;">96m³</td> <td style="text-align: right;">1'000 Fr.</td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>1 gewölbter Keller</u></td> <td style="text-align: right;"><u>124m³</u></td> <td style="text-align: right;"><u>1'500 Fr.</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Totaler Versicherungswert</td> <td style="text-align: right;">8'000 Fr.</td> <td></td> </tr> </table>	1 Schopf	540m ³	5'500 Fr.		1 Schopfanbau und Garage für Traktor	96m³	1'000 Fr.		<u>1 gewölbter Keller</u>	<u>124m³</u>	<u>1'500 Fr.</u>		Totaler Versicherungswert		8'000 Fr.		StAZH N 1106.1.12.3
1 Schopf	540m ³	5'500 Fr.																
1 Schopfanbau und Garage für Traktor	96m³	1'000 Fr.																
<u>1 gewölbter Keller</u>	<u>124m³</u>	<u>1'500 Fr.</u>																
Totaler Versicherungswert		8'000 Fr.																
1948	Mehrwert 23'000 Fr.	StAZH N 1106.5.12.3																
1960	Wertminderung 22'000 Fr. Das Dach ist auf dem ganzen Gebäude umzudecken. Jahr der Erstellung 1875.	StAZH N 1106.6.12.2																
1972	Mehrwert 51'000 Fr.	StAZH N 1106.10.12.5																

Assek.-Nr. 1213

Jahr	Ereignisse / Nennungen / Nutzungen / Personen	Quelle
1960	Eigentümer Hans Wettsteins Erben 1 Freiluftstall, neu erstellt	StAZH N 1106.6.12.3
1973	1 Freiluftstall und Scheune, Mehrwert 52'000 Fr.	StAZH N 1106.10.12.5
1974	Neuer Eigentümer Rudolf Wettstein	StAZH N 1106.13.12.3

Assek.-Nr. 1236

Jahr	Ereignisse / Nennungen / Nutzungen / Personen	Quelle
1960	Eigentümer Johannes Wettstein 1 Hühnerhaus, neu erstellt 14m ³ 1'000 Fr.	StAZH N 1106.6.12.3
1973	Mehrwert 2'600 Fr. Abgetragen, Datum unbekannt.	StAZH N 1106.10.12.5

7. Baubeschreibung Wohn- und Ökonomieteil

Bau- und Raumgefüge

Gliederung Es handelt sich um eine moderne Bauernhofanlage bestehend aus mehreren freistehenden Gebäuden, die mit Aussiedlerhöfen vergleichbar ist. Das Bauernhaus als Hauptgebäude gliedert sich in ein freistehendes Wohnhaus und eine Ökonomie. Beide giebelständigen Gebäudeteile sind im Norden durch einen zweigeschossigen Bau mit Laube miteinander verbunden. Rückseitig befinden sich zwei weitere freistehende, landwirtschaftliche Nebenbauten.

Wohnhaus

Das dreigeschossige Wohnhaus ist geschossweise in Wohnungen unterteilt und nach Norden zur Hälfte unterkellert. Ein gemeinsames Treppenhaus in der nordöstlichen Ecke erschliesst alle Geschosse vom Keller bis in das Dachgeschoss. Die Stuben und Nebenstuben sind nach Süden zur Strasse hin ausgerichtet, die Küche trennt diese von den nördlichen Schlafräumen. Im zweigeschossigen Verbindungsbau befindet sich ebenfalls eine Wohnung. Nach Norden besitzt das Gebäude einen gedeckten Lauben- bzw. Abtrittanbau und nach Süden einen Balkon im zweiten Obergeschoss.

Ökonomie

Die dreigeschossige Ökonomie ist in drei Längs- und vier Querzonen gegliedert, wobei die mittlere Längszone die Tennzone bildet. Die westliche Querzone ist breiter und beinhaltet im ehemaligen Stall ein Lager. In der Nordostecke befindet sich ein Pultdachanbau.

Rohbau

Wohnhaus

Der Vorgängerbau, ein Vielzweckbauernhaus brannte 1941 ab und wurde an der gleichen Stelle neu aufgebaut. Dabei wurde das Gebäude nicht mehr als traufständiger Vielzweckbau, sondern giebelständig zur Dorfstrasse und in getrennter Bauweise mit freistehendem Wohnhaus und Ökonomie erstellt. Beim Wiederaufbau des dreigeschossigen Wohnhauses als Mischbau wurden Reste des Mauerwerks und Holzgerüsts des alten Wohnteils wiederverwendet. Unter anderem handelt es sich beim giebelseitigen Sichtfachwerk im ersten Obergeschoss nach Süden um zweitverwendetes Material.

Die Fenstergewände der strassenseitigen Giebelfassade sind in EG und 1. OG den aus Holz. Die Trauffassaden zeigen ein ähnliches Bild mit Holzgewänden, es gibt jedoch einige Ausnahmen in Stein bzw. Kunststein im Erd- und 1. Obergeschoss. Der zweigeschossige Verbindungsbau, das gesamte 2. OG und DG sowie die nordseitige Giebelfassade besitzen Stein- bzw. Kunststeingewände.

Ökonomie

Das gesamte Erdgeschoss mit Stalleinbauten ist gemauert, das aufgehende Holzgerüst mit teils geschosshohen und teils geschossübergreifenden Ständern ist mit einer vertikalen Bretterschalung verkleidet. Die Stallwand des Vorgängerbaus wurde als

Torbogenwand nach Süden gegen die Dorfstrasse verwendet, die den Innenhof zwischen Wohnhaus und Ökonomie bildet.¹⁸

Dachwerk Wohnhaus

Pfettendach ohne Dachknick, industriell geschraubt von 1941. Zweigeschossiges Dachwerk mit zwei Binnenquerbänden. Die Querbände Q2 und Q2 im 1. DG als doppelt stehende Stühle, im 2. DG Konstruktion mit Hängesäule, die von einer Kehlbalkenzange umschlossen wird (vgl. S. 39).

Ökonomie

Pfettendach ohne Dachknick, industriell geschraubt von 1941. Zweigeschossiges Dachwerk mit drei Binnenquerbänden. Kombination von liegenden Stühlen mit geschossübergreifenden Stuhlstreben und stehenden Stühlen mit geschossübergreifenden Stuhlständern (durchlaufend bis zum Rähm). Aussteifung mittels Zangen über die Traufwand (vgl. S. 40-41).

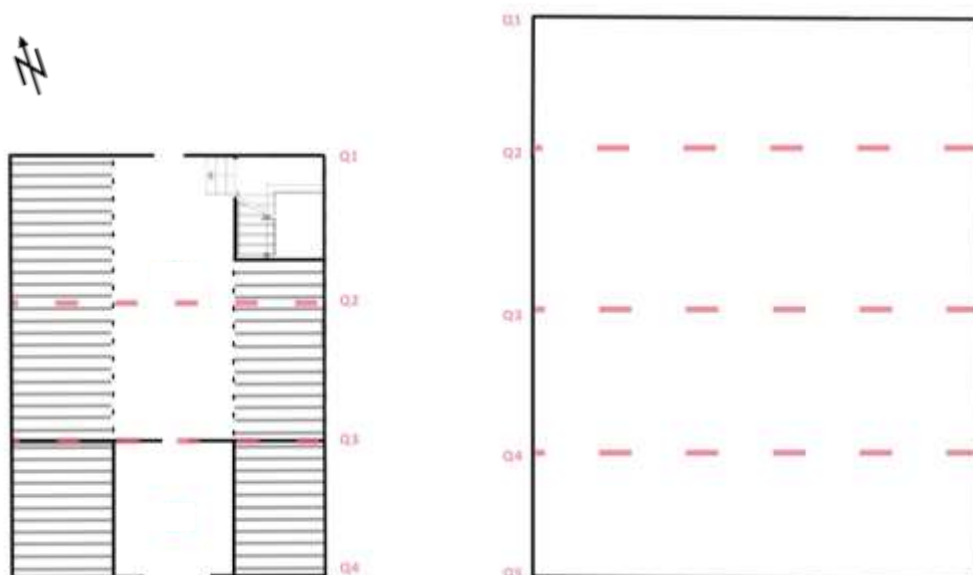


Abb. 21: Schematischer Grundriss, Dachwerk des Wohnteils und der Ökonomie. Bearbeitung IBID.

¹⁸ INVENTAR 1982.

Fassaden

Giebelfassade nach Süden (Hauptfassade)

Das dreigeschossige Wohnhaus in Mischbauweise besitzt eine weitgehend regelmässige Fassadengliederung in vier Achsen im erhöhten Erdgeschoss und deren drei Achsen in den Obergeschossen. Die zentrale Achse ist leicht aus der Mitte gerückt und die östliche Achse ist breiter. Dies lässt die Fassadengliederung zusammen mit der Unregelmässigkeit zum Erdgeschoss weniger streng wirken. Im 2. Obergeschoss erstreckt sich ein Balkon mit Brettbaluster über alle drei Achsen. Das Pfettendach verfügt giebelseitig über einen relativ weiten Dachüberstand.

Die Ökonomie ist als Mischbau mit beidseitig verputzten Stalleinbauten und vertikaler Bretterschalung errichtet. Etwas östlich aus der Mittelachse gerückt befindet sich ein grosses, zweiflügliges Tor. Das Giebfeld ist mit einem Drillingsfenster geöffnet. Nach Westen besitzt die Ökonomie einen verputzten Anbau, der durch einen Torbogen die Ökonomie mit dem Wohnhaus verbindet. Dadurch bildet dieser als Abschluss der U-förmigen Bauernhofanlage eine Innenhofsituation.

Die beiden freistehenden Gebäude werden im Norden durch einen zweigeschossigen Verbindungsbau miteinander verbunden. Die Fassade ist verputzt und besitzt im 1. Obergeschoss ebenfalls einen laubenähnlichen Balkon.



Abb. 22: Südliche Strassenfassade des Wohnhauses und der Ökonomie mit eingeschossiger Bogenverbindung der beiden Gebäude.

Giebelfassade nach Norden

Das Wohnhaus besitzt eine mit Brettern verschaltete, zweigeschossige Laube mit eingeschossigem Pultdachanbau, die rund zwei Drittel der Fassadenbreite umfasst. Die übrige Fassade ist verputzt und regelmässig befenstert. Die Ökonomie ist mit Brettern verschalt und besitzt einen ebenfalls verschalteten Anbau unter Pultdach. Das Giebelfeld ist mit einem Drillingsfenster geöffnet.



Abb. 23: Nördliche Giebelfassade des Wohnhauses mit Laubenanbau und östlichem, zweigeschossigem Verbindungsbau zur Ökonomie.



Abb. 24: Nördliche Giebelfassade der Ökonomie mit zweigeschossigem Verbindungsbau zum Wohnhaus.

Trauffassaden

Die Trauffassaden des Wohnhauses sind durchgehend verputzt, jene der Ökonomie vertikal mit einer Bretterschalung verkleidet.



Abb. 25: Östliche Trauffassade des Ökonomiegebäudes mit Bretterschalung.



Abb. 26: Eingangssituation von der Dorfstrasse mit Torbogen, Innenhof und der verputzten Trauffassade des Wohnhauses



Abb. 27: Westliche Trauffassade der Ökonomie mit eingeschossigem Anbau.



Abb. 28: Westliche Trauffassade des Wohnhauses entlang des Händlenwegs.



Abb. 29: Westliche Trauffassade des Wohnhauses mit verschaltem Lauben- und Abtrittanbau nach Norden.

Raumbuch Wohnhaus

Keller

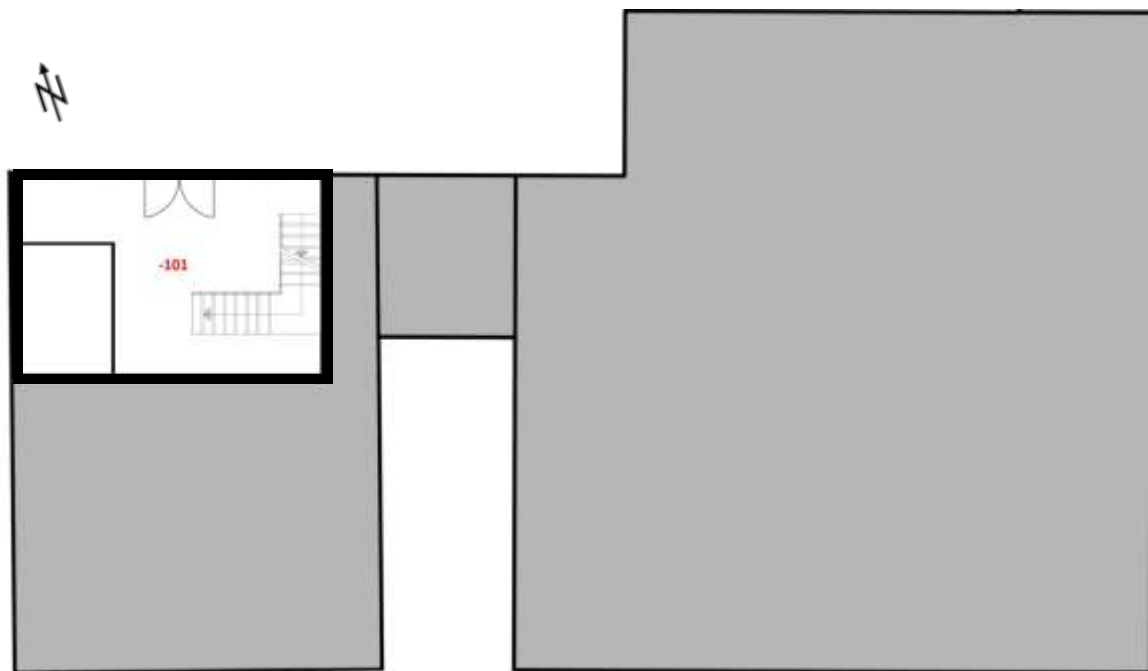


Abb. 30: Schematischer Grundriss Keller. Bearbeitung IBID.



Abb. 31: Keller -101 von 1907, Binnengliederung aus Ziegel sowie Decke mit Dämmplatten nach 1941, Blick nach Osten.



Abb. 32: Keller -101, externer Kellerabgang von Norden mit zwei-flüligem Tor, wohl 1907, Kammer 302. Blick nach Nordosten..



Abb. 33: Keller -101 mit Gestell und Bollensteinboden, wohl 1907. Links sekundärer Einbau mit Ziegelsteinmauerwerk, wohl Heizraum. Blick nach Nordwesten.

Erdgeschoss

Bei der Begehung vom 19.12.2018 konnten das erste und zweite Obergeschoss nicht besichtigt und dokumentiert werden. Der Bestand der Ausstattungselemente im Innern zeigt sich fragmentarisch, kaum zusammenhängend und entstammt verschiedenen Umbauphasen. Insbesondere die Türblätter unterscheiden sich stark und sind aus dem teilweise abgebrannten Vorgängerbau zweitverwendet. Die Fenster wurden mehrheitlich ersetzt, einige Fensterflügel mit einfachem Basculeverschluss sind aus der Bauzeit bzw. aus den 1940er Jahren erhalten. Einzig das Treppenhaus bildet vom Erd- bis ins Dachgeschoss mit durchlaufender Treppe mitsamt Geländer, Staketen und Bemalungen der Wände eine Einheit und ist authentisch aus den frühen 1940er Jahren erhalten. Die Nebenstube besitzt ein zur Stube erhaltenes eingestemmtes Täfer aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Von den Räumen 008, 009 sowie dem WC und der Waschküche gibt es keine fotografische Dokumentation. Sie enthalten keine wesentlichen Ausstattungselemente.

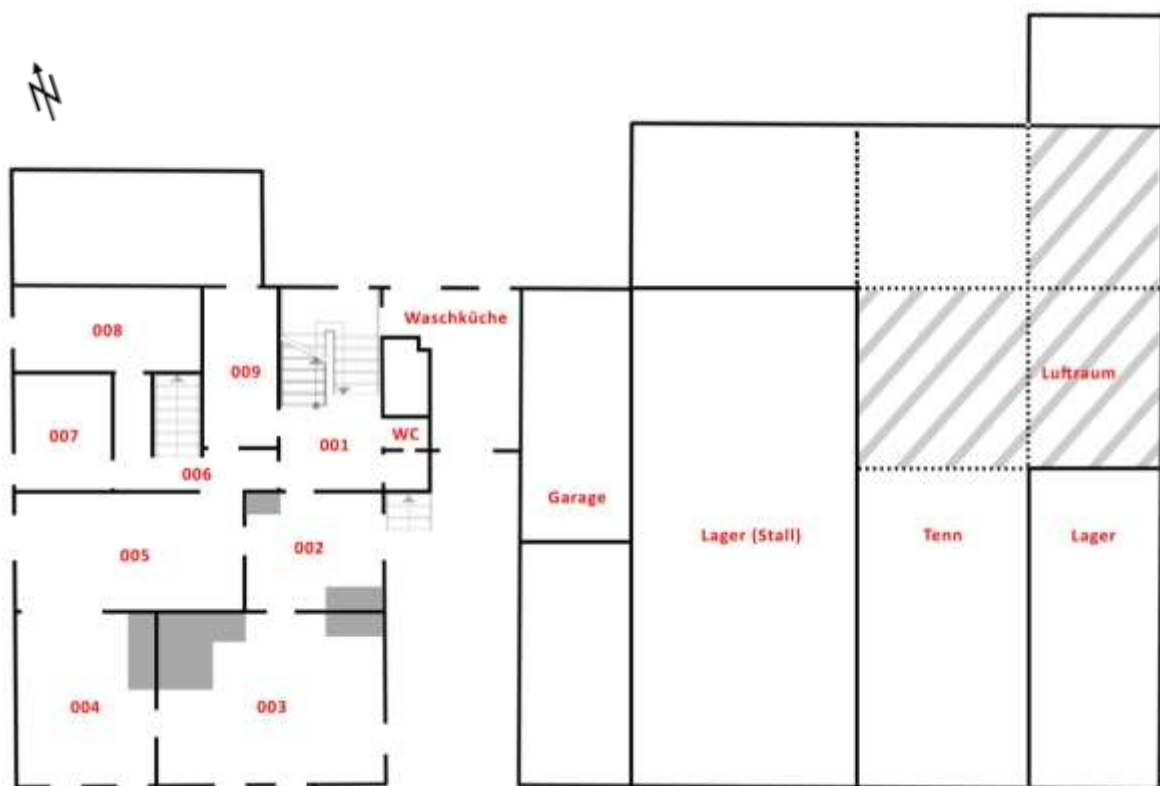


Abb. 34: Schematischer Grundriss Erdgeschoss. Bearbeitung IBID.

Raum 001 Entrée und Treppenhaus



Abb. 35: Eingangstür mit schmiedeeisernem Gitter, 2. H. 19. Jh. Blick nach Norden.



Abb. 36: Treppenhaus 001 von 1941. Blick nach Norden.



Abb. 37: Treppenhaus 001, vierfeldrige Rahmentür mit abgeplatteten Füllungen zu Raum 009. 2. Hälfte 19. Jh. Blick nach Westen.



Abb. 38: Treppenhaus 001, veränderte, ehemals vierfeldrige Rahmentür mit liegenden und stehenden Feldern zu Raum 006.



Abb. 39: Treppenhaus 001, zweifeldrige Rahmentür mit abgeplatteten Füllungen zum WC.

Raum 002 Vorplatz



Abb. 40: Vorplatz 002, Blick nach Osten.



Abb. 41: Vorplatz 002, dreiteiliges Fenster von 1941.



Abb. 42: Vorplatz 002, Tür von 1941 zum Treppenhaus. Blick nach Nordosten.



Abb. 43: Vorplatz 002, Einbauschränk, 2. Hälfte 20. Jh. Blick nach Südosten.



Abb. 44: Vorplatz 002, Einbauschränk, 2. Hälfte 20. Jh. Blick nach Norden.

Raum 003 Stube

Wände:	Putz.
Boden:	Riemenparkett.
Decke:	Fastäfer.
Türen:	Gegen 004: zweifeldrige Rahmentüre mit abgeplatteten Füllungen.
Schränke:	An der Nordwand ein Wandschrank mit Fischbändern mit kegelförmigen Fischbändern und abgeplatteten Füllungen, Mitte / 2. Hälfte 19. Jh
Ofen:	Kachelofen mit braunen Kacheln und Ährenfries, Datierung 1942.



Abb. 45: Stube 003, Kachelofen mit Ährenfries von 1942. Blick nach Nordwesten.



Abb. 47: Stube 003, Ofentürchen des Kachelofens von 1942.



Abb. 46: Stube 003, Einbauschränk mit abgeplatteten Füllungen und Fischbändern mit kegelförmigen Enden, Mitte / 2. Hälfte 19. Jh. Blick nach Nordosten.

Raum 004 Nebenstube

- Wände: Zweizoniges Täfer mit eingestemmtten, abgeplatteten Füllungen (1. Hälfte 19. Jh.); Putz.
- Boden: Parkett, 2. Hälfte 20. Jh.
- Decke: Putz.
- Türen: Gegen 003: zweifeldrige Rahmentüre mit abgeplatteten Füllungen.
- Schränke: An der Südwand unterhalb der Fenster kleine Einbauschränke mit abgeplatteten Füllungen und Fischbändern mit tropfenförmigen Enden (1. Hälfte 19. Jh.)
- Ofen: Rückwand des Kachelofens aus der Stube 003, 1942.

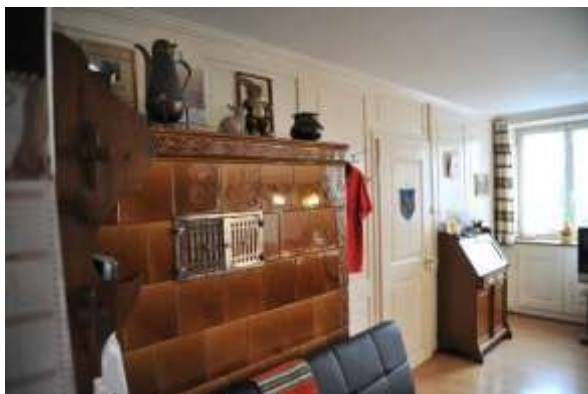


Abb. 48: Nebenstube 004, Blick nach Süden.



Abb. 49: Nebenstube 004, Blick nach Norden.



Abb. 50: Nebenstube 004, Blick nach Südwesten.



Abb. 52: Nebenstube 004, Einbauschränke mit abgeplatteten Füllungen und Fischbändern mit tropfenförmigen Enden, 1. Hälfte 19. Jh.



Abb. 51: Nebenstube 004 mit Wandtäfer und Tür zur Stube 003 mit abgeplatteten Füllungen, 1. Hälfte 19. Jh. Blick nach Südosten.

Raum 005 Küche



Abb. 53: Küche 005 mit Tür aus den frühen 1940er Jahren. Blick nach Osten.



Abb. 54: Küche 005 mit Ofeneinfeuerung in der südlichen Binnenwand von 1941/42. Blick nach Südosten.



Abb. 55: Küche 005 mit Nebenstube 004, das Holzgerüst zeigt Zapflöcher des ehemaligen Fachwerks. Die Hölzer entstammen dem Vorgängerbau von 1819. Blick nach Westen.

Raum 006 Korridor



Abb. 56: Korridor mit Badezimmer und Treppe ins Obergeschoss (2. Hälfte 20. Jahrhundert). Blick nach Norden.



Abb. 57: Zweifeldrige Rahmentür mit abgeplatteten Füllungen zu Raum NNN. Blick nach Nordosten.

Raum 007 Badezimmer



Abb. 58: Badezimmer, modern umgebaut. Blick nach Westen.

1. Obergeschoss

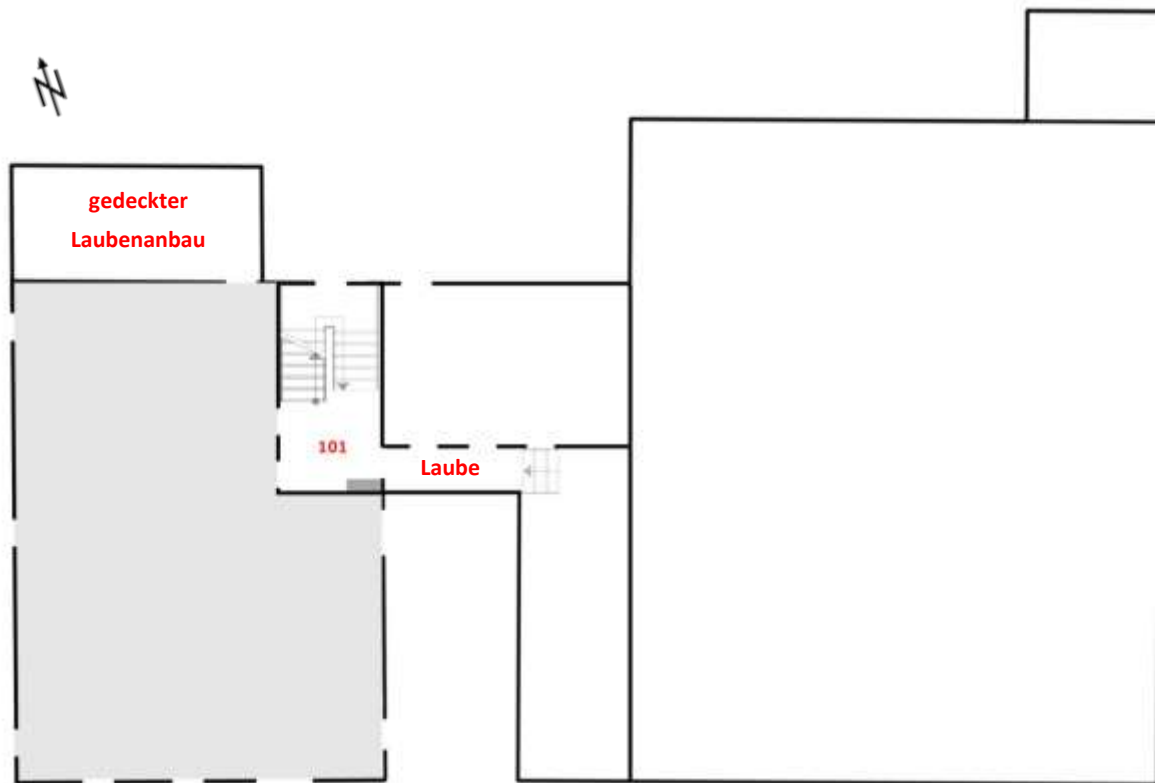


Abb. 59: Schematischer Grundriss 1. Obergeschoss. Bearbeitung IBID.



Abb. 60: Treppenhaus von 1941, Blick nach Süden.



Abb. 61: Treppenhaus von 1941, Blick nach Norden.



Abb. 62: Treppenhaus mit Einbauschränk von 1941, Blick nach Südwesten.



Abb. 63: Treppenhaus mit Einbauschränk von 1941 und Tür zum Verbindungsbau. Blick nach Südosten.



Abb. 64: Verbindungsbau mit Laube von 1941. Blick nach Osten.

2. Obergeschoss

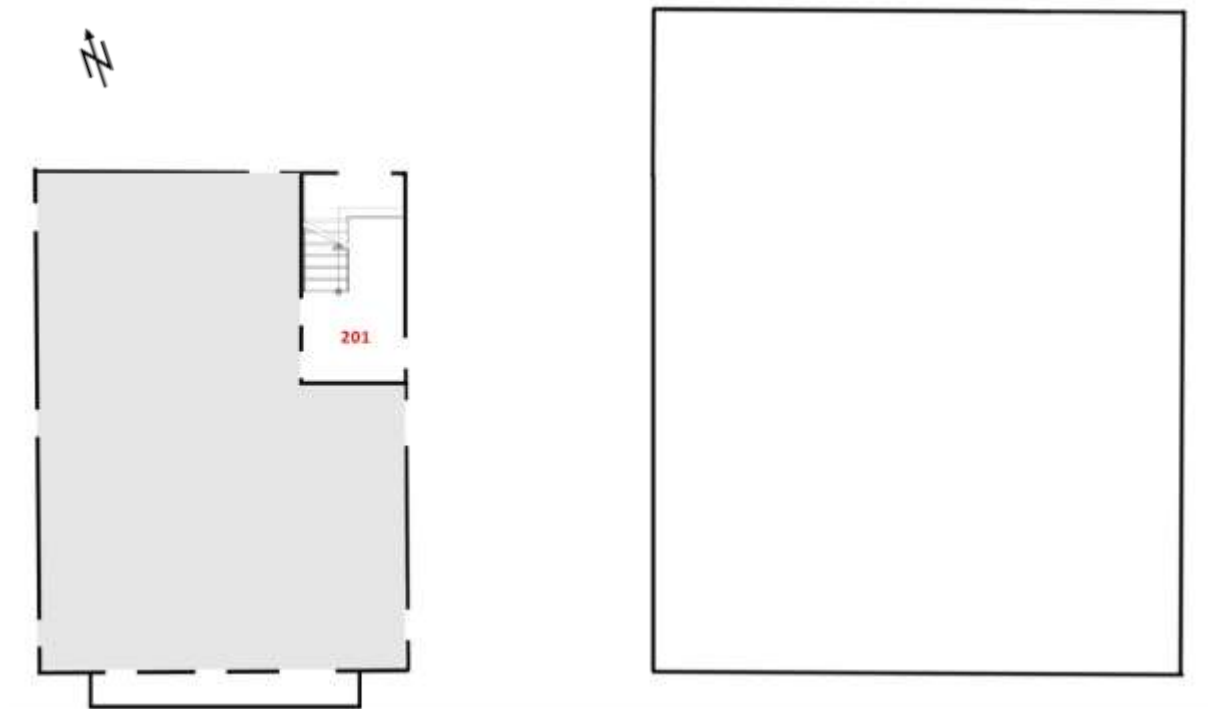


Abb. 65: Schematischer Grundriss 2. Obergeschoss. Bearbeitung IBID.



Abb. 66: Treppenhaus von 1941, Blick vom Dachgeschoss ins 2. Obergeschoss nach Süden



Abb. 67: Treppenhaus, Blick nach Süden.



Abb. 68: Treppenhaus, Blick nach Norden ins Dachgeschoss.

Dachgeschoss



Abb. 69: Dachgeschoss, Blick nach Süden.

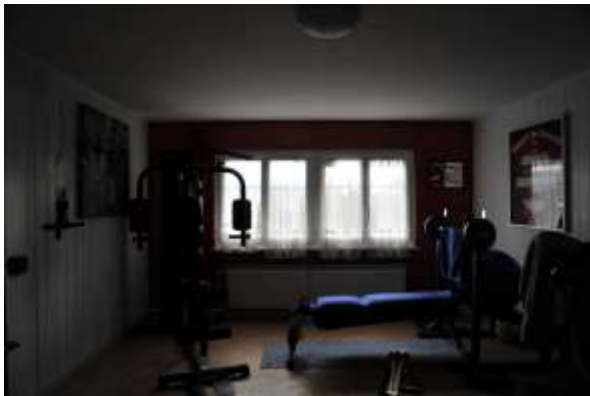


Abb. 70: Dachgeschoss, Kammer 302. Blick nach Süden.



Abb. 71: Dachgeschoss, Dachwerk mit Hängesäule im 2. DG die von einer Kehlbalkenzange umschlossen wird (Q2 sowie im Hintergrund Q3).

Raumbuch Ökonomie



Abb. 72: Ökonomie mit Längstenn, Tenntor nach Norden, 1941-43. Blick nach Nordwesten.



Abb. 73: Ökonomie mit geschossübergreifendem Ständer. Blick nach Norden.



Abb. 74: Ökonomie, Lagereinbau im Stall von 2012. Blick nach Süden.

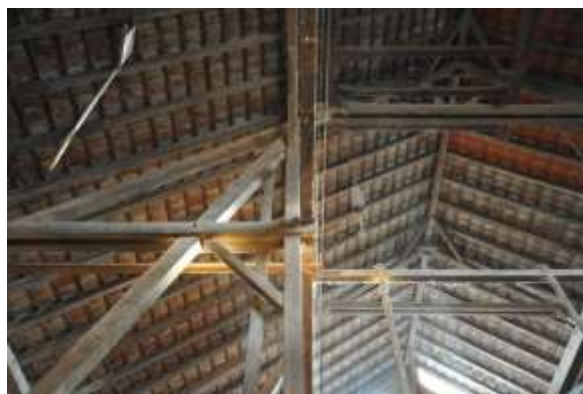


Abb. 75: Ökonomie, Blick in das Dachwerk von 1941-43.



Abb. 76: Ökonomie, die Stuhlstrebe wird mit Zangen über die Traufwand ausgesteift (Q2). Blick nach Nordwesten.



Abb. 77: Ökonomie, Blick in das Dachwerk nach Nordosten mit durchlaufendem Ständer und Kombination einer liegenden Stuhlsäule (Q2).



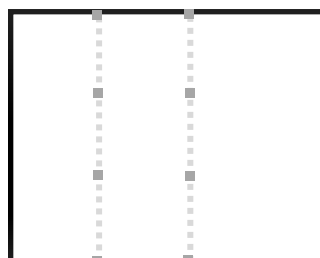
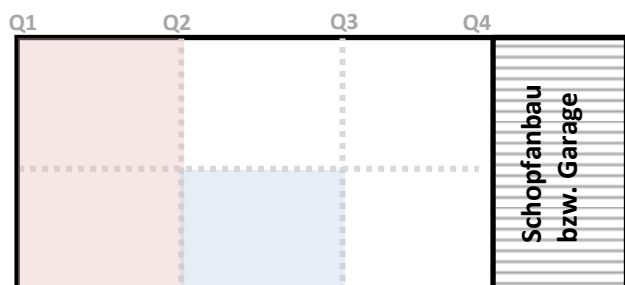
Abb. 78: Ökonomie, Blick in das Dachwerk nach Osten mit Q2 links und Q3 rechts.



Abb. 79: Ökonomie, Blick in das Dachwerk nach Süden.

8. Baubeschreibung Nebengebäude

Bau- und Raumgefüge



Schopf mit Keller Assek.-Nr. 191

Das Gebäude gliedert sich in zwei Längs- und drei Querzonen und besitzt einen Anbau unter Pultdach nach Norden. Die nördlichste Querzone bildet die Tennzone mit Tenntor. Die südlichste Querzone ist mit einem Tonnengewölbe unterkellert (rot), die mittlere Querzone ist zur Hälfte nach Osten unterkellert (blau).

Freiluftstall / Garage Assek.-Nr. 1213

Das Gebäude ist je drei Längs- und Querzonen gegliedert. Nach Westen ist das Dach weit abgeschleppt. Die drei Zonen bilden in der Höhe gestaffelte Einfahrten.

Rohbau

Schopf mit Keller Assek.-Nr. 191

Der freistehende Schopf ist als Holzgerüst mit vertikaler Schalung über gemauertem Sockel errichtet. Er besitzt ein Tenntor mit einfachem Rautenmuster. Der nördliche Schopf- bzw. Garagenanbau unter Pultdach ist im Erdgeschoss gemauert und mit Brettern verschalt.

Freiluftstall / Garage Assek.-Nr. 1213

Der freistehende Schopf ist als Holzgerüst mit geschosshohen Ständern errichtet. Nach Süden ist der Zugang offen, die übrigen Fassaden sind mit Brettern verschalt.

Dachwerk

Schopf mit Keller Assek.-Nr. 191

Zweigeschossiges Dachwerk mit zwei Binnenquerbünden. Liegende Stühle in den Binnenquerbünden mit Kehlbalken als Zange, Aussteifung mit Zange über die Traufwand. Giebelwände mit Q1 und +4 mit doppelt stehendem Stuhl im 1. Dachgeschoss und einfach stehendem Stuhl im 2. Dachgeschoss.

Freiluftstall / Garage Assek.-Nr. 1213

Das flach geneigte Pfettendach besitzt ein eingeschossiges Dachwerk mit stehendem Stuhlgerüst.

Fassaden

Schopf mit Keller Assek.-Nr. 191



Abb. 80: Schopf, östliche Trauffassade mit Tenntor und Anbau unter Pultdach.



Abb. 81: Östliche Trauffassade, Blick nach Südwesten mit Wohnhaus im Hintergrund.



Abb. 82: Östliche Trauffassade, Tenntor.



Abb. 83: Verschalte südliche Giebelfassade im Giebelfeld.



Abb. 84: Südliche Giebelfassade mit gemauertem Erdgeschoss und Bretterschalung.



Abb. 85: Südliche Giebelfassade mit gemauertem Erdgeschoss.



Abb. 86: Fenster in der südlichen Giebelfassade.



Abb. 87: Schopfanbau nach Norden mit Bretterschalung.

Ehem. Freiluftstall / Garage Assek.-Nr. 1213



Abb. 88: Ehemaliger Freiluftstall / Schopf mit geöffneter Südfassade. Die übrigen Fassaden sind vertikal verschalt.



Abb. 89: Südfassade des ehemaligen Freiluftstalls. Die Öffnungen sind in der Höhe gestaffelt. Die übrigen Fassaden sind vertikal verschalt.

Inneres

Schopf mit Keller Assek.-Nr. 191

Keller



Abb. 90: Gewölbter Keller von 1882, Blick nach Südosten.



Abb. 91: Gewölbter Keller von 1882 nach Nordwesten.



Abb. 92: Gewölbter Keller mit Treppenabgang. Blick nach Osten.



Abb. 93: Keller von 1976, Blick nach Nordosten.

Erdgeschoss



Abb. 94: Schopf, südliche Querzone, Blick nach Nordwesten. Links der Kellerabgang.



Abb. 95: Südliche Querzone, Blick nach Südosten mit Vertikaler-schliessung.



Abb. 96: Südliche Querzone, Blick nach Westen.



Abb. 97: Mittlere Querzone, Blick nach Südosten. Rot der Kellerabgang.



Abb. 98: Mittlere Querzone, Blick nach Norden.



Abb. 99: Nördliche Querzone mit Tenntor, Blick nach Süden.



Abb. 100: Nördliche Querzone, Blick nach Nordwesten.

Obergeschoss und Dachwerk



Abb. 101: Dachbalkenlage, Blick nach Südwesten.



Abb. 102: Blick nach Norden.



Abb. 103: Dachwek mit Kehlbalkenzange, Blick nach Norden.



Abb. 104: Dachwerk mit südlicher Giebelwand, blick nach Südwesten.



Abb. 105: Dachwerk mit liegendem Stuhl in Q3. Blick nach Norden.



Abb. 106: Dachwerk mit Q2, Blick nach Westen.

9. Quellen und Literatur

Abkürzungen

AR	Assekuranz-Revision (1832)
Assek.-Nr.	Assekuranz-Nummer (= Vers.-Nr., Versicherungsnummer des Gebäudes)
DG, EG, OG, UG	Dach-, Erd-, Ober- und Untergeschoss
GIS-ZH	Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich, online: maps.zh.ch
H	Brandassekuranz, Bauart Holz
M	Brandassekuranz, Bauart Mauerwerk
Parz.-Nr.	Parzellen-Nummer
Q1, Q2 etc.	Querbund 1, Querbund 2 etc.
R	Brandassekuranz, Bauart Riegel / Fachwerk
StAZH	Staatsarchiv des Kantons Zürich
Z	Brandassekuranz, Eindeckung Ziegel

Archivalien

Staatsarchiv des Kantons Zürich

N 1106	Diverse Gebäudeschätzungsprotokolle der kantonalen Gebäudeversicherung aus dem Zeitraum 1934 bis 1980 zum Gebäude Dorfstrasse 31 inklusive Nebengebäuden.
RR I 543	Lagerbücher der kantonalen Gebäudeversicherung mit Einträgen ab dem Jahr 1861 zum Gebäude Dorfstrasse 31 inklusive Nebengebäuden.

Inventare

HINWEISINVENTAR	Hinweisinventar der Kantonalen Denkmalpflege, Inventar-Nr. VIII/155 und VII/2.
INVENTAR 1982	Kommunales Inventar, <i>Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadtgemeinde Kloten</i> , Inventar-Nr. F28, 1982.
ISOS 1976/2009	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Ortsbild Kloten, 1976, gekürzte Fassung von 2009.

Literatur

CLAVUOT ET AL. 1993	Ottavio Clavuot et al., <i>Siedlungs- und Baudenkmäler im Kanton Zürich. Ein kulturgeschichtlicher Wegweiser</i> , Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich (Hg.), Stäfa 1993.
FIETZ 1943	Hermann Fietz, <i>Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich</i> , Bd.II, Basel 1943.
GANZ 1967	Karl Ganz, <i>Kloten. Aus der Vergangenheit am Vorabend des Flughafenzeitalters</i> , Kloten 1967.

- HERMANN 1997 Isabell Hermann, *Die Bauernhäuser des Kantons Zürich. Zürcher Unterland, Weinland und Limmattal*, Band 3, Basel 1997.
- MEYER KNONAU 1834 Gerold Meyer von Knonau, *Der Kanton Zürich, historisch, geographisch, statistisch geschildert. Ein Hand- und Hausbuch für Kantonsbürger und Reisende*. St. Gallen und Bern 1834.
- MÜLLER 2007 Ueli Müller, *Kloten* in: Historisches Lexikon der Schweiz, 2007. Online: <http://www.hls-dhs-dss.ch/textes/d/D50.php>.
- RENFER 1982 Christian Renfer, *Die Bauernhäuser des Kantons Zürich. Zürichsee und Knonaueramt* Band 1, Basel 1982.

Anhang

Brandassekuranz

Nr. 56.

Im Jahr	Namen des Eigenthümers.	Benennung des Besandes.	Quantität					Schätz- wert im Jahre.	Eigenth. Klasse, 1-4	Bemerkungen.
			Stück	Maß	Fläch	Werk	Preis			
1812	Adolf Aetorfer	Käse und Schaf						1832		
1814						4000		
1817	Joh. Aetorfer 76. Aetorfer Gemeindevorsteher	4 Käse u. 4 Schaf 4. 2. 4. 2.						2000 2000	4000.	
1822	Johannes Aetorfer	3. 2. 3. 2. 3. 2. 3. 2.						2000 2000	4000	
1844	...	1. Wöhrhaus. 1. Schenke u. Stallung. 1. Holzschiffbauwerk						2600 1400 100	4100.	
1854	...	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau						...	9500. Prädikat 2	
1865	Nikolaus u. Josef Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							11.500	
1868	Jakob Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							11.500	
1872	Quinte	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							13.000	
1873	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1874	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1875	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1876	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1877	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1878	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1879	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1880	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1881	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1882	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1883	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1884	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1885	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1886	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1887	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1888	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1889	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1890	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1891	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1892	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1893	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1894	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1895	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1896	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1897	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1898	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1899	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	
1900	Johann Aetorfer	1. Wöhrhaus, Schenke, Stall, Holz- haus u. Schmiedestallbau							20.000	

Abb. 107: Brandassekuranz Nr. 56, StAZH RR I 543.1.

Nr. 56.

(Pw. Nr. 1)

Geschäft im Jahr	Benennung des Gebäudes und der Gebäudetheile	Bauart			Bemerkungen	Eigentümer	
		Geometrisch Kubisch Hohl	Kubisch inhalt m ³	Insolvenz in Gulden Sch.		Insolvenz in Gulden Sch.	im Jahr
1765	1 Wohnhaus	1	110	2200	Erschland. 1767 Johann Schuler	1767	Johann Schuler
	1 gep. Keller	1	25	200			
	1 Wohnhaus mit Keller	1	107	2100			
	1 Schwanenbalkenhaus	1	1	100			
				5700	Zahl Verrechnung		
				1200			
				7000			

Abb. 108: Brandassekuranz Nr. 56, StAZH RR I 543.3.

Levi Klotten. Nr. 191.

303

Jahr	Name des Eigenthümers.	Benennung des Gebäudes.	Bauart.						Höhe Bauhöhe F. S.	Kasche- Bauhöhe F. S.	Bemerkungen
			Wohnhaus	Keller	Küche	Stall	Garage	andere			
1776	Frederik Allden	1 Kaffeebrennerei mit Keller	1	1	1				2700	Kaffeebrennerei, mit Keller, vertheilt.	
1780	Christl id.	1 Hof mit Keller u. 1 Kaffeebrennerei 1 gep. Keller	1	1	1			3500	2800	Kaffeebrennerei u. Keller, vertheilt.	
1785	Levi Klotten	1 Hof	1	1	1			3200		Kaffeebrennerei.	
1787	Johann Schuler Landwirth.	1 Kaffeebrennerei 1 gep. Keller	1	1	1			500	11500		
1792	id.	1 Hof 1 Kaffeebrennerei 1 gep. Keller	1	1	1			1400	600		1100
									6000	7500	15000

Abb. 109: Brandassekuranz Nr. 191, StAZH RR I 543.1.

Nr. 191.

(Pw. Nr. 1)

Geschäft im Jahr	Benennung des Gebäudes und der Gebäudetheile	Bauart			Bemerkungen	Eigentümer	
		Geometrisch Kubisch Hohl	Kubisch inhalt m ³	Insolvenz in Gulden Sch.		Insolvenz in Gulden Sch.	im Jahr
1767	1 Hof	1	20	200	Erschland. 1767 Johann Schuler Landwirth.	1767	Johann Schuler Landwirth.
	1 Kaffeebrennerei	1	1	100			
	1 gep. Keller	1	1	100			
				400	Zahl Verrechnung		
				1500			
				7000			

Abb. 110: Brandassekuranz Nr. 191, StAZH RR I 543.3.

Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

191

Gebäudeschätzungsprotokoll 1938

Revisionsschätzung: **R V K**

Politische Gemeinde: **K l o t e n**

Vor- und Familienname des Eigentümers: **John. Wettstein**

Geschäft oder Hof, Straße:

No.	Bezeichnung des Gebäudes, usw.	Jahr der Erstellung	Lage			Stützart	Fläche	Inhalt m ³	Bisheriger Versicherungswert Fr.	Heutige Neubauskosten pro m ³ Fr.	Altersabwertung %	Heutiger Bauwert pro m ³ Fr.	Neuer Versicherungswert Fr.	Bemerkungen
			Strasse	Grundstück	Fläche									
191	1 Schopf	Vor 1927	1			VH	540	4,300	11	40	40	5,500		
	1 Schopfanbau u. Garage f. Traktor						26	600	11	40	40	1,000		
	1 gew. Keller						124	1,100	13	40	15	1,500		
							Z.V.	6,000				8,000		
								1,500						
								7,500						

Abb. 111: Gebäudeprotokoll 1938, Assek.-Nr. 191, StAZH N 1106.1.12.3.

Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Ass.-Nr. 191

Gebäudeschätzungsprotokoll 1948

Revisionsschätzung: **E K V**

Politische Gemeinde: **K l o t e n**

Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers: **Johannes Wettstein**

Geschäft oder Hof, Straße:

Gebäude-Beschreibung			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungswert Fr.	Stützart	Inhalt m ³	Heutige Neubauskosten pro m ³ Fr.	Altersabwertung %	Heutiger Bauwert pro m ³ Fr.	Neuer Versicherungswert Fr.	Bemerkungen
Lage	Zweck	Bauweise									
I	Schopf	0	V. 1927	1928	I	604	35	15	30	20'000	Meliorat
	1 Schopfanbau u. Garage f. Traktor			1,000		96	36	15	21	3'000	
	3-gew. Keller			1,500		304					
				8,000						23'000	Neu-Anlage

Abb. 112: Gebäudeprotokoll 1948, Assek.-Nr. 191, StAZH N 1106.5.12.3.

Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Ass.-Nr. 191

Gebäudeschätzungsprotokoll 1960

Revisionsschätzung: **E K V**

Politische Gemeinde: **K l o t e n**

Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers: **Johann Wettstein's Erben**

Geschäft oder Hof, Straße: **Dorfstrasse bei 11**

Gebäude-Beschreibung			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungswert Fr.	Stützart	Inhalt m ³	Heutige Neubauskosten pro m ³ Fr.	Altersabwertung %	Heutiger Bauwert pro m ³ Fr.	Neuer Versicherungswert Fr.	Bemerkungen
Lage	Zweck	Bauweise									
II	Schopf	0	1875	1948	I	664	39	25	29	19'000	
	1 Schopfanbau mit Garage			3,000		96	41	25	31	3'000	
				23,000						22'000	Bei Park ist auf dem Grundstück Gebäude zugulden

Abb. 113: Gebäudeprotokoll 1960, Assek.-Nr. 191, StAZH N 1106.6.12.2.

Form-Nr. 191 Gebäudeversicherung des Kantons Zürich **Gebäudeschätzungsprotokoll 1972** EKV

Politsche Gemeinde: **Kloten** Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers: **Johannes Wettstein's Erben**
 Ortschaft oder Hof, Straße: **Dorfstr. b. 31**

Gebäude-Beschreibung			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungswert	Kategorie	Inhalt m ²	Heutige Neubauskosten pro m ²	Abnutzung	Heutiger Bauwert pro m ²	Neuer Versicherungswert	Prog. Vers. bis
Lage*	Zweck*	Baujahr									
II	33	0	1875	1960							
1 Schopf und Keller				19'000	2	664	94	30	66	41'000 /	Bemerkungen
2 Schopfbau mit Garage				3'000		96	104	30	73	7'000 /	
				22'000						51'000 /	

Abb. 114: Gebäudeprotokoll 1972, Assek.-Nr. 191, StAZH N 1106.10.12.5.

Form-Nr. 1213 Gebäudeversicherung des Kantons Zürich **Gebäudeschätzungsprotokoll 1960** EKV

Politsche Gemeinde: **Kloten** Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers: **Hans Wettstein's Erben**
 Ortschaft oder Hof, Straße: **Lindenstr. 40 Dorfstr. 31**

Gebäude-Beschreibung			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungswert	Kategorie	Inhalt m ²	Heutige Neubauskosten pro m ²	Abnutzung	Heutiger Bauwert pro m ²	Neuer Versicherungswert	Prog. Vers. bis
Lage*	Zweck*	Baujahr									
I	3/33	0	1960								
1 Freiluftstall						1018	20	20		20'000	neu vollendet

Abb. 115: Gebäudeprotokoll 1960, Assek.-Nr. 1213, StAZH N 1106.6.12.3.

Form-Nr. 1213 Gebäudeversicherung des Kantons Zürich **Gebäudeschätzungsprotokoll 1973** EKV

Politsche Gemeinde: **Kloten** Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers: **Hans Wettstein Erben Dorfstr. 31, Kloten**
 Ortschaft oder Hof, Straße: **b. Dorfstr. 31**

Gebäude-Beschreibung			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungswert	Kategorie	Inhalt m ²	Heutige Neubauskosten pro m ²	Abnutzung	Heutiger Bauwert pro m ²	Neuer Versicherungswert	Prog. Vers. bis
Lage*	Zweck*	Baujahr									
II	33	0	1960	1960							
1 Freiluftstall + Scheune				20'000	3	1018	57	10	51	52'000	Bemerkungen

Abb. 116: Gebäudeprotokoll 1973, Assek.-Nr. 1213, StAZH N 1106.10.12.5.

Form-Nr. 1213 Gemeinde: **Kloten**

Jahr	Bestandteil	Eigentümer	Baujahr	Inhalt m ²	Neubauskosten pro m ²	Bemerkungen
1960	31	Hans Wettstein's Erben	1960	1018	20'000	neu vollendet
1973	31	Rudolf Wettstein	1973	1018	57'000	10/51

Abb. 117: Gebäudeprotokoll 1960-1974, Assek.-Nr. 1213, StAZH N 1106.13.12.3.

Ver.-Nr. 1236  Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Gebäudeschätzungsprotokoll 1960

Einschätzung
M E K V
19.5.1960

Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers:
Johannes Wettstein

Politische Gemeinde: **Kloten**
Ortschaft oder Hof, Straße: **Dorfstr. 31**

Gebäude-Beschrieb			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungspreis Fr.	St.-art	Inhalt m ²	Heutige Nutzungskosten pro m ² Fr.	Altersabwertung %	Heutiger Barwert pro m ² Fr.	Neuer Versicherungspreis Fr.	Bemerkungen
Lage*	Zweck*	Stützfläche*									
I	9/40	0	1960		B	14	79	10	71	1200	neu vollendet

Abb. 118: Gebäudeprotokoll 1960, Assek.-Nr. 1236, StAZH N 1106.6.12.3.

Ver.-Nr. 1236  Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Gebäudeschätzungsprotokoll 1973

E K

Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers:
Herrn Johannes Wettstein's Erben

Politische Gemeinde: **Kloten**
Ortschaft oder Hof, Straße: **Dorfstr. 31 bei 31**

Gebäude-Beschrieb			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungspreis Fr.	St.-art	Inhalt m ²	Heutige Nutzungskosten pro m ² Fr.	Altersabwertung %	Heutiger Barwert pro m ² Fr.	Neuer Versicherungspreis Fr.	Bemerkungen
Lage*	Zweck*	Stützfläche*									
II	90	0	1960	1960							
I	Müherhaus			1'000	S	24	218	15	186	2'600	

Abb. 119: Gebäudeprotokoll 1973, Assek.-Nr. 1236, StAZH N 1106.10.12.5.

Bauakten



Abb. 120: Lagereinbau in der Ökonomie, 2012. Bauamt Stadt Kloten.

9.5 Gutachten zur Schutzwürdigkeit, Büro für Baugeschichte AG

Stadt Kloten
Bauamt

Herr
Marc Osterwalder
Leiter Bereich Lebensraum
Stv. Verwaltungsdirektor
Kirchgasse 7
8302 Kloten

Büro für Baugeschichte
Tobias Sigrist
lic. phil. I, Mas. Arch. ETH
Tannenstr. 23
8212 Neuhausen a. Rhf.

079 303 37 77
tobias.sigrist@baugeschichte.ch

CHE-356.802.786 MWST

Pos. Gutachten
Datum: 25.03.2022

Schutzwürdigkeitsbericht Kloten, Dorfstrasse 31: Ökonomie



Eigenwert: Das Ökonomiegebäude entspricht in Architektur und Konstruktion der von der SVIL (Schweizerische Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft) propagierten rationalen Betriebsorganisation.

Situationswert: Das Ökonomiegebäude funktioniert als Achsgebäude der Petergasse, das den Strassenraum aufgrund seines architektonischen Ausdrucks mit breitgelagertem, markantem Volumen, in geschlossenem Holzverschalten Charakter äusserst prägnant abschliesst.

Inhalt

I. Ausgangslage	3
Auftrag	3
Vorgehen	3
Grundlagen	3
Schutzfaktoren	4
II. Zusammenfassung und Würdigung	7
Bau- und Siedlungsgeschichte	7
Situations- und Eigenwert	7
III. Empfehlung	9
Schutzumfang	9
Bericht	10
1. Situationswert	11
1.1. Siedlungsstruktur	11
1.2. Siedlungsgeschichte	13
1.3. Ortsbildprägende Wirkung	18
2. Eigenwert	22
2.1. Baugeschichtlicher Abriss	22
2.2. Architektonischer Ausdruck	24
2.3. Raumgliederung und Gebäudetypologie	27
2.4. Konstruktion	29
2.5. Ausstattung	33
2.6. Wirtschafts- und Sozialgeschichte	35
Anhang	36

I. Ausgangslage

Auftrag

Das Bauamt der Stadt Kloten beauftragt am 21.02.2022 das Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist, Neuhausen, einen Bericht über die Schutzwürdigkeit zu erstellen.

Vorgehen

Der vorliegende Bericht würdigt die denkmalpflegerischen Eigenschaften der Liegenschaft gemäss dem gesetzlichen Kriterienkatalog von § 203, Abs. 1, lit. c PBG.

Die Darstellung berücksichtigt die formellen Schutzfaktoren, d.h. Erwähnungen der Liegenschaft in unterschiedlichen Inventaren und in planungsrechtlichen Grundlagen.

Die Würdigung erfolgt gemäss den Grundsätzen, wie sie in den „Leitsätzen zur Denkmalpflege der Schweiz“ der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege von 2006 festgehalten sind.

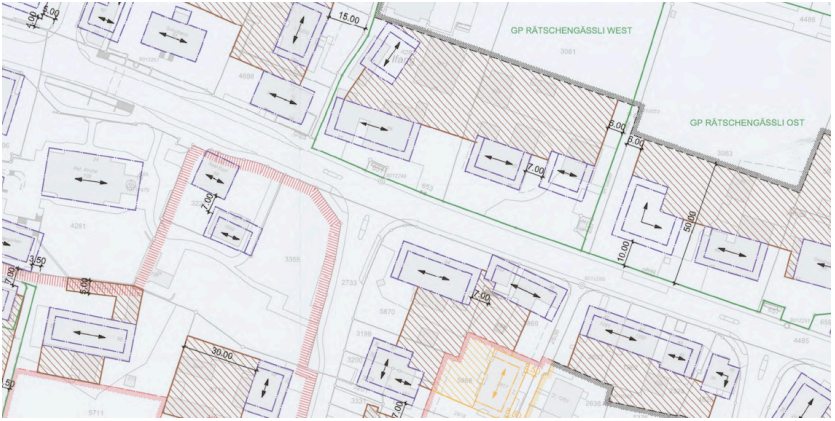

Grundlagen

- Stadt Kloten, Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadtgemeinde Kloten, Inventarauszug: Inventarblätter Nrn., B2, F7, F8, F 28 (Dorfstr. 31), F 31, H 11, 1982.
- IBID (Widmer Jasmin), Schutzwürdigkeitsbericht betr. Gebäudekomplex Kloten, Dorfstrasse 31, 18.01.2019.
- Weitere Inventare: ISOS, BLN, IVS, KGS, KOBI, kt. Hinweisinventar.
- Lagerbücher der GVZ.
- Dokumentation mit Fotos am 24.02.2021.
- Bildmaterial: Die Liegenschaft ist in Luftbildaufnahmen unterschiedlicher Zeitstellung (ETH-Bildarchiv) sowie in historischen Fotografien abgebildet.
- Plan- und Kartenmaterial: Die Liegenschaft ist in verschiedenen Karten und Plänen enthalten, die im Staatsarchiv Zürich und im Geoinformationssystem des Kanton Zürichs konsultiert worden sind.
- Literatur: KdS, Bauernhausforschung, Kantonsgeschichte, Ortsgeschichte.

Schutzfaktoren

Unter Schutzfaktoren werden formelle Zuschreibungen verstanden, die die potentielle Schutzeigenschaft eines Gebäudes konkretisieren. Sie sind mitunter in Inventaren auf kommunaler, kantonaler und eidgenössischer Ebene sowie in planungsrechtlichen Grundlagen enthalten und werden mit Blick auf die tatsächliche Situation des Bauwerks gewürdigt.

Kom. Inventar	<p>Schutzziele gem. Inventarblatt sind bei der Ökonomie Vers. Nr. 56: „Erhalten der Struktur. Erhalten der Anordnung, Gesamtform und Gestaltungsmerkmale von Bauten und Freiräumen . Integrales Erhalten der für die Struktur wesentlichen Einzelelemente.“</p> <p><i>Vgl. Inventarblatt Nr. F 28.</i></p>
Kt. Inventare	<p>Die Liegenschaft ist nicht als überkommunales Schutzobjekt verzeichnet. Sie ist aber im Hinweisinventar aufgeführt, ohne dass Angaben zur Ökonomie oder zur „Art des Schutzes“ festgehalten sind.</p> <p><i>Vgl. Karteikarte Hinweisinventar VIII/155.</i></p>
Umgebungs-schutz	 <p>In unmittelbarem Nahbereich der Liegenschaft, die im Inventarblatt als schraffierte Fläche ausgewiesen ist, befinden sich kommunale und überkommunale Inventar- und Schutzobjekte: Das östlich gelegene ehemalige Vielzweckbauernhaus Dorfstr. 35 ist ein kommunales Schutzobjekt, das südöstlich an der T-Kreuzung situierte ehemalige Vielzweckhaus Dorfstrasse 35 sowie Bauten entlang der Petergasse sind kommunal inventarisiert. Die Kirche ist ein kantonales Schutzobjekt, der dazugehörige „Saal Dorf“ an der Dorfstrasse 26 ist ein regionales Schutzobjekt wie auch das gegenüber situierte Schulhaus an der Dorfstrasse 25. Das zwischen Schulhaus und dem Gehöft Dorfstrasse 31 liegende Gebäude ist kommunal inventarisiert.</p> <p>Damit befindet sich die Liegenschaft in einer Gebäudegruppe, bei welcher der Umgebungsschutz gemäss Art. 203, Abs. 1, lit. c PBG wie auch der denkmalpflegerische Ensembleschutz gemäss Art. 16 KNHV zu beachten ist (Vgl. BRKE II Nrn. 0051-0052/2009 vom 24.02.2009).</p> <p><i>Vgl. Karte kt. Denkmalschutzobjekte gem. GIS und kommunales Inventar.</i></p>

<p>Zone</p>	 <p>Das Grundstück ist in die Kernzone ausgeschieden. Der Kernzonenplan „Alt-Kloten“ definiert gem. BZO Mantellinien und Firstrichtungen - vorbehalten sind Unterschutzstellungen.</p> <p><i>Vgl. BZO 15.06.2013, Kernzonenplan, festgesetzt 06.11.2012.</i></p>
<p>KOBI</p>	<p>Kloten ist nicht im kantonalen Ortsbildinventar verzeichnet.</p> <p><i>Vgl. Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (GIS ZH).</i></p>
<p>ISOS</p>	 <p>Kloten ist kein eidgenössisch geschütztes Ortsbild. Die Ortschaft ist als „verstädertes Dorf“ erfasst und als „lokal bedeutsam“ eingestuft. Die Liegenschaft befindet sich im Gebiet 1 mit Erhaltungsziel A: „Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. Abbruchverbot, keine Neubauten. Detailvorschriften für Veränderungen.“</p> <p>Zu berücksichtigen sind auch die angrenzenden Zonen. Dies sind einerseits das Gebiet 1.1. (Kirchenbezirk) mit Erhaltungsziel A und andererseits die U-Ri I (Umgebungsrichtung: offenes Wies- und Ackerland), mit dem Erhaltungsziel a: „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.“ (Anm.: Dieser Eintrag von 1976 entspricht in keiner Weise mehr der tatsächlichen Situation.)</p> <p><i>Vgl. Bundesinventar ISOS_5506, 1976 sowie Erläuterungen zum ISOS, 2021.</i></p>

<p>IVS</p>	 <p>Im Nahbereich der Liegenschaft sind keine Wege im Bundesinventar der historischen Verkehrswege verzeichnet. Jedoch ist die Dorfstrasse unter der Nr. IVS_ZH_56 als regional bedeutsam klassiert.</p> <p><i>Vgl. Bundesinventar IVS (GIS).</i></p>
<p>KGS</p>	<p>Das Bauwerk ist nicht im Inventar des KGS (Kulturgüterschutz) eingetragen.</p> <p><i>Vgl. Schweizerische Eidgenossenschaft, Kulturgüterschutzinventar: Aktuelles KGS-Inventar mit A- und B-Objekten (13.10.2021).</i></p>
<p>BLN</p>	<p>Die Ortschaft ist nicht Teil des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) und befindet sich auch nicht in der Nahumgebung von inventarisierten Gebieten.</p> <p><i>Vgl. BLN (GIS).</i></p>
<p>Literatur</p>	<p>Das Gebäude selbst ist in der Fachliteratur nicht erwähnt.</p> <p><i>Vgl. Die Bauernhäuser des Kantons Zürich Bd. 3, 1997 sowie die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich Bd. 15, 1943.</i></p>

II. Zusammenfassung und Würdigung

Dieser Bericht würdigt die denkmalpflegerischen Eigenschaften der Liegenschaft gemäss dem gesetzlichen Kriterienkatalog von § 203, Abs. 1, lit. c PBG: „Schutzobjekte sind [Bauten], die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind [sog. Eigenwert] oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen [sog. Situationswert].“

Bau- und Siedlungsgeschichte

Das Gebäude befindet sich auf einem Baugrund, der mutmasslich bereits im Frühmittelalter besiedelt war. Grossvolumige, dreiraumtiefe Vielzweckbauten sind kartografisch dann in der Neuzeit an dieser Stelle bezeugt. Im 19. Jh. wurden diese Bauten mit klassizistischen langgestreckten Vielzweckhäusern ersetzt. Am 3. August 1941 brannten zwei dieser Höfe ab, an dessen Stelle das bis heute tradierte Gehöft in Getrenntbauweise erstellt worden ist. Die Projektierung des Ökonomiegebäudes erfolgte umgehend nach dem Brandfall. Bereits am 26. September 1941 wurden die eine Woche zuvor unterzeichneten Eingabepläne bewilligt und im Folgejahr war das Gebäude fertiggestellt.

Der Wiederaufbau des Gehöfts 1941-43 erfolgte nach zeitgemässer Konzeption und Typologie, wie sie sich in der Zwischenkriegszeit durchsetzte: Das Gehöft wurde gemäss Musterplänen der SVIL (Schweizerische Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft) in Getrenntbauweise nach Massgabe der rationellen Betriebsorganisation erstellt. Die Anlage besteht aus einem kleineren, muralen Wohn- und einem breitgelagerten, holzverkleideten Ökonomiegebäude sowie einem multifunktionalen Zwischentrakt, der die beiden Bauten verbindet. Diese Anordnung etablierte sich insbesondere bei den Aussiedlerhöfen auf neu geschaffenen Meliorationsflächen, wurde aber auch innerhalb des Siedlungsgebiet seit der Zwischenkriegszeit so ausgeführt.

Situations- und Eigenwert

Die Qualität der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur Klotens in der Kernzone besteht einerseits im regionaltypischen Merkmal des Strassendorfs, andererseits in den regelmässig angeordneten, senkrecht abzweigenden und hierarchisch untergeordneten Erschliessungsästen. Die Überlagerung der linearen Strassendorf-Struktur mit einer sekundären, orthogonalen Bebauungsstruktur hat zur Folge, dass dort, wo diese Nebenachsen die strassensüdseitige Bebauung der Hauptachse durchstossen, die nordseitige Bebauung abschnittsweise in der Tiefe freigespielt wird. So entsteht eine aussergewöhnliche und klar rhythmisierte Strassendorfstruktur. Die wichtigste Bedeutung entlang der Dorfstrasse kommt deshalb den Bauten an den Schnittstellen von Dorfstrasse und diesen „Gassen“ zu. Das Ökonomiegebäude Dorfstrasse 31, das exakt in der Achse der Petergasse liegt, schliesst den von umgebauten und umgenutzten Bauernhäusern gesäumten Strassenraum äusserst prägnant ab. Diese Wirkung wird durch den architektonischen Ausdruck des Gebäudes

(breitgelagertes, markantes Volumen, geschlossener Holzverschalter Charakter) verstärkt. Die Ortsbildprägende Wirkung ist deshalb als wesentlich zu qualifizieren.

Siedlungsgeschichtlich ist das Ökonomiegebäude der jüngste und gleichsam letzte Vertreter der landwirtschaftlich bestimmten Siedlungsentwicklung, die in der 2. Hälfte des 20. Jh. abbrach. So ist das Gebäude ein wichtiger Zeuge der bäuerlich geprägten, über die Zeit gewachsenen Siedlungsstruktur, die gebildet ist aus frühneuezeitlichen dreiraumtiefen Bohlenständerbauten (Petergasse 28), klassizistischen Bauernhäuser in Fachwerkbauweise insbesondere aus dem 19. Jh. (wie das ostseitige Anrainergebäude Dorfstrasse 35) sowie rationell organisierten Ökonomiegebäude in Ständerbauweise mit Zangenkonstruktionen aus der Mitte des 20. Jh.

Wirtschaftsgeschichtlich bezeugt das Gebäude in Konzeption, Konstruktion und Ausdruck sehr augenfällig den Wandel der Landwirtschaft (Umstellung auf Graswirtschaft und Viehzucht), der infolge sinkender Getreidepreise (Eisenbahn und Überseeimporte) Ende des 19. Jh. sowie mit der Nachfrage nach Fleisch und Milchprodukten (Verstädterung) einsetzte und mit der Motorisierung und Rationalisierung in den 1940er Jahren seinen Abschluss fand.

Architektur- und konstruktionsgeschichtlich ist das Bauwerk ein Zeuge der rationalen, ökonomischen und nach Musterplänen konzipierten Baupraxis, die sich mit den Schul- und Kasernenbauten bereits im 19. Jh. etablierte. Die Konstruktion (Ständerwerke auf Betonfundamenten und mit Zangen ausgebildete Sprengwerke) setzten sich bei Ökonomiebauten ab dem Ersten Weltkrieg umfassend durch. Die betrieblich bedingte, auf die industrielle Landwirtschaft ausgerichtete Konzeption, die im Rahmen der Meliorationen von der SVIL propagiert wurde, fand auch im Kanton Zürich seit der Zwischenkriegszeit grosse Verbreitung.

III. Empfehlung

Der Bericht dient allein der Sachverhaltsfeststellung des Denkmalwerts. Der Fokus liegt ausschliesslich auf dem Bestand und blendet jegliche weitere planerisch zu berücksichtigende Fragen explizit aus. Der Bericht kann überdies die Fragen betr. gesetzlicher Grundlage, öffentlichem Interesse, Güterabwägung und Verhältnismässigkeit in keiner Weise beantworten. Die Prüfung der Zulässigkeit von Eingriffen in die Freiheitsrechte ist allein den Behörden auferlegt.¹ Dennoch wird gemäss gängiger Praxis und aufgrund der etablierten Rechtsprechung² eine fachgutachterliche Empfehlung betr. Vorgehen und Schutzzumfang der Behörde unterbreitet.

Schutzzumfang

Die Liegenschaft erfüllt aus fachlicher Sicht, die oben zusammengefasst ist und im Bericht ausführlich erläutert und dokumentiert wird, die hohen Anforderungen, die § 203, Abs. 1, lit. c PBG an ein kommunales Schutzobjekt stellt.

Folgende Elemente des Gebäudes Dorfstrasse 31 sind aus denkmalpflegerischer Sicht schutzwürdig:

In Substanz:

- Die Konstruktion (Ständerwerke, Fachwerke, Sprengwerke, Verstreibungen, Pfetten und Rafen, sowie Hourdisdecke, sodann: Stallmauern und Fundamente).
- Die Tore, die Kunststeingewände von Türen und Fenstern.
- Der Bretterschirm.

In Erscheinung:

- Aussenwände: Der geschlossene Charakter inkl. Anordnung der Öffnungen.
- Dachfläche: Geschlossener Charakter.

In Anordnung:

- Die konstruktiv bedingte Raumgliederung (Schotten).

Umgebung:

- Der südseitige zum Strassenraum zugehörige Vorplatz als Freifläche mit Brunnenanlage.

Der Schutzzumfang ist jedenfalls unter Wahrung verwaltungsrechtlicher Grundsätze und unter Beachtung der Schutzfähigkeit zu bestimmen und betreffend Umgang mit den geschützten Elementen zu konkretisieren.

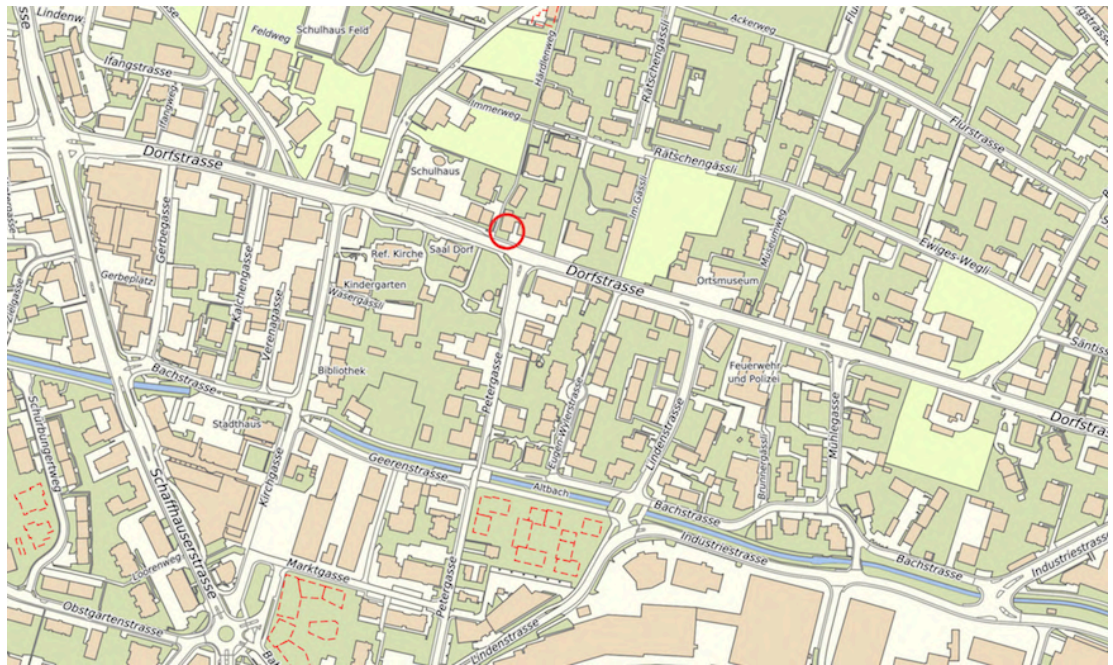
¹ vgl. Art. 36 BV; insb. Bernhard Waldmann, Bauen und Denkmalschutz, in: Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht (Hrsg.), Schweizerische Baurechtstagung 2003, Freiburg 3002, S. 109ff

² vgl. u.a. BRGE II Nr. 0090/2017 4.4.

Bericht

1. Situationswert

1.1. Siedlungsstruktur



Situationsplan, GIS 2022.

Die Siedlungsstruktur des verstädterten Ackerbauerndorfs Kloten zeichnet sich aus durch das rasterförmig aufgebaute Erschliessungssystem, das sich zwischen der geradlinig verlaufenden Dorfstrasse und dem parallel dazu fliessenden Altbach aufspannt.

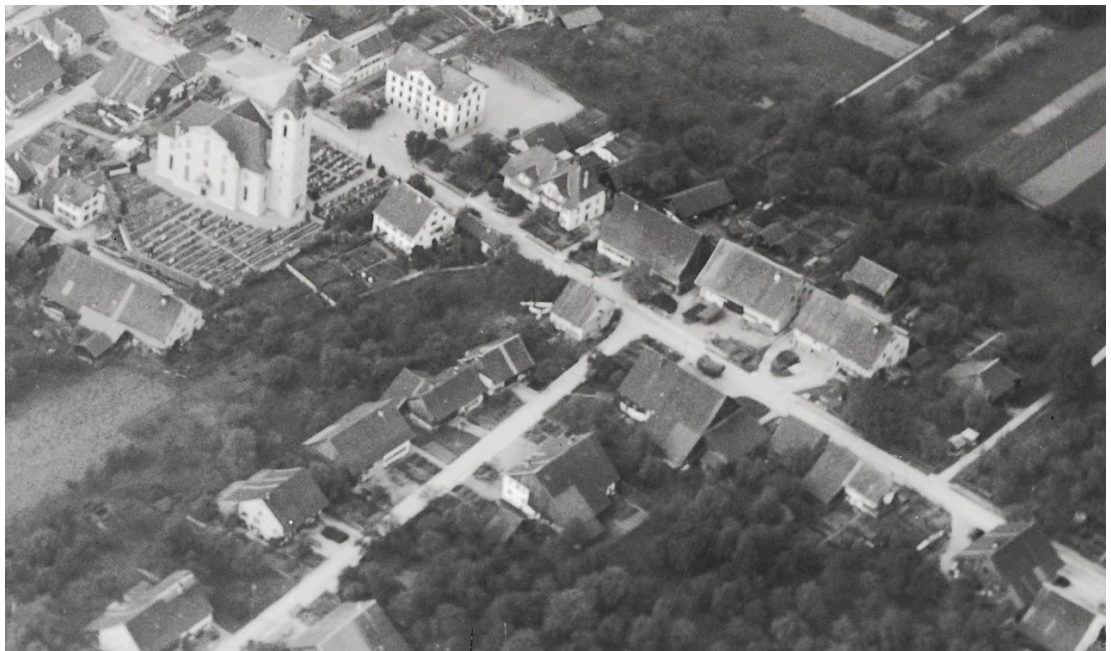
Die Strassenräume sind im historischen Siedlungsgebiet durch die traufständige Stellung der Einzelbauten geprägt. Die Bebauungsstruktur ist von meist zweigeschossigen Vielzweckbauten aus dem 19. Jh., teils aus dem 18. Jh., charakterisiert, deren Wohnteile massiv oder in verputztem Fachwerk und deren Ökonomieteile als bretterverschaltete Ständerkonstruktionen in Erscheinung treten. Vorplätze binden die Ökonomieteile an die Strasse, während umfriedete Gärten die Wohnteile im Strassenraum auszeichnen. Neben den traufständig gesetzten Bauernhäusern unterschiedlicher Zeitstellung prägen auch markante öffentliche Bauten aus verschiedenen Bauepochen mit ausladenden Freiflächen die Dorfstrasse - wie etwa die barocke Kirche von 1791 und das spätklassizistische Schulhaus von 1868 nach kantonaalem Musterplan.

Innerhalb dieser bis heute robusten Siedlungsstruktur ist aber eine bauliche Dynamik festzustellen, die die gewachsene Hierarchie zwischen Bauernhäusern und öffentlichen Bauten beeinträchtigt. Die wirtschaftliche Entwicklung v.a. in der zweiten Hälfte des 20. Jh. verdrängte die landwirtschaftliche Nutzung und führte mit neuen Bauaufgaben wie Feuerwehr, Polizei, Einzelhandel, Dienstleistung und Mietwohnungen auch zu neuen Bautypen.

Die Qualität der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur Klotens in der Kernzone besteht einerseits im regionaltypischen Merkmal des Strassendorfs, andererseits in

den regelmässig angeordneten, senkrecht abzweigenden und hierarchisch untergeordneten Erschliessungsästen. Die Überlagerung der linearen Strassendorf-Struktur mit einer sekundären, orthogonalen Bebauungsstruktur hat zur Folge, dass dort, wo diese Nebenachsen die strassensüdseitige Bebauung der Hauptachse durchstossen, die nordseitige Bebauung abschnittsweise in der Tiefe freigespielt wird. So entsteht eine aussergewöhnlich klar rhythmisierte Strassendorfstruktur. Die wichtigste Bedeutung entlang der Dorfstrasse kommt deshalb den Bauten an den Schnittstellen von Dorfstrasse und diesen „Gassen“ zu:

Die ganz östlich gelegene Gerbegasse läuft auf ein zurückversetztes Haus mit Vorplatz und Brunnen zu; die Kalchengasse auf einen kleinen, gestalteten Grünraum; die Kirchgasse auf ein Vielweckbauernhaus mit Vorplatz; die Petergasse direkt auf das Ökonomiegebäude an der Dorfstrasse 31 mit Vorplatz und Brunnen; die heutige Lindengasse auf das Ortsmuseum im Bücheler-Haus ebenfalls mit Vorplatz und Brunnen und zuletzt die beiden Achsen Brunnergässli und Mühlegasse, die auf die „Landi“ und den Vorplatz mit Café und Brunnen des Fördervereins Hegnerhofs zu führen.



T-Kreuzung Petergasse/Dorfstrasse als für Kloten typische Situation der sich überlagernden Strukturen (Strassendorf und orthogonales Siedlungsmuster). Luftbild 1919 (Ausschnitt).

1.2. Siedlungsgeschichte



Die Entwicklung landwirtschaftlicher Siedlungen ist sehr dynamisch und von Um- und Ersatzbauten über die Jahrhunderte geprägt. Die Bauten in Substanz sind deshalb nicht unbedingt Zeugen einer Siedlungsphase. Ihre Anordnung, die auf Vor- und Vorgängerbauten zurückgehen kann, ist hingegen von unterscheidbaren Epochen bestimmt.

Im ehemaligen Ried von Kloten wurden neolithische Siedlungsspuren gefunden, im Aalbühl eine frühbronzezeitliche Siedlung und im Homberg Steinkistengräber der Hallstattzeit. In der Römerzeit lag Kloten an der Kreuzung der Hauptachse von Vindonissa nach Brigantium (Windisch-Bregenz) und einer Strasse von Turicum in den süddeutschen Raum. Die kontinuierliche Besiedlung sowie die Errichtung einer Grosspfarre im Frühmittelalter sind anzunehmen. Die Burg Rohr im Grossen Ried war im 13. und 14. Jahrhundert Sitz der Herren von Rümlang. Von diesen Siedlungsphasen sind praktisch keine baulichen Zeugen mehr vorhanden. Auch spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Bauwerke fehlen im Ortsbild, wobei konstruktive Elemente im Innern von einigen Bauten u.U. tradiert sind.

Die heutige Siedlungsstruktur Klotens ist Resultat von mindestens vier Siedlungsphasen, die im Ortsbild noch gut ablesbar sind:

1. Der gerade Verlauf der heutigen Dorfstrasse durch Kloten ist mutmasslich eine Spätfolge der Wegverbindung Winterthur-Baden zur Zeit des Römischen Reichs. Die Strassenbebauung entlang dieses Streckenabschnitts entwickelte sich aber erst im Mittelalter vorerst mit kleineren freistehenden Einzelbauten. Die heutige Bebauung ist strukturell in diese Zeit zu legen.
2. Die Bebauung mit grossvolumigen Vielzweckbauten erfolgte aber erst in der Neuzeit, wie der Zehntenplan von 1672 eindrücklich belegt. Die ältesten heute noch vorhandenen Bauten sind tatsächlich ins 16./17. Jahrhundert zu datieren, u.a. das Ortsmuseum Dorfstrasse 47 mit Bj. 1548. Bei der T-Kreuzung Dorfstrasse/Petergasse definiert spätestens seit dem 17. Jh. eine Baugruppe aus vier grösseren Vielzweckbauernhäusern den nordseitigen Rand der Dorfstrasse. Die Petergasse mit traufbetonten Bauten war damit gegen die Dorfstrasse klar gefasst und bildete einen geschlossenen Strassenraum.
3. Die Mehrheit der Bauten im historischen Siedlungskern stammt aus dem späten 18. und dem „langen“ 19. Jahrhundert. Der frühneuzeitliche Gebäudebestand

wurde während dieser Epoche mit klassizistischen und spätklassizistischen Bauten oder Umbauten erneuert (ersetzt oder umgebaut). Diese Veränderung der Siedlungsstruktur ist im gesamten Zürcher Kantonsgebiet als Folge der verfassungsrechtlichen und baupolitischen Veränderungen (u.a. Aufhebung des Flurzwangs) festzustellen. Diese Entwicklung wurde mit dem Strassenbauprogramm unter der liberalen Kantonsregierung nach der Revolution 1831 noch verstärkt. Interessanterweise ist in Kloten keine markante Siedlungsausdehnung festzustellen, sondern nur eine Erneuerung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Dies hängt mit dem markanten Bevölkerungsschwund im 19. Jh. zusammen (1850 1524; 1900 1363). Auch der Eisenbahnanschluss 1877 (Konkurs 1881) stiess keine Siedlungsentwicklung an. Die drei Bauten bei der heutigen Dorfstrasse 31, die auf dem Luftbild von 1919 gut sichtbar sind, stammen aus dieser Bauepoche: Der Vorgängerbau Dorfstrasse 31 wurde 1819 erbaut, das ostseitige gleichzeitig abgebrannte Vielzweckhaus datierte grob ins 19. Jh. und das heute noch bestehende Haus Dorfstrasse 35 wurde 1868 erbaut.

4. In der Nachkriegszeit führte die Inbetriebnahme des Flughafens zu einem sprunghaften Anstieg an Arbeitsplätzen, was eine grosse Bautätigkeit auslöste und zur Verstädterung des einstigen Ackerbauerdorfs führte. Vorerst blieb die bäuerlich-gewerbliche Nutzung im Ortskern und die Anlage von neuen Wohnbauten siedlungsräumlich getrennt. Seit den 1960er Jahren überlagern sich diese Strukturen aber zusehends. Zudem siedelten sich, verstärkt mit dem Bau der Autobahn, auch Industriebetriebe vor allem am Ostrand Klotens an. Seit den 1990er Jahren ist zudem eine starke Innenverdichtung festzustellen. Die Baugruppe aus streng klassizistischen Vielzweckbauernhäusern aus dem 19. Jh. wurde im 20. Jh. überprägt; vorerst durch einen um 1900 erstellten Ersatzneubau ganz westlich der Gruppe: ein Wohn- und Geschäftshaus in behäbigem Heimatstil. Dann gingen auch die beiden östlich gelegenen Bauernhäuser aufgrund eines Brandes von 1941 verlustig. Das letzte langgestreckte Bauernhaus dieser Gruppe besteht noch, ist durch die wuchtige Schleppgaube über dem Wohnteil in seiner Wirkung jedoch stark beeinträchtigt. Auf dem Brandplatz wurde 1943 ein für die Zeit typisches Gehöft erbaut, dessen Scheune wiederum einen äusserst prägnanten Abschluss der Petergasse bildet.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Siedlungsentwicklung Klotens und den Veränderungen im Bereich der T-Kreuzung Dorfstrasse/Petergasse ist beim Ökonomiegebäude Dorfstrasse 31 folgende siedlungsgeschichtliche Bedeutung festzustellen:

- Zum Ersten ist das Ökonomiegebäude in seiner Nutzung ganz allgemein ein Vertreter der landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur Klotens, die in der zweiten Hälfte des 20. Jh. ihre bauzeitliche Funktion vollständig verloren hat.
- Zum Zweiten ist das Gebäude ein typologischer Vertreter der Konzeption, wie er damals durch die SVIL (Schweizerische Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft, vgl. Kapitel Gebäudetypologie) gefördert wurde. Das nach dem Brandfall 1941 erstellte Gebäude gliedert sich nicht mehr in die neuzeitlich geprägte Bebauungsstruktur ein, sondern übernimmt das auf die industrielle Landwirtschaft ausgerichtete Bau- und Nutzungskonzept.



Murer-Karte um 1566.



Zehntenplan 1672.



Militärquartierkarte um 1733.



Keller 1831.



Wild-Karte um 1850.



Siegfried-Karte 1880.



Siegfried-Karte 1930.

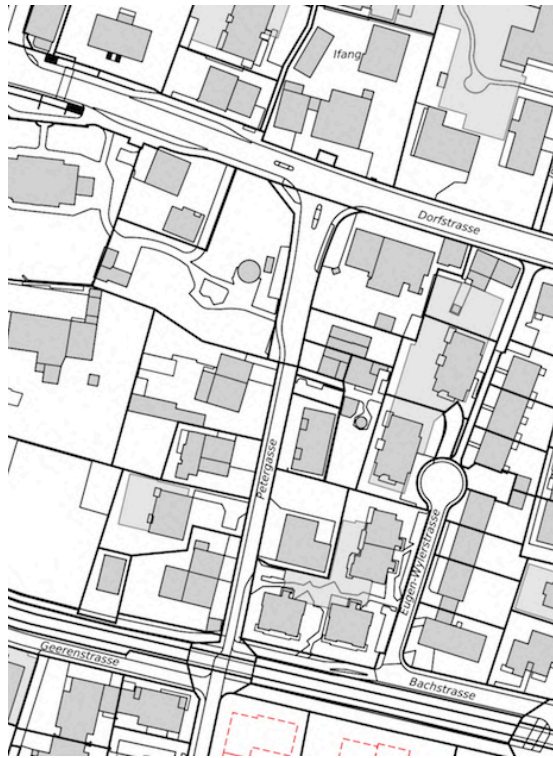


Landeskarte 1956.



Luftbild 1947.

1.3. Ortsbildprägende Wirkung



Amt. Vermessungsplan 2021.



Orthofoto 2019.

Das Ökonomiegebäude Dorfstrasse 31 befindet sich in einem ortsbaulich sensiblen Bereich der Siedlungsstruktur, dessen Bedeutung sich durch folgende Eigenschaften ergibt:

- Das Gehöft besteht aus zwei freistehenden Bauten (dem teils muralen, teils fachwerksichtigen Wohnhaus und dem breitgelagerten, holzverschalten Ökonomiegebäude) und einem multifunktionalen Zwischentrakt, der die beiden Bauten verbindet. Diese Anordnung ist typisch für die moderne Hofanlage seit der Zwischenkriegszeit. Der Ausdruck dieses giebelständigen Gebäudepaares prägt diesen Abschnitt der Dorfstrasse markant mit.
- Das Ökonomiegebäude, das genau in der Achse der Petergasse liegt, schliesst diesen von umgebauten und umgenutzten Bauernhäusern gesäumten Gassenraum äusserst prägnant ab.
- Innerhalb der gebäudetypologisch heterogenen Bebauungsstruktur verweist das baugeschichtlich jüngste Ökonomiegebäude durch seine der Nutzung geschuldeten Charakteristik auf die jahrhundertealte, landwirtschaftlich geprägte Siedlungsentwicklung, die in der 2. Hälfte des 20. Jh. abgebrochen ist. Diese Wirkung besteht im Raum der Dorfstrasse und der Petergasse.
- Die Umgebung strassenseitig ist für das Gebäude angemessen und nutzungs-funktional gestaltet: Ein mächtiger Brunnen (Stock mit Urnenaufsatz und monolithischer Trog aus Muschelkalk, 19. Jh.) wird von einem Kopfsteinpflaster gefasst; die Einfahrt zum Tenn ist asphaltiert und eine Birke wächst in der ehemaligen Mistwerfe (heute ein mit einem Betonsockel eingefasster Grünraum).

Einschränkend ist festzustellen:

- Der Ortsrand ist verschwunden, das Gebäude grenzt rückwärtig nicht mehr ans offene Feld, sondern an grossvolumige Wohnbauten. Das Ökonomiegebäude funktioniert damit als „Schwelle“ zwischen dieser neuen Siedlungsstruktur und der gewachsenen Siedlungsstruktur an der Dorfstrasse/Petergasse.
- Im Nahbereich der T-Kreuzung Dorfstrasse/Petergasse ist die Bebauung entweder von historischen Bauten oder von qualitativollen Ersatzneubauten geprägt. Aber es bestehen auch Beeinträchtigung: u.a. aufgrund des überdimensionierten Dachaufbaus beim ostseitigen Nachbarhaus Dorfstrasse 35 sowie aufgrund des keine 100m entfernt situierten viergeschossigen Wohngebäudes Bj. 1961 mit blaugrauem Anstrich.

Gesamthaft ist dennoch eine wesentliche ortsbildprägende Wirkung des Ökonomiegebäudes für die Siedlungsstruktur in den Räumen Dorfstrasse und Petergasse festzustellen.

Folgende Fotos visualisieren die Wirkung der Liegenschaft im Siedlungs- und ehemaligen Landschaftsraum:



Luftbild 1947.



Wirkung in der Petergasse.





Wirkung in der Dorfstrasse.





Brunnenanlage

2. Eigenwert

2.1. Baugeschichtlicher Abriss

Die Darstellung der Baugeschichte basiert neben der Bestandsanalyse auf Primärquellen wie: Kartenwerke, historische Fotografien, Bauakten, Akten der Gebäudeversicherung von 1812 bis 1975, die u.a. im Staatsarchiv Kanton Zürich konsultiert und fotografiert wurden sowie in Auszügen in diesem Bericht abgebildet sind.³

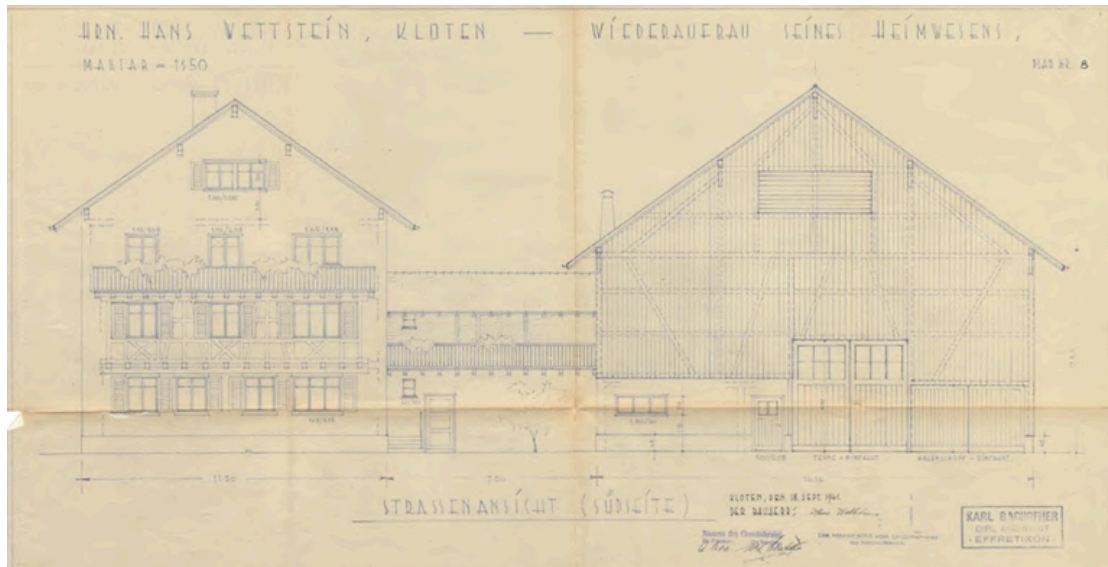
Der Abriss stellt die wichtigen Bauphasen dar. Eine detailgenaue Aufzeichnung ist nicht notwendig für das grundsätzliche Verständnis der Baugeschichte.

<p>Vorvorgängerbauten</p>	 <p>Seit der Neuzeit sind Bauten archivalisch bezeugt. Die Lage an der Durchgangsstrasse mit kleinem bis ins späte 19. Jh. offen fliessendem Bach und in der Nähe der Kirche legen überdies eine frühere Besiedlung im Mittelalter nahe.</p> <p><i>Quellen: Zehntenplan 1672.</i></p>
<p>Vorgängerbau</p>	 <p>Die neuzeitliche Baugruppe wurde im 19. Jh. ersetzt: Das Wohnhaus ganz „links“ (Dorfstrasse 27/29) wurde 1899 im Reformstil erbaut. Das Vielzweckhaus an der Dorfstrasse 31, das 1943 abbrannte, wurde 1819 als langgestrecktes klassizistisches Bauernhaus erstellt. Das folgende Gebäude, das ebenfalls 1943 komplett niederbrannte, datiert ins 19. Jh. Das Gebäude ganz „rechts“ (Dorfstrasse 35) wurde 1868 in bereits spätklassizistischer, schlichterer Haltung erbaut.</p> <p><i>Quellen: Augenschein, Luftbild, Lagerbücher.</i></p>

³ Die Interpretation basiert dabei auf den Einträgen und Anmerkungen in den Lagerbüchern der Brandassekuranz. Die Schätzwerte werden inflationsbereinigt dargestellt, um die Veränderung des Versicherungswertes korrekt zu erfassen. Die Berechnungen basieren auf der „Historischen Statistik der Schweiz“ (vgl. www.swistoval.ch) sowie der Fachliteratur: Niederer Albert, Der Münzumschlag von 1851/52 in der Schweiz, in: Schweizerische numismatische Rundschau, Bd. 44 (1965), S. 43. Christian Pfister, Roman Studer. Swistoval. The Swiss Historical Monetary Value Converter. Historisches Institut der Universität Bern: <http://www.swistoval.ch>

<p>1941 Brandfall Neubau</p>	<p>Am 3. August 1941 brannte die Liegenschaft sowie das Nachbargebäude infolge eines Blitzschlags. Keine zwei Monate später wurde die Baubewilligung für das neue Ökonomiegebäude erteilt (26.09.1941). Ein derart kurzer Planungs- und Bewilligungsprozess ist nur zu bewältigen mit bereits bestehenden Musterplänen, wie sie das technische Büro der SVIL entwickelt hat. Architekt war Karl Bachofner, dipl. Arch. ETH, Effretikon (1906-1961).</p> <p><i>Quellen: Augenschein, Lagerbücher, Ortsgeschichte, Bauakten.</i></p>
<p>Um 1950 Schopfanbau</p>	 <p>Auf der Rückseite wird gemäss Eingabeplan vom 13.11.1949 die heute noch bestehende Garage als Pultdachanbau erstellt.</p> <p><i>Quellen: Augenschein, Luftbild 1947, Bauakten.</i></p>
<p>2012 Lagereinbau</p>	 <p>Das Malergeschäft Thomas Pfaller baut im Stall ein Lager inkl. Werkstatt ein.</p> <p><i>Quellen: Augenschein, Gebäudeschätzprotokoll.</i></p>

2.2. Architektonischer Ausdruck



Eingabeplan 1941 und Situation 2022.

Der Dorfchronist Karl Ganz fasst 1967 im Rückblick die Folgen des Brand wie folgt zusammen: „Die Familie Wettstein hat ihr Heimwesen wieder aufgebaut [...] nach den Grundsätzen der neuen Bauweise. So ist an Ort und Stelle, unweit des alten Dorfkerns, ein geräumiges neues Bauernhaus entstanden, das zum Schmuck und Wahrzeichen der Dorfstrasse geworden ist.“⁴

Die Ökonomie ist in ihrer Erscheinung bauzeitlich überliefert. Die Raumorganisation von Tenn und Stall ist an der strassenseitigen Fassade ablesbar. Abgesehen vom Sockelgeschoss mit verputztem Mauerwerk zeigt sich die Fassade in geschlossener Holzverschalung (Deckleistenschalung). Die Tür- und Fensteröffnungen sind mit Kunststeingewänden gefasst. Die Ansicht (Eingabeplan 1941 oben) zeigt auf der „rechten“ Seite ein Tor zu einer Remise. Entweder wurde dies nicht so ausgeführt oder wenig später erfolgte ein Umbau für einen Werkstatteinbau, denn Gewände

⁴ Ganz, 1969, S. 80, zit. in GA IBID.

und Türen sind auf der gesamten Strassenfront gleich gearbeitet. Bei den Türen handelt es sich um massive Brettertüren mit Glasfeld. Die Tore mit massiven Winkelbändern (auf beiden Giebelseiten) sind ebenfalls mit grossformatigen Fenstern im oberen Bereich versehen, um das Tenn in der Tiefe zu belichten. Im Giebelfeld ist eine weitere Öffnung eingebracht, die evtl. bauzeitlich nur mit liegenden Lamellen ausgebildet war. Der Vorplatz ist teils asphaltiert, teils mit Pflastersteinen belegt. Ein kurzes Vordach mit verschalter Untersicht und den vorkragenden, von Bügen gestützten Pfettenköpfe schliesst die Fassade ab.

Die zum Wohnhaus zugewandte Fassade zeigt weitere Durchbrüche, während die ostseitige Fassade komplett geschlossen in Erscheinung tritt.

Gesamthaft zeichnet sich die Ökonomie in ihrem architektonischen Ausdruck durch ein markantes, breitgelagertes Volumen, in geschlossenem Charakter und klarer nutzungsbedingter Gliederung aus, wie dieser Bautyp von der SVIL seit der Zwischenkriegszeit popularisiert worden ist. Die Feststellung des Dorfchronisten gilt auch heute noch: Der Ausdruck dieses Gebäudepaares prägt diesen Abschnitt der Dorfstrasse wesentlich mit. Vor allem aber schliesst dieses markante Ökonomiegebäude, das genau in der Achse der Petergasse liegt, diesen von umgebauten und umgenutzten Bauernhäusern gesäumten Gassenraum äusserst prägnant ab.



Öffnungen zum Strassenraum.



Geschlossene Westfassade.



Giebelnordfassade.

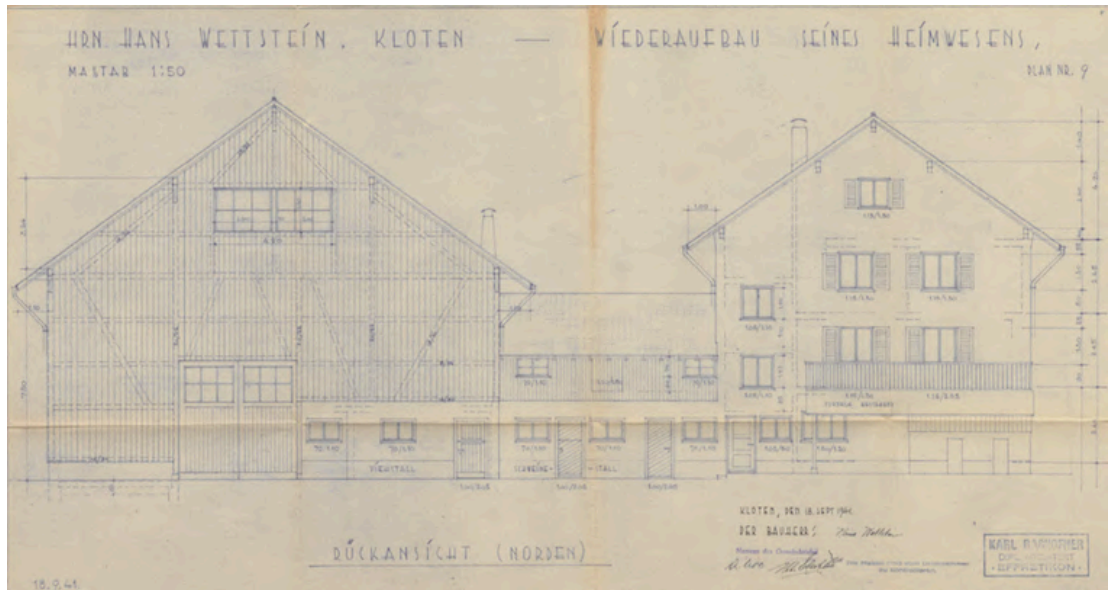


Dachuntersicht.

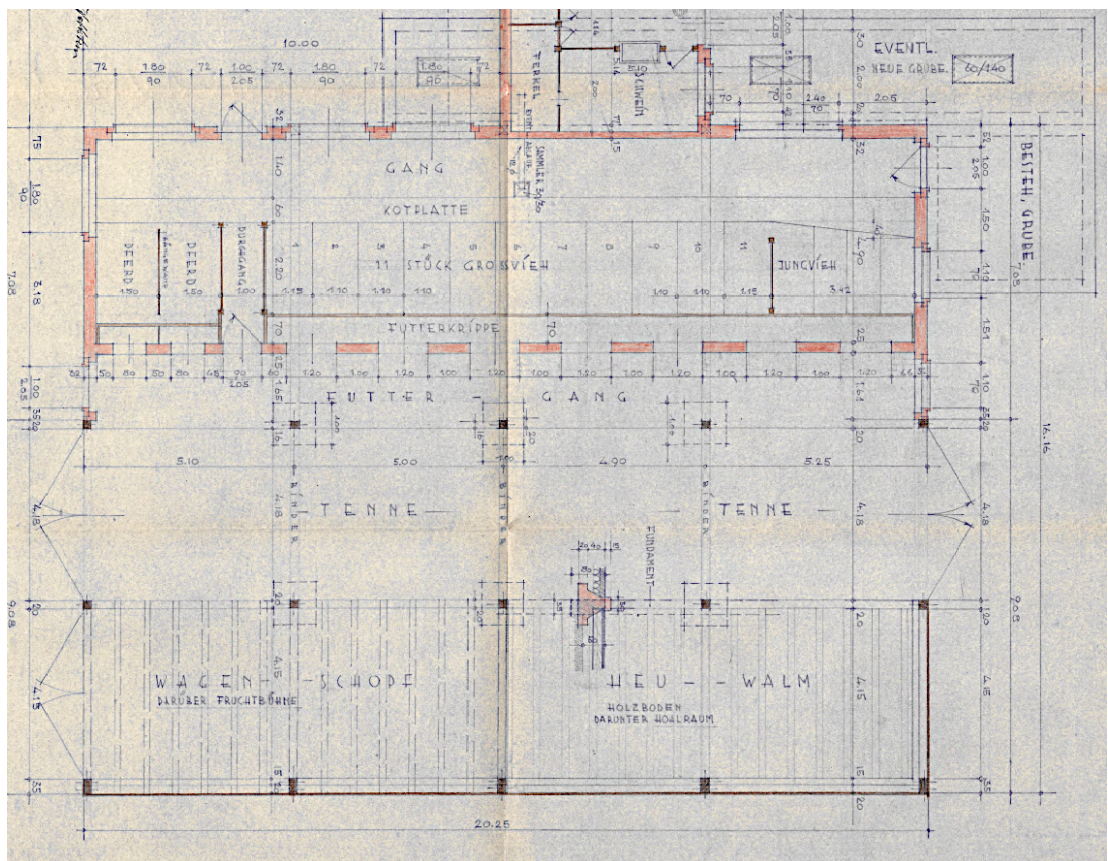


Stallfenster westseitig.

2.3. Raumgliederung und Gebäudetypologie



Ansicht Nord.



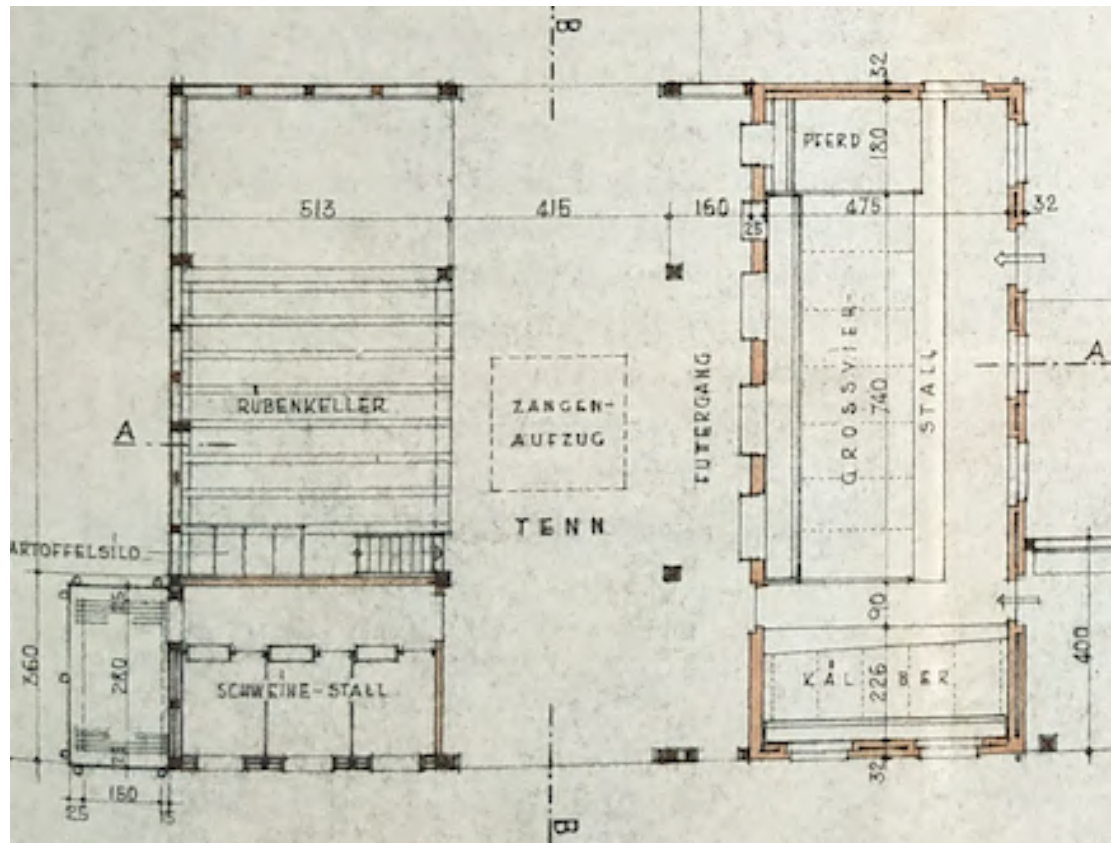
Grundriss Scheune.

Der Wiederaufbau des Gehöfts 1941 erfolgte in damals üblicher Konzeption und Typologie: Das Gehöft wurde gemäss Musterplänen der SVIL in Getrenntbauweise nach Massgabe der rationellen Betriebsorganisation erstellt. Die Anlage besteht aus einem kleineren, muralen Wohn- und einem breitgelagerten, holzverkleideten Ökonomiegebäude sowie einem multifunktionalen Zwischentrakt, der die beiden Bauten

verbindet. Diese Anordnung etablierte sich insbesondere bei den Aussiedlerhöfen auf neu geschaffenen Meliorationsflächen, wurde aber auch im Siedlungsgebiet seit der Zwischenkriegszeit so ausgeführt.

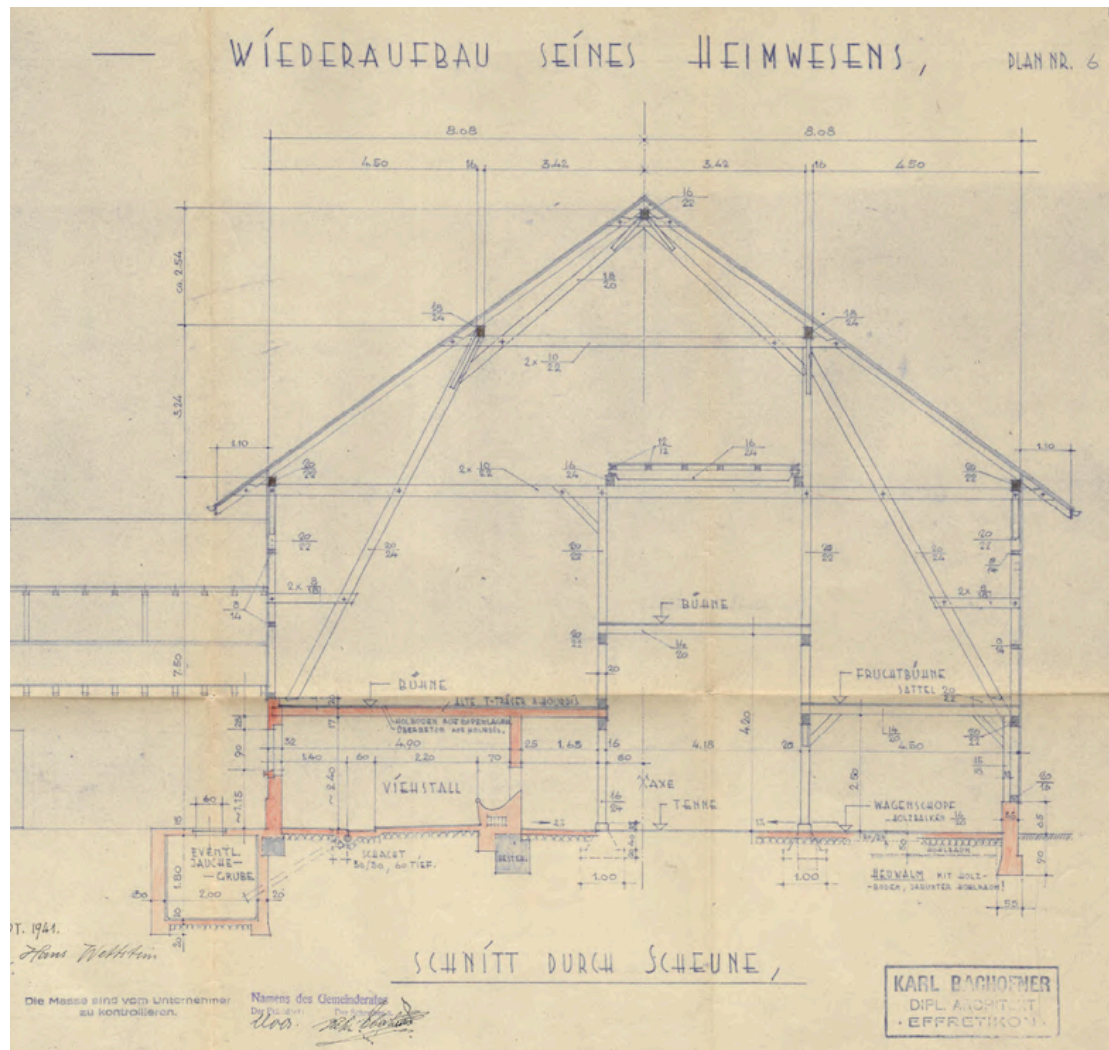
Die Raumorganisation des Ökonomiegebäudes ist typisch für die Konzeption, wie sie sich allmählich nach dem Ersten Weltkrieg, verstärkt aber v.a. in der Nachkriegszeit durchzusetzen begann. Der Grundriss zeigt einen grossen Tennbereich mit Heuaufzug. Er wird einerseits von einem Futtergang zu den Lägern und andererseits von einem „Wagenschopf“ und „Heu-Walm“ flankiert. Über eine Kot-Platte wird die Gülle in eine vom Vorgängerbau bestehende Grube rückseitig geführt. Der Grundriss entspricht grundsätzlich dem unten abgebildeten Plan, der wiederum auf der Vorlage des Technischen Büros der SVIL basiert.

Die Veränderungen über die Zeit haben die Grundstruktur nicht tangiert. Dies hängt damit zusammen, dass das Raumprogramm und die Konstruktion sachlogisch aufeinander abgestimmt sind. Diese Qualität schafft im Allgemeinen langlebige Bauten. Zudem berücksichtigt der jüngere Werkstattanbau die konstruktiv bedingte Raumgliederung.



Grundriss gem. Musterplan: Bsp. Arch. Wilhelm Wäckerlin 1945, Ramsen kt. Schaffhausen, Vorlage technisches Büro der SVIL.

2.4. Konstruktion



Für die von der SVIL konzipierten Ökonomiegebäude gab es grundsätzlich zwei Varianten an Konstruktionen: Die als Sprengwerke ausgebildeten Dachwerke (oberer Querschnitt, wie bei Dorfstrasse 31) und die mit einem doppelt stehenden Stuhl abgebundenen Dachwerke.

Bei der Scheune Dorfstrasse 31 ist das weitgespannte, über 16m breite Dachwerk als Pfettendach ausgebildet: Fuss-, Mittel- und Firstpfette leiten die gesamte Dachlast (Rafen und Eindeckung) in das Stützensystem. Die Fusspfette funktioniert als Wandrähm und leitet die Last in die Aussenwände. Die Mittelpfetten werden in den Binderebenen von zweigeschossigen liegenden Stühlen und ostseitig zusätzlich von einem stehenden Stuhl getragen. Die Firstpfette wird von liegenden Stuhlsäulen gestützt, die die Last in die zweigeschossigen Stuhlsäulen der Mittelpfetten leiten. Zangen je auf der Ebene der Fuss- und Mittelpfette funktionieren als Zerrbalken und bilden die Querversteifung des Dachwerks, indem sie die Rafen, Ständer und Säulen binden. Die Längsversteifung erfolgt über kurze Kopfbänder zwischen Pfetten und Säulen. Dieser Abbund erlaubt grosse Spannweiten sowie eine stützen- und zugbalkenarme Raumnutzung.

Die Primärkonstruktion ist ein Ständerwerk mit betonierten Punktfundamenten im Innern und Streifenfundamenten entlang der Aussenwände. Die Aussenwände sind als Holzverschalte, grossmaschige Fachwerke mit schmal dimensionierten Riegeln ausgebildet. Die Wände sind mit Sichtziegelstein gemauert und mit einer Hourdisdecke überspannt.

Die mit Zangen erfolgte Dachkonstruktion ist im Prinzip bereits von neuzeitlichen Kuppelbauten bekannt.⁵ Die Standardisierung der zimmermannsmässigen Ausführung erfolgte jedoch erst gegen Ende des 19. Jh. Der Konstruktionstyp kam in der Nordostschweiz bis Mitte des 20. Jh. in vorliegender Form zur Ausführung. Er war wiederum Vorreiter für den Holzskelettbau ab den 1960er Jahren, als der Begriff „Zangenkonstruktion“ zum Synonym für den modernen Holzskelettbau schlechthin wurde (konstruktive Einfachheit, variable Vorfertigung, schnelle Montage, Nutzungsoffenheit).⁶ Konstruktionsgeschichtlich ist dieses Dachwerk ein typischer Vertreter der Zangenkonstruktion, die in den 1870er Jahren in der Schweiz insbesondere bei Schul- und Kasernenbauten aufkam und nach dem Ersten Weltkrieg im Kanton Zürich grosse Verbreitung gerade bei den neu erstellten Aussiedlerhöfen im Zuge der ersten Meliorationsphase fand.⁷

Das Holzgerüst, das Dachwerk und die Bretterverschalung weisen keine Mängel auf Sicht auf. Aufgrund der Änderungen im EG sind einige Unterzüge gekappt. Der Konstruktion des Gebäudes kommt eine bedeutende baukünstlerischer Zeugenschaft zu. Gesamthaft schuf diese kluge und robuste Konstruktion die Möglichkeit für eine rationelle Betriebsorganisation.



Fachwerkaussenwand mit schmal dimensionierten Riegelzügen und massiven Ständern und Streben.

⁵ Vgl. Holzer Stefan, Statische Beurteilung von historischen Tragwerken, Bd. 2 Holzkonstruktionen, Berlin 2015, S. 215.

⁶ Vgl. Moro José Luis, Baukonstruktion - vom Prinzip zum Detail: Bd. 2 Konzeption, Berlin 2009, S. 480.

⁷ Vgl. Furrer Benno, Meliorationsbauten im Kanton Schaffhausen 1930-1950, in: Hermann Isabell (u.a.), Die Bauernhäuser des Kantons Schaffhausen, Basel 2010, S. 143-153.



Imposantes Ständerwerk.



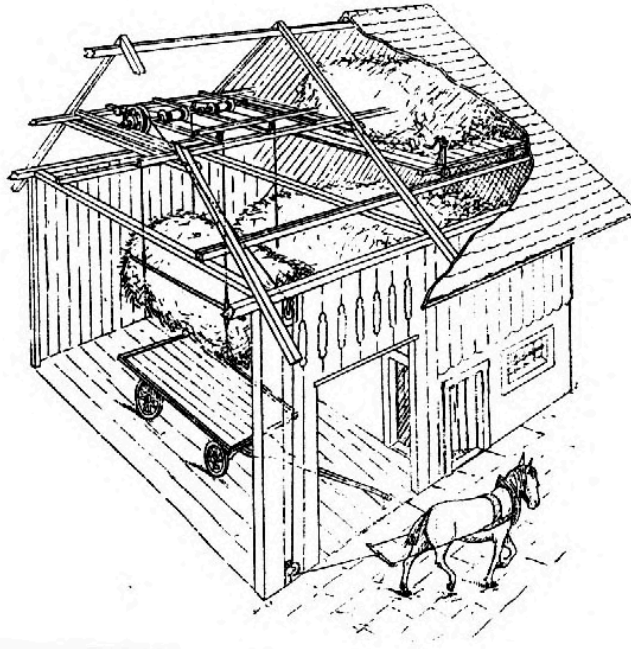
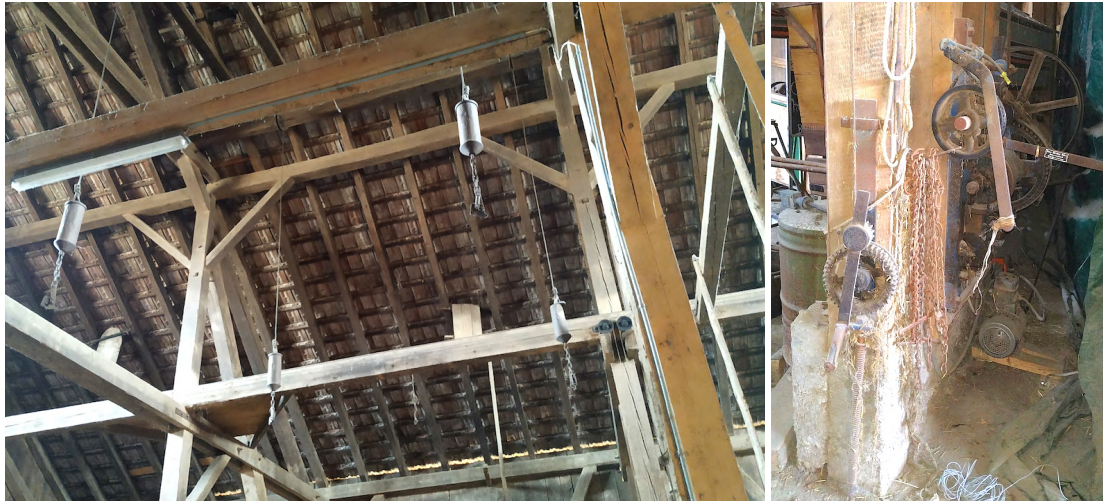
Blick auf die mittels Zangen ausgebildeten Sprengwerke in den Binderebenen.



2.5. Ausstattung

Ausstattungs-elemente wie Türen, Tore, Heuaufzug und Futterluken sind als Zugehör-wichtige Elemente der Ökonomie, die eine gewisse denkmalpflegerische Bedeutung für das Gesamtbauwerk aufweisen.

Heuaufzug



Fuderaufzug.

In der Raummitte ist ein Heuaufzug installiert. Ein Elektromotor treibt das Seilwin-dengetriebe an, womit vier Drahtseile über Umlenkrollen die Last bis ins 1. DG he-ben konnten. Das System dieses Fuderaufzugs erleichterte das Einbringen des Heus massiv. Zuvor mussten Heu und Garben manuell auf die Bühnen befördert werden. Das System wurde dann vom Heukran abgelöst, der auch eine horizontale Verteilung des Heus über eine Laufkatze ermöglichte.

Türen



Tenntor



Tür zum Futtergang Süd.



Zweiflügelige Stalltür Ost.

Das zweiflügelige Tenntor mit den markanten Eckbändern, den sprossierten Glasfeldern und der Verstrebung mit einem Zugband bildet eine klare Adressierung. Das Tor ist v.a. in Erscheinung und Anordnung wichtig.

2.6. Wirtschafts- und Sozialgeschichte

Ökonomiebauten in verstärkten Siedlungen weisen per se einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Wert auf, da sie die ehemals bäuerliche Wirtschafts- und Sozialstruktur gut bezeugen. Dieses Ökonomiegebäude unterscheidet sich augenfällig in Konstruktion, Raumstruktur und Ausdruck und v.a. hinsichtlich der Betriebsabläufe von Ökonomiebauten des 18. und 19. Jh. Seit der 2. Hälfte des 19. Jh. stellten weite Teile des Mittellandes infolge sinkender Getreidepreise (Eisenbahn und Überseeimporte) sowie erhöhter Nachfrage nach Fleisch und Milchprodukten (Verstädterung) auf Graswirtschaft und Viehzucht um.

Durch Rationalisierung und Motorisierung sowie aufgrund der Umstellung auf Viehwirtschaft fand dieser Gebäudetyp im Schweizer Mittelland seit der Zwischenkriegszeit eine weite Verbreitung. Er zeichnet sich aus durch weiträumige, helle Stallungen mit breiten Futtergängen, Räumen für Futtermittel, Kraneinbauten, grosse Einfahrten anstelle des überflüssig gewordenen Dreschtrens sowie Einstellhallen für den Fuhrpark.

Das Gebäude bezeugt damit den Wandel der Landwirtschaft, der gegen Ende des 19. Jh. einsetzte und in der Nachkriegszeit seinen Abschluss fand. Zudem entspricht das Ökonomiegebäude den Musterplänen der SVIL, womit es auch die damalige Konzeption der rationellen Betriebsorganisation dokumentiert. Schliesslich ist es der jüngste und gleichsam letzte Zeuge der ehemals landwirtschaftlich geprägten Siedlungsentwicklung Klotens, sodass das Nahumfeld ein bauliches Gefüge bildet von frühneuzeitlichen dreiraumtiefen Bohlenständerbauten (Petergasse 28), über die klassizistischen Bauernhäuser in Fachwerkbauweise insbesondere aus dem 19. Jh. (wie das ostseitige Anrainergebäude Dorfstrasse 35) bis zum rationell organisierten Ökonomiegebäude in Ständerbauweise mit Zangenkonstruktionen aus der Mitte des 20. Jh.

Anhang

Literatur

- Baudirektion des Kantons Zürichs, Siedlungs- und Baudenkmäler im Kanton Zürich. Ein kulturgeschichtlicher Wegweiser, Zürich 1993.
- Bretscher Peter: KGS (Merkblätter), Landwirtschaftliche Geräte III: Futterbau II, 2007.
- Bundesamt für Strassen ASTRA, Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD, Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK (Hrsg.) Erhaltung historischer Verkehrswege. Technische Vollzugshilfe, Bern 2008; beso. Kap. 4 Wege in Landschaft und Ortsbild, S. 23-34.
- Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Bern 2006.
- Furrer Benno, Meliorationsbauten im Kanton Schaffhausen 1930-1950, in: Hermann Isabell (u.a.), Die Bauernhäuser des Kantons Schaffhausen, Basel 2010, S. 143-153.
- Ganz Karl, Kloten. Aus der Vergangenheit am Vorabend des Flughafenzeitalters, Kloten 1967.
- Hermann Isabell (u.a.), Die Bauernhäuser des Kantons Zürichs, Bd. 3: Zürcher Unterland, Weinland und Limmattal, Basel 1997.
- Holzer Stefan, Statische Beurteilung von historischen Tragwerken, Bd. 2 Holzkonstruktionen, Berlin 2015.
- Moro José Luis, Baukonstruktion - vom Prinzip zum Detail: Bd. 2 Konzeption, Berlin 2009.
- Niederer Albert, Der Münzumsatz von 1851/52 in der Schweiz, in: Schweizerische numismatische Rundschau, Bd. 44 (1965).
- Pfister Christian, Roman Studer. Swisstoal. The Swiss Historical Monetary Value Converter. Historisches Institut der Universität Bern, vgl.: <http://www.swisstoal.ch/>
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS).
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Erläuterungen, D, 10.11.2019.
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Kulturgüterschutzinventar: Aktuelles KGS-Inventar mit A- und B-Objekten (Stand 1.1.2018), in: <https://www.babs.admin.ch/de/aufgabenbabs/kgs/inventar.html>
- Schweizerische Akademie der Geistes- und Sozialwissenschaften (SAGW), Historisches Lexikon der Schweiz: Verschiedene Schlagworte in: <http://www.hls-dhss.ch/d/home>.
- Sigg Otto, Irniger Margrit (Hrsg. u.a), Geschichte des Kantons Zürich. Bd. 2 und 3, Zürich 1996.
- Waldmann Bernhard, Bauen und Denkmalschutz, in: Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht (Hrsg.), Schweizerische Baurechtstagung 2003, Freiburg 3002, S. 109ff.

Schrift-Quellen

- Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, Lagerbücher ab 1812 bis 1975, in: StAZH.

Karten und Pläne

- Amtlicher Vermessungsplan (Katasterplan), GIS 2020.
- Gebäudealtersplan, GIS 2020.
- Gemeinde Kloten, Kernzonenplan, festgesetzt 06.11.2012.
- Landeskarte, 1:25'000 ca. 1950 und 2020.
- Plan ISOS gem. GIS.
- Plan IVS gem. GIS.
- Keller-Karte, ca. 1831.
- Militärquartierkarte, 1733 gem. GIS.
- Siegfried-Karte, 1:25'000, 1880 und 1930.
- Wild-Karte, 1:25'000, 1862.
- Ortsplan, 1843-1865, in: StAZH PLAN A 7.28.
- Zehntenplan, 1677, in: StAZH PLAN Q 202.

Abbildungen

- Flugbilder, historische Aufnahmen und Ansichten: ETH Zürich Bildarchiv, NEBIS, Dokumentationsstelle KDP.
- Gebäudeaufnahme (Fotos): Büro für Baugeschichte 2021.
- Orthofoto gem. GIS.

9.6 Schutzvertrag

Verwaltungsrechtlicher Vertrag

zwischen

der politischen **Gemeinde Kloten**, vertreten durch den Stadtrat
(nachstehend "Gemeinde" genannt)

und

der **Grundeigentümerschaft** Rudolf Wettstein und Verena Wettstein
(nachstehend "Eigentümerschaft" genannt)

betreffend Unterschutzstellung des Ökonomiegebäudes Vers.-Nr. 56 an der Dorfstrasse 31 in Kloten, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6068, inkl. 651 (Brunnen)

A Vorbemerkungen

1. Schutzobjekt / Unterschutzstellung

Das Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 56 an der Dorfstrasse 31 in Kloten, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6068, inkl. 651 (Brunnen) ist unter Ziffer 4.2 aufgeführtem Umfang ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c Planungs- und Baugesetz (PBG) und wird dementsprechend gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt.

Grundlagen dazu bilden das Inventar der potenziellen Schutzobjekte der Stadt Kloten, 1982 (Inventarblatt Nr. F 28) und das Schutzwürdigkeitsgutachten von Tobias Sigrist, Büro für Baugeschichte Neuhausen, 25.03.2022.

Der Beschluss und die vorliegende Vereinbarung werden amtlich publiziert.

2. Schutzzweck

Die nachfolgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bezweckt den Erhalt des Ökonomiegebäudes und des strassenseitigen Brunnens.

B Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

3. Eintrag im Grundbuch

Folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch zugunsten der Stadt Kloten einzutragen und der Gemeinde darüber ein schriftliches Zeugnis zukommen zu lassen:

Veränderungsverbot, Abbruchverbot, Unterhaltspflicht (Denkmalschutz)

„Das Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 56 auf Kat.-Nr. 6068 und der Brunnen auf Kat.-Nr. 651 sind gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom **Datum** Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und unter Schutz gestellt.

Am Gebäude Vers.-Nr. 56 und am Brunnen bzw. an den unter Ziffer 4.2 des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Stadt Kloten keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen."

C Schutzumfang

4.1. Schutzwürdigkeitsbegründung

Das Ökonomiegebäude befindet sich auf einem Baugrund, der mutmasslich bereits im Frühmittelalter besiedelt war. Grossvolumige, dreiraumtiefe Vielzweckbauten sind kartografisch dann in der Neuzeit an dieser Stelle bezeugt. Im 19. Jh. wurden diese Bauten mit klassizistischen langgestreckten Vielzweckhäusern ersetzt. Am 3. August 1941 brannten zwei dieser Höfe ab, an dessen Stelle das bis heute tradierte Gehöft in Getrenntbauweise erstellt worden ist. Die Projektierung des Ökonomiegebäudes erfolgte umgehend nach dem Brandfall. Bereits am 26. September 1941 wurden die eine Woche zuvor unterzeichneten Eingabepäne bewilligt und im Folgejahr war das Gebäude fertiggestellt.

Der Wiederaufbau des Gehöfts 1941-43 erfolgte nach zeitgemässer Konzeption und Typologie, wie sie sich in der Zwischenkriegszeit durchsetzte: Das Gehöft wurde gemäss Musterplänen der SVIL (Schweizerische Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft) in Getrenntbauweise nach Massgabe der rationellen Betriebsorganisation erstellt. Die Anlage besteht aus einem kleineren, muralen Wohn- und einem breitgelagerten, holzverkleideten Ökonomiegebäude sowie einem multifunktionalen Zwischentrakt, der die beiden Bauten verbindet. Diese Anordnung etablierte sich insbesondere bei den Aussiedlerhöfen auf neu geschaffenen Meliorationsflächen, wurde aber auch innerhalb des Siedlungsgebiet seit der Zwischenkriegszeit entsprechend ausgeführt.

Situationswert: Die Qualität der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur Klorens in der Kernzone besteht einerseits im regionaltypischen Merkmal des Strassendorfs, andererseits in den regelmässig angeordneten, senkrecht abzweigenden und hierarchisch untergeordneten Erschliessungsästen. Die Überlagerung der linearen Strassendorf-Struktur mit einer sekundären, orthogonalen Bebauungsstruktur hat zur Folge, dass dort, wo diese Nebenachsen die strassensüdseitige Bebauung der Hauptachse durchstossen, die nordseitige Bebauung abschnittsweise in der Tiefe freigespielt wird. So entsteht eine aussergewöhnliche und klar rhythmisierte Strassendorfstruktur. Die wichtigste Bedeutung entlang der Dorfstrasse kommt deshalb den Bauten an den Schnittstellen von Dorfstrasse und diesen „Gassen“ zu. Das Ökonomiegebäude Dorfstrasse 31, das exakt in der Achse der Petergasse liegt, schliesst den von umgebauten und umgenutzten Bauernhäusern gesäumten Strassenraum äusserst prägnant ab. Diese Wirkung wird durch den architektonischen Ausdruck des Gebäudes (breitgelagertes, markantes Volumen, geschlossener Holzverschalter Charakter) verstärkt. Die ortsbildprägende Wirkung ist deshalb als wesentlich zu qualifizieren.

Siedlungsgeschichtlich ist das Ökonomiegebäude der jüngste und gleichsam letzte Vertreter der landwirtschaftlich bestimmten Siedlungsentwicklung, die in der 2. Hälfte des 20. Jh. abbrach. So ist das Gebäude ein wichtiger Zeuge der bäuerlich geprägten, über die Zeit gewachsenen Siedlungsstruktur, die gebildet ist aus frühneuzeitlichen dreiraumtiefen Bohlenständerbauten (Petergasse 28), klassizistischen Bauernhäuser in Fachwerkbauweise insbesondere aus dem 19. Jh. (wie das ostseitige Anrainergebäude Dorfstrasse 35) sowie rationell organisierten Ökonomiegebäude in Ständerbauweise mit Zangenkonstruktionen aus der Mitte des 20. Jh.

Wirtschaftsgeschichtlich bezeugt das Gebäude in Konzeption, Konstruktion und Ausdruck sehr augenfällig den Wandel der Landwirtschaft (Umstellung auf Graswirtschaft und Viehzucht), der infolge sinkender Getreidepreise (Eisenbahn und Überseeimporte) Ende des 19. Jh. sowie mit der Nachfrage nach Fleisch und Milchprodukten (Verstädterung) einsetzte und mit der Motorisierung und Rationalisierung in den 1940er Jahren seinen Abschluss fand.

Architektur- und konstruktionsgeschichtlich ist das Bauwerk ein Zeuge der rationalen, ökonomischen und nach Musterplänen konzipierten Baupraxis, die sich mit den Schul- und Kasernenbauten bereits im 19. Jh. etablierte. Die Konstruktion (Ständerwerke auf Betonfundamente und mit Zangen ausgebildete Sprengwerke) setzten sich bei Ökonomiebauten ab dem Ersten Weltkrieg umfassend durch. Die betrieblich bedingte, auf die industrielle Landwirtschaft ausgerichtete Konzeption, die im Rahmen der Meliorationen von der SVIL propagiert wurde, fand auch im Kanton Zürich seit der Zwischenkriegszeit grosse Verbreitung.

4.2. Geschützte Elemente

Im Grundsatz sind folgende Elemente schutzwürdig: Setzung, Volumetrie, Konstruktion und Erscheinungsbild sowie der Hofraum inkl. Brunnenanlage südseitig. Allfällige Elemente, die zu einem späteren Zeitpunkt zum Vorschein kommen und sich als schutzwürdig erweisen, sind ausdrücklich vorbehalten. Explizit ausgenommen vom Schutzzumfang ist der nordseitige Garagenanbau.

In Substanz

Die Konstruktion (Ständerwerke, Fachwerke, Sprengwerke, Verstrebrungen, Pfetten und Rafen, sowie Hourdisdecke, sodann: Stallmauern und Fundamente).

Die Tore, die Kunststeingewände von Türen und Fenstern.

Der Bretterschirm.

In Erscheinung

Aussenwände: Der geschlossene Charakter inkl. Anordnung der Öffnungen.

Dachfläche: Der geschlossene Charakter.

In Anordnung

Die konstruktiv bedingte Raumgliederung in Querzonen (Schotten).

Umgebung

Der südseitige zum Strassenraum zugehörige Vorplatz als Freifläche mit Brunnenanlage, Pflasterung und ehemaliger Mistwerfe.

4.3. Umgang mit den geschützten Teilen

Jegliche zukünftige Baumassnahme hat die konstruktiven, architektonischen und materialtechnischen Eigenschaften der geschützten Elemente und den historischen Charakter des Gesamtbauwerks zu berücksichtigen.

Schadhafte Elemente können unter Berücksichtigung bauphysikalischer, statischer und gestalterischer Bedingungen repariert oder allenfalls ersetzt werden.

Zusätzliche Fenster- und Türdurchbrüche sind möglich, sofern der geschlossene, holzverschaltete Fassadencharakter bewahrt wird.

Glasziegelfelder, zurückhaltend angeordnete und ziegelbündig eingebaute Dachflächenfenster oder gut eingepasste und gestaltete Dachaufbauten sind möglich, solange sie den grundsätzlich geschützten geschlossenen Charakter nicht verletzen.

Die geschützte Umgebung darf nicht mit ortsfremder Bepflanzung versehen werden.

D Weitere Bestimmungen

5. Gebühren des Grundbuchamtes

Die Kosten des Grundbuchamtes wird von der Stadt Kloten übernommen.

6. Bestimmung zu Abweichungen

Der Stadtrat kann bei Vorliegen besonderer Umstände und in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der denkmalschutzbeauftragten Fachperson Abweichungen zum Schutzzumfang und zu den Bestimmungen, die den Umgang mit geschützten Bauteilen regeln, bewilligen oder anordnen.

7. Weitere Pflichten der Eigentümerschaft

- a) Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die gemäss Ziffer 4.2. geschützten Bauteile des Gebäudes in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.
- b) Die Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die am Schutzobjekt beschäftigten Unternehmer von den Auflagen dieses Vertrages Kenntnis haben und diese einhalten.
- c) Bei einer Veräusserung des Grundstücks Kat.-Nr. 6068 und 651 überbindet die Eigentümerschaft die ihr aus diesem Vertrag erwachsenden Verbindlichkeiten der Käuferschaft so, dass diese und jede nachfolgende Käuferschaft eine Weiterüberbindungspflicht trifft.

Kloten,

Grundeigentümerschaft

Kloten,

Stadtrat Kloten

Der Präsident

Der Schreiber

Rudolf Wettstein Verena Wettstein

René Huber

Peter Thomas