

**Fassung zur Festsetzung**

# Revision öffentlicher Gestaltungsplan Gwärfihölzli



## Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Kloten, 5. Dezember 2023 / kl.1011.2 / Ber



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



member of  
**suisse.ing**

Auftraggeber  
Bearbeitung

Specogna Immobilien AG / Stadt Kloten  
Gossweiler Ingenieure AG

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsgebiet	7
1.3	Zielsetzung der Planung	10
1.4	Inhalt der Planung	10
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	11
2.1	Umfeld des Planungsgebietes	11
2.2	Rechtliche Grundlagen	12
2.2.1	Kantonaler Richtplan	12
2.2.2	Regionaler Richtplan	16
2.2.3	Kommunaler Richtplan	20
2.2.4	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich	24
2.2.5	Bau- und Zonenordnung	24
2.2.6	Quartierplan und Baulinien	27
2.3	Planerische Rahmenbedingungen	28
2.3.1	Verkehr	28
2.3.2	Lärmschutz	35
2.3.3	Gewässerschutz	36
2.3.4	Störfallvorsorge	37
2.3.5	Schutzbauten	39
2.3.6	Brandschutz	39
3	Grundsätze des Richtprojekts "Haiku"	41
3.1	Würdigung Beurteilungsgremium	41
3.2	Situation und Bebauungskonzept	42
3.2.1	Städtebau und Architektur	42
3.2.2	Wohnungen	43
3.2.3	Ausdruck und Materialisierung	45
3.3	Nachhaltigkeit und Energie	48
3.4	Freiraumkonzept	50
3.5	Verkehr und Erschliessung	56
4	Gestaltungsplan	64
4.1	Erläuterungen zum Situationsplan 1:500	64
4.2	Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften	66
4.2.1	Allgemeine Bestimmungen	66
4.2.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	67
4.2.3	Gestaltung	72
4.2.4	Erschliessung und Parkierung	76
4.2.5	Umwelt	79






4.2.6	Qualitätssicherung	80
4.2.7	Schlussbestimmungen	80
5	Mehrwertausgleich	81
6	Organisation und Verfahren	83
6.1	Organisation	83
6.2	Verfahren	83
6.3	Kantonale Vorprüfung	84
6.4	Öffentliche Auflage und Anhörung	86
6.5	Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal	87
7	Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan	88
8	Anhang	89

# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 Ausgangslage

Der öffentliche Gestaltungsplan "Gwärfihölzli" wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 508 am 13. Februar 1991 genehmigt und mit Verfügung Nr. 186 am 19. Februar 2002 teilrevidiert. Damit wurde die planungsrechtliche Grundlage für den Lärmschutz anhand von baulichen sowie gestalterischen Massnahmen des Gestaltungsplangebiets gegenüber der damals im kantonalen Richtplan enthaltenen Nordumfahrung der Stadt Kloten geschaffen. Das nördliche Teilgebiet des Gestaltungsplangebietes wurde in den Jahren 1991 und 1995 mit Wohngebäuden überbaut. Mit der Entlassung der Nordumfahrung (siehe Kapitel 2.2.3) aus dem kantonalen Richtplan erübrigten sich die im Gestaltungsplan festgesetzten Massnahmen für die Lärmschutz und es eröffnet sich Möglichkeiten einer gemischt genutzten Überbauung mit einer hohen Dichte für das südliche Teilgebiet des Gestaltungsplans. Das Teilgebiet Süd umfasst das Grundstück Nr. 4571 an der Bassersdorferstrasse und wurde bis anhin nicht weiterentwickelt sowie dessen Überbaumungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft. Die Specogna Immobilien AG beabsichtigt das südliche Teilgebiet zu entwickeln und führte ein Studienauftragsverfahren 2021 bis Mitte 2022 durch. Aus den vier teilnehmenden Planungsteams ging der Beitrag von Ramser Schmid Architekten GmbH ETH BSA SIA sowie KOLB Landschaftsarchitekten GmbH als Sieger hervor (siehe Beilage Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 31. Mai 2022). Das Siegerprojekt wurde als Richtprojekt weiterentwickelt und dient als Grundlage für die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans "Gwärfihölzli".

Da sich das öffentliche Interesse am Gestaltungsplan "Gwärfihölzli" nicht mehr durch den Lärmschutzgedanken begründen lässt, soll nun einerseits - neben den Rahmenbedingungen für eine qualitative Weiterentwicklung des südlichen Gestaltungsplangebiets (nachstehend Teilgebiet Süd genannt) am Stadteingang der Stadt Kloten - auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung im urbanen Umfeld des angrenzenden Transformationsgebietes Steinacker geschaffen werden. Andererseits sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen der bestehenden Bauten im nördlichen Gestaltungsplangebiets (nachstehend Teilgebiet Nord genannt) weiterhin gewährleistet sein sowie die für Lärmschutzmassnahmen reservierten Vorschriften und Plankennzeichnungen aufgehoben werden (siehe Abb. 1 = Sektoren A1 und A2).

	Gestaltungsplanperimeter
	Oberirdische Baubegrenzungslinien
	Unterirdische Baubegrenzungslinie
	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG
	Bauten mit öffentlichem Charakter
	Sektorengrenze
	Bestehende Baulinie
	Erschliessung / Fahrrichtung PW
	Fahrrichtung LKW
	EW 16 kV / 380 V
	Kanalisation
	Wasser

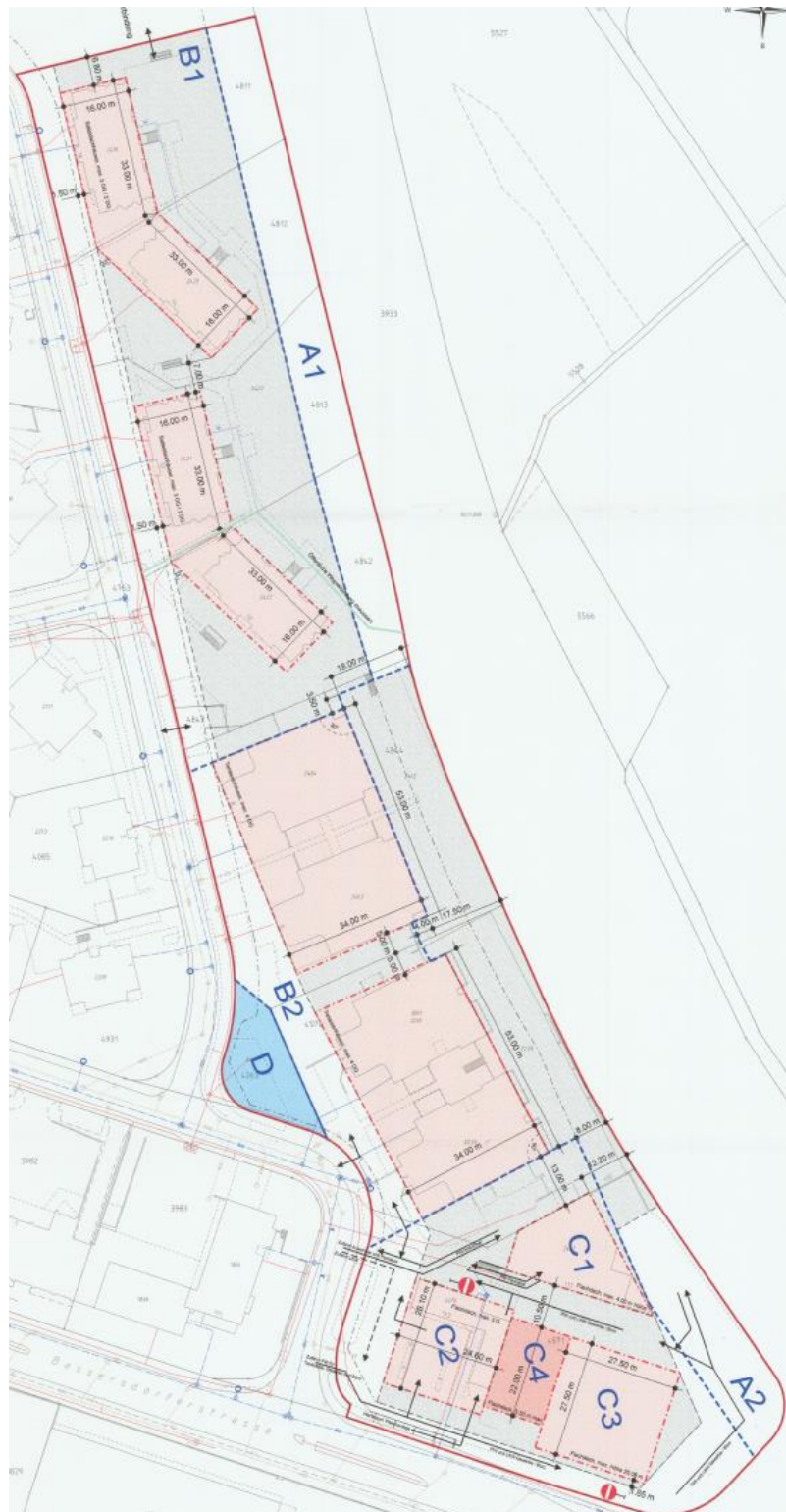


Abbildung 1 Ausschnitt öffentlicher Gestaltungsplan Gwärfihölzli, vom 20. Dezember 2001

## 1.2 Planungsgebiet

Lage Gestaltungsplangebiet

Das Gestaltungsplangebiet "Gwärfihölzli" befindet sich im Südosten am Eingangstor der Stadt Kloten nahe beim Gewerbe- und Industriegebiet "Steinacker". Das Gestaltungsplangebiet wird im Norden von einer Grünfläche und der Bauten der Stiftung Pigna (Zone Oe II), im Osten von der kantonalen Landwirtschaftszone, dem Wald und Namensgeber "Gwärfihölzli", im Süden von der kantonalen Hauptverkehrsstrasse "Bassersdorferstrasse" und im Westen von der Quartierstrasse "Hohstrasse" begrenzt. An der Kreuzung Hohstrasse / Graswinkelstrasse befindet sich die Bushaltestelle "Kloten, Graswinkel" (Buslinie 733 – Zürich Flughafen, Bahnhof, Kante D), welche sich im Gestaltungsplan-Sektor D befindet. Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich weitere Bushaltestellen, von wo aus die Buslinien – neben 733 – auch 766 im Halbstundentakt und die Buslinie 765 im 15 Minuten Takt verkehren. Somit ist der Bahnhof Kloten und der Flughafen Zürich schnell mit dem Bus erreichbar. Der Bahnhof Kloten ist mit dem Velo ebenfalls in kurzer Distanz zu erreichen. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, aber auch den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Hohstrasse.

Quelle: ZH-GIS, Orthophoto



Abbildung 2 Luftbildaufnahme mit Gestaltungsplangebiet (schwarz gestrichelt bandiert), GP-Teilgebiet Nord (pink bandiert), GP-Teilgebiet Süd (weiss bandiert)

Bestand heute

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Grundstücke:

Grundstücks-Nrn.	Fläche	Sektor gem. GP	Status GP-Umsetzung
4570	4'078 m <sup>2</sup>	B2	Überbauung Wohngebäude
4571	5'740 m <sup>2</sup>	C1-C4	Gewerbe: Coop Tankstelle / Autocenter Zenu GmbH
4811	2'190 m <sup>2</sup>	B1	Überbauung Wohngebäude
4812	2'125 m <sup>2</sup>	B1	Überbauung Wohngebäude
4813	2'233 m <sup>2</sup>	B1	Überbauung Wohngebäude
4842	2'541 m <sup>2</sup>	B1	Überbauung Wohngebäude
4844	3'857 m <sup>2</sup>	B2	Überbauung Wohngebäude
5664 (Teilstück der Strassenparzelle)	ca. 330 m <sup>2</sup>	D	Bushaltestelle Kloten, Graswinkel
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 23'094 m<sup>2</sup></b>		

Das Gestaltungsplangebiet wird wie folgt in zwei Teilgebiete unterteilt:

Teilgebiet Nord

Das **Teilgebiet Nord** wurde in den Jahren 1991 und 1995 mit Wohngebäuden überbaut. Im Norden sind Satteldachhäuser (Sektor B1) mit drei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen erstellt. Angrenzend zum Teilgebiet Süd wurden 4-geschossige Terrassenhäuser (Sektor B2) realisiert, die gemäss der Regelbauweise in der Zone WG2a nicht zonenkonform wären (siehe Art. 49 BZO).



Abbildung 3 Eindrücke Teilgebiet Nord – Satteldachhäuser / Terrassenhäuser mit Bushaltestelle (Quelle: Google Maps)

Das **Teilgebiet Süd** des Gestaltungsplanperimeters weist heute auf dem Grundstücks-Nr. 4571 eine Coop Tankstelle (Sektor C2) auf. Das Gebäude im Sektor C1 und ein Grossteil der Grundstücksfläche werden derzeit vom Auto-center Zenu GmbH genutzt. Zur Optimierung der gewerblichen Bebauungsmöglichkeiten wurde die im Kapitel "Ausgangslage" (siehe Kap. 1.1) erwähnte Teilrevision über das Teilgebiet Süd durchgeführt und 2002 von der Baudirektion genehmigt. Von dieser Bebauungsmöglichkeiten wurde jedoch bis heute kein Gebrauch gemacht.



Abbildung 4 Eindrücke Teilgebiet Süd – Tankstelle / Autocenter

Im westlichen Bereich liegt die bestehende Coop Tankstelle. Die Coop Mineralöl AG ist Baurechtsnehmerin auf dem Grundstück noch für die nächsten 40 Jahre (ca. 2062). Die Coop Mineralöl AG ist berechtigt, auf einem Grundstücksteil eine Tankstelle mit Shop und den dazugehörigen technischen und gewerblichen Einrichtungen zu betreiben.

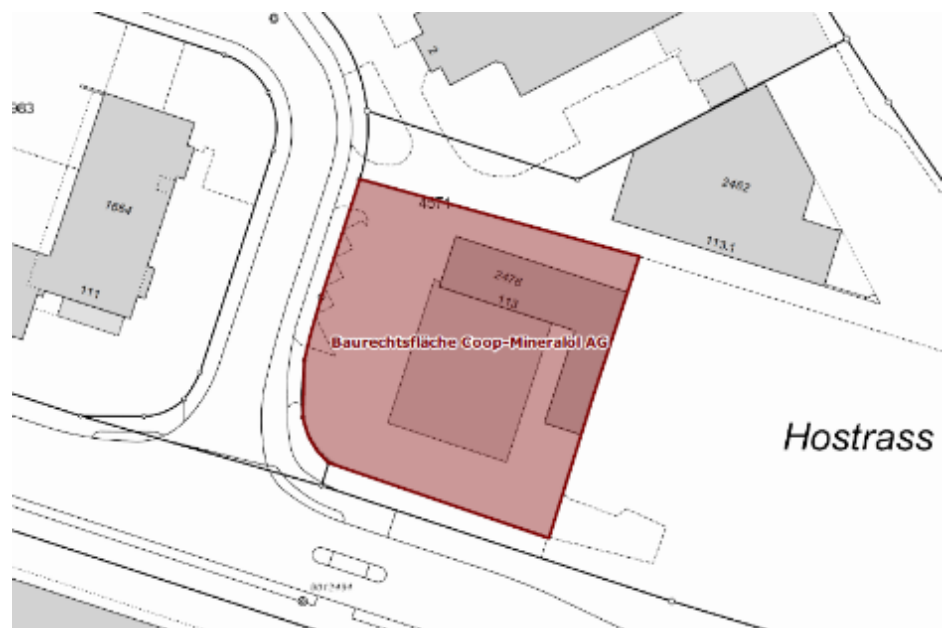


Abbildung 5 Baurechtsfläche, Coop Mineralöl AG

Im Rahmen des begleiteten Verfahrens galt es, den Umgang mit der Tankstelle in der Gesamtentwicklung anhand von zwei zeitlichen Szenarien (mit und ohne Tankstelle) aufzuzeigen. Die Erschliessung der Tankstelle sollte dabei in allen

Szenarien optimal sichergestellt sein. Zum heutigen Zeitpunkt sind keine baulichen Veränderungen sowie Erweiterungen seitens der Coop Mineralöl AG geplant, sodass die Tankstelle in der heutigen Form vorerst bestehen bleibt. Die Coop Mineralöl AG wurde als Gast ohne Stimmrecht über das begleitete Verfahren und über die Projektvisionen der Planungsteams informiert sowie in Kenntnis gesetzt.

### **1.3 Zielsetzung der Planung**

Das Ziel der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans besteht darin, die bis anhin reservierten Lärmschutzmassnahmen aufzuheben und für das Teilgebiet Süd – gestützt auf das vom Studienauftrag hervorgebrachte und weiterentwickelte Richtprojekt – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive Wohn- und Gewerbe-Überbauung am Stadteingang sicherzustellen. Das öffentliche Interesse wird dahingehend geändert, dass eine qualitativ hochwertige städtebauliche Konfiguration inkl. dem Bezug zum Steinacker-Areal, eine hohe Dichte sowie ein adäquater Nutzungsmix an der besonderen Lage beim Stadteingang sowie dem künftigen Erholungs- und Naturraum "Bedensee-bach" gewährleistet wird.

### **1.4 Inhalt der Planung**

Um die Ziele erreichen zu können, enthält der Gestaltungsplan weiterhin grundeigentümerverbindliche Festlegungen. Diese sind im Situationsplan im Massstab 1:500, im Höhenlinienplan im Massstab 1:500 und in den Vorschriften aufgeführt. Das Richtprojekt ist für das Teilgebiet Süd (Sektoren C1-C4) bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften beizuziehen. Es stellt sicher, dass das Gebiet "Gwärfihölzli" qualitativ voll überbaut wird.

## 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Umfeld des Planungsgebietes

Teilgebiet Süd

Das Teilgebiet Süd befindet sich gegenüber des Steinacker-Gebietes und besteht aus dem Grundstück Nr. 4571, welches eine Fläche von 5'740 m<sup>2</sup> aufweist. Das Richtprojekt von Ramser Schmid Architekten ETH BSA SIA sowie KOLB Landschaftsarchitekten GmbH bezieht sich auf dieses Teilgebiet Süd. Die künftige Bebauung soll – zusammen mit der anberaumten Transformation Gebietes "Steinacker" in einen urbanen Stadtteil als "Stadteingangstor" der Stadt Kloten in Erscheinung treten.

Quelle: ZH-GIS, AV-Daten



Abbildung 6 Plananschnitt AV mit Planungsgebiet (schwarz-gepunktete Bandierung)

Stadtentwicklung Stadt Kloten

Die Stadt Kloten möchte mit ihren Stadtentwicklungsprojekten u.a. dem Ungleichgewicht von rund 37'000 Arbeitsplätze gegenüber der "nur" rund 20'000 Einwohnenden entgegenwirken. Mit einer gezielten Nachverdichtung an gut erschlossenen Lagen, sollen neue Wohnungsangebote und insbesondere höhere Personendichten geschaffen werden.

Das Rückgrat der Stadtentwicklungsbemühungen stellt die Glattalbahn-Verlängerung dar, welche schon in wenigen Jahren parallel zum Altbach das Klotener Stadtzentrum und auch das Gebiet "Steinacker" erschliessen soll. Zusammen mit dem Ausbau der Velorouten wird eine nachhaltige Mobilität gefördert und die Strassen entlastet.

Mit der Transformation in ein Mischgebiet des Industriegebietes "Steinacker" (siehe Kap. 2.3.1) werden die Rahmenbedingungen für verdichtetes Bauen geschaffen und das Angebot an attraktiven sowie gut angebundenen Wohnflächen der Stadt Kloten gesteigert.

Quelle: Stadt Kloten, Vision Steinacker,  
Stand: August 2019



Abbildung 7 Grafik aus der "Vision Steinacker",  
(roter Punkt Gestaltungsplangebiet "Gwärfihölzli")

## 2.2 Rechtliche Grundlagen

### 2.2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan des Kantons Zürich wurde am 22. August 2022 mit Beschluss des Kantonsrates festgesetzt. Das Planungsgebiet ist in der Richtplan-karte dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zoniert. Die beabsichtigte Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entspricht der im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem zusätzlichen Gewerbeangebot an der Bassersdorferstrasse kann das lokale Gewerbe unterstützt werden.

#### Legende

- Siedlungsgebiet (bestehend)
- Landschaftsförderungsgebiet (bestehend)
- Hochleistungsstrasse (bestehend)
- Abgrenzungslinie Flughafen (bestehend)
- Station / Haltestelle (geplant)
- Schmalspurbahn (geplant)



Abbildung 8 Planausschnitt kantonalen Richtplan (Stand: 22. August 2022)

## Abgrenzungslinie (AGL)

Quelle: maps.zh.ch

Legende:



-  Abgrenzungslinie Flughafen
-  Gestaltungsplanperimeter



Abbildung 9 Planauszug kantonalen Richtplan Thema Verkehr - Abgrenzungslinie

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL) des kantonalen Richtplans. Die AGL umfasst das Gebiet mit bestehender und künftig möglicher Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES II. Grundsätzlich dürfen innerhalb der AGL keine zusätzlichen Wohnnutzungen geschaffen werden.

Vorabklärungen

Im September 2020 hat die Stadt Kloten im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der innerhalb der AGL liegenden Gestaltungsplanperimeter (Grundstücks-Nr. 4571) beim Amt Für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürichs eine Auskunftsanfrage gestellt. Gemäss dem Antwortschreiben vom 3. Dezember 2020 ist aus raumplanerischer Sicht an diesem Ort ein städtebaulicher Akzent mit einer Mischnutzung als identifikationsstiftendes Eingangstor nach Kloten plausibel.

Gemäss dem Richtplantext können eingezonte und erschlossene Gebiete in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "urbane Wohnlandschaft" aufgezont werden, wenn die Überschreitung des IGW ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde verursacht wird. Weitere Voraussetzungen müssen für die Aufzoning gegeben sein:

- a) "das Gebiet entweder eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und im Einzugsbereich von 300 Metern einer S-Bahn-Station oder im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde liegt oder
- b) damit ein hochwertiger Schallschutz gefördert und keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden."

Der Gestaltungsplanperimeter erfüllt jedoch die Voraussetzungen für eine Aufzoning zugunsten von Wohnnutzungen gemäss Kap. 4.7.1 des kantonalen Richtplans, welches nachfolgend beschrieben wird:

- ◆ das Grundstück befindet sich am **Stadtrand / Siedlungsrand** der Stadt Kloten, der dem Handlungsraum "Stadtlandschaft" im Richtplante (Stand Februar 2023) zugeordnet wird.
- ◆ In der gültigen BZO wird das Grundstück der **Mischzone (Wohn- und Gewerbezone - WG2a)** zugeteilt und wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.
- ◆ Gemäss dem ZH-GIS-Kataster werden die Immissionsgrenzwerte im vorliegenden Mischgebiet ausschliesslich in der Nacht überschritten (siehe Kap. 2.3.3 – Lärm und Beilage Lärmgutachten).
- ◆ Die geforderte Wohnanteilsbeschränkung von mindestens 20%, d.h. ein Mindestgewerbeanteil von 20 % wird mit dem Gestaltungsplan (vgl. Art. 6 Abs. 3 GPV – Nutzweise Sektor C) planungsrechtlich gesichert.
- ◆ Der für die Teilrevision relevante gut erschlossene Bereich C befindet sich im Süden des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan "Gwärfihölzli" (2001/2002), wo **zwei Bushaltestellen** innerhalb des Einzugsbereichs von 150 m zu liegen kommen:

Quelle: AV vom ZH-GIS, Ergänzung GIAG

Legende:

- **Endhaltestelle Graswinkel**  
Linie 733  
Richtung Zürich Flughafen  
Im 30 min Takt  
Zu Stosszeiten 15 min Takt
- **Haltestelle Oberfeld**  
Linie 765 und 766  
765 Zürich Flughafen – Dietlikon Bahnhof  
766 Kloten Bahnhof – Bassersdorf Bahnhof  
765 Im 15 min Takt  
766 Verkehrt nur zu Stosszeiten

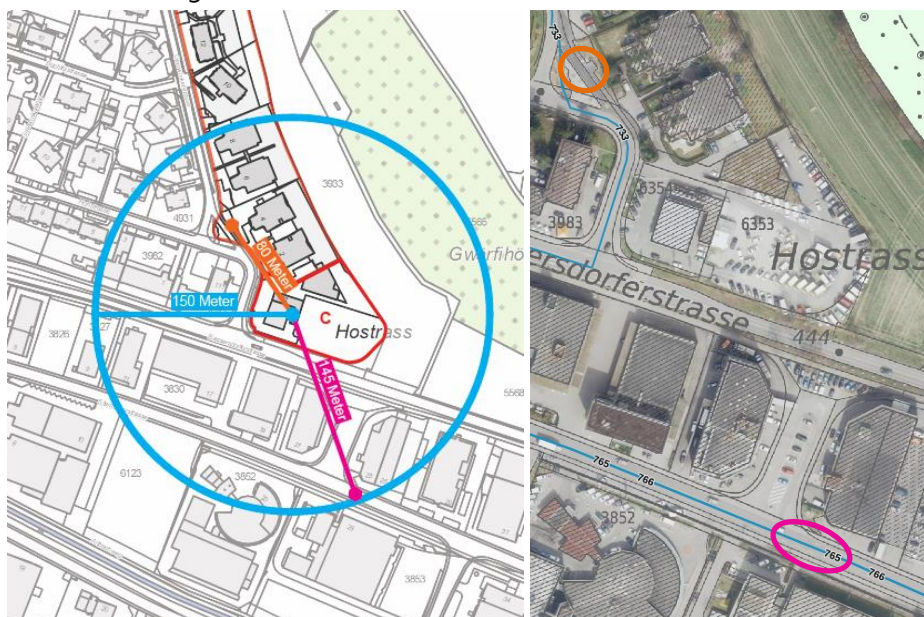


Abbildung 10 Entfernung Bushaltestellen zum Sektor C des GP Gwärfihölzli, Ausschnitt Orthofoto ZH 2014-2021 mit Lage der Bushaltestellen

- ◆ Die **Bushaltestelle "Graswinkel"** befindet sich in ca. 80 m Entfernung und entspricht dem Baubereich D des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan "Gwärfihölzli". Diese wird von der **Buslinie "733"** bedient und fährt in Richtung Zürich Flughafen, Bahnhof.
- ◆ Die **Bushaltestelle "Oberfeld"** befindet sich in ca. 145 m von den Baubereichen C entfernt und wird mit den **Buslinien "765"** und **"766"** bedient. Die Buslinien fahren in Richtung "Dietlikon, Bahnhof/Bad" und "Zürich, Flughafen, Bahnhof". Der aktuelle Entwurf der Verlängerung der Glattalbahn (siehe Abbildung 27) sieht die Zusammenführung der Bushaltestelle und der Glattalbahn-Haltestelle vor und wird dann Haltestelle "Steinacker" benannt.

- Die Voraussetzung von mindestens acht Halten pro Stunde ist erfüllt, wie man anhand der folgenden zusammengefassten Fahrpläne der Buslinien "733", "765" und "766" entnehmen kann:

			Montag - Freitag - Uhrzeit (h)						
			4	5	6	7	8	9	10
Buslinien	Haltestelle	Richtung							
733	Graswinkel	Zürich Flughafen, Bahnhof		14, 44	14, 29, 44, 59	14, 29, 44, 59	14, 44	14, 44	14, 44
765	Oberfeld	Zürich Flughafen, Bahnhof	52	22, 37, 52	07, 22, 39, 54	09, 24, 39, 54	09, 24, 37, 52	07, 22, 37, 52	07, 22, 37, 52
765	Oberfeld	Dietlikon, Bahnhof/Bad		08, 38, 53	08, 23, 35, 50	05, 20, 35, 50	05, 23, 38, 53	05, 23, 38, 53	05, 23, 38, 53
766	Oberfeld	Bassersdorf, Bahnhof			43	13, 43		13	
766	Oberfeld	Kloten, Bahnhof				02, 32	2		
<b>Halte pro Std.</b>			<b>1</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

			Montag - Freitag - Uhrzeit (h)							
			12	13	14	15	16	17	18	
Buslinien	Haltestelle	Richtung								
733	Graswinkel	Zürich Flughafen, Bahnhof		14, 44	14, 44	14, 44	14, 44	14, 29, 44, 59	14, 29, 44, 59	14, 29, 44, 59
765	Oberfeld	Zürich Flughafen, Bahnhof	07, 22, 37, 52	07, 22, 37, 52	07, 22, 37, 52	07, 22, 37, 52	07, 24, 39, 54	09, 24, 39, 54	09, 24, 39, 52	
765	Oberfeld	Dietlikon, Bahnhof/Bad	05, 23, 38, 53	05, 23, 38, 53	05, 23, 38, 53	05, 23, 38, 53	08, 23, 35, 50	05, 20, 35, 50	05, 20, 35, 50	
766	Oberfeld	Bassersdorf, Bahnhof					24, 54	24		
766	Oberfeld	Kloten, Bahnhof					16, 46	16, 46		
<b>Halte pro Std.</b>			<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	

			Montag - Freitag - Uhrzeit (h)					
			19	20	21	22	23	0
Buslinien	Haltestelle	Richtung						
733	Graswinkel	Zürich Flughafen, Bahnhof	14, 29, 44	14, 44	14, 43	14, 43	14, 43	14, 43
765	Oberfeld	Zürich Flughafen, Bahnhof	07, 22, 37, 51	06, 21, 51	21, 51	21, 51	21, 51	
765	Oberfeld	Dietlikon, Bahnhof/Bad	08, 23, 38, 53	08, 23, 38	08, 38	08, 38	08, 38	8
766	Oberfeld	Bassersdorf, Bahnhof						
766	Oberfeld	Kloten, Bahnhof						
<b>Halte pro Std.</b>			<b>11</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>3</b>

Abbildung 11 Fahrpläne der Buslinien 733, 765 und 766 von Montag bis Freitag (Quelle: VBZ / ZVV – gültig vom 11.12.2022 – 13.12.2025), Stosszeiten sind grau hinterlegt

Zu Stosszeiten – welche werktags (Mo.-Fr.) von 7:00 bis 8:00 Uhr morgens sowie zwischen 16:00 und 18:00 Uhr liegen – werden die zwei Bushaltestellen gesamthaft mit 12 bis 16 Halten pro Stunde in beiden Richtungen angefahren. Ausserhalb der Stosszeiten liegt der Wert bei durchschnittlichen 10 Halten pro Stunde. Die neue Haltestelle "Steinacker" (Zusammenlegung künftige Haltestelle Glattalbahn und Haltestelle "Oberfeld") wird für die neue Bewohnerschaft / Beschäftigten des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli in ca. 90 m zu erreichen sein. Mit der Realisierung der Glattalbahn wird das Gebiet noch besser an das öV-Netz angebunden sein (Erhöhung der öV-Gütekategorie von aktuell C auf künftig B).

## 2.2.2 Regionaler Richtplan

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

Der regionale Richtplan Glattal wurde im Jahr 2018 (14.2.2018 mit RRB Nr. 123 / 2018) festgesetzt und wurde 2019 teilrevidiert. Die regionale Richtplan wurde am 17. November 2021 (RRB Nr. 1301 / 2021) durch den Beschluss des Regierungsrates festgesetzt. Aktuell wird der regionale Richtplan teilrevidiert und verabschiedete den Entwurf am 30. März 2022 zur öffentlichen Auflage. Die öffentliche Auflage fand vom 8. April bis 7. Juni 2022 statt.

Richtplankarte "Siedlung und Landschaft"

In der Richtplankarte "Siedlung und Landschaft" ist das Gestaltungsplangebiet als kantonales Siedlungsgebiet eingetragen.

Legende

- Siedlungsgebiet (kantonale, bestehend)
- Mischgebiet (regional, bestehend)
- Eignungsgebiet für Hochhäuser (regional, bestehend)
- Abgrenzungslinie Flughafen (kantonale, bestehend)

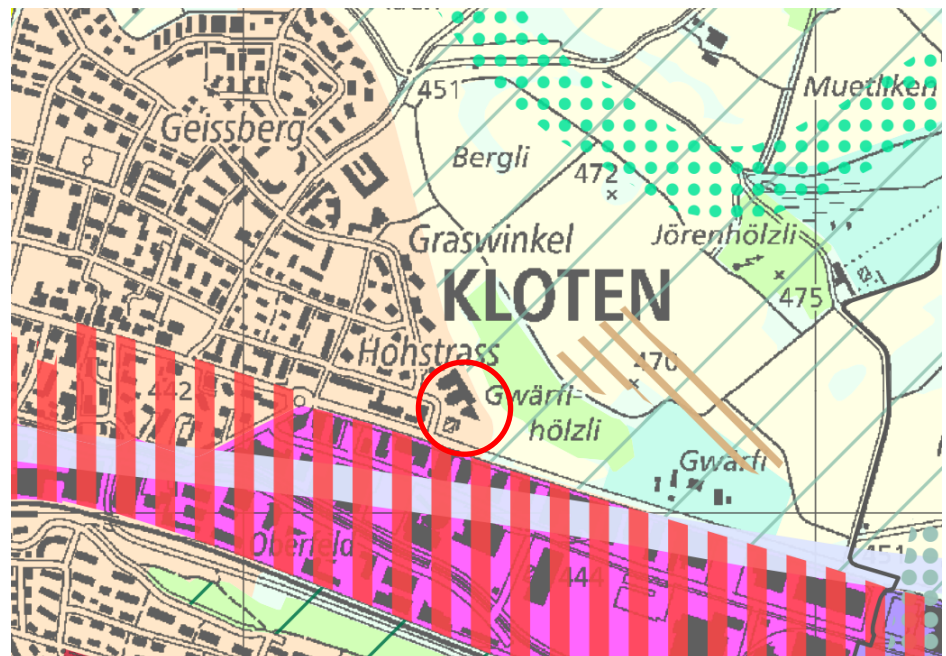


Abbildung 12 Planausschnitt regionaler Richtplan "Siedlung und Landschaft" (Stand: Öffentliche Auflage 30. März 2022)

Dichtestufe

Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss dem Zielbild 2030 gemäss RegioROK 2017 der mittlere Nutzungsdichte zugeordnet (100 – 150 K / ha Bauzone). Die mittlere Dichtestufe bezieht sich auf eine Lage, die mit dem öffentlichen Verkehr besonders gut erschlossen ist. Die Anzahl an Pflicht-Parkplätze könnte tiefer angesetzt oder begrenzt werden.

Der Bereich des Gestaltungsplangebietes wird ebenfalls als Eventualgebiet für Hochhäuser ausgewiesen und ist angrenzend an der Klotener Industrieachse (im Plan mit der Ziffer 4 ausgewiesen), die als Eignungsgebiet für Hochhäuser deklariert wurde.

Quelle: Regionaler Richtplan, Richtplan-  
text, S. 54, Stand: 17.11.2021

Legende

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

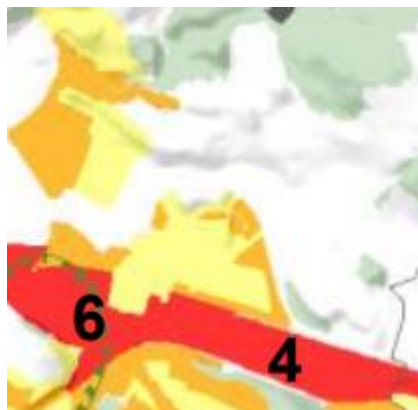


Abbildung 13 Planausschnitt Gebiete mit und ohne Zulässigkeit für Hochhäuser

Fazit: regionale Dichtevorgaben

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Entwicklung der Teilrevision "Gwärfihölzli", den Bestrebungen des revidierten Kommunalen Richtplans der Stadt Kloten für das Städteingangsbereich und der unmittelbaren Nähe des Transformationsareals "Steinacker" ist eine adäquate hohe bauliche Verdichtung am Eingangstor der Stadt Kloten vertretbar und anzustreben.

Nutzungsichte GP-Perimeter

Gemäss der Quartieranalyse ist der gesamte Gestaltungsplanperimeter mit einer Gesamtfläche von 23'610 m<sup>2</sup> (entspricht gerundet 2.4 ha) zu 103 % ausgebaut. Die bestehende Nutzungsichte beträgt bereits 108 Köpfe / ha (K= Köpfe – K= 83 Einwohner und 25 Beschäftigte).

Quelle: GIS-ZH, Quartieranalyse,  
Stand: 2023

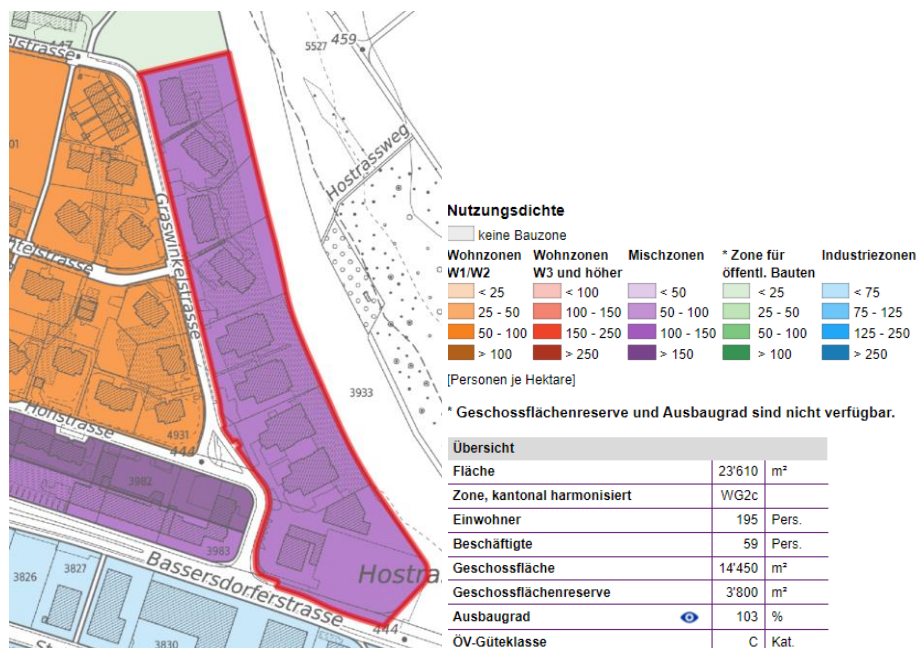


Abbildung 14 Gesamter Gestaltungsplanperimeter (rot bandiert)

Im Teilgebiet Nord (Hohstrasse 2/4 und Graswinkelstrasse 6/8/10/12/14/16) wohnen derzeit laut dem Einwohnerregister der Stadt Kloten **insgesamt 208 Einwohner**. Dies entspricht 88 Einwohner / ha.

Mit der Umsetzung des Richtprojekts beim Teilgebiet Süd sind insgesamt 114 Wohnungen verteilt auf zwei zeitlich gestaffelten Etappen geplant. Die Abschätzung der künftigen Einwohner wird mit einem Durchschnitt von 2 Personen pro Wohnung berechnet. Die Ausnahme bildet die Personenbelegung der 4.5-Zimmer-Wohnung, wo der Schätzwert von durchschnittlich 3 Personen (Familienwohnung) angenommen wird. Dies würde folgende Schätzung ergeben:

- ◆ 15 x 1.5-Zi.-Whg. x 1 Einw. = 15 Einwohner
- ◆ 35 x 2.5- Zi.-Whg. x 1.2 Einw. = 42 Einwohner
- ◆ 40 x 3.5-Zi.-Whg. x 1.5 Einw. = 60 Einwohner
- ◆ 24 x 4.5-Zi.-Whg. x 3 Einw. = 72 Einwohner

Gesamt: **189 Einwohner**

Die Anzahl der Beschäftigten wurde im Zusammenhang mit dem Parkplatzreglement und dessen erforderlichen Pflichtparkplätze inkl. Reduktionsfaktor abgeleitet und ein Spielraum von fünf weiteren Beschäftigten geschätzt. Dies ergibt eine geschätzte **Anzahl an Beschäftigten** von **insgesamt 27**:

Art des Gewerbes	1. Etappe	2. Etappe
publikumsorientiertes Gewerbe – Beschäftigte 1 PP pro 50 m <sup>2</sup>	9	2
nicht publikumsorientiertes Gewerbe – Beschäftigte 1PP pro 50 m	7	4
<b>Gesamt</b>	<b>16</b>	<b>6</b>
<b>Spielraum + 5 Beschäftigte</b>	<b>22 + 5 = 27</b>	

Zusammen weisen die Teilbereiche Nord und Süd insgesamt 397 Einwohner auf 2.4 ha auf, welches 165 Einwohner / ha ergibt. Beschäftigte sind nicht inbegriffen (Bestand heute gemäss Schätzung vom Kanton: 25 Personen). Mit der Anzahl der bestehenden Beschäftigten (25) und den geschätzten neuen Beschäftigten (27) ergäbe es 449 Köpfe. Für die Nutzungsdichtenberechnung Köpfe pro Hektar ist die Groberschliessung zu beachten, für welche gemäss Praxis der ZPG pauschal 10% der Bezugsfläche dazugerechnet wird.

Die Berechnung lautet im Detail wie folgt:

$$449 \text{ Köpfe} / (2.4 \text{ Hektar} \times 110\%) \times 100 = \mathbf{170 \text{ Köpfe pro Hektar}}$$

Fazit: Nutzungsdichte GP-Perimeter

Die regionale Dichtevorgabe von max. 150 K / ha wird mit insgesamt 170 K / ha um 20 K / ha überschritten. Die Überschreitung ist damit zu begründen, dass das Areal zusammen mit dem Steinacker-Areal das Eingangstor zu Kloten bildet. Zudem sind im revidierten kommunalen Richtplan (siehe Kap. 2.2.3) nebst dem Steinacker-Areal auch eine Bautiefe entlang der Bassersdorferstrasse als Transformationsgebiet bezeichnet mit der Massnahme Nr. S7.07 im Richtplantext (Ortseingang baulich akzentuieren) ausgewiesen. Die hohe Nutzungsdichte in dem Bereich ist mit der baulichen Akzentuierung

vertretbar. Gemäss der Anhörung von ZPG vom 21. September 2023 sind "Kleinräumige Abweichungen um maximal eine Dichtestufe im Rahmen von Sondernutzungsplanungen möglich, sofern dies mit der ortsplannerischen Gesamtschau abgestimmt / mit dieser vereinbar ist. Die grossräumige Betrachtung zeigt, dass die Nutzungsdichtestufen im angrenzenden Bestand tendenziell eher unterschritten sind, was die lokale Überschreitung gut verträglich macht."

Richtplankarte "Verkehr"

Gemäss der Richtplankarte "Verkehr" ist das Gestaltungsplangebiet von den geplanten regionalen Umgestaltungsmassnahmen des Strassenraums an der kantonalen Hochleistungsstrasse (HLS)"Bassersdorferstrasse" betroffen.

Quelle: ZH-GIS, Richtplankarte "Verkehr", Stand: Öffentliche Auflage 30. März 2022






- Legende
-  Siedlungsgebiet
  -  Kantonale Hochleistungsstrasse (bestehend)
  -  Regionaler Radweg (bestehend)
  -  Umgestaltung Strassenraum
  -  Abgrenzungslinie Flughafen



Abbildung 15 Planausschnitt regionaler Richtplan "Verkehr"

Gemäss dem Richtplantext sollen die Ortszufahrten "grundsätzlich siedlungsorientiert gestaltet sein. Dafür werden in Abhängigkeit der Umfeld Nutzung und der Strassenbelastung Abschnitte zur Umgestaltung des Strassenraumes im Richtplan festgelegt. Umgestaltungen dienen der Förderung der Koexistenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmer sowie der Homogenisierung des Verkehrs in Zentren. (vgl. S. 62, Richtplantext)"

Im Abschnitt "Dorfstrasse / Schaffhauserstrasse, Kloten" (Karteneintrag 14) soll der Strassenraum aufgrund von Analysen hinsichtlich der Verträglichkeiten des Strassenraums und weiterer Kriterien umgestaltet werden.

Quelle: Teilrevision 2021 - Regionaler Richtplan, Stand: Öffentliche Auflage 30. März 2022

Legende

- Umgestaltung Strassenraum aufgrund weiterer Kriterien (u.a. ortsbauliche Funktionen, lineare Schwachstellen Velo Netz, geschützte Ortsbilder)
- Umgestaltung Strassenraum aufgrund Analyse Verträglichkeit Strassenraum
- Hochleistungsstrasse (HLS) bestehend

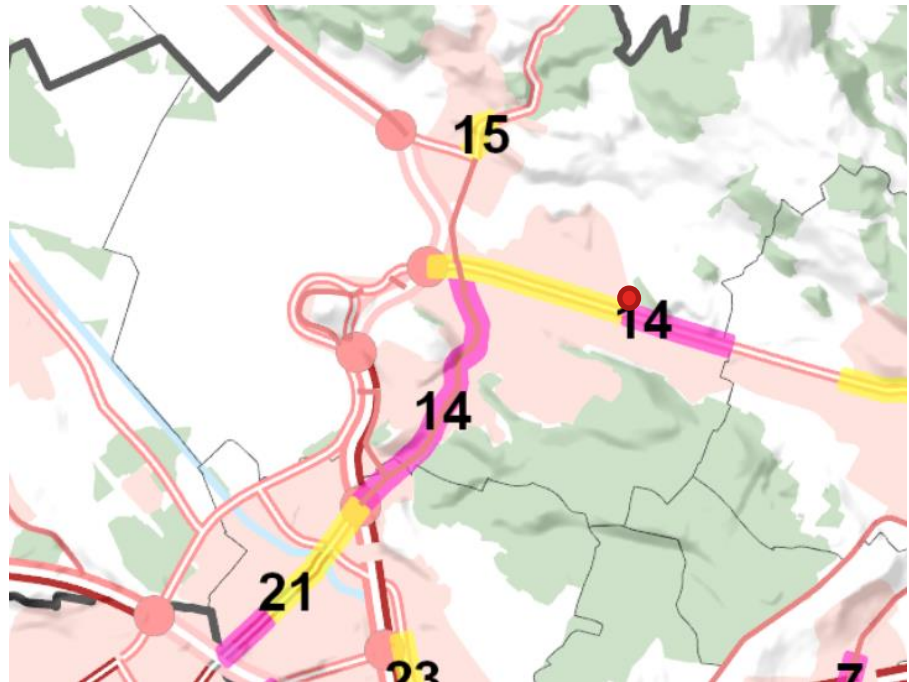
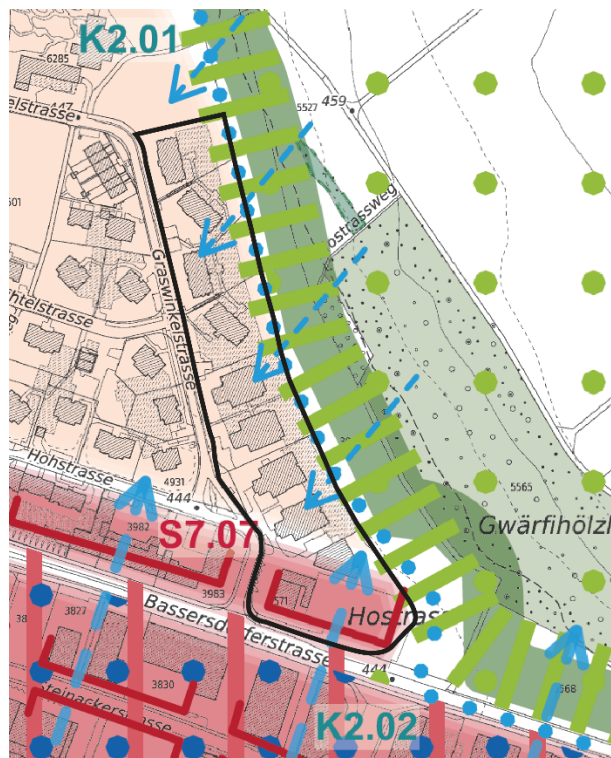


Abbildung 16 Planausschnitt Strassenverkehr "Umgestaltung Strassenraum" (GP-Gebiet roter Punkt)

### 2.2.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Teilrichtplan "Verkehr" der Stadt Kloten wurde vom Gemeinderat am 6. April 1999 festgesetzt. Die Genehmigung erfolgte durch die Baudirektion am 6. September 1999. Inzwischen wurde der kommunale Richtplan revidiert. Der Richtplan weist den Stand "Akten für öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung" vom 7. März 2023 auf.

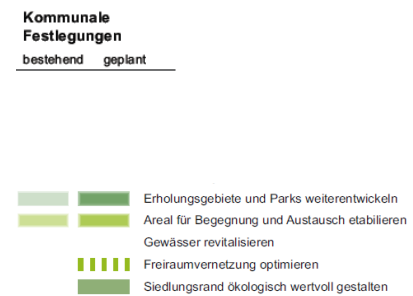
Quelle: Stadt Kloten, Stand: Akten für öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung vom 7. März 2023



## Siedlung



## Siedlungsfreiräume und Landschaft



## Stadtklima und Biodiversität

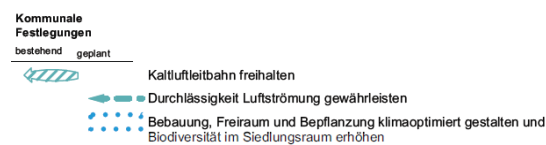


Abbildung 17 Planauszug Karte Siedlung, Stadtklima und Landschaft

Im kommunalen Richtplan wird im Zusammenhang der Steinacker- Areal-Entwicklungen die erste Bautiefe entlang der Bassersdorferstrasse als Transformationsgebiet bezeichnet. Der Gestaltungsplanperimeter wird als Transformationsgebiet ausgewiesen, welches aktiv zu fördern gilt. Gemäss dem Richtplantext sind "Transformationsgebiete die Orte, wo sich die Stadt am stärksten verändert. Die Transformation vom ursprünglichen Bestand zum transformierten Stadtteil geht in der Regel über die Erhöhung der Dichte und die Erneuerung der Bausubstanz hinaus und kann je nach Ort bedeuten, dass auch die städtebauliche Struktur und die Nutzweise sich ändern. [...]" (Richtplantext, S. 24).

Zudem soll der Teilbereich Süd (Grundstück-Nr. 4571) im Bereich der Raumbildung verbessert werden. Mit der Massnahme S7.07 – Bassersdorferstrasse soll der Ortseingang baulich akzentuiert und der Strassenraum im Umfeld des Swiss-Kreisels besser – in Abstimmung mit den Transformationsmassnahmen (S1) – befasst werden.

Im Bezug zum Stadtklima und Biodiversität soll unter der Massnahme K2.01 die im Bereich der Siedlungsränder der Eintritt der Kaltluftströme gewährleistet werden und mit einer Durchwegung / Sprossensystem die Durchlässigkeit der Luftzirkulation in Nord-Süd-Richtung sichergestellt werden. Der Gestaltungsplanperimeter soll die Biodiversität im Siedlungsraum erhöhen, indem die künftige Bebauung, Freiraum und die Bepflanzung klimaoptimiert gestaltet werden.

Angrenzend an das Gestaltungsplangebiet liegt die kantonale Landwirtschaftszone, wo die Freiraumvernetzung optimiert und der Siedlungsrand ökologisch gestaltet werden soll.

Im Richtplan führt entlang der Bebauung "Gwärfihölzli" ist eine Hauptverkehrsstrasse als geplant eingetragen. Entlang der Graswinkelstrasse ist eine Erschliessungsstrasse und eine Buslinie mit Haltestellen vorhanden.

#### Legende

Kantonale und regionale  
Festlegungen:

- Hauptverkehrsstrasse  
(bestehend)
- - - Hauptverkehrsstrasse  
(geplant)
- - - Buslinie mit Umsteige-  
stelle (geplant)
- ■ ■ Zur Umklassierung  
vorgesehen (geplant)

Kommunale Festlegungen:

- Sammelstrassen (bestehend)
- Erschliessungsstrassen mit  
Sammelfunktion und  
kommunaler Bedeutung
- ◆ Buslinie mit Haltestellen

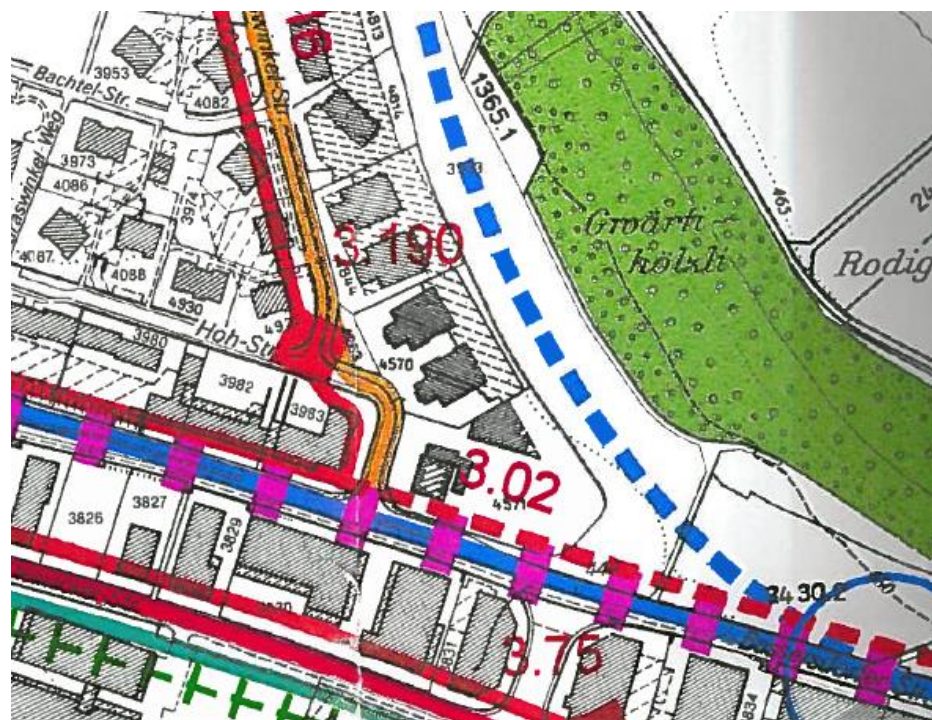


Abbildung 18 Planausschnitt kommunaler Richtplan "Verkehr"  
(Stand: 6. September 1999)

Im Vergleich zum Verkehrsrichtplan vom Jahr 1999, fällt die geplante Hauptverkehrsstrasse weg. Diese wurde nie realisiert und soll künftig auch nicht mehr umgesetzt werden. Der Eintrag "geplante Hauptverkehrsstrasse" wird somit aufgehoben und ist ein wichtiger Revisionsgrund des öffentlichen Gestaltungsplans "Gwärfihölzli".

Des Weiteren werden zwei bestehende (grüne Linien) und ein neuer kommunaler Fuss- und Wanderweg (grün gestrichelt) ausgewiesen, die den Planungsperimeter direkt betreffen (siehe Umgang Kap. 4.2.4). Gemäss dem Grundbuchauszug des Grundstücks-Nrn.: 4813 und 4842 ist die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung über Gemeinschaftswerke, Wegrechte für die Öffentlichkeit sowie Veränderungsverbot eingetragen. Die Beleg-Nr. 1995/596 bestätigt den öffentlichen Zweck des Fussweges, der dort erwähnte Plan ist leider nicht in den Akten des Notariats Bassersdorf vorhanden. Die neue Fusswegverbindung (Massnahme V3.22) befindet sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters in der kantonalen Landwirtschaftszone und soll die Bassersdorferstrasse mit der Rankstrasse verbinden. Koordiniert wird der neue Weg mit der Fachstelle Gewässerschutz, AWEL ZH und der Kantonsarchäologie (siehe Kap. 2.3.1)

Quelle: Stadt Kloten, Stand: öffentliche Auflage / 2. Vorprüfung

Legende: Fussverkehr

- Kommunale Festlegungen**
- | bestehend | geplant |                                |
|-----------|---------|--------------------------------|
|           |         | Attraktive Fussverbindung (V1) |
|           |         | Fuss- und Wanderweg (V2/V3)    |

Veloverkehr

- Kommunale Festlegungen**
- | bestehend | geplant |                   |
|-----------|---------|-------------------|
|           |         | Veloroute (V5/V6) |

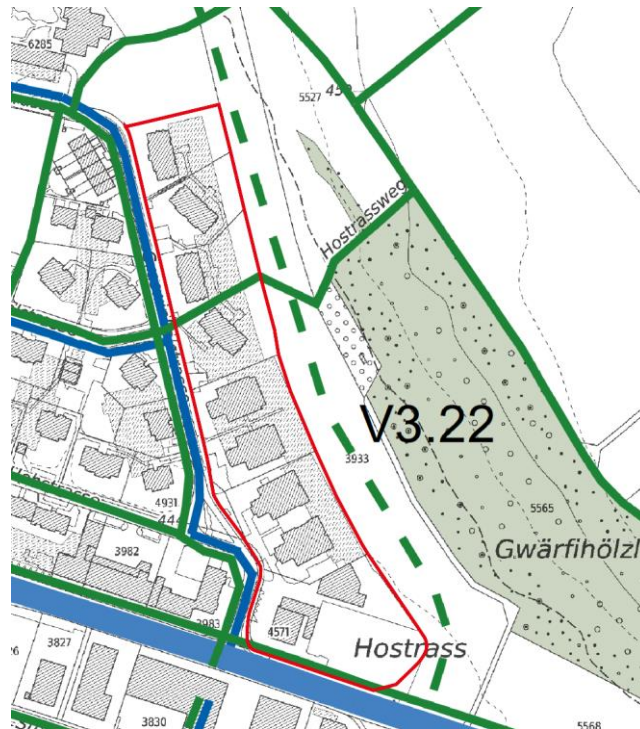


Abbildung 19 Auszug kommunaler Richtplan - Karte Fussweg / Veloverkehr (GP-Perimeter rot bandiert)

Legende

Kommunale Festlegungen:

- Buslinie mit Haltestelle (V8/V9) (bestehend)
- Verkehrsberuhigung (V11) (bestehend)

Übergeordnete Festlegung:

- Hochleistungsstrasse (bestehend)
- Umgestaltung Strassenraum (geplant)



Abbildung 20 Planausschnitt kommunaler Richtplan "Verkehr" (Stand Vorprüfung: 8. März 2022)

FAZIT:

Mit dem Richtprojekt wird der Strassenraum am Stadteingang – sowohl baulich als auch stadträumlich - adäquat gefasst und akzentuiert. Der als bestehende deklarierte öffentliche kommunale Fuss- und Wanderweg entlang der Basserdorferstrasse ist derzeit nicht als Trottoir ausgebaut. Neu soll der kommunale Fuss- und Wanderweg über Gestaltungsplanperimeter führen und realisiert werden. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind spätestens bei der Baueingabe im Grundbuch einzutragen.

## 2.2.4 Kommunalenergieplan

Quelle: Stadt Kloten, econcept



Abbildung 21 Planausschnitt Energieplankarte Kloten 2020

Der Energieplan der Stadt Kloten vom Oktober 2020 gibt für das Gestaltungsplangebiet "Gwärfihölzli" vor Grundwasser, Aussenluft, Holz sowie Sonne prioritär als Energieversorgung einzusetzen. Es sollen keine Erdwärmesonden umgesetzt werden. Ziel ist es, dass bei Neubauten nur noch erneuerbare Energieträger eingesetzt werden.

## 2.2.5 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich


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

## 2.2.6 Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG2a und wird bereits heute vom öffentlichen Gestaltungsplan "Gwärfihölzli" überlagert. Die Bau- und Zonenordnung ist vom 15. Juni 2013 mit Änderungen vom 2. Februar 2019.

Quelle: ZH-GIS

Legende

-  Kommunalen öffentlichen GP Gwärfihölzli
-  Quartierplan
-  Hochstrasse von 1973
-  2-geschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2a)
-  2-geschossige Wohnzone (W2 a)
-  4-geschossige Wohn- und Gewerbezone (WG4)
-  Zone für öffentliche Bauten II (Oe II)
-  Kantonale Landwirtschaftszone (Lk)
-  Abweichender Wohnanteil (Art. 16/18 BZO)
-  Terrassenhaus Bauverbot

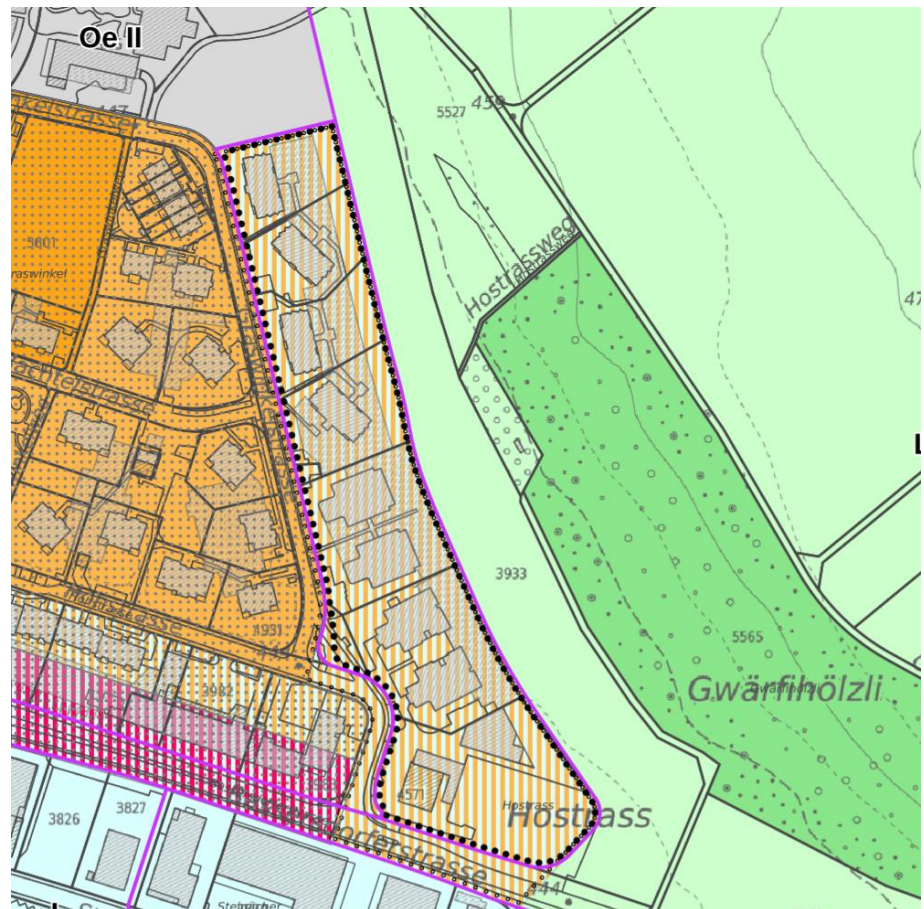


Abbildung 22 Zonenplanausschnitt

In der Wohn- und Gewerbezone WG2a gelten folgende Grundmasse (vgl. Art. 19 BZO) mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III:

◆ Ausnutzungsziffer max.	40%
◆ Bonus Familienwohnungen Art. 23 BZO	10%
◆ Bonus Arealüberbauung Art. 40 BZO	10%
◆ Gewerbebonus Art. 22 BZO	20%
◆ Vollgeschosse	2
◆ Anrechenbare Dachgeschosse	2
◆ Attikageschoss	1
◆ Anrechenbare Untergeschosse	1
◆ Gebäudehöhe max. (m)	8.1
◆ Firsthöhe max. (m)	7
◆ Grundgrenzabstand min. (m)	5
◆ Mehrlängenzuschlag Art. 54 BZO ab Gebäudelänge (m)	12
◆ Zuschlag zum Grenzabstand Art. 54 BZO	1/3
◆ Bis max. Grenzabstand (m)	10
◆ Freiflächenziffer Art. 48 BZO min.	0.3

Abstände

Es sind die folgenden Abstände auf dem Gestaltungsplangebiet einzuhalten:

- ◆ Art. 57 BZO = Gegenüber der Bauzonengrenze (Landwirtschaftszone) im Osten ist ein Abstand von minimal 3.5 m einzuhalten.
- ◆ Gegenüber der Bassersdorferstrasse und der Hohstrasse gelten die festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 7 m bzw. 3 m.
- ◆ Gegenüber dem Grundstück Nr. 4570 (im Norden) gelten die Vorgaben gemäss Art. 19 lit. h Bau- und Zonenordnung (BZO). Es ist ein Grundgrenzabstand von mindestens 5 m definiert. Ist die Fassade länger als 12 m, ist der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen (vgl. Art. 54 BZO – Mehrlängenzuschlag). Der maximale Grenzabstand beträgt jedoch 10 m. Somit ist ab einer Fassadenlänge von 30 m kein zusätzlicher Mehrlängenzuschlag notwendig.

Bauhöhenbeschränkung /  
Sicherheitszonenplan

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




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

Der Sicherheitszonenplan definiert die maximalen Höhenkoten. Für das Teilgebiet Süd gilt eine Kalotte von 25 m bzw. eine maximale Gesamthöhe inkl. technische Aufbauten von 25 m ab dem massgebenden Terrain.

Der Sicherheitszonenplan ist eine zwingende Vorgabe und in der Bearbeitung zu berücksichtigen. Die massgeblichen Hindernisbegrenzungsflächen, welche das Planungsgebiet betreffen, sind der Abflug (rosa Flächen), Anflug und seitliche Übergangsflächen (blaue Flächen) und One-Engine-Out Takeoff (ockerfarbene Flächen).

Quelle: Plangrundlage: ZH-GIS, Projektspezifische Information: Ramser Schmid Architekten

Legende

-  Kalotte Terrain + 25 m
-  Kalotte Terrain + 45 m
-  Horizontalfäche (467 m ü.M.) und konische Fläche (467 – 567 m ü.M.)

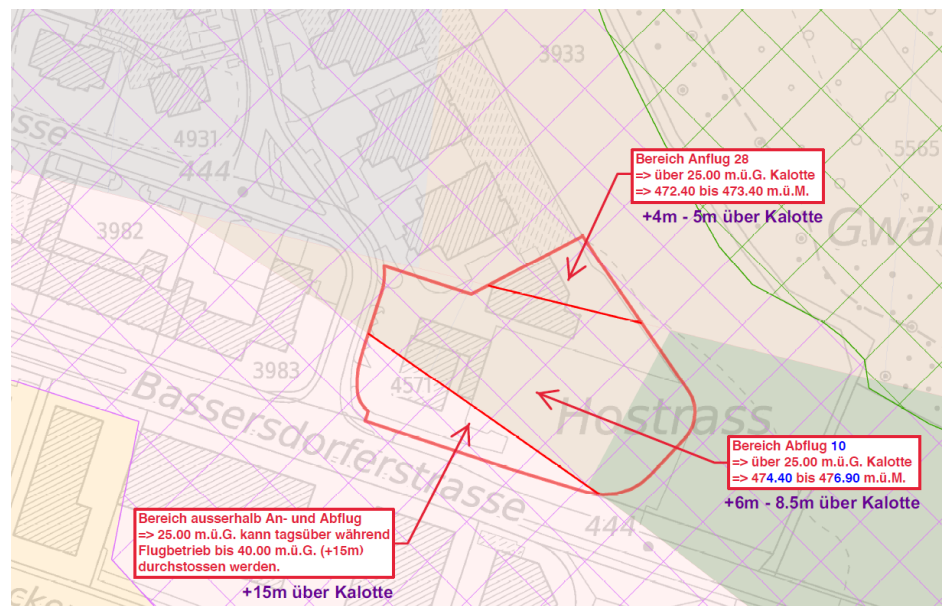


Abbildung 23 Ausschnitt Sicherheitszonenplan

Der Gestaltungsplan berücksichtigt mit der Definition von maximalen Gebäudehöhenkoten die Vorgaben gemäss Sicherheitszonenplan. Des Weiteren wird

darauf verwiesen, dass der Sicherheitszonenplan den Höhenbeschränkungen aus dem Gestaltungsplan vorgeht.

### 2.2.7 Quartierplan und Baulinien

Der Quartierplan Nr. 33 "Hohenstrasse" wurde am 12. September 1972 vom Stadtrat Kloten festgesetzt. Der Quartierplan beinhaltet Bau- und Niveaulinien der Erschliessungsstrassen, Öffnung der Baulinien der Rankstrasse und der Bassersdorferstrasse sowie teilweise Aufhebung und Neufestsetzung der Baulinien am Nordring.

Der Planungsperimeter weist eine kommunale Verkehrsbaulinie auf, die im Zuge der Teilrevision des Quartierplans Nr. 33 "Hohenstrass" (RRB Nr. 4463 / 1973) mit der Genehmigungs-Nr. 1368 am 25. April 1990 genehmigt wurde.

Die kantonalen Verkehrsbaulinien am der Flughafen-/ Dorf-/ Bassersdorferstrasse (Route 350) wurden ab 2006 gesamthaft überarbeitet. Die Verkehrsbaulinie, welche für das Planungsgebiet relevant ist, ist Teil des Abschnitts Butzenbuelring bis Grenze Bassersdorf. Mit der Festsetzungs-Nr. 5078 wurden am 4. März 2014 die Verkehrsbaulinien aufgehoben und neu festgesetzt.

Quelle: ZH-GIS

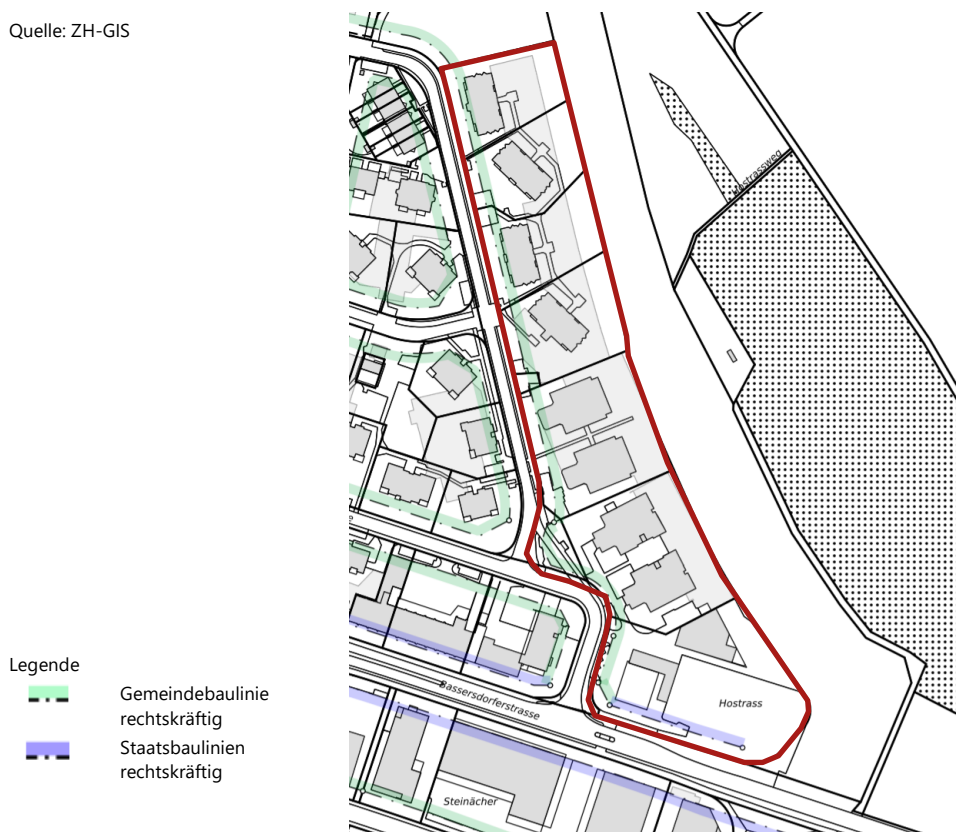


Abbildung 24 Planausschnitt Verkehrsbaulinien

### 2.2.8 Generelle Entwässerungsplan

Der Generellen Entwässerungsplan (GEP) wurde 2020 angepasst. Gemäss dem GEP ist das Grundstück Nr. 4571 an einer Mischwasserleitung angeschlossen. Die maximale Einleitmenge für das Regenabwasser beträgt (gemäss Modell vom 2020) 30 l/s.

Für die künftige Überbauung gemäss dem Richtprojekt sind die Kapazitäten der Mischabwasserleitung ausreichend. Vorausgesetzt ist, dass das Regenwasser nach dem Gewässerschutzgesetz und dem GEP vollständig versickert wird.

## **2.3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.3.1 Verkehr**

Das Verkehrssystem in der Region Kloten stösst allmählich an seine Grenzen. Das Glattal gehört zu den wachstumsstärksten Regionen im Kanton Zürich. Der Flughafen ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort, der viele Arbeitsplätze anbietet. Dies fördert wiederum die Pendlerströme. Problematisch ist jedoch, dass der Flughafen und die Stadt Kloten durch Hochwasser des Altbaches gefährdet sind. Dadurch werden die folgenden drei Herausforderungen in einem Gesamtpaket gelöst. Die räumliche Nähe und die Abhängigkeiten dieser drei Teilprojekte bedingen eine gemeinsame Bearbeitung und werden daher in der weiteren Planung berücksichtigt.

Derzeit wird von einem Baustart im Jahr 2026 ausgegangen, dies unter der Voraussetzung einer rechtskräftigen Plangenehmigung und der gesicherten Finanzierung durch den Kanton und den Bund. Die Bauarbeiten werden rund vier Jahre dauern. Die 3.30 km lange Stadtbahn wird den Flughafen Zürich mit dem Klotener Stadtzentrum und dem Steinacker-Quartier verbinden.

Verlängerung Glattalbahn

Seit Ende 2010 verbindet die Glattalbahn das Gebiet "Zürich Nord" mit den Agglomerationsgemeinden im mittleren Glattal. Die VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG (VBG) reichte am 16. Juli 2020 beim Bundesamt für Verkehr (BAV) das Gesuch für die Erteilung der Infrastrukturkonzession ein. Im Verfahren wurde geprüft, ob ein öffentliches Interesse am Bau und Betrieb der neuen Tramverbindung besteht und keine wesentlichen öffentlichen Interessen – beispielsweise des Umweltschutzes oder des Natur- und Heimatschutzes – der Konzessionserteilung entgegenstehen. Gemäss der Medienmitteilung vom 6. April 2022 hat der Bundesrat der Glattalbahn-Verlängerung Kloten die Infrastrukturkonzession erteilt. Am 10. Juni 2022 hat der Bundesrat bekanntgegeben, dass die Glattal-Bahnverlängerung im Rahmen des Agglomerationsprogramms der 4. Generation vorerst nicht mitfinanzieren will. Da der Bundesbeitrag nicht vorliegt, könnte dies zu einer Verzögerung beim Baustart von mindestens zwei Jahren führen.

Verbesserung Hochwasserschutz und Aufwertung Altbach

Gleichzeitig wird im Projekt das Hochwasserrisiko für Kloten und den Flughafen minimiert, indem der nötige Hochwasserschutz mit Aufwertung des Altbachs umgesetzt wird.

Quelle: Stadt Kloten – GlattalBahn-Verlängerung Kloten

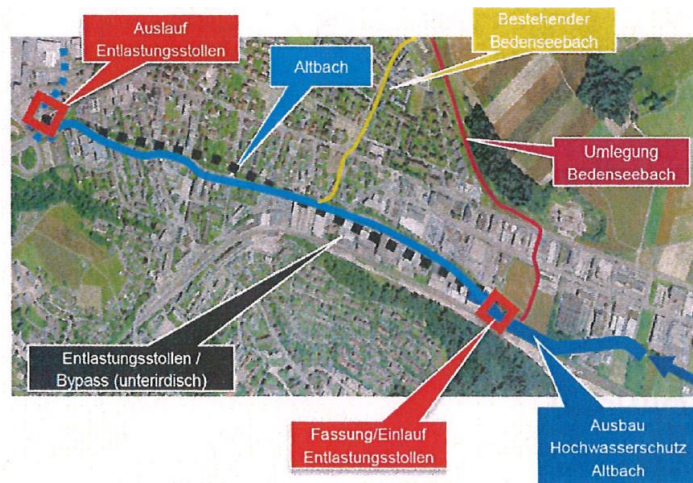


Abbildung 25 Massnahmen Hochwassersicherheit: Umlegung Bedenseebach, Entlastungsstollen Oberfeld Obstgarten, Gerinne Ausbau Altbach im oberen Bereich

Velohauptverbindung Kloten

Als drittes Teilprojekt wird eine Velohauptverbindung von Zürich Flughafen bis Bassersdorf Industrie erstellt, welche ein wichtiger Bestandteil des kantonalen Velonetzplans darstellt.



Abbildung 26 Ausschnitt Situationsplan Gesamtprojekt GlattalBahn-Verlängerung

Auf der nachfolgenden Abbildung ist ein Ausschnitt des Vorprojektes. Von der GlattalBahn-Haltestelle findet der Zugang direkt über den Quartierplatz und die verkehrsfreien Gassen im Gebiet "Steinacker" statt. Zudem wird ein neuer Fussgängerübergang geplant, welcher auch dem Gestaltungsplangebiet "Gwärfihölzli" zugutekommt.

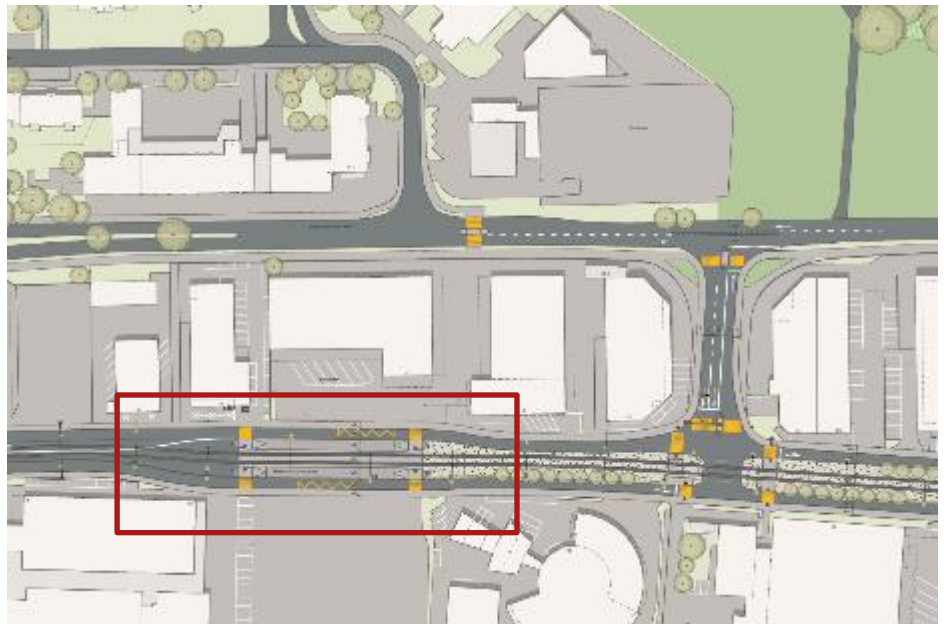


Abbildung 27 Ausschnitt Glattalbahn Vorprojekt mit Haltestelle Steinacker (Entwurf)

Im Rahmen der Verlängerung Glattalbahn und Hochwasserschutz wurde Basler & Hofmann AG beauftragt u.A. die Velohauptverbindung sowie den Fussweg entlang des Gestaltungsplanperimeters zu projektieren. Die Abstimmung zwischen Kolb Landschaftsarchitekten und Basler & Hofmann AG hat im Rahmen der Bearbeitung des Richtprojektes stattgefunden.

Quelle: Basler & Hofmann – Bauherr-  
schaft: VBG Verkehrsbetriebe Glattal  
AG

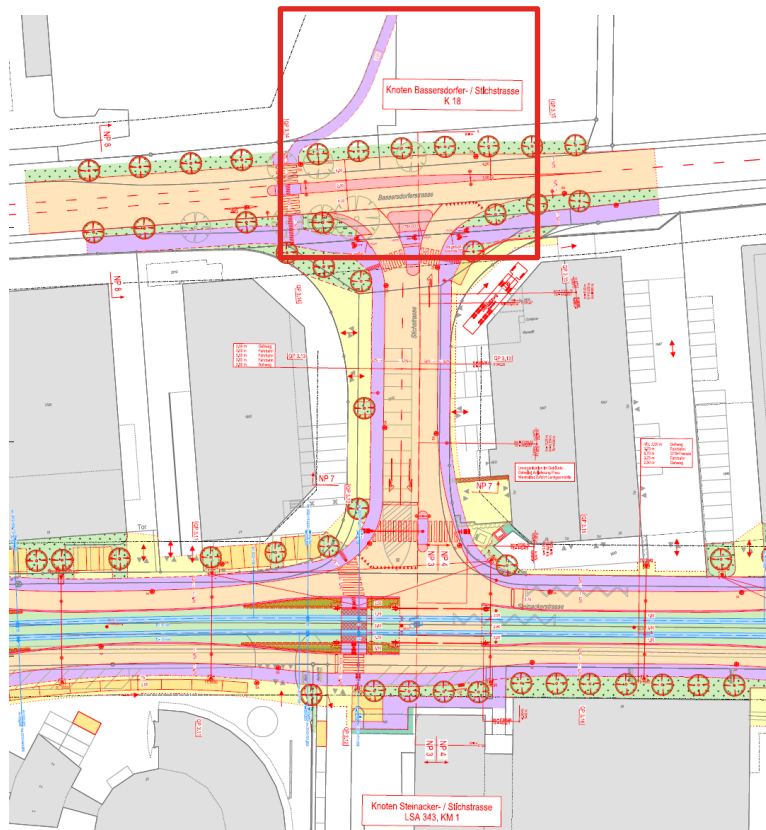


Abbildung 28 Entwurf des neuen Fussgängerüberganges und Fussweg in der Landwirtschaftszone (rotes Quadrat) vom 4. November 2022

Quelle: Basler & Hofmann – Bauherr-  
schaft: VBG Verkehrsbetriebe Glattal  
AG

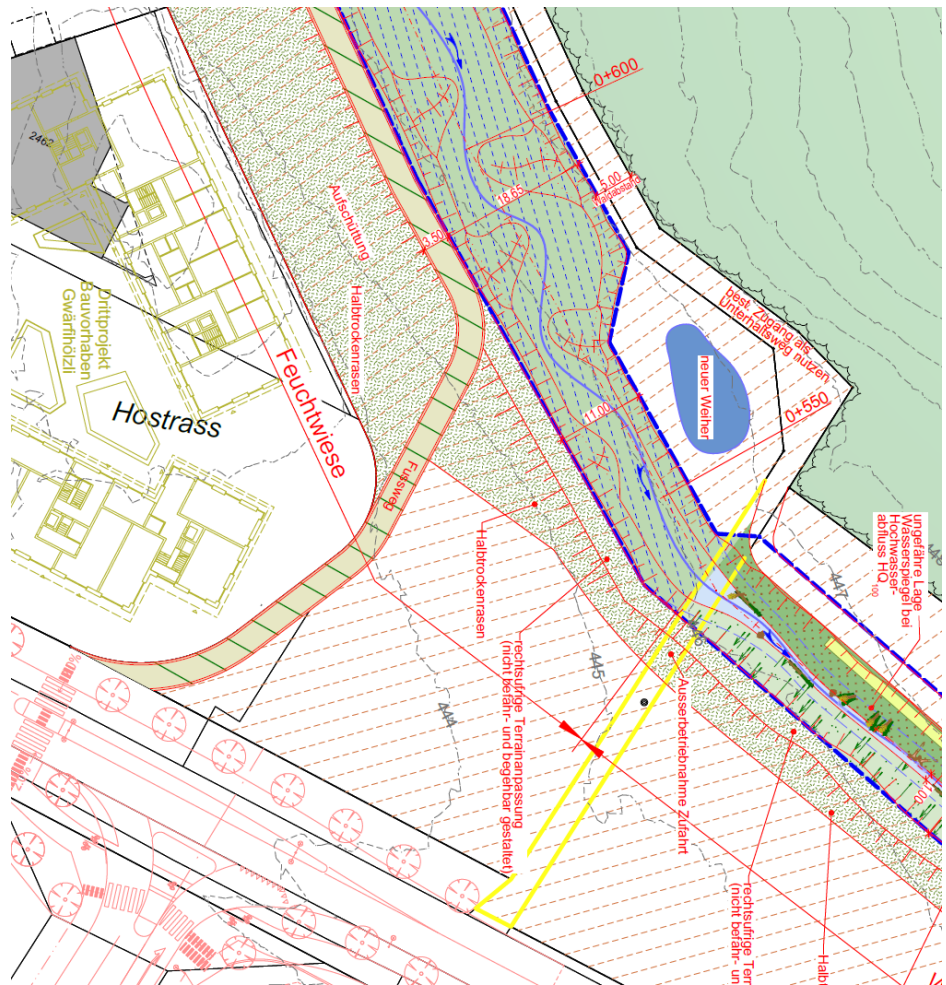


Abbildung 29 Planauszug " Wasserbau Bedenseebach" Fusswegführung entlang GP-Perimeter Gwärfhölzli (Stand 30. November 2022)

Da sämtliche Elemente des Bachöffnungsprojekts (Weg, Bachlauf, Ausschüttung mit Halbtrockenrasen, usw.) ausserhalb unseres Perimeters liegen, kann kein Einfluss darauf genommen werden. Für den Gestaltungsplan verspricht das vorgeschlagene Projekt eine gute Ausgangslage für angrenzende Freiraumstrukturen zu sein.

Gebiet "Steinacker" /  
Vision Steinacker

Für das Gebiet Steinacker südlich der Bassersdorferstrasse ist eine Transformation des Industriegebiets in ein Mischgebiet geplant. Die Grundlage für die Anpassung des Planungsrechts bildet das Entwicklungskonzept vom 30. April 2021. Nachfolgend wird aus der "Vision Steinacker" vom August 2019 die wesentlichen Ansprüche an das Transformationsgebiet "Steinacker" zusammengefasst zitiert:

"Das Gebiet "Steinacker" ist mit einer Fläche von 50 ha eines der grössten Industriequartiere des Kantons Zürichs und soll in einen attraktiven urbanen Wohn- und Arbeitsort transformiert werden. Ein lebendiges sowie vielfältiges Stadtquartier in Klotten soll entstehen, in dem gewohnt und gearbeitet wird. Neue Nutzungen, Bauten und Freiräume sollen das Bestehende ergänzen und aufwerten. Es entwickelt sich aus dem Bestand. Hier soll Vielfalt und Zusammenleben vorgelebt werden. Der Umgang mit Verdichtung, Mischnutzung und Nutzungskonflikten wird hier aufgezeigt, wie diese neben- und miteinander

funktionieren. Kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten sollen ermöglicht werden. Die Freiräume fungieren dabei als verbindendes Element. Die Nähe zu den vielen Arbeitsplätzen und die guten Verkehrsverbindungen mit Stadtbahn und Velo helfen, zusätzlichen Strassenverkehr zu vermeiden. Der Strassenverkehr funktioniert trotz starker baulicher Entwicklung durch Effizienz und Intelligenz.

Räumliche Merkmale des Gebiets

Das Zusammenleben prägt den Lebensraum. Durch kurze Wege, vielseitige Nutzungen und kleinräumige Gliederungen wird das Gebiet lebenswert. Die Vielfalt im Gebiet ist ein sehr wichtiger Bestandteil. Es soll für zukunftsfähige Gewerbebetriebe und für die Wohnnutzung ausreichend Raum für eine Entwicklung geben. Dadurch wird das Gebiet Steinacker zum Real-Labor. Nachfolgend werden die wichtigsten räumlichen Merkmale des Gebiets aufgelistet:

- ◆ Längsachsen und Querverbindungen sind das Grundgerüst des neuen Stadtquartiers
- ◆ Die Entwicklungszellen bieten Raum für einen Nutzungsmix
- ◆ Altbach und Durchgrünung schaffen neue Qualitäten
- ◆ Glattalbahn und Velorouten entlasten den Strassenverkehr

Sprossenkonzept

Für das Gebiet Steinacker wurde ein Sprossenkonzept erarbeitet, welches die wichtigsten Verbindungen im Gebiet bezeichnet. Für das Gebiet Gwärfihölzli wurde das Sprossenkonzept bzw. deren Verbindungen entsprechend berücksichtigt."

"Die Sprossen haben in der Regel einen Abstand von 80 bis 100 m und gewährleisten somit eine gute Durchwegung zwischen den Längsverbindungen (Bassersdorferstrasse, Steinacker, Altbach - S. 40 Erläuterungsbericht Teilrevision Nutzungsplanung 2022 (IVHB/Steinacker) – Stand: öffentliche Auflage und 2.Vorprüfung)."

Legende

- Hauptsprossen neu (wichtige Fuss- und Veloverbindungen)
- Hauptsprossen auf bestehenden Fuss- und Veloverbindungen
- Alternative Hauptsprossen
- Glattalbahn/Steinackerstrasse
- Altbach



Abbildung 30 Ausschnitt Sprossenkonzept, Steinacker

Nachtrag Stand Sprossenkonzept

Quelle: Stadt Kloten / EG Raumentwicklung GmbH, Stand: öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung, 23.02.2023

Mit dem Ergänzungsplan "Sonderbauvorschriften Steinacker" (Stand: öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung, 23.02.2023) werden die Sprossen (Durchwegung zwischen den Längsverbindungen) rechtlich gesichert.



Abbildung 31 Planausschnitt Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften Steinacker, GP-Gwärfhölzli Teilgebiet Süd (hellblau bandiert), Haltestelle Glattalbahnhof (schwarzes Rechteck)

Eine Sprosse führt über das Grundstück der IBK zur Bassersdorferstrasse unmittelbar vor dem Gestaltungsplanperimeter resp. zum Teilgebiet Süd. Die direkte Verbindung zur Haltestelle der Glattalbahnhof wird somit gewährleistet. Das Neubauprojekt der IBK ist bereits bewilligt (gegen den Bauentscheid ist ein Rekurs eingegangen – Entscheid pendent).

Quelle: IBK / SKK Landschaftsarchitekten, Stand 24.03.2023



Abbildung 32 Planausschnitt Umgebungsgestaltung mit Umsetzung Sprosse zur Haltestelle Glattalbahnhof

### 2.3.2 Dienstbarkeit

Auf dem Grundstück Nr. 4571 sind heute Fuss- und Fahrwegrechte eingetragen. Die Zu- und Wegfahrt zur ober- und unterirdischen Parkieranlage auf dem Grundstück Nr. 4570 sowie die Erschliessung der Tankstelle müssen bei der weiteren Entwicklung sichergestellt werden.



Dienstbarkeiten im Detail

*Die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 4570 und 4571 gestatten sich gegenseitig das Fuss- und Fahrwegrecht über die im folgenden Plan gelb bemalte Zufahrt.*

- ◆ *Einerseits für die Erschliessung der Unterniveaugarage auf dem Grundstück Nr. 4570 und andererseits für die Erschliessung des projektierten Gewerbehouses auf dem Grundstück Nr. 4571*

*Der Stockwerkeigentümer Nr. 11 (Grundstück Nr. 4570) hat das Fuss- und Fahrwegrecht auf der im Plan grün bemalten Zufahrt auf dem belasteten Grundstück (Grundstück Nr. 4571) von und zum berechtigten Grundstück (Grundstück Nr. 4571).*

Legende

-  Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht – Zufahrt Garage im Erdgeschoss
-  Fuss- und Fahrwegrecht - Zufahrt Garage im Untergeschoss

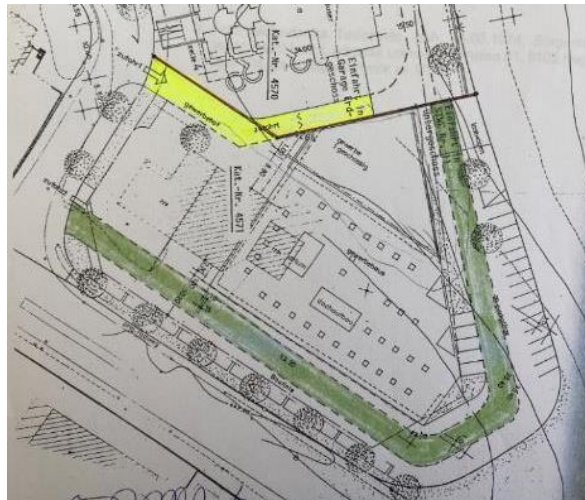


Abbildung 33 Ausschnitt Grundbuchauszug, Fuss- und Fahrwegrechte



Abbildung 34 Sicherzustellende Einfahrten



Abbildung 35 Einfahrten Erdgeschoss (links) und Untergeschoss (rechts)

### 2.3.3 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL) vom kantonalen Richtplan. Der IGW für das eingezonte und erschlossene Gestaltungsplangebiet in der ES III mit Wohn- und Gewerbenutzung ist 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 22-24 Uhr zu versehen.

Quelle: ZH-GIS

Legende

- Immissionsgrenzwert überschritten
- Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten
- 5 dB - Zivilfluglärm 1. Nachtstunde (22-23 Uhr)
- 1 dB - Zivilfluglärm 1. Nachtstunde (22-23 Uhr)
- Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm
- AGL - Abgrenzungslinie kantonalen Richtplan (siehe Kap. 2.2.1)



Abbildung 36 Fluglärmplanausschnitt (GP-Gebiet rot bandiert)

Strassenlärm

Lärmgutachten

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

Gestützt auf das Richtprojekt wurde durch das Ingenieurbüro Andreas Suter ein Lärmgutachten vom 29. November 2022 erarbeitet (vgl. Beilage).

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

### 2.3.4 Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt das Planungsgebiet im Gewässerschutzbereich Au.

Im Gewässerschutzbereich Au dürfen gemäss der seit dem 1. Januar 1999 in Kraft getretenen Eidg. 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 37 Ausschnitt Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen"

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt zwischen 437 und 439 m ü. M. Das Richtprojekt berücksichtigt den mittleren Grundwasserspiegel und tangiert diesen nicht.

Quelle: ZH-GIS


Legende:

-  Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
-  Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m) - Schotter-GW-Leiter in Tälern: mittlere GW-Mächtigkeit nachgewiesen

Isohypsen Mittelwasserstand

Kote Mittelwasserstand 438.0 439.0

Markieren

 401 Isohypsen der Grundwasseroberfläche


 503 Isohypsen der Grundwasseroberfläche in Randgebieten






Abbildung 38 Ausschnitt Grundwasserkarte (Mittelwasserstand), GIS Kanton Zürich

### 2.3.5 Lokalklima

Gemäss der Planhinweiskarte Klimamodell des GIS-Browsers des Kantons ist der Sektor C im Bereich der bestehenden Tankstelle am Tag (14 Uhr) einer sehr starken Wärmebelastung ausgesetzt. Im Bereich der bestehenden Parkplätze angrenzend an die Landwirtschaftszone wird die Wärmebelastung am Tag als stark eingestuft.

Quelle: ZH-GIS, Zugriff: 21.03.2023

Legende:

-  Starke Wärmebelastung (Tag 14 Uhr – mittlere PET 36.1 C°)
-  Sehr starke Wärmebelastung (Tag 14 Uhr – mittlere PET 38.0 C°)
-  Geringe Aufenthaltsqualität am Tag (Grünflächen)

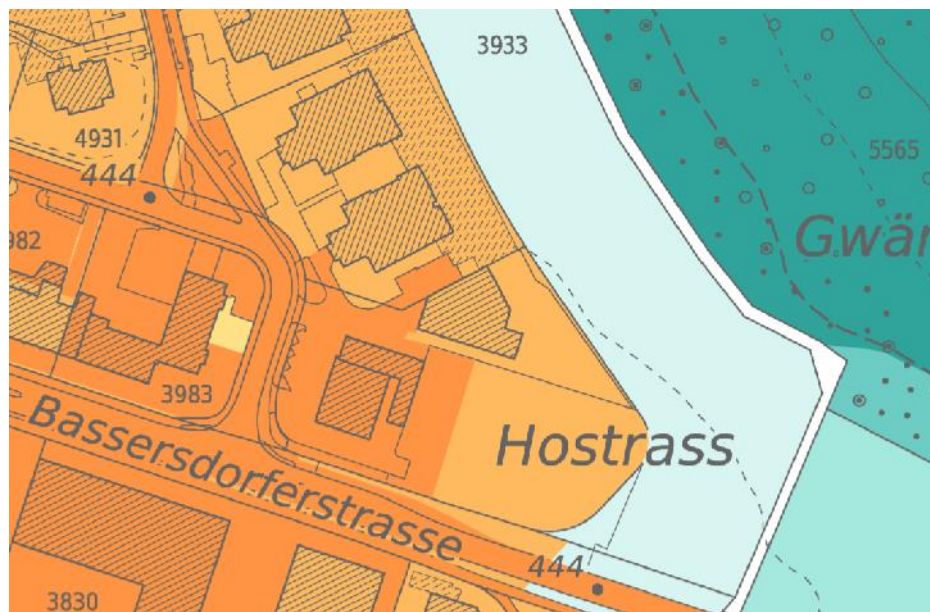









Abbildung 39 Planauszug Klimamodell – Planhinweiswarte – Wärmebelastung Tagsituation (14 Uhr)

Die an dem Gestaltungsplanperimeter angrenzende Grünfläche weist eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf. Die Kaltluft wirkt insbesondere auf den nördlichen Bereich des Teilssektor C innerhalb der Bebauung aus. Zu Gunsten der städtebaulichen Setzung und Lage am Stadteingang wirkt die Überbauung als Gebäuderiegel. Die Kaltluftströmung umfließt den Bereich des eingeschossigen Erschliessungsbau (C4) und bleibt somit dem heutigen Kaltluftwirkbereich innerhalb der Bebauung erhalten.

Quelle: ZH-GIS, Zugriff: 21.03.2023

Legende:

-  Mässige Überwärmung in der Nacht (mittlere Temperatur 18.2 C° pro m<sup>2</sup>)
-  schwache Überwärmung in der Nacht (mittlere Temperatur 18.0 C° pro m<sup>2</sup>)
-  Keine Überwärmung in der Nacht (mittlere Temperatur 17.5 C° pro m<sup>2</sup>)
-  Sehr hohe bioklimatische Bedeutung (Grünflächen)
-  Mittlere Hauptströmungsrichtung der Kaltluft innerhalb von Grünflächen
-  Kaltluftwirkbereich innerhalb Bebauung
-  Bevölkerungsdichte (90 Perzentil)

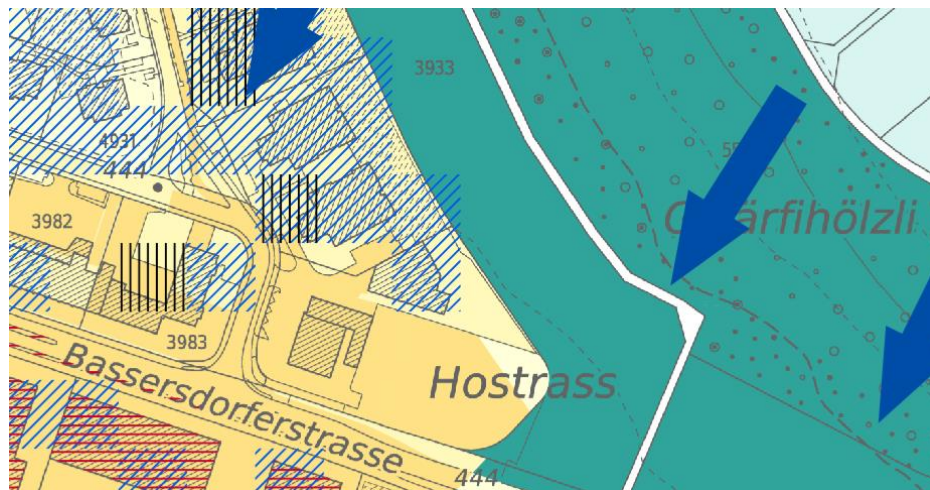


Abbildung 40 Planauszug Klimamodell – Planhinweiswarte – Überwärmung / bioklimatische Bedeutung von Grünfläche – Nachtsituation (4 Uhr)

Betreffend den lokalklimatischen Bedingungen und der Durchlüftungssituation kann darauf hingewiesen werden, dass die Gebäude einen Grossteil des Aussenraumes verschatten und somit vor Erwärmung schützen. Zusätzliche schattenspendende Baumpflanzungen sowohl im Hof als auch ausserhalb des Perimeters (Strassenbäume Südseite) tragen ebenfalls dazu bei. Die Kaltluftströmungen werden durch die Ausrichtung der Baukörper abgelenkt und mehrheitlich umflossen, was zu einer Verwirbelung führt. Die räumliche Offenheit des Hofes in West-Ost Richtung führt zu einer guten Durchlüftung bei häufigen Westwindlagen. Auch die Ost-Westausrichtung sowie der breite Strassenquerschnitt der Bassersdorferstrasse tragen zu einem Luftaustausch zwischen Siedlungsgebiet und offener Landschaft bei. (Frischlufschneise).

Für die Beschattung der Südfassade sind Strassenbaumpflanzung entlang der Bassersdorferstrasse zu begrüssen. Leider liegen diese Bereiche aber nicht auf unserem Einflussgebiet (Parzellengrenze).

Im Rahmen der Interessensabwägung sind die Kaltluftströme ein Kriterium unter vielen. Da die neue Bebauung an der Grenze zur viel befahrenen Kantonsstrasse "Bassersdorferstrasse" umgesetzt werden soll fällt der Aspekt des Lärmschutzes schwerer ins Gewicht als die Kaltluftströme. Deshalb wurde die Länge der neuen Baukörper so konzipiert, dass sie als Lärmschutz für den Innenhof sowie dem dahinterliegenden Hofgebäude (Haus B / C1) dienen soll. Die fehlende Öffnung zwischen den neuen Baukörpern für die Kaltluftströmung wird jedoch durch die Lage am Siedlungsrand sowie durch die Nähe der offenen Landschaft / Wald nur geringfügig beeinträchtigt. Die Körnung der neuen Baukörper sind feiner als jene der Gebäude des Steinackerareals, südlich der Bassersdorferstrasse. Die Kaltluftströmung verläuft mit Hilfe des Sprossensystems (siehe Abbildung 30 Ausschnitt Sprossenkonzept, Steinacker) in das Steinackerareal und ist mit diesem angestimmt. Die Sprossen beim Steinacker haben einen viel grösseren Abstand als die Gebäude des Gestaltungsplanes.

### 2.3.6 Störfallvorsorge

Das Ziel der Störfallvorsorge ist es, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Die rechtliche Grundlage dafür ist die Störfallverordnung (StFV).

Inhaber von Anlagen, die der Störfallverordnung unterstehen, sind verpflichtet, alle erforderlichen Sicherheitsmassnahmen eigenverantwortlich zu treffen. Es liegt in der Pflicht der Betriebsverantwortlichen, das Unfallrisiko und die Schäden eines Unfalls möglichst klein zu halten.

Auf dem Planungsareal befindet sich die Coop Tankstelle. Diese bleibt weiterhin, auch nach der Realisierung des Gestaltungsplans bestehen. Ein Betrieb ist unter anderem von der Störfallverordnung betroffen, wenn mehr als 200'000 kg Benzin (Normalbenzin, Superbenzin) vorhanden sind.

Die Höhe des Risikos, das von einem Betrieb ausgeht, hängt unter anderem von der Anzahl Personen ab, die sich im Einflussbereich der Gefahr aufhalten (Konsultationsbereich eines Betriebs). Wenn also ein Gebiet in der Nachbarschaft neu eine höhere Personendichte aufweist, steigt das Risiko.

Betriebsverantwortliche sollten möglichen Auswirkungen einer Bautätigkeit daher bereits im Rahmen des Raumplanungsverfahrens grösste Beachtung

schenken. Ein Betrieb hat in dieser Phase der Nutzungsplanung (Änderung Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanverfahren) die grössten Handlungsmöglichkeiten.

Das Gestaltungsplangebiet "Gwärfihölzli" liegt nicht im Konsultationsbereich des Risikokatasters.

### 2.3.7 Schutzbauten

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

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

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

### 2.3.8 Brandschutz

Seit dem 1. Januar 2015 gelten die neuen "Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF". Die Vorschriften sind im zu berücksichtigen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Fluchtweg

Die maximale Fluchtwegdistanz von 35 m wird auch innerhalb von Wohnungen gemessen. Führen Fluchtwege nur zu einer Treppenanlage, darf die Bruttogeschossfläche höchstens 900 m<sup>2</sup> betragen. Bei Bruttogeschossflächen über 900 m<sup>2</sup> genügen zwei Treppenhäuser (dann gilt nur noch das Distanzkriterium).

Feuerwehzufahrt /Bewegungs- und Stellflächen

Die Feuerwehzufahrt und die Bewegungs- und Stellflächen sind gemäss der Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen auszugestalten. Zu beachten sind dabei unter anderem die Anforderungen an die Kurven (Befahrbarkeit) und die notwendigen Bewegungs- und Stellflächen.

Ab einer Gesamthöhe von 11 m sind Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug vorzusehen. Diese sind entlang einer Fassade zum Anleitern einzuplanen. Für Löschfahrzeuge darf die abgewinkelte Schlauchlänge ab der Stellfläche maximal 60 m betragen.

Feuerwehzufahrt Gwärfihölzli

Die Feuerwehzufahrten sind gemäss dem Planausschnitt dauerhaft freizuhalten inklusive der Feuerwehr-Aufstellfläche. Die Erreichbarkeit mit Rettungsfahrzeugen wird über drei Stellflächen gewährleistet. Die eine Fläche im Siedlungsplatz bedient das hintere Gebäude B (Sektor C1), jene zwei entlang der Basersdorferstrasse die Südfassade und Treppenhäuser des vorderen Gebäude A (Sektor C3). Die Zufahrt erfolgt wahlweise über die Tankstelle oder direkt ab der Kantonsstrasse.

Quelle: KOLB Landschaftsarchitekten GmbH



Abbildung 41 Ausschnitt Umgebungsplan mit Feuerwehzufahrt

Das Objekt gilt als Gebäude mittlerer Höhe und hat daraus die Anforderung des Tragwerkes von R60 sowie derjenige der Brandabschnitte (Decken und Wohnungstrennwände) von REI60. Die Entfluchtung aller Geschosse erfolgt über die massiven Treppenhauskerne direkt ins Freie. Die Feuerwehzufahrten auf dem Areal sowie die Stellung der Drehleitern sind ebenfalls gewährleistet. Die Fassaden können mit dem entsprechenden geschossweisen Brandüberschlag brennbar materialisiert werden. Die Anforderung an die Außenwand ist EI30 mit einer nichtbrennbaren Beplankung direkt unter der Holzfassade. Damit wird auch punktuell geringeren Gebäudeabständen Rechnung getragen.

### **3 Grundsätze des Richtprojekts "Haiku"**

#### **3.1 Würdigung Beurteilungsgremium**

Das Siegerprojekt "Haiku" von Ramser Schmid Architekten / KOLB Landschaftsarchitekten überzeugt mit den drei artverwandten Bauvolumen und dessen feingliedrigen sowie präzisen städtebaulichen Kompositionen. Die Ränder der Parzelle werden auf drei Seiten besetzt und bilden nach innen einen gefassten und gleichzeitig durchlässigen Innenhof. Die Gebäudeköpfe verleihen allen drei Baukörpern elegante plastische Abschlüsse und definieren durch den Versatz zur Zeile differenzierte, adäquat dimensionierte Stadträume und Adressen: Ein kleiner Vorbereich im Südosten, ein Pocket-Park zwischen Tankstelle und Neubau und eine gestaltete Spielwelt im Übergang zum Naturraum. Auch die Grundrisse sind hinsichtlich der Aufteilung, der Ausrichtung und dessen Reaktion zum Lärm sehr überzeugend. Das Projekt ist bereits sehr durchdacht und weist ein hohes Entwicklungspotential auf.

Das Projekt überzeugt auf den unterschiedlichsten Ebenen. Die durchgängig hohe Präzision und Ausarbeitung sowohl in der städtebaulichen Anordnung als auch in der Strukturierung von Grundriss und Fassade überzeugen. Hinzu kommt der Anspruch hohe Dichte mit freiräumlicher Qualität zu kombinieren. Der Vorschlag eines kompletten Holzbaus vervollständigte schliesslich den Entscheid für dieses Projekt.

#### **Zusammenfassung Baurecht**

Das weiterentwickelte Richtprojekt erbringt den Nachweis, dass der gemäss kantonalem Richtplan geforderte Gewerbeanteil von 20% sowohl nach der 1. Etappe wie auch im Endzustand erreicht wird (siehe Beilage 3: Berechnung anrechenbare Geschossfläche). Die Höhenbeschränkungen, welche der Sicherheitszonenplan vorgibt, werden durch das Richtprojekt eingehalten. Die geplanten Untergeschosse liegen gemäss Gewässerschutzkarte über dem mittleren Grundwasserspiegel. Die geforderten Schutzplätze sind vorgesehen. Das Grundstück liegt ausserhalb des Konsultationsbereiches der Störfallvorsorge und muss keine diesbezüglichen Anforderungen erfüllen. Die Wohnungsgrundrisse sind mit der Behindertenkonferenz besprochen und gutgeheissen worden.

## 3.2 Situation und Bebauungskonzept

### 3.2.1 Städtebau und Architektur

Quelle: Ramser Schmid Architekten

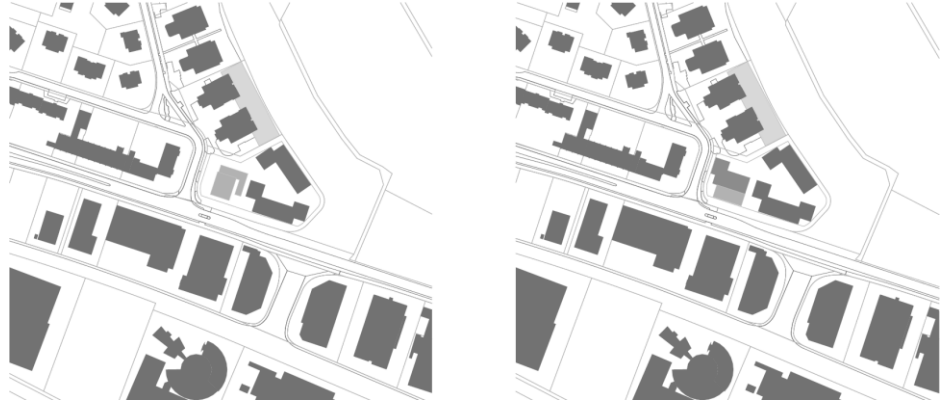


Abbildung 42 Schwarzplanausschnitte v.l. 1. Etappe und 2. Etappe

Das Projekt sieht eine einheitliche Bebauungsstruktur mit drei artverwandten Bauvolumen vor, die jeweils als Kompositionen aus Zeilen und Gebäudeköpfen ausformuliert sind. Die durch diese plastische Staffelung gewonnene Feingliederigkeit erlaubt es, die Gebäudekörper selbstverständlich der komplexen Parzelle geometrie anzupassen und präzise, differenzierte Stadträume zu bilden.

So wird an der Bassersdorferstrasse ein dreiseitig gefasster städtischer Pocket-Park geschaffen, an welchem neben weiteren Ladenlokalen auch der Tankstellenshop zu liegen kommt. Letzterer ist auf diese Weise nicht nur dem Bereich der Zapfsäulen zugewandt, sondern adressiert über eine separate Platzadresse die Velofahrer und Fussgänger in Gestalt eines Quartierladens. Analog zur nordseitigen Bebauungsstruktur der Bassersdorferstrasse weiter Richtung Ortsmitte säumen die beiden strassenbegleitenden Gebäude deren Verlauf, wobei das östliche achtgeschossige Gebäude den Ortseingang mit seiner markanten Höhe akzentuiert, während das westliche Gebäude um zwei Geschosse niedriger ausfällt und Richtung Ortsmitte massstäblich vermittelt. Die Gebäudeköpfe verleihen allen drei Baukörpern jeweils elegante plastische Abschlüsse. Gewerbenutzungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss erstrecken sich über die gesamte Länge der südlichen Parzellenrandes und adressieren sich an der Bassersdorferstrasse.

Die Tankstelle artikuliert sich zur Haupt- und Nebenstrasse als selbständiger zweigeschossiger Baukörper und verschafft sich eine für die benötigte Sichtbarkeit angemessene Präsenz. Dennoch integriert er sich organisch in die Gesamtüberbauung: das östlich angrenzende Gebäude übernimmt dessen Flucht sowie dessen Gestalt in Form eines analog ausformulierten zweigeschossigen Gebäudesockels.

#### Grenzabstände und Beschattung

Es gilt gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) ein Grundgrenzabstand von 5.0 m (Art. 19, WG2a). Bei Fassaden von mehr als 12 m Länge ist der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen; bis zu einem maximalen Grenzabstand von 10 m. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen wie auch der Grundgrenzabstand gemäss BZO werden eingehalten. Die massgebende Gebäudelänge beträgt max. 12 m (kein Mehrlängenzuschlag bis 12m). Bei den

zurückspringenden Gebäudeteilen werden die geforderten Mehrlängenzuschläge ebenfalls eingehalten, siehe nachfolgendes Schema,

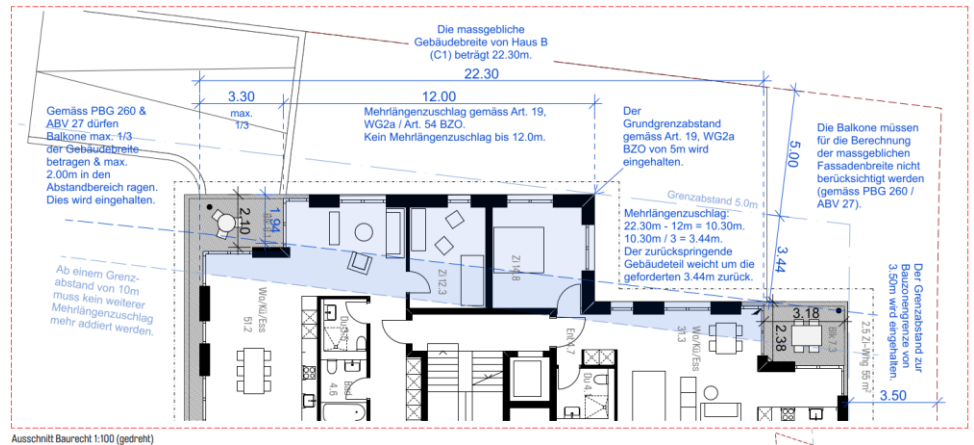


Abbildung 43 Planausschnitt – Erläuterungen Baurecht Haus B (C1), Quelle: Ramser Schmid Architekten

Die Beschattung der angrenzenden Liegenschaften durch die Neubauten wurde sorgfältig überprüft; sie ist nicht übermässig und gesetzeskonform.

### 3.2.2 Wohnungen

Quelle: Ramser Schmid Architekten

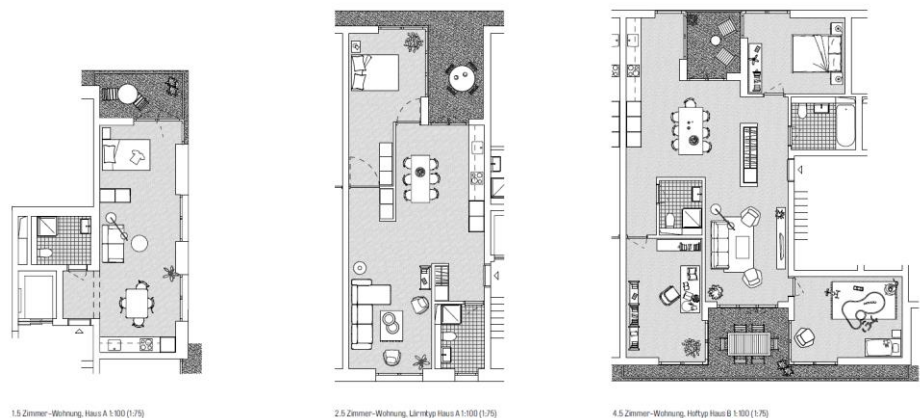


Abbildung 44 Wohnungsgrundrisse v.l. 1.5-Zi.-Whg., 2.5-Zi.-Whg. und 4.5-Zi.-Whg.

Die Wohnungen sind grösstenteils als Zweispänner organisiert und orientieren sich mit wenigen Ausnahmen jeweils zu zwei Seiten. Das Wohnen befindet sich im Süden, das Essen und die Küche im Norden. Die Grundrisse sind insbesondere in Nord-Süd-Richtung räumlich sehr offen und durchlässig gestaltet, was den Wohnungen eine grosszügige Qualität verleiht. Trotz aller Offenheit stehen zugunsten einer optimalen Möblierbarkeit genügend Wandflächen zur Verfügung.

Die Längsfassaden verfügen am Wohnhof über durchgängige Aussenterrassen mit unterschiedlicher Tiefe, welche diesem eine lebendige und gemeinschaftliche Qualität verleihen. Mit Tischen möblierte Bereiche werden um schmalere Abschnitte ergänzt, die insbesondere für eine individuelle Begrünung mit

Pflanzen genutzt werden können. Die grösseren und auf Familien ausgerichteten 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen sind im nördlichen Gebäude untergebracht und verfügen im Bereich der Wohnküchen über einen zusätzlichen Balkon mit Blick Richtung Wald. Die kleineren für Einzelhaushalte oder Paare gedachten 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen kommen in den beiden südlichen Gebäuden zu liegen. Grössere Wohnungen sind dort aufgrund des Lärmschutzgesetzes nicht möglich, da für die dafür nötige höhere Anzahl an Schlafzimmern auf der lärmabgewandten Seiten nicht genügend Platz besteht. Insgesamt wird ein breiter Wohnungsmix aus 1,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen angeboten.

Quelle: Ramser Schmid Architekten

### Total Wohnungen 1. Etappe

1. Etappe RP:	12 Whg.	1.5 Zi. Whg.	31 - 36 m2 HNF	13%
	31 Whg.	2.5 Zi. Whg.	55 - 62 m2 HNF	32%
	32 Whg.	3.5 Zi. Whg.	75 - 81 m2 HNF	33%
	21 Whg.	4.5 Zi. Whg.	94 - 102 m2 HNF	22%

### Total Wohnungen 2. Etappe

2. Etappe RP:	3 Whg.	1.5 Zi. Whg.	34 m2 HNF	17%
	4 Whg.	2.5 Zi. Whg.	60 m2 HNF	22%
	8 Whg.	3.5 Zi. Whg.	80 - 81 m2 HNF	44%
	3 Whg.	4.5 Zi. Whg.	103 m2 HNF	17%

### Total Wohnungen 1. + 2. Etappe

1 & 2. Etappe RP:	15 Whg.	1.5 Zi. Whg.	31 - 36 m2 HNF	13%
	35 Whg.	2.5 Zi. Whg.	55 - 62 m2 HNF	31%
	40 Whg.	3.5 Zi. Whg.	75 - 81 m2 HNF	35%
	24 Whg.	4.5 Zi. Whg.	94 - 103 m2 HNF	21%

---

Total: 114 Whg. 96 = 1. Etappe / 18 = 2. Etappe

Abbildung 45 Wohnungsspiegel gemäss Richtprojekt

### Erdgeschoss

Das Projekt macht sich den nach Süden abfallenden Terrainverlauf insofern zunutze, als in den südlichen Gebäuden zugunsten von Strassen zugewandten Gewerbenutzungen grössere Raumhöhen angeboten werden. Im Gegensatz zur hofseitigen Erschließung der Wohnungen erfolgt die Adressierung der Gewerberäume direkt an der Bassersdorferstrasse.

Die Eingangsbereiche für jedes Treppenhaus der beiden östlichen Gebäude werden im Erdgeschoss mit Velohubs, Kinderwagenabstellflächen und

Waschsalons ergänzt und räumlich im Sinne einer „rue intérieure“ miteinander verknüpft, womit eine Hausgemeinschaft gefördert wird. Darüber hinaus werden im nördlichen Gebäude gemeinschaftliche Nutzungen angeboten. So ist im Osten ein Gemeinschaftsraum mit Küche vorgesehen, darüber hinaus sind weitere Nutzungen wie Bibliothek, Ateliers, Co-Working-Spaces, Fitness-Räume usw. denkbar, wobei eine genaue Programmierung im Verlauf der Planung noch zu präzisieren ist.

### **Lärm**

In den südlichen Gebäuden sind die Wohnungen lärmoptimiert: Die Schlafzimmer befinden sich alle auf der lärmabgewandten Seite, die Wohnzimmer sind über die Wohnküchen zur Hofseite durchgelüftet, und die lärmunempfindlichen Treppenhäuser sowie Bäder sind auf der Lärmseite angeordnet. Die beiden strassenseitigen Gebäude verfügen je über einen Gewerbeanteil von 20%, sodass sie bezüglich Lärmes auf Basis der ES III beurteilt werden können. Zu diesem Zweck sind in beiden Gebäuden nicht nur im Erdgeschoss, sondern auch im 1. Obergeschoss Gewerbenutzungen vorgesehen. Das nördliche Gebäude (Haus B – Sektor C1) verfügt über keine "klassischen" Gewerbenutzungen, sondern weist Gemeinschaftsnutzungen (wie Gemeinschaftsraum) auf. Detaillierte Lärmbeurteilungen können dem Lärmgutachten von Ingenieurbüro Andreas Suter vom 29. November 2022 entnommen werden.

Zum Schutz der an die Tiefgarageneinfahrt angrenzenden Wohnungen erscheint eine Überdeckung nötig. Da die nordöstlich angrenzende Garage über die Tiefgarage erschlossen ist und die Einfahrtshöhe für Anlieferungszwecke entsprechend hoch ausfallen müsste, braucht es allerdings ein Näherbaurecht. Alternativ müssten in den vom Lärm der Einfahrt betroffenen Bereiche lärmunsensible Nutzungen wie Gästezimmer oder Einzelbüros vorgesehen werden.

### **3.2.3 Ausdruck und Materialisierung**

Entsprechend der Gebäudestruktur, die weitgehend in Holzbauweise konstruiert ist, werden die Fassaden mit hinterlüfteten Holzverschalungen verkleidet. Zugunsten einer urbanen Wirkung sind diese mit einer deckenden Farblasur versehen, wobei verschiedenfarbige Abschnitte für eine – angesichts der Gebäudehöhen – willkommene Gliederung der Fassaden sorgen. Zur Bassersdorferstrasse hin wird die städtische Wirkung durch einen zweigeschossigen Sockel aus Betonelement-Rahmungen mit Füllungen aus Faserbeton verstärkt. Dieser bildet die Gewerbenutzungen im EG und 1. OG ab und verbindet den niedrigeren Tankstellentrakt optisch mit dem südöstlichen Gebäude. Im Bereich des Siedlungshofs und zum Wald hin fällt der Gebäudesockel bescheidener aus und lässt die Gebäude als einfache Wohnbauten erscheinen. Entlang den Längsfassaden tragen Holzbalken weit auskragende Vordächer, an den Stirnen fallen diese dagegen bescheidener aus, womit der gerichtete Charakter der Gebäudestruktur zusätzlich zum Ausdruck kommt.

Quelle: Ramser Schmid Architekten



Abbildung 46 Visualisierung vom Richtprojekt

### **Konstruktion**

Das massive und robuste Sockelgeschoss sowie die massiven Erschließungskerne bilden die Basis des Holzbaus. Die gut platzierten Kerne übernehmen den Grossteil der gesamten Gebäudeaussteifung. Die statische Struktur sowie die Bauteile des Holzbaus entwickeln sich aus dem architektonischen Entwurf heraus. Die einfachen Regelgrundrisse ergeben eine Schottenbauweise, das heisst, die Decken tragen von Trennwand zu Trennwand, was für eine langfristige Flexibilität der Wohnungen sorgt. Durch alle Geschosse werden vertikale Erschliessungsschächte geführt, an denen sich sämtliche Nasszellen orientieren.

Die Decken generieren Spannweiten von rund 6.50 m. Die vorgefertigten Elemente für Decken und Dach sind in Holz-Betonverbundweise konzipiert. Dank dem in der Druckzone angeordneten, leistungsfähigen Überbeton, ergibt sich eine sehr steife Decke, die alle Ansprüche bezüglich Schallschutzes, Brandschutz und Statik effizient und wirtschaftlich abdeckt. Die in der Zug Zone angeordneten Brettstapelelemente sind sichtbar und ergeben ein behagliches Raumklima. Mit der gewählten Tragkonstruktion werden die vorhandenen Spannweiten mit geringer statischer Höhe überbrückt.

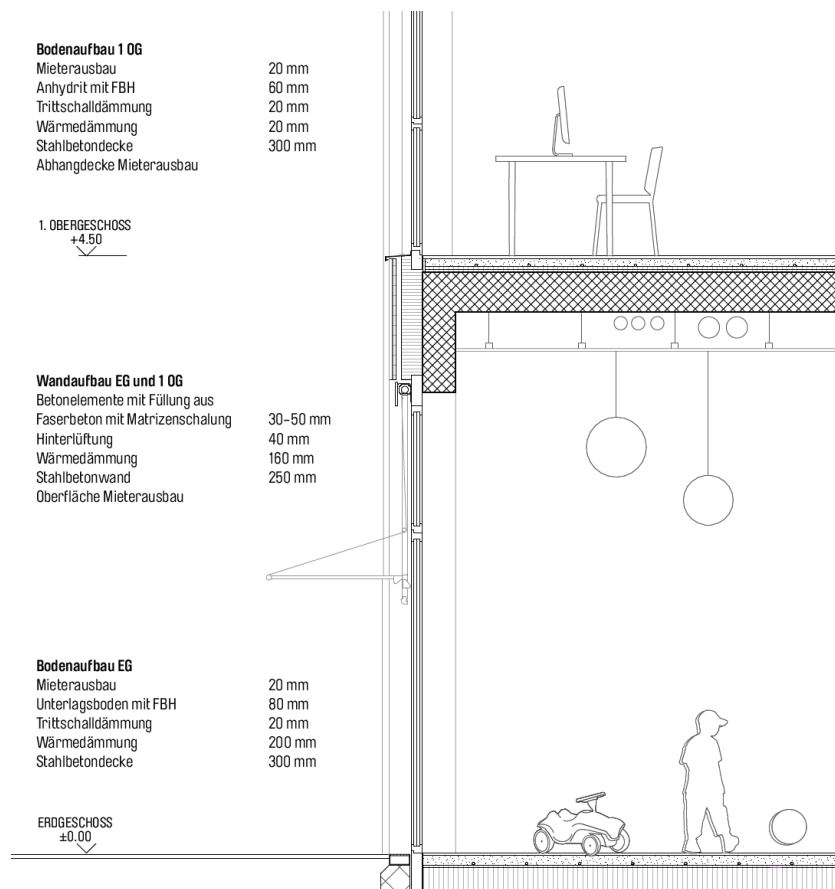


Abbildung 47 Ausschnitt Detailschnitt Strassenfassade

Die Aussenwände sind als einfache, vorgefertigte, wärmedämmte Rahmenbauwände konzipiert. Wo immer möglich, wird auf Holzwerkstoffe und verleimte Bauteile verzichtet und kommt Massivholz zum Einsatz. Die sichtbaren Holzoberflächen der Decken tragen zu einer wohnlichen Atmosphäre bei. Eine gute Raumakustik und Behaglichkeit ist gewährleistet. Der gesamte Holzbau zeichnet sich durch seine ökologischen und nachhaltigen Vorzüge aus, und die Holzfassade ist nach aussen dank eines guten konstruktiven Holzschutzes mit Blechabschlüssen und Vordächern unterhaltsarm und robust.

Die Aussenwände in Holzbauweise reagieren mit mehreren Schichten sowie mit Masse und Entkoppelung auf den Aussenlärm der Strasse. Von aussen betrachtet wird eine zusätzliche schwere mineralische Beplankung aufgebracht, von innen betrachtet kommt eine entkoppelte innere Gipsbeplankung zum Einsatz. Beim Dach kommt bewusst die Holzbetonverbundkonstruktion analog der Decke zur Anwendung. Durch den Anteil an Masse (120mm Überbeton) wird insbesondere dem Fluglärm wie auch dem sommerlichen Wärmeschutz optimal Rechnung getragen.

### 3.3 Nachhaltigkeit und Energie

Das Nachhaltigkeitskonzept beruht auf Ressourceneffizienz, Langlebigkeit und Flexibilität. Das wird durch kompakte Baukörper, einem ausgewogenen Materialkonzept, dem energieeffizienten Gebäudebetrieb und der hohen Gewichtung von Nutzungsflexibilität und Attraktivität der Begegnungsräume sichergestellt. Damit beinhaltet das Projekt ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsbereiche und ist in allen drei Bereichen als vorbildlich zu bewerten.

Das Projekt erfüllt hohe Energieeffizienzanforderungen durch kompakte Baukörper mit einfachen baulichen und technischen Strukturen sowie einem ausgewogenen Fensteranteil. Damit verfügen die Baukörper über eine optimale Voraussetzung zur Reduktion des Heizwärmebedarfs, ohne dafür einen übertrieben ausgebildeten Dämmstandard anwenden zu müssen. Der ausgewogene Fensteranteil führt zu einer optimalen passiven Nutzung der Sonneneinstrahlung, einer guten Tageslichtnutzung und möglichst geringen Wärmeverlusten über die thermisch schwächeren Bauteile Fenster. Auf den extensiv begrünten Flachdächern sind grosse Photovoltaik -Anlagen vorgesehen, welche die Gebäude direkt mit Energie versorgen.

Das Materialkonzept ist so ausgelegt, dass die Vorteile der verschiedenen Materialien bestmöglich eingesetzt werden können und ein stimmendes Gesamtkonzept entsteht. Die massiven Gebäudekerne erfüllen die hohen Anforderungen an Robustheit und sortenreiner Bauweise bestens und liefern aufgrund der thermischen Speichermasse einen Beitrag zum sommerlichen Wärmeschutz. Um den Ressourceneinsatz zu optimieren, werden für die restliche Konstruktion regenerative Materialien eingesetzt, wobei die geplanten Holzkonstruktion die Grundlage für optimierte Werte hinsichtlich Treibhausgasemissionen bilden. Die Holzbauweise mit einem hohen Vorfertigungsgrad verfolgt das Prinzip der Systemtrennung und Rückbaufähigkeit.

Das vielfältige Angebot an halböffentlichen Innen- und Aussenräumen mit hohen Gebrauchsqualitäten und idealer Setzung schafft soziale Bezüge im Projekt und darüber hinaus. Die Umgebungsgestaltung beinhaltet genügend unversiegelte und tiefgründig begrünte Flächen. Dem Mikroklima wird somit die nötige Aufmerksamkeit geschenkt.

Mit dem Einbezug von ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeitsbereichen kann das Projekt als gesamtheitlich nachhaltig beurteilt werden und erfüllt damit auch Anforderungen von umfassenderen Nachhaltigkeitsstandards.

Der Wärmebedarf für Raumheizung und Warmwasser der ersten Etappe kann mit dem bereits erstellten Grundwasserbrunnen voraussichtlich gedeckt werden, welcher Kälte und Wärme bei sehr hoher Effizienz liefert. Dazu wurden bereits ausführliche Pumpversuche und Untersuchungen durchgeführt. Für die zweite Etappe sind detaillierte Abklärungen notwendig, wobei für ein weiterer Brunnen mit Rückgabeschacht geprüft werden oder alternativ zur Spitzenabdeckung eine kompakte Luft-Wasser Wärmepumpe eingesetzt werden könnte.

Biodiversität und erneuerbare Energieproduktion werden durch begrünte Flachdächer mit speziell aufgeständerten PV-Modulen kombiniert, sodass der Unterhalt im Rahmen bleibt und ökologisch wertvolle Standorte entstehen. Die geplanten PV-Anlagen erzeugen einen Eigenverbrauchsanteil von ca. 66%

(gerechnet für 1. Etappe). Die Belegung der Dachflächen liefert in der Jahresbilanz rund 32% des benötigten Stroms.

Als kontrollierte Lüftung könnte beispielsweise eine Verbundlüftung zum Einsatz kommen, mit einer zentralen Zuluft Einbringung pro Wohnung und aktiven (Ventilator gestützten) Überströmern bei den Zimmertüren. Zuluft und Abluft könnte durch zentrale Monoblocks in den Untergeschossen bereitgestellt werden.

### 3.4 Freiraumkonzept

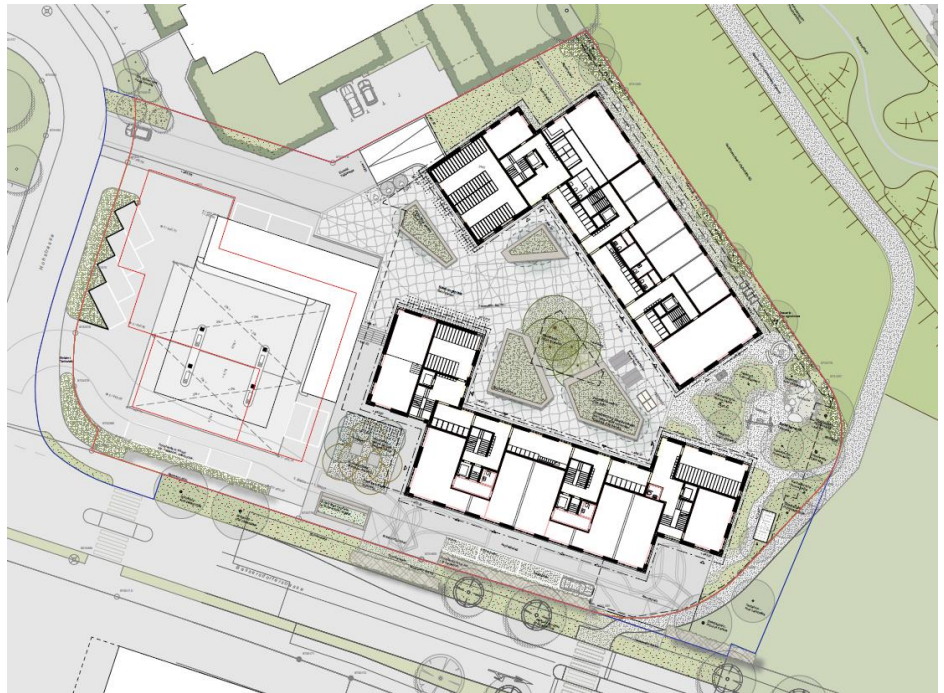


Abbildung 48 Planausschnitt Aussenraumgestaltung

Die Setzung der drei Baukörper generiert einen durchlässigen Siedlungsplatz, auf welchen sich das Leben der Anwohner und der Gewerbebetreibenden orientiert. Hauszugänge (Gebäudeadressierung), gemeinschaftlich genutzte Erdgeschossflächen und Balkone / Loggien in den Obergeschossen garantieren die Aktivierung des zentralen und verkehrsfreien Aussenraumes.

Zur Bassersdorferstrasse hin präsentiert sich die Überbauung mit sichtbaren Gewerbeflächen im Erdgeschoss und der integrierten Coop Tankstelle in der westlichen Ecke des Ensembles. Grosszügige Erschliessungsflächen in Asphalt für Velofahrende und Fussgänger führen entlang der Fassade zu den Gewerbeflächen. Eine chaussierte Platzintarsie mit Sandbirkengruppe (*Betula pendula* 'Zwitsers Glorie') und vorgelagerter, mit Schwertlilien bepflanzter Versickerungs-Treppe besetzt die Lücke zwischen den Baukörpern. Eine urbane Gestaltungssprache, sowie die gut besonnte Lage unterstreichen den öffentlichen Charakter des Pocket-Parks auf dem unteren Niveau. Zusätzliche Strassenbäume nehmen Bezug auf die bestehende strassenbegleitende Baumpflanzung.

#### Spielbereich

Durch die Lücke im Osten geht der Freiraum über in den landschaftlich gestalteten Spielbereich aus Kiesflächen, sanften Wiesenhügeln und hölzernen Spielgeräten. Die Bepflanzung mit Weiden, Erlen und Silberpappeln, sowie Hainbuchen und Bergahornen vermittelt zur umgebenden Landschaft mit dem künftig geöffneten Bedenseebach, dem nahen Waldrand "Gwärfihölzli" und landwirtschaftlich genutzten Fluren. Direkt entlang der Parzellen- und Zonengrenze wird ein Grenzzaun mit einer Höhe von 1.0 m sowie vereinzelt Wildheckenabschnitte in die Aussenraumgestaltung aufgenommen. Der geführte Spazierweg wird mit dem Zaun ersetzt und dient als adäquater Übergang zwischen

Siedlungsfreiraum und öffentlichem Spazierweg. Der Zaun verhindert die An eignung der landwirtschaftlichen Flächen.



Abbildung 49 Referenzbeispiele Bepflanzung Spielbereich: Silberweide, Feldahorn, Traubenkirsche

Betreffend der Lage des Spielbereiches ist zu erwähnen, dass die Lage unmittelbar in Bezug zum Gemeinschaftsraum und angrenzenden Naherholungsgebiet liegt. Eine Orientierung zur Kantonsstrasse (Gefahr Verkehr) oder an zentraler Lage im Hof wäre ungünstig (Lärmemissionen Kinder). Bewirtschaftung Halbtrockenrasen siehe oben.

### **Siedlungsplatz**

Der Zugang zum Siedlungsplatz führt über eine breite Treppe, resp. von Westen ab der Hohstrasse. Während die Fahrzeuge peripher über den Asphaltbelag in die Tiefgarage geführt werden, wird die vom Verkehr entkoppelte Hoffläche in einem markanten Betonplatten-Belag mit offenen Fugen vorgeschlagen. Dieser markante identitätsstiftender Belag aus grossformatigen Betonplatten ergiesst sich über fast die ganze Fläche Die Fläche spannt sich von Fassade zu Fassade und führt sämtliche Gebäudezugänge auf einer gemeinsamen Platzfläche zusammen. Die Oberflächen-Entwässerung erfolgt über ein minimales Gefälle in Richtung einer zentralen, baumbestandenen Kiesfläche.

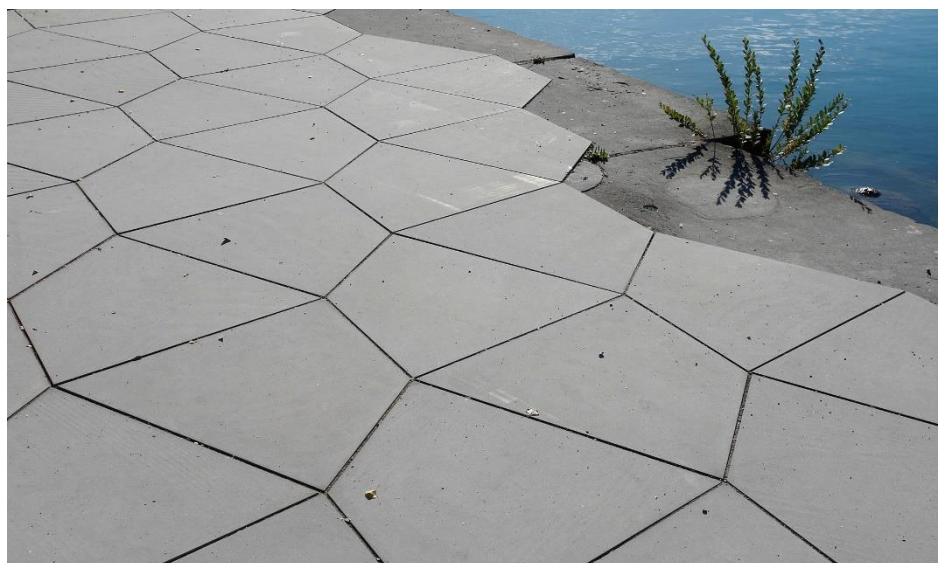


Abbildung 50 Referenzbeispiel Betonplattenbelag

Rund vier sitzhohe Pflanztröge zonieren den Raum in Eingangsbereiche bei den Hauszugängen und unterschiedlich bespielbaren Teilflächen, welche in Bezug zur angrenzenden Erdgeschossnutzung stehen. Mehrtriebige, frühblühende Judas- und Lebkuchenbäume (*Cercis siliquastrum*, *Cercidiphyllum japonicum*) mit einer üppigen annuellen Unterbepflanzung bieten ein gärtnerisches Element auf dem weitgehend unterkellerten Platzbelag. In einer Kiesintarsie wurzelt eine Waldföhrengruppe (*Pinus sylvestris*) in der Tiefgaragenausparung, welche gleichzeitig für die Entwässerung der Hoffläche aktiviert wird. Die vier hoch aufgeasteten Waldföhren prägen den Innenhof bis in die Obergeschosse. Die Belagsoberfläche wird als Chaussierung teilweise wasserdurchlässig ausgestaltet.

Eine hängende Beleuchtung überspannt den Hof, sodass nachts ein stimmungsvoller Aussenraum mit heller Belagsfläche Wohnlichkeit und Sicherheit vermittelt wird.



Abbildung 51 Referenzbeispiel Pflanzentröge vom Erlentor



Abbildung 52 Referenzbeispiel Föhren vom Pilgerhof

Eine raumhaltige Bepflanzung mit mehrstämmigen Kleinbäumen/Grossgehölzen prägt den Charakter des Hofes. Darunter breitet sich eine üppige und ganzjährig attraktive Stauden-Mischpflanzung aus.

### **Pocket-Park**

Eine quadratische Kiesflächen-Intarsie zeichnet die städtebauliche Aussparung als Ankunftsort in die neue Siedlung aus. Der Pocket-Park vermittelt zwischen dem Strassenraum zur Bassersdorferstrasse und dem siedlungsinternen Siedlungsplatz.

Sandbirken (*Betula pendula*) und eine Sumpfyzypresse (*Taxodium distichum*) bilden ein lichtes Kronenvolumen in der baulichen Lücke. Im Schatten der Baumgruppe laden Holzliegen zum Kurzaufenthalt im Pocket-Park.

Unterirdisch werden die nicht unterkellerten Wurzelbereiche mittels Wurzelriegen an eine Sickeranlage angebunden. Das Meteorwasser der Dachflächen wird hier sichtbar inszeniert und über eine bepflanzte Senke der Versickerung zugeführt, resp. über die Baumpflanzungen zur Verdunstung gebracht.



Abbildung 53 Referenzbild Retentionssenke Turbinenplatz

### **Strassenraum**

Beim Strassenraum führt eine asphaltierte befahrbare Fläche entlang der Fassade zu einem Wendeplatz für Personenwagen am östlichen Parzellenende. Zwei Feuerwehrrstellflächen sind teilweise in Schotterrasen ausgebildet und überlagern sich mit den Wendemöglichkeiten. Dazwischen stehen vier Längsparkierfelder für Besucher und Kunden zur Verfügung.

Den räumlichen und visuellen Abschluss gegenüber dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Bassersdorferstrasse bilden geschnittenen Feldahorn-Heckenabschnitte. Im Bereich der Tankstelle wird eine Fussgängerverbindung vom bestehenden Trottoir beim Knoten Hohstrasse zum neuen Pocket-Park.

### **Versickerung Meteorwasser / Entwässerung**

Das auf das Teilgebiet Süd anfallende Meteorwasser soll nach Möglichkeit, sofern dies die geologischen Gegebenheiten zulassen auf der Parzelle versickert, resp. verdunstet werden. Dazu können eine Vielzahl von Massnahmen beitragen, dass das Wasser möglichst verzögert abgeleitet wird. Gleichzeitig dienen Massnahmen wie begrünte Dächer, Baumpflanzungen, Entsiegelung, usw. der Verbesserung stadtklimatischer Faktoren.

Die Dachflächen können nicht über den Hof entwässert werden. Die Ableitung der Dachflächen in den Aussenraum bedingt eine Drosselung und Retention auf dem Dach (um die Niederschlags-Spitze zu brechen). Neben der Begrünung der Dachflächen soll das Dach durch Einstau gleichzeitig als Retentionsdach ausgestaltet werden. Das abgeleitete Wasser des Gebäude B (Sektor C1) wird über Sickermulden in die Grünflächen eingeleitet, jenes von Gebäude A (Sektor C3) in die bepflanzte Versickerungs-Senke und Wurzelrigolen beim Pocket-Park.

Auch das Oberflächenwasser der Umgebung sowie der Hof soll über die Schulter in die offenen Kies- und Grünflächen abgeleitet werden, wobei der sekundäre Horizont (TG-Decke) mit einem Trichtergefälle auf die zentrale Aussparung ausgebildet werden soll. Im Süden in die Kiesintarsie des Pocket-Park, die Versinkungssenke sowie in die begrünten Parkfelder und angrenzende Grünflächen. Der westliche Spielbereich soll vollständig mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestaltet werden. Im Siedlungsplatz führt ein minimales Gefälle das Wasser in die zentrale Kiesfläche mit der Föhrengruppe. Die darunterliegende Aussparung in der Tiefgarage stellt eine hydraulische Verbindung ins anstehende Erdreich sicher. Zudem sollen die Fugen im Plattenbelag offenbleiben, sodass ein Grossteil des Wassers schon über die Fugen in den Untergrund abgeleitet werden kann.

Die detaillierte Behandlung des Meteorwassers ist im Rahmen der Ausarbeitung des Vorprojekts zusammen mit den Fachplanern abzustimmen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens werden lediglich allg. Absichtserklärungen gemacht über die Versickerung des Meteorwassers / Entwässerung gemacht.

### **Bepflanzung**

Die raumprägenden Grossbäume, welche in nicht unterkellerten Bereichen wurzeln, sodass sie langfristig ihr volle Wuchshöhe erreichen können. Im Siedlungsplatz wird eine hoch aufgeastete Föhrengruppe (*Pinus sylvestris*) vorgeschlagen.



Abbildung 54 Referenzbild Feldhorn-Acer-campestre

Der Pocket-Park wird geprägt durch einen lichten Hain aus Sandbirken (*Betula pendula* 'Zwitsers Glory') und einer Sumpfyzypresse (*Taxodium distichum*).

Die erhöhten Tröge im Siedlungsplatz werden mit mehrstämmigen Ziergehölzen mit einer Wuchshöhe von ca. 5 Metern bestückt. Damit wird eine Erdüberdeckung von ca. 1.20 m erreicht, was für eine Bepflanzung mit mittelkronigen Bäumen ausreichend ist. Sie sollen mit einer schirmförmigen Kronenausbildung eine offene und übersichtliche Raum-Atmosphäre bilden. Schattenverträgliche Laubgehölze wie Ahorn- und Hartriegelarten und Judasbäume (*Acer*, *Cornus*, *Cercis*) bilden mit ihrem Wuchs, Blühaspekt und Herbstlaub eine ganzjährig attraktive Hofbegrünung.

Der Spielbereich wird mit schnellwüchsigen Pioniergehölzen wie Weiden-, Pappeln- und Kirschenarten (z.B. *Salix caprea*, *Populus alba*, *Populus tremula*, *Prunus padus*, *Prunus avium*) bepflanzt. Sie sollen Schatten für den Aufenthalt im Freien spenden und gleichzeitig den Bezug zum umliegenden landschaftlich geprägten Naturraum schaffen. Die Grünflächen beim Spielbereich sowie auf der Nordseite werden als extensive, artenreiche Wiesengesellschaften angelegt und unterhalten.

Gegenüber der Bassersdorferstrasse prägen geschnittene Feldhornhecken (*Acer campestre*) das Erscheinungsbild der Siedlung. Zusammen mit den strassenbegleitenden Grünflächen und Strassenbäumen bilden sie einen grünen Parzellenabschluss im Bereich des Stadteingangs.

### 3.5 Verkehr und Erschliessung

Südlich des Teilgebietes Süd verläuft die als Hauptverbindungsstrasse klassierte Bassersdorferstrasse, welche sich weiter östlich in die Dorfstrasse und die Industriestrasse aufteilt. Damit besteht eine Verbindung Richtung Zentrum und Flughafen, sowie in Richtung Bahnhof. In Richtung Osten gelangt man auf direktem Weg nach Bassersdorf. Die Erschliessung aller Gebäude erfolgt für den motorisierten Verkehr, aber auch den Fuss- und Veloverkehr über die Hohstrasse im Westen der Überbauung. Die Einfahrt zur Coop Tankstelle und zu den aussen liegenden Veloabstellplätzen liegt unmittelbar vor der Einmündung in die Bassersdorferstrasse. Die Zufahrt zu den beiden Tiefgaragen, zu den

Veloräumen und zu weiteren Aussenveloabstellplätzen ist etwas weiter nördlich geplant.

Fussverkehr

Die Überbauung ist gut in ein attraktives Fusswegnetz eingebunden. Zwei kantonale Wanderwege verlaufen in der Nähe des Areals und sind in weniger als einem Kilometer erreichbar. Zudem ist das Gebiet gut ins kommunale Fusswegnetz eingebunden.

An der Bassersdorferstrasse ist der Ausbau des öffentlichen Fuss- und Wanderweges vorgesehen. Die Gestaltung des öffentlichen Weges ist mit dem Strassenraum abzustimmen.

Quelle: Mobilitätskonzept Gwärfihölzli vom 27. April 2023, ewp AG



Abbildung 55 Einbindung in die Verkehrsnetze

Veloverkehr

Für den Veloverkehr verläuft auf der Bassersdorferstrasse eine kantonale Velonebenverbindung. Diese führt innert kurzer Distanz zur kantonalen Velohauptverbindung. Durch diese Velorouten besteht eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum, zum Bahnhof Kloten, zum Flughafen Zürich und in die Nachbargemeinden. Aber auch die Verbindung in die Städte Zürich und Winterthur wird gewährleistet. Die kantonale Velohauptverbindung ist gleichzeitig eine Freizeitroute von SchweizMobil, somit ist die neue Überbauung auch bestens ins Freizeitnetz integriert.

ÖV-Netz

In unmittelbarer Nähe der Siedlung befindet sich die Bushaltestelle «Kloten, Graswinkel». Die Bushaltestelle wird von der Linie 733 bedient, welche im Halbstundentakt Richtung Bahnhof Kloten und Zürich Flughafen verkehrt. Nur wenig weiter entfernt liegt die Bushaltestelle «Kloten, Oberfeld», die von den Buslinien 765 und 766 bedient wird. Die Linie 765 verkehrt im Viertelstundentakt nach Zürich Flughafen und in die andere Richtung über Bassersdorf nach Dietlikon. Die Linie 766 dient als Ergänzung zu den Hauptpendelzeiten und verbindet die Bahnhöfe Kloten und Bassersdorf.

Erschliessungskonzept Gwärfihölzli gemäss Richtprojekt

Grundsätzlich bleibt das Teilgebiet Süd mehrheitlich autofrei. Einzig die Erschliessung der Parkplätze entlang der Südfassade des Richtprojekthauses C (Sektor C2) und A (Sektor C3) sowie die Zufahrt zur Tiefgarage können mit Autos befahren werden.

Der Langsamverkehr geniesst gegenüber dem motorisierten Verkehr eine priorisierte Behandlung. Dies zeigt sich auch in der ebenerdigen Anordnung sämtlicher Veloabstellplätze sowohl im Freiraum als auch im Gebäude. Fussläufig und mit dem Fahrrad führen verschiedene Wege aus dem Quartier auf den Siedlungsplatz und zu den Hauseingängen. Einerseits ab der Hohstrasse hinter der Tankstelle durch, ab dem Trottoir über den Pocket-Park die Treppe hoch oder im Westen ab der neuen Fussgängerquerung über den Spielbereich. Vom Siedlungsplatz führt eine Fusswegverbindung zum Feldweg in den angrenzenden Naturraum mit dem künftig offengelegten Bedenseebach. Des Weiteren wird die arealinterne Fusswegverbindung entlang der Bassersdorferstrasse rechtlich gesichert, so dass auch die Anbindung von den umliegenden Quartieren zum Naturraum gewährleistet ist.

### 3.6 Parkierung

Normbedarf Autoabstellplätze

In der geplanten Überbauung ist ein Mix aus Verkauf, Dienstleitung und Wohnen vorgesehen. Die publikumsorientierten Gewerbeflächen werden in allen Gebäuden im Erdgeschoss angesiedelt. In den Obergeschossen sind weitere gewerbliche Nutzungen geplant (nicht publikumsorientiert). Anlieferungen können ebenfalls über die Hohstrasse erfolgen. Die Bebauung soll sowohl aus Grundgewässerschutzgründen als auch aus ökologisch nachhaltigen Gründen autorarm realisiert werden. Eine Parkplatzreduktion ist gemäss eines Mobilitätskonzeptes anzustreben und wird nachfolgend aus dem Mobilitätskonzept von ewp AG vom 27. April 2023 als Auszug zitiert und erläutert.

Die Abstellplätze MIV werden für verschiedenen Nutzer- und Personengruppen ausgewiesen:

Nutzung	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
Mehrfamilienhäuser	1 PP pro 80m <sup>2</sup> Wohnfläche, mind. 1 PP pro Wohnung	1 PP pro 4 Wohnungen
Publikumsorientierte Dienstleistung	1 PP pro 50m <sup>2</sup> Arbeitsfläche	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche
Nicht publikumsorientierte Dienstleistung	1 pro 50 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche, mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche

Abbildung 56 Bedarf Autoabstellplätze gemäss Parkplatzreglement

Die Wohnungen in der geplanten Überbauung sind vom 1. bis ins 7. Obergeschoss verteilt. Die Wohnungsgrössen variieren von 1.5 bis zu 4.5 Zimmer-Wohnungen.

Wohnungsspiegel	Anzahl Wohnungen 1. Etappe	Anzahl Wohnungen 2. Etappe
1.5 Zimmer-Wohnung	12	3
2.5 Zimmer-Wohnung	31	4
3.5 Zimmer-Wohnung	32	8
4.5 Zimmer-Wohnung	21	3
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>18</b>

Abbildung 57 Wohnungsspiegel gemäss Richtprojekt

Die publikumsorientierten Gewerbeflächen werden in allen Gebäuden im Erdgeschoss angesiedelt. In den Obergeschossen sind weitere gewerbliche Nutzungen geplant (nicht publikumsorientiert).

Nutzungen	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ] 1. Etappe	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ] 2. Etappe
Gewerbe publikumsorientiert	731 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>
Gewerbe nicht publikumsorientiert	591 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>

Abbildung 58 Flächenangaben zu den Gewerbenutzungen gemäss Richtprojekt

Die benötigte Anzahl an Parkplätze wird aufgrund des Parkplatzreglements der Stadt Kloten (Stand: 1. Oktober 2010) ermittelt. Für die Berechnung des massgebenden Bedarfs ist die Stadt Kloten in verschiedene Parkplatzbedarfsgebiete – gemäss dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten – eingeteilt. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich demgemäss im "Gebiet II: Randgebiet und Industriegebiet."

- Legende
- I Zentrumsnahe Gebiete
  - II Randgebiet und Industriegebiet
  - III Höfe und Weiler
  - IV Flughafenareal
  - - - Gemeindegrenze

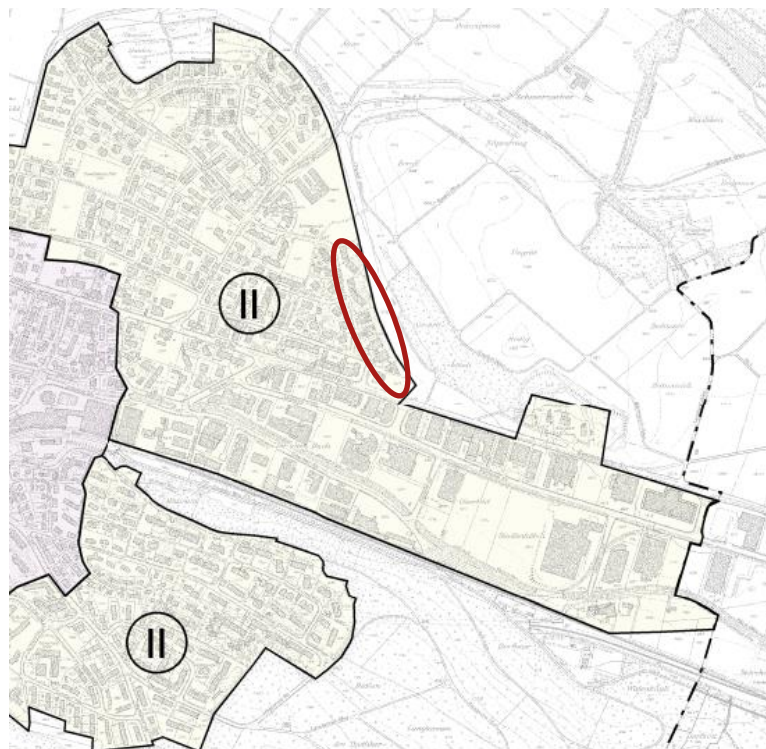


Abbildung 59 Planausschnitt Parkplatzbedarfsgebiete gemäss Parkplatzreglement Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010 (GP-Gebiet rot eingekreist)

Der massgebliche Parkplatzbedarf für die Wohn- und Gewerbebauten sieht in diesem Gebiet wie folgt aus:

- ◆ min. 0,6 / max. 1,0 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen
- ◆ min. 0,7 / max. 1,5 x Normbedarf bei BewohnerInnen und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen

Somit kann gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten der Normbedarf von Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen auf 70%, bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen auf 60% reduziert werden. In der folgenden Tabelle ist der Vergleich zwischen den erforderlichen und den geplanten Abstellplätzen im Projekt Gwärfihölzli ersichtlich:

Nutzung	Anzahl Abstellplätze Personenwagen															
	Massgeblicher Bedarf (min.)															
	SOLL Etappe 1				SOLL Etappe 2				IST Etappe 1				IST Etappe 2			
	Bewohner	Besucher	Beschäftigte	Kunden	Bewohner	Besucher	Beschäftigte	Kunden	Bewohner	Besucher	Beschäftigte	Kunden	Bewohner	Besucher	Beschäftigte	Kunden
Wohnen	67	13			17	3			19	7			4	1		
Total Wohnen	80				20				26				5			
Total	100 Abstellplätze								31 Abstellplätze							
Gewerbe																
Publikumsorientiert			9	4			2	1			9	4			2	1
nicht publikumsorientiert			7	1			4	1			7	1			4	1
Total Gewerbe	21				8				21				8			
Total	29 Abstellplätze								29 Abstellplätze							
Total pro Etappe	101				28				47				13			
Gesamttotal	129 Abstellplätze								60 Abstellplätze							
Differenz									-69 Abstellplätze							

Abbildung 60 Vergleich Berechnung erforderliche Autoabstellplätze nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten mit der Anzahl an realisierbaren Autoabstellplätzen

Gemäss dem Parkplatzreglement wären **129 Abstellplätze** notwendig. Ein Parkplatzangebot von 129 Abstellplätzen wäre nur mit einem zusätzlichen 2. Untergeschoss möglich. Aufgrund der Bestrebungen einer autoarmen und ökologisch nachhaltigen Bebauung sowie dem Verzicht auf ein 2. Untergeschoss ist eine Reduktion der Pflichtparkplätze notwendig.

Mit der folgenden Abbildung sind mit den Reduktionsfaktoren insgesamt **60 Abstellplätze** möglich, 47 Abstellplätze bei der ersten Etappe und 13 Abstellplätze bei der zweiten Etappe:

Nutzung	Reduktionsfaktor Etappe 1	Anzahl PP Etappe 1	Reduktionsfaktor Etappe 2	Anzahl PP Etappe 2	Alle PP
Wohnungen – Bewohnende 1 PP pro Wohnung	0.20	19	0.20	4	23
Wohnungen – Besuch 1 PP pro 4 Wohnungen	0.30	7	0.30	1	8
publikumsorientiertes Gewerbe – Beschäftigte 1 PP pro 50 m <sup>2</sup>	0.60	9	0.60	2	11
publikumsorientiertes Gewerbe – Besuch & Kunden 1PP pro 100 m <sup>2</sup>	0.60	4	0.60	1	5
nicht publikumsorientiertes Gewerbe – Beschäftigte 1PP pro 50 m <sup>2</sup>	0.60	7	0.60	4	11
nicht publikumsorientiertes Gewerbe – Besuch & Kunden 1PP pro 300 m <sup>2</sup>	0.60	1	0.60	1	2
		47		13	60

Abbildung 61 Berechnung der Anzahl an realisierbaren Autoabstellplätzen (Orange: Abweichung zu Parkplatzreglement)

Die Differenz zum SOLL-Zustand nach beiden Etappen beträgt somit 69 Abstellplätze. Dies ist eine Reduktion von rund 50% (starke Reduktion). Dies entspricht dem Konzept einer autoarmen Überbauung. Erfahrungen zeigen, dass eine Reduktion für eine autoarme Überbauungen insbesondere beim Wohnen zielführend sind. Beim Gewerbe wird auf eine Reduktion verzichtet und die Anzahl Abstellplätze aus der Parkplatzberechnung übernommen.

Motorradabstellplätze

Für Motorradabstellplätze ist im Parkplatzreglement keine Regelung festgelegt. In der Regel werden pro 10 Autoabstellplätzen ein Motorradabstellplatz erstellt. Insgesamt sind somit sechs Motorradabstellplätze zu erstellen. Im Projekt sind sieben solcher Abstellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Quelle: Ramser Schmid Architekten



Abbildung 62 Planausschnitt Untergeschoss (Einstellhalle und Kellerräume, blauer Bereich= bestehende benachbarte Tiefgarage mit max. 26 Abstellplätzen)

Veloabstellplätze

Die Berechnung des Normbedarfs an Veloabstellplätzen sieht gemäss dem Parkplatzreglement wie folgt aus:

Nutzung	Bewohner oder Beschäftigte
Mehrfamilienhäuser	1 PP pro 30m <sup>2</sup> Wohnfläche
Publikumsorientierte Dienstleistung	1 PP pro 50m <sup>2</sup> Arbeitsfläche
Nicht publikumsorientierte Dienstleistung	1 pp pro 150 m <sup>2</sup> Arbeitsfläche

Abbildung 63 Auszug Mobilitätskonzept - Tabelle Bedarf Veloabstellplätze gemäss Parkplatzreglement Stadt Kloten

Nutzung	Anzahl Veloabstellplätze			
	SOLL Etappe 1	SOLL Etappe 2	IST Etappe 1	IST Etappe 2
Wohnen	225	43		
<b>Total</b>	<b>268 Abstellplätze</b>			
Gewerbe				
Publikumsorientiert	15	3		
nicht publikumsorientiert	4	2		
<b>Total</b>	<b>24 Abstellplätze</b>			
<b>Gesamttotal</b>	<b>292 Abstellplätze</b>		<b>312 Abstellplätze</b>	
<b>Differenz</b>	<b>+20 Abstellplätze</b>			

Abbildung 64 Vergleich Berechnung erforderliche Abstellplätze für Velos nach dem Parkplatzreglement Kloten mit der Anzahl an realisierbaren Abstellplätzen

Aus der Berechnung ergibt sich, dass für die Überbauung **292 Abstellplätze** für Velos notwendig sind (Wohnfläche: 8'037 m<sup>2</sup>; DL publikumsorientiert: 873 m<sup>2</sup>; DL nicht publikumsorientiert: 938 m<sup>2</sup>). Im Richtprojekt sind rund 320 vorgesehen. Im Minimum sollen 310 Veloabstellplätze realisiert werden. Davon sind 80 Aussenabstellplätze als Kurzzeitparkplätze geplant. Diese machen rund 25 % aller Abstellplätze aus. Die restlichen Veloabstellplätze befinden sich ebenfalls leicht zugänglich im Erdgeschoss des jeweiligen Baukörpers und können sowohl als Kurzzeitparkplätze wie auch als Langzeitparkplätze verwendet werden. Einige der Abstellplätze sind auch für Spezialvelos geeignet.

Es werden somit mehr Veloabstellplätze als notwendig erstellt und eine gute Alternative zum motorisierten Verkehr angeboten. Der Fuss- und Radverkehr wird entsprechend gefördert.

Begründung der Abweichung / Reduktion der Pflichtparkplätze

Die geplante Reduktion des Parkplatzangebotes gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten bildet ein integraler Bestandteil des gesamten Nutzungskonzeptes. Es soll als gutes Beispiel einer nachhaltigen Überbauung vorangehen. Sie blickt in ihrem Angebot nicht zurück, sondern zeigt den Weg in die Zukunft des ökologisch nachhaltigen Bauens. Gemäss den Bestrebungen des Bauherrn ein nachhaltiges Leuchtturmprojekt zu realisieren, gehört eine zukunftsgerichtete nachhaltige Mobilität dazu. Die Stadt Kloten begrüsst die Bestrebungen und unterstützt diese.

Die angestrebte nachhaltige Mobilität ist ein Bestandteil der gesamten Ausrichtung der Überbauung. Ein Parkplatzangebot gemäss Norm würde diesem Ansatz widersprechen, weil es eine Mobilität nach altem Schema folgen würde.

Die Reduktion ist im Zusammenhang mit dem von ewp AG erstellte Mobilitätskonzept vom 27. April 2023 und dessen Massnahmen umzusetzen.

### 3.7 Mobilitätskonzept

Die ewp AG wurde beauftragt für das Richtprojekt ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten mit dem Ziel eine ökologisch nachhaltige und autoarme Bebauung zu erreichen. Das Mobilitätskonzept soll nachweisen, dass eine Reduktion der Parkplatzzahlen (Abweichung Parkplatzreglement Stadt Kloten resp. VSS-Norm) möglich sein könnte. Zudem zeigt das Mobilitätskonzept realistische

Ansätze für die Überbauung (Massnahmen) für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten auf.

Um eine autoarme und ökologisch nachhaltige Bebauung zu realisieren, bedarf es einer Reduktion von Autoabstellplätze. Die Reduktion ist an den nachfolgenden verbindlichen Massnahmen geknüpft (vertraglich und finanziell).

Die nachfolgenden stichwortartig erwähnten Massnahmen des Mobilitätsmanagements haben alle zum Ziel, den Wunsch nach dem Besitz eines eigenen Autos zu reduzieren, was den Ausstoss an CO<sub>2</sub> und den Energieverbrauch reduzieren. Sie basieren auf dem Grundsatz, dass die meisten Wege des Alltags effizient und nachhaltig mit Velo, ÖV oder zu Fuss zurückgelegt werden können und dass für «Wunschfahrten» mit dem Auto gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Das Mobilitätsmanagement muss mit dem Baugesuch nachgewiesen werden. In den Gestaltungsplan-Vorschriften ist dies rechtlich gesichert. Die Beschreibungen der einzelnen Massnahmen sind dem Mobilitätskonzept von der ewp AG vom 27. April 2023 zu entnehmen:

Massnahmen

- ◆ **Veloabstellplätze** – Es sind genügend gute und sichere Veloabstellplätze vorgesehen.
- ◆ **Car-Sharing** – In der Einstellhalle sollen zwei Mobility-Parkfelder resp. Car-sharing Plätze betrieben werden.
- ◆ **Velo-Sharing** - Aufgrund der Ausrichtung der Wohn- und Gewerbeüberbauung ist davon auszugehen, dass Mieter und Mieterinnen über eigene Velos für den alltäglichen Gebrauch verfügen.
- ◆ **Infopaket Mobilität** - Die Verwaltung stellt den Bewohnenden spezifische Mobilitätsinformationen zur Verfügung, in Form einer Infomappe in Papierform und / oder auf der Website der Siedlung, respektive Verwaltung.
- ◆ **Mobilitätsgutscheine** - Den BewohnerInnen werden regelmässig, z.B. jährlich, Reka Rail oder Rail Checks abgegeben, um die wohnungsbezogene Mobilität ohne eigenes Auto zu fördern.
- ◆ **Bewirtschaftung der Autoabstellplätze** – Für das gesamte Parkplatzangebot soll eine monetäre Bewirtschaftung festgelegt werden.
- ◆ **Zentrale Plattform für gemeinschaftliche Angebote** - Über eine Siedlungs-App sollen gemeinschaftliche Nutzungen und Angebote im Bereich der Mobilität einfach und benutzerfreundlich «vernetzt» werden.

Monitoring / Controlling

Das Controlling besteht aus einer jährlichen Deklarationspflicht des Betreibers zum Mobilitätsverhalten. Es ist nicht in jedem Fall ein Controllingbericht zu erstellen. Die Notwendigkeit ist fallweise mit der Stadt Kloten zu klären. Das Controlling erfolgt durch den Betreiber.

## 4 Gestaltungsplan

### 4.1 Erläuterungen zum Situationsplan 1:500

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

Quelle: Revision öffentlicher GP  
"Gwärfihölzli"  
Stand: 5. Dezember 2023

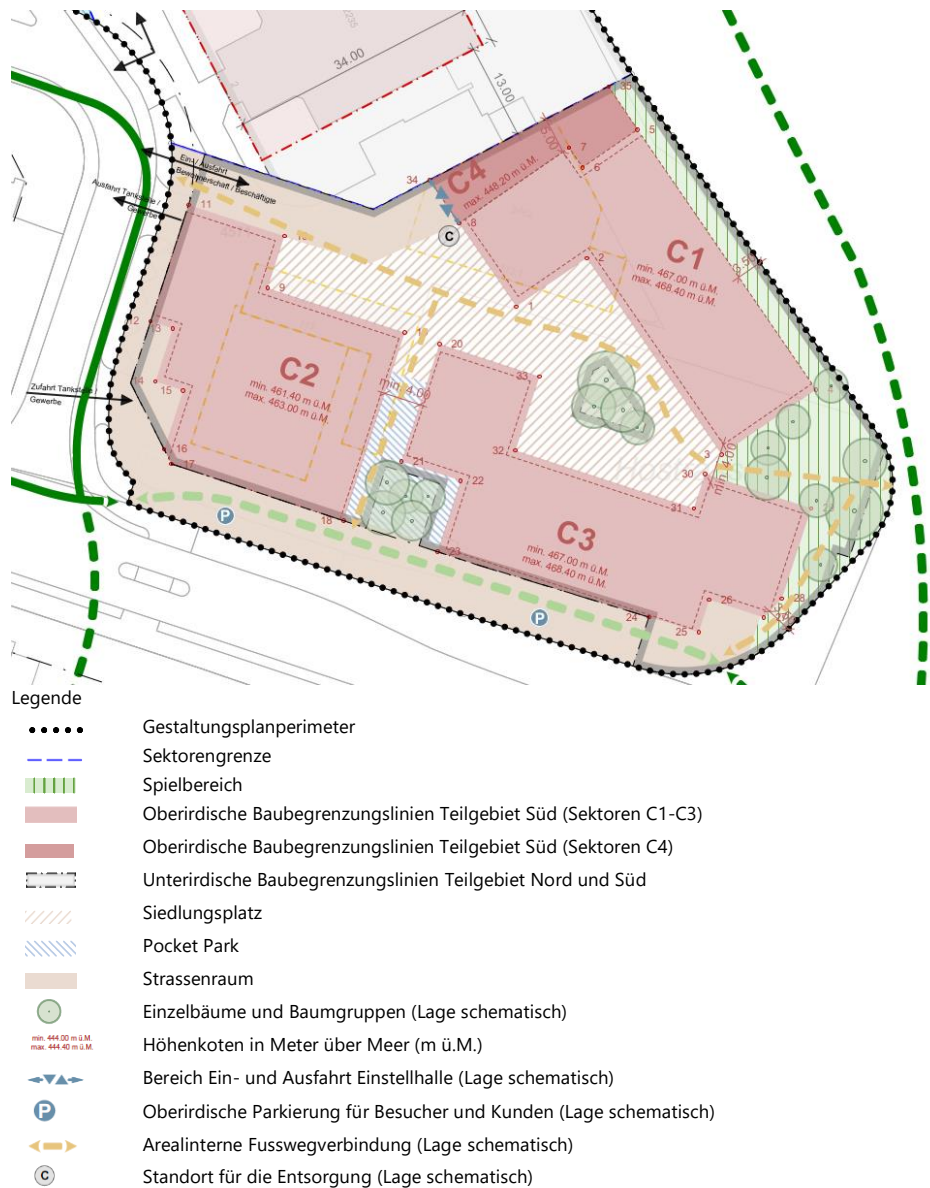


Abbildung 65 Planausschnitt Situationsplan neue Einträge für das Teilgebiet Süd

Der Situationsplan im Massstab 1:500 enthält, neben den aufzuhebenden Inhalten des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans "Gwärfihölzli" von 2002, neue Einträge zur Stellung der Bauten (Oberirdische Baubegrenzungslinien Süd (Sektoren C1-C3 und C4), zum Aussenraum und zur Erschliessung.

Die oberirdischen Baubegrenzungslinien des Teilgebietes Nord bleiben im Ursprung bestehen und werden nicht geändert. Die oberirdischen Baubegrenzungslinien des Teilgebietes Süd werden neu wie folgt definiert:

- ◆ Sektor C1 entspricht dem Haus B des Richtprojektes
- ◆ Sektor C2 entspricht dem Haus C des Richtprojektes
- ◆ Sektor C3 entspricht dem Haus A des Richtprojektes
- ◆ Sektor C4 entspricht der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle beim Haus C1

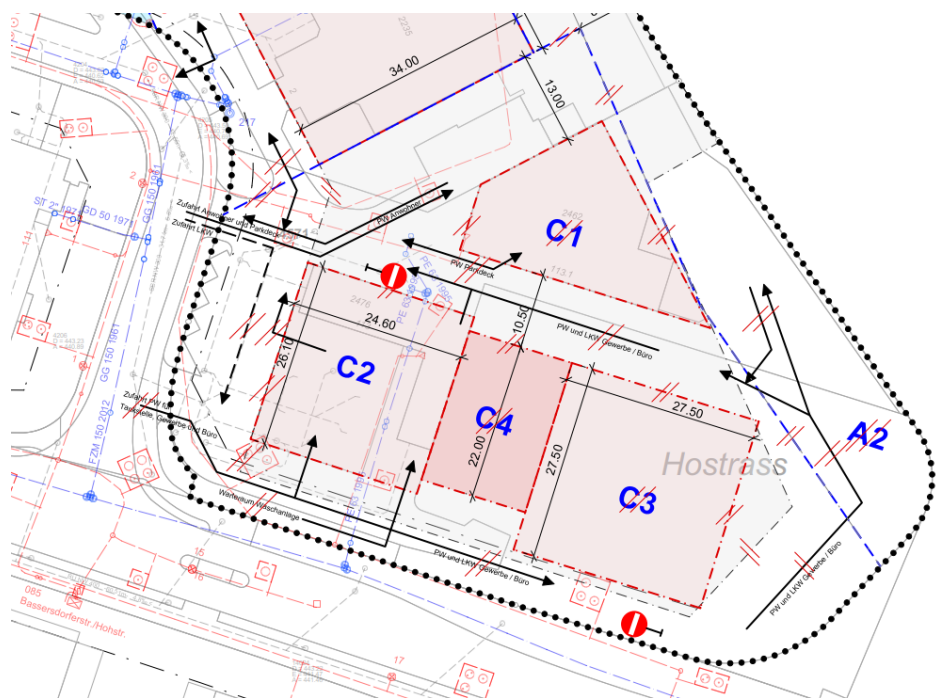
Bei deren Abgrenzung wird der Bauherrschaft ein gewisser Handlungsspielraum für die Projektier Phase zugestanden. Die detaillierte Ausgestaltung der Neubauten (Fassade, Farb-, und Materialwahl etc.) wird mit dem Bauprojekt bestimmt.

Im Situationsplan erfolgt eine detaillierte Gliederung des Aussenraums in Spielbereich, Siedlungsplatz, Pocket Park und Strassenraum. Für die Vorgaben zur Bepflanzung werden Bereiche für Einzelbäume sowie Baumgruppen ausgewiesen. Die Lage der Bepflanzung ist jeweils schematisch dargestellt. Die detaillierte Ausgestaltung des Aussenraums erfolgt im Rahmen des Bauprojekts. Das Richtprojekt Aussenraum gilt dabei als Richtschnur für die Bewilligungsphase.

Des Weiteren festgehalten sind die Lage der Ein- und Ausfahrt Einstellhalle der gemischt genutzten Überbauung an der Hohstrasse, Besucherparkplätze entlang der Gebäudelänge vom Haus A (Sektor C3) an der Bassersdorferstrasse, die arealinterne Fusswegverbindung und die Entsorgung. Die Einträge sind mit einem gewissen Anordnungsspielraum für die Projektphase versehen (Lage schematisch).

Zur besseren Lesbarkeit werden die aufzuhebenden Inhalte separat zu den neuen Einträgen des Teilgebietes Süd dargestellt.

Quelle:  
Revision öffentlicher GP "Gwärfihölzli"  
Stand: 5. Dezember 2023



Legende  
 ●●●●● Gestaltungspanperimeter











	Bestehende Bauten und Anlagen
	Aufhebung Sektorengrenze
	Aufhebung oberirdische Baubegrenzungslinien Teilgebiet Süd (Sektoren A2, C1-C4)
	Aufhebung unterirdische Baubegrenzungslinien Teilgebiet Süd
	Aufhebung Erschliessung / Fahrriichtung PW Teilgebiet Süd (
	Aufhebung Fahrriichtung LKW Teilgebiet Süd
	Aufhebung Baulinie Teilgebiet Nord
	EW 16 kV / 380 V
	Kanalisation
	Wasser

Abbildung 66 Planausschnitt Situationsplan aufzuhebende Inhalte

## 4.2 Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden nur die wichtigsten Vorschriften erläutert.

### Präambel

In der Präambel wird auf die gesetzlichen Grundlagen zum Gestaltungsplan verwiesen. Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans wird von der Stadt Kloten festgesetzt.

### 4.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 – Geltungsbereich

Der Art. 1 Gestaltungsplanvorschrift (GPV) nennt den Geltungsbereich des Gestaltungsplans, der durch die grundeigentümergebundene Gestaltungsplan Perimeterabgrenzung im Situationsplan definiert wird.

Art. 2 – Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Der Art. 2 GPV verweist auf die geltenden Gesetzesgrundlagen in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten sowie die des übergeordneten Gesetzes, wie beispielsweise das Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürichs und weitere. Die Gesetzesgrundlagen gelten, wenn bei den Gestaltungsplanvorschriften keine anderen Angaben gemacht worden sind.

Art. 3 – Bestandteile

Der Art. 3 GPV listet die grundeigentümergebundenen Dokumente auf (Vorschriften, Situationsplan und Höhenlinienplan) und verweist auf das Richtprojekt vom 16. November 2022 rev. 18. April 2023 von Ramser Schmid Architekten AG / Kolb Landschaftsarchitekten GmbH. Für das Bauen nach dem Gestaltungsplan gilt das Richtprojekt als Beurteilungsgrundlage und der Qualitätssicherung. Das Richtprojekt ist bei der Auslegung der Vorschriften orientierend beizuziehen.

Art. 4 – Zweck und Ziele

In Art. 4 GPV wird der Zweck und die Ziele des Gestaltungsplanverfahren aufgeführt. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der bestehenden Wohnbauten des Teilgebietes Nord (Sektor B und D) sowie die Umsetzung des einer städtebaulich überzeugenden und hochwertigen neuen Überbauung im Süden des Gestaltungsplanperimeters (Teilgebiet Süd – Sektor C) bei gleichzeitiger Verdichtung geschaffen. Das öffentliche Interesse lässt sich damit begründen, dass eine adäquate Entwicklung an der besonderen Lage am Stadteingang der Stadt Kloten und am künftigen Erholungs- und Naturraum Bedenseebach sichergestellt wird. Ziel ist es auch, dass der Bezug zum Transformationsgebiet Steinacker hergestellt und eine angemessene Nutzungsdichte von neuen Wohnungs- und Gewerbeangeboten umgesetzt werden muss. Ein städtebaulicher Akzent soll einen identifikationsstiftenden Stadteingangstor bilden. Des Weiteren soll die qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung einerseits genügend

Aussenraumtypologien für die AnwohnerInnen und Gewerbetreibenden bieten und andererseits einen angemessenen Übergang zu den angrenzenden erhö- lungs- und Naturraum Bedenseebach geschaffen werden.

#### **4.2.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen**

Ehem. Art. 5 – Nutzweise Sektor A

Der ehemalige Art. 5 GPV wird aufgehoben, da der Sektor A1 bis A2 aufgeho- ben wird. Die planungsrechtliche Grundlage für den Lärmschutz gegenüber der damals geplanten Nordumfahrung wurde aufgehoben und deswegen sind die Lärmschutzmassnahmen im Sektor A überholt.

Art. 6 – Nutzweise Sektor C

Der Art. 6 GPV beschreibt neben den zulässigen Nutzungen (Wohnen und mässig störendes Gewerbe) auch den Mindestgewerbeanteil, der für den Sek- tor C mit 20 % sowie der Anteil von 4.5 Zimmerwohnungen im gesamten Sek- tor C sichergestellt werden muss. Im Sektor C2 (Richtprojekt Haus C) und C3 (Richtprojekt Haus A) sind gewerbliche Nutzungen sowie publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss auszuführen. Gemeinschaftliche Nutzungen sind im Erdgeschoss des Sektor C1 (Richtprojekt Haus B) vorzusehen. Die Voraus- setzungen zur Aufzoning zugunsten von Wohnnutzungen wurden im Kap. 2.2.1 sowie 2.2.2 erläutert und sind erfüllt.

Art. 8 – Kinderspielflächen und Spiel- bereich

Der Artikel regelt die Gestaltung der Kinderspielflächen des Teilgebietes Nord sowie den Spielbereich des Teilgebietes Süd. Der Spielbereich bildet den Über- gang von der Überbauung zu den angrenzenden landschaftlichen Freiräumen.

Das Richtprojekt wurde dahingehend angepasst, dass ein Grenzzaun (1.0 m Höhe) sowie einzelne Wildheckenabschnitte den Spielbereich von der kantona- len Landwirtschaftszone abgrenzen. Diese Massnahme umfasst die gesamte nordöstliche Parzellengrenze zum aufgeschütteten Halbtrockenrasen. Im Be- reich des Spielbereiches läuft der Zaun aus und wird durch den direkt entlang der Parzellengrenze geführten Spazierweg ersetzt. Dies scheint ein adäquater Übergang zwischen Siedlungsfreiraum und öffentlichem Spazierweg.

Der gemäss Basler & Hofmann AG im Rahmen der Verlängerung Glattalbahn geplanten Bachöffnung (vgl. Kap. 2.3.1) wird angrenzend an dem Gestaltungs- planperimeter ein magerer Halbtrockenrasen vorgeschlagen. Dieser wird meis- tens extensiv bewirtschaftet (Beweidung oder zwei Schnitte pro Vegetations- periode) und wird nicht gedüngt. Die Gefahr von Düngemittel in der Nähe des Spielbereichs kann damit ausgeräumt werden und eine zweckmässige Bewirt- schaftung der Landwirtschaftsfläche wird vom Gestaltungsplan nicht einge- schränkt.

Quelle: KOLB Landschaftsarchitekten GmbH, Stand: 18. April 2023



Abbildung 67 Planauszug Umgebungsgestaltung Spielbereich und Grenzzaun

Art. 9 – Ausnützung

Der Art. 9 GPV gibt die zulässige Ausnützung für das Teilgebiet Nord sowie für das Teilgebiet Süd vor. Es wird angenommen, dass bei der ersten Revision damals die allgemeine Ausnützung (anrechenbare Geschossflächen – aGF) und keine Ausnützungsziffern ausgewiesen worden sind.

Teilgebiet Nord – AZ im Bestand

Die Sektoren B1 (Grundstücke Nrn. 4811, 4812, 4813, 4842) und Sektor B2 (Grundstücke Nrn. 4844 und 4570) sind bereits überbaut. In der nachfolgenden Tabelle werden je Parzelle die entsprechenden abgeschätzten Ausnützungsziffern (AZ) entnommen. Bei der anrechenbare Geschossfläche wurde pauschal 10 % abgezogen für nicht anrechenbare Flächen. Der Kanton Zürich zeigt im GIS-Browser, in der Quartieranalyse den Ausbaugrad von "Quartieren" auf. Diese Werte wurden als Vergleich in den beiden letzten Spalten dargestellt. Von der Abbildung und den dazugehörigen Legenden können weitere Werte entnommen werden.

Parz.-Nr.	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Geschosse	Anrechenbare Geschossfläche (m <sup>2</sup> ) (Geschossfläche x Anzahl Geschosse abzgl. 10 % nicht anrechenbares)	Massgebliche Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Ausnützungsziffer (Anrechenbare Geschossfläche / massgebende Grundfläche)	Ausnützungsziffer in %	Fläche gem. Quartieranalyse (m <sup>2</sup> )	Ausbaugrad gem. Quartieranalyse
4811	406	4	1462	2190	0.67	67%	7824	98%
4812	398	4	1433	2125	0.67	67%		
4813	398	4	1433	2233	0.64	64%		
4842	414	4	1490	2546	0.59	59%		
4843	0	0	0	95	0.00	0%		
4844	1239	4	4460	3867	1.15	115%	5287	99%
4570	1231	4	4432	4087	1.08	108%		

Der Sektor B1 weist eine AZ von schätzungsweise 0.74 % auf. Dies entspricht einer Überschreitung von 0.34% gegenüber der WG2a üblichen AZ von 0.40%. Die AZ des Sektor B2 wird auf 1.5 % geschätzt und dessen Überschreitung von 1.1% bedeutet.

Mit der Aufhebung der Sektoren A1 und A2 und dessen Zuweisung zu den jeweiligen Sektoren B1 (A1) und B2 (A2) ergeben sich folgende neue AZ-Berechnungen:

	Flächen	AZ
Sektor B1 + A1	9'702 m <sup>2</sup>	0.60
Sektor B2 + A2	8'386 m <sup>2</sup>	0.95

Gemäss der Quartieranalyse des Kantons sind die Gebiete zu 98 % (Sektor B1) und zu 99% (Sektor B2) überbaut.

Teilgebiet Süd AZ im Bestand

Da die Quartieranalyse des GIS-Browsers des Kantons Zürich keine Angaben für die Grundstück Nr. 4571 (Teilgebiet Süd) macht, wurde die Ausnützungsziffer ebenfalls abgeschätzt. Die massgebliche Grundfläche beträgt 5'740 m<sup>2</sup>. Die bestehenden Gebäude (Tankstelle und Gewerbegebäude) haben lediglich ein Vollgeschoss. Die Gebäudegrundfläche beträgt ca. 228 m<sup>2</sup> und ca. 448 m<sup>2</sup>. Auch hier wird pauschal 10 % abgezogen für nicht anrechenbare Flächen. Dies ergibt somit total eine anrechenbare Geschossfläche von (gerundet) ca. 610 m<sup>2</sup>. Die Ausnützungsziffer gibt das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur massgeblichen Grundstücksfläche wieder und somit wird heute eine Ausnützungsziffer von 0.10 (sprich 10 %) erreicht.

Die Ausnutzung für das Teilgebiet Süd (Sektor C) beträgt insgesamt 12'300 m<sup>2</sup>. Es handelt sich dabei um eine Festlegung der maximal zulässigen Ausnutzung mit einem Handlungsspielraum von rund 100 m<sup>2</sup> pro Sektor:

Sektor	Gebäude	AZ
C1	A	5'250 m <sup>2</sup>
C2	C	2'250 m <sup>2</sup>
C3	B	4'800 m <sup>2</sup>

Die AZ-Berechnung wurde wie folgt hergeleitet:

aGF = alle Fläche exkl. Aussenwände, Funktionsflächen, Luftdäume, Treppenaugen,

Abstellflächen KiWa und Velo, Fensterleibungen noch nicht in den aGF Flächen enthalten

	1. Etappe Haus A & B & best. Tankstelle				2. Etappe	
	Gebäude A		Gebäude B		Gebäude C	
	Wohnen aGF (m2)	Gewerbe aGF (m2)	Wohnen aGF (m2)	Gewerbe aGF (m2)	Wohnen aGF (m2)	Gewerbe aGF (m2)
07 OG	643	0	591	0		
06 OG	643	0	591	0		
05 OG	643	0	591	0	420	0
04 OG	643	0	591	0	420	0
03 OG	643	0	591	0	420	0
02 OG	643	0	591	0	252	170
01 OG	0	713	591	0	0	245
EG	0	625	0	574	0	244
UG	0	0	0	0	0	0
<b>Total nach BF</b>	<b>3858</b>	<b>1338</b>	<b>4137</b>	<b>574</b>	<b>1512</b>	<b>659</b>
plus Tankstelle Baufeld C		207				
		1545		574		
<b>Total nach Etappe</b>			<b>7995</b>	<b>2119</b>	<b>1512</b>	<b>659</b>
<b>Anteil Gewerbe nach Etappe</b>				<b>21%</b>		<b>30%</b>
2. Etappe ohne Tankstelle		1338		574		
				1912		
<b>Total 1. und 2. Etappe</b>					<b>9507</b>	<b>2571</b>
<b>Anteil Gewerbe</b>						<b>21%</b>
Total nach Baubereich		5196		4711		2171
Spielraum max. +100m2		5250		4800		2250

Abbildung 68 Berechnungsauszug Richtprojekt

Mit der Umsetzung des Richtprojektes wird gemäss nachfolgender Berechnung die AZ von 2.13 % erreicht:

$$\text{aGF (Etappe 1 + 2)} = 12'300\text{m}^2 - 85\text{m}^2 (\text{Gemeinschaftsraum}) = 12'215\text{m}^2$$

$$\text{AZ (Etappe 1 + 2)} = \frac{\text{Ausnützungsziffer aGF}}{\text{massgebliche Grundstücksfläche}} = \frac{12'215\text{m}^2}{5'740\text{m}^2} = 2.13$$

Abbildung 69 AZ-Berechnung gemäss Richtprojekt

#### Art. 10 – Bauweise allgemein

Mit der Vorschrift wird in die allgemeine Bauweise der Hauptgebäude geregelt und soll mit den Vorgaben bezüglich der Anordnung, Höhen und Gestaltungsanforderungen die städtebaulich sowie architektonisch qualitativ hochwertige Überbauung sicherstellen.

In Art. 10 Abs. 1 GPV werden für beide Teilbereiche Nord und Süd unterirdische Baubegrenzungslinien ausgewiesen. Dabei werden zugunsten von Baupflanzungen Freihaltebereiche ausgespart. Zusammen mit dem Art. 13 Abs. 2 GPV wird mit der Sicherstellung von einer ausreichenden Überdeckung der Untergeschosse sowie angemessenen Baumgruben die Bepflanzung von Bäumen gewährleistet. Im Bereich des Spielplatzes im Osten werden die Baumgruppen (Feldhorn, Pappeln, Silberweiden/Silberpappeln) auf Terrain-Hügeln von ca.

1.0 m Höhe gesetzt. Im restlichen Bereich des Spielplatzes würden die mittel-grosse Bäume mit einer max. Erdüberdeckung von 1.20 m geplant. Zugunsten der Pflanzung von Grossbäumen im Osten des Spielbereichs wurden zwei Tiefgaragen-Abstellplätze gestrichen und die Unterkellerung somit freigehalten.

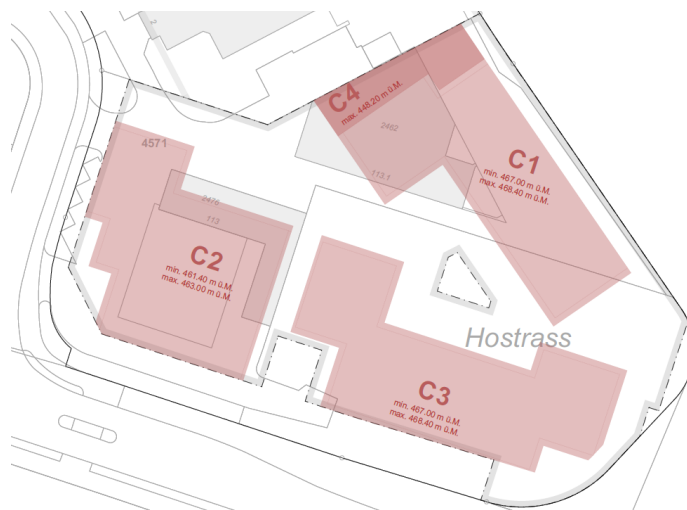
Für die Entwässerung sind die Aussparungen ausreichend. In der zentralen Aussparung sind tiefwurzelnde Waldföhren (Pfahlwurzler) vorgesehen. Diese kommen auch mit einer engeren Baumgrube zurecht. Neben den Föhren in der TG-Aussparung werden auch mehrstämmige Gehölze in erhöhten Trögen vorgesehen. Auch diese werfen Schatten, Kühlen durch Verdunstung.

Quelle: Ramser Schmidt Architekten,  
Stand: 28. März 2023



Abbildung 70 Skizze Reduktion Tiefgaragen Abstellplätze

Die unterirdische Begrenzungslinie für das Teilgebiet Süd wird wie folgt ausgewiesen:



Unterirdische Baubegrenzungslinien Teilgebiet Nord und Süd

Abbildung 71 Plandarstellung unterirdische Begrenzungslinie Teilgebiet Süd

In Art. 10 Abs. 4 GPV werden die Bauhöhen (Gebäudehöhe inkl. Dachaufbauten) mit der maximalen Höhenkote von 468.4 m ü.M. beim Sektor C 1 und C3 sowie im Sektor C2 mit der maximalen Höhenkote von 463.0 m ü.M.

beschränkt. Die ist mit dem Sicherheitszonenplan abgestimmt und darf nicht überschritten werden.

Quelle: Ramser Schmid Architekten



Abbildung 72 Bauhöhenbeschränkung (rote Linie) im Teilgebiet Süd

### 4.2.3 Gestaltung

Art. 11 – Gestaltungsanforderungen

Mit diesem Artikel wird eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen, Umschwung und Terrainveränderungen vorgegeben. Die erforderlichen Bauten, Anlagen, Aussenräume und Wegführungen müssen im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen zu einer guten Qualität und einer besonders guten Gesamtwirkung des Areals führen. Es werden weiter folgende Umsetzungsanforderungen sichergestellt:

- ◆ Erhöhter Anspruch bei qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Materialien. Damit soll eine Materialwillkür und vermeidlich "günstigere" Materialwahl vermieden werden;
- ◆ Lichte Höhe beim Richtprojekthaus A und C (Sektor C2 und Sektor C3) von 2.80 m für die gewerblichen Nutzungen,
- ◆ Verbot von zurückversetzten Dach- oder Attikageschossen gemäss § 275 PGB bei den Richtprojekthäusern A, B und C (Sektoren C1 bis C3)
- ◆ Verbot von besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PGB, Ausnahme oberirdische Veloabstellplätze.

Art. 12 Abs. 1 –  
Aussenraumgestaltung

Mit der Aussenraumgestaltung soll ein Beitrag für das Stadtklima gewährleistet werden und der Grundgedanke "Schwammstadt" gefördert werden. Dies wird mit der Vorschrift rechtlich sichergestellt, dass möglichst unversiegelte Flächen für die Retention sowie Versickerung zu nutzen sind. Des Weiteren sind genügend grosskörnige Bäume für die Verschattung sowie Verdunstung bei der Umsetzung der Aussenraumgestaltung einzuplanen.

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

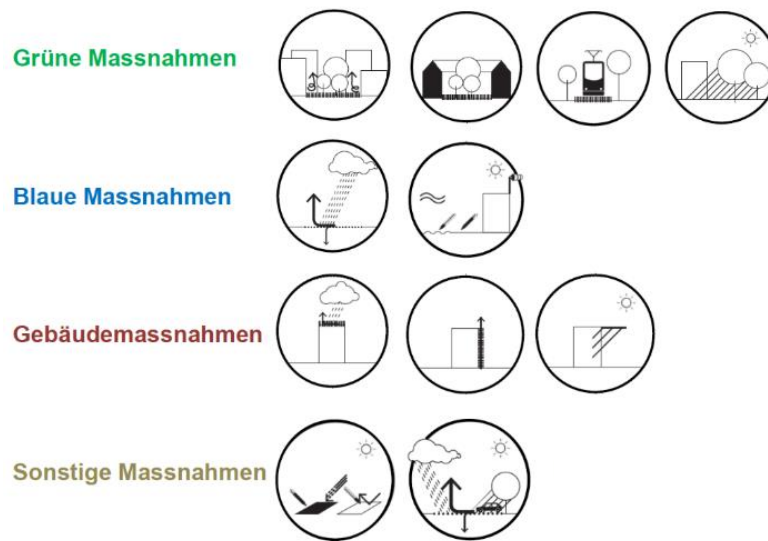


Abbildung 73 Massnahmen Quelle: Referat Thomas Stoiber, Fachveranstaltung "Hitzeinseleffekte - Klimaerwärmung und Verdichtung vom 13. Juni 2019", SBK

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind entsprechende Massnahmen im Detail weiter zu definieren.

Art. 12 Abs. 2 - Höhenlinienplan

Der Höhenlinienplan wird im Sinne § 5 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) im Massstab 1:500 dargestellt und bildet das massgebende Terrain des Teilgebietes Süd ab. Somit wird eine Terrainharmonisierung angestrebt, auf dessen Grundlage die Höhenbemessungen erfolgt.

Quelle: AV-Daten Auszug vom 8.11.2022, Vermessungsaufnahmen vom 30. 11.2022 von achtgradost, angepasste Höhenlinien von KOLB Landschaftsarchitektur GmbH

- Legende:
- Gestaltungplanperimeter
  - 440.00m Höhenlinien bestehend, Äquidistanz 1 m
  - 444.00m Höhenlinien angepasst, 444.00m
  - 440.00m Höhenlinien aufzuheben

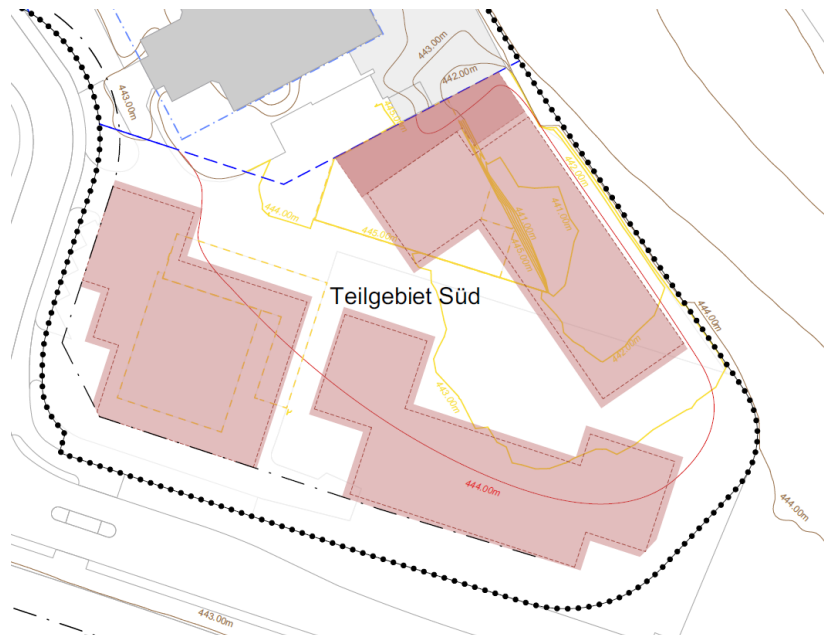


Abbildung 74 Planausschnitt Höhenlinienplan Gwärfihölzli von 11. Mai 2023<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Der Höhenlinienplan vom 1. Dezember 2022 wurde inhaltlich nicht geändert, es wurde lediglich die Fassung von "Entwurf" auf "Fassung für die Festsetzung" geändert. Alle Dokumente des Dossiers "Fassung für die Festsetzung" wurden auf den 5. Dezember 2023 datiert.

Grundsätzlich bleibt das vorgefundene Terrain weitgehend erhalten. Im Bereich der Senke in der nordöstlichen Parzellenecke aufgrund der bestehenden Garageinfahrt wird das projektierte Terrain auf an die umliegenden Grünflächen entlang der nordöstlichen Parzellengrenze angeglichen.

Der Siedlungsplatz mit sämtlichen Hauseingängen liegt auf derselben Kote, ca. 1.0 Meter über den strassenseitigen Hauseingängen. Zwischen Gebäude A (Sektor C3) und der bestehenden Tankstelle, resp. der 2. Bauetappe wird ein Terrainversatz von ca. 90 cm mit einem kurzen Treppenlauf überwunden. Im Westen steigt die Grünfläche kontinuierlich entlang der Fassade auf das Niveau des Siedlungsplatzes an.

Der Aussenraum ist gemäss dem Richtprojekt vom 16. November 2022 weiter zu detaillieren und ist im Gestaltungsplan bezeichneten drei Nutzungsbereiche zu gliedern:

Art. 12 Abs. 3 lit a) Siedlungsplatz

Im Art. 12 Abs. 3 lit. a) (GPV) wird der Zweck und die Nutzung des Siedlungsplatzes festgehalten. Der **Siedlungsplatz** dehnt sich als befestigte Belagsfläche von Fassade zu Fassade und hat eine Mindestfläche von 980 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Der Siedlungsplatz ist verkehrsfrei auszugestalten.

Art. 12 Abs. 3 lit b) Pocket-Park

Der Art. 12 c Abs. 3 lit b) (GPV) bezeichnet den **Pocket-Park** als Siedlungsauf-takt und Ankunftsort der Bewohnerschaft und Gewerbetreibenden. Diese ent-sprechend dem Zweck auszugestalten. Die rund um die Kiesfläche angeordne-ten Geschäftsräumlichkeiten bieten zusammen mit dem Freiraum eine gewisse Quartieröffentlichkeit innerhalb der Privatparzelle.

Art. 12 Abs. 3 lit c) Strassenraum

Der Art. 12 Abs. 3 lit c) (GPV) enthält Vorgaben zum Zweck und Nutzung des **Strassenraums** entlang des Richtprojekt-Hauses C (Sektor C2) und Richtpro-jekthauses A (Sektor C3). Oberirdische Kundenparkplätze sowie Feuerwehrtell-flächen inkl. entsprechender Wendemöglichkeiten müssen gewährleistet sein und dessen Bodenbelag aus sickerfähigem Material bestehen.

Art. 13 – Bepflanzung und Freiraum-  
elemente

Neu werden Anforderungen zu der Bepflanzung innerhalb des Teilgebietes Süd festgelegt. Es werden **Einzelbäume und Baumgruppen** entsprechend im Situationsplan ausgewiesen (Lage schematisch). Dabei sind die dazugehörigen angemessene Baumgruben / ausreichende Überdeckungen der Unterger-schosse (z.B. Tiefgarage) sicherzustellen. Mit den Überdeckungen ist die Be-pflanzung von grossgewachsenen Bäumen zu ermöglichen. Die Bepflanzung im Hof ist in erhöhten Trögen vorgesehen. Damit wird eine Erdüberdeckung von ca. 1.20m erreicht, was für eine Bepflanzung mit mittelkronigen Bäumen ausreichend ist. Im Bereich des Spielplatzes im Osten werden die Baumgrup-pen (Feldahorn, Pappeln, Silberweiden/Silberpappeln) auf Terrain-Hügeln von ca. 1.0 m Höhe gesetzt. Dafür wurde zugunsten der grosskronigen Baumpflan-zung zwei Tiefgaragen-Abstellplätze reduziert (siehe Art. 10 Abs. 3 GPV).

**Schnitthecken** werden in dessen Höhendimensionierung bis maximal auf 1.20 m eingeschränkt. Diese dienen als gestalterische und raumbildende Elemente, um die künftige Überbauung von der öffentlichen Erschliessung (Bassers-dorferstrasse) zu trennen.

Art. 14 – Dachgestaltung

Diese Vorschrift regelt die Gestaltung der Dächer. Im gesamten Gestaltungs-plangebiet sind nur Flachdächer zulässig – ausgenommen ist der Sektor B1 und D mit Satteldachhäusern. Zulässige Dachaufbauten werden explizit

aufgezählt und dessen Ausdehnung geregelt. Die maximale Höhebeschränkung 468.4 m ü.M. darf nicht überschritten werden (vgl. Art. 10 Abs. 4 – Bauhöhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan).

Quelle: Ramser Schmid Architekten

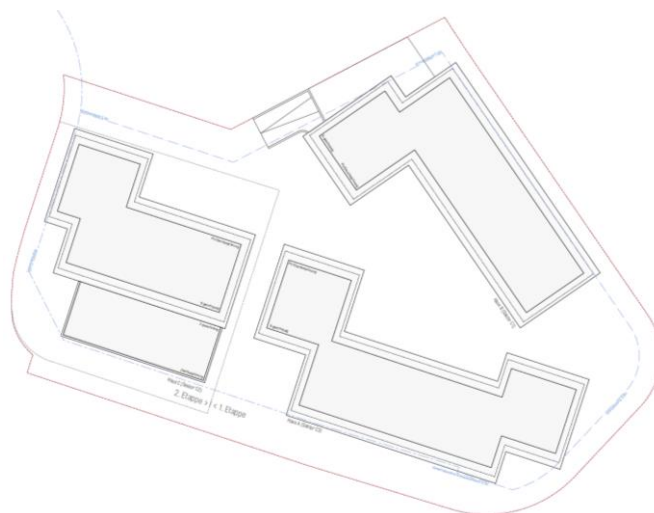


Abbildung 75 Planausschnitt Dachaufsicht – Flächen für Dachbegrünung und PV-Anlagen (grau)

Ehem. Art. 12– Bauweise Sektor A → aufgehoben

Der Artikel zum Sektor A wird aufgehoben, da die Lärmschutzmassnahmen für die nicht umgesetzte Umfahrungsstrasse hinfällig geworden sind.

Neu wird nun die Fläche des Sektor A1 von 1'878 m<sup>2</sup> (aufgerundet) zum Sektor B1 zugeordnet. Insgesamt weist der Sektor B1 nach der Aufhebung eine Fläche von insgesamt 9'702 m<sup>2</sup> auf. Die Fläche des Sektor A2 beläuft sich auf 3'099 m<sup>2</sup> und wird den Sektoren B2 und C zugordnet. Mit den aufgehobenen Sektoren A1 und A2 stehen die – für Lärmschutzmassnahmen reservierten – Flächen wieder zur Verfügung und können bspw. für künftige Freiraumnutzungen genutzt werden. Somit könnte ein adäquater Übergang zum angrenzenden Erholungs- und Naturraum beim Bedenseebach gewährleistet werden.

Art. 17 bis 20 – Bauweise Sektoren C1 bis C4

In den Vorschriften werden – in Abstimmung mit dem Sicherheitszonenplan- Angaben für die minimale und maximale Höhenkote der oberirdische Baubegrenzungslinien der Sektoren C1 bis C4 wie folgt festgesetzt:

Oberirdische Baubegrenzungslinie	Minimale Höhenkoten	Maximale Höhenkoten
Sektor C1 (Haus B)	467.00 m ü.M.	468.40 m ü.M.
Sektor C2 (Haus C)	461.40 m ü.M.	463.00 m ü.M.
Sektor C3 (Haus A)	467.00 m ü.M.	468.40 m ü.M.
Sektor C4 (Zu- und Einfahrt Einstellhalle)	Keine Festsetzung	448.20 m ü.M.

Bei den Höhenkotenangaben sind entsprechende Handlungsspielräume für die spätere Bauprojektierung enthalten.

#### 4.2.4 Erschliessung und Parkierung

Art. 21 – Erschliessung für den motorisierten Verkehr

Der Artikel regelt die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters für den motorisierten Individualverkehr und der Anlieferung des Gewerbes. Die Haupterschliessung für das Teilgebiet Süd erfolgt von der Hohstrasse, wobei die Erschliessung der bestehenden Tankstelle sowie die der Anlieferung des Gewerbes für Sektor C2 (Haus C) sowie Sektor C3 (Haus A) von der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle getrennt wird. Die Ein- und Ausfahrt über kantonale Hauptverbindungsstrasse Bassersdorferstrasse ist verboten.

Quelle: KOLB Landschaftsarchitekten

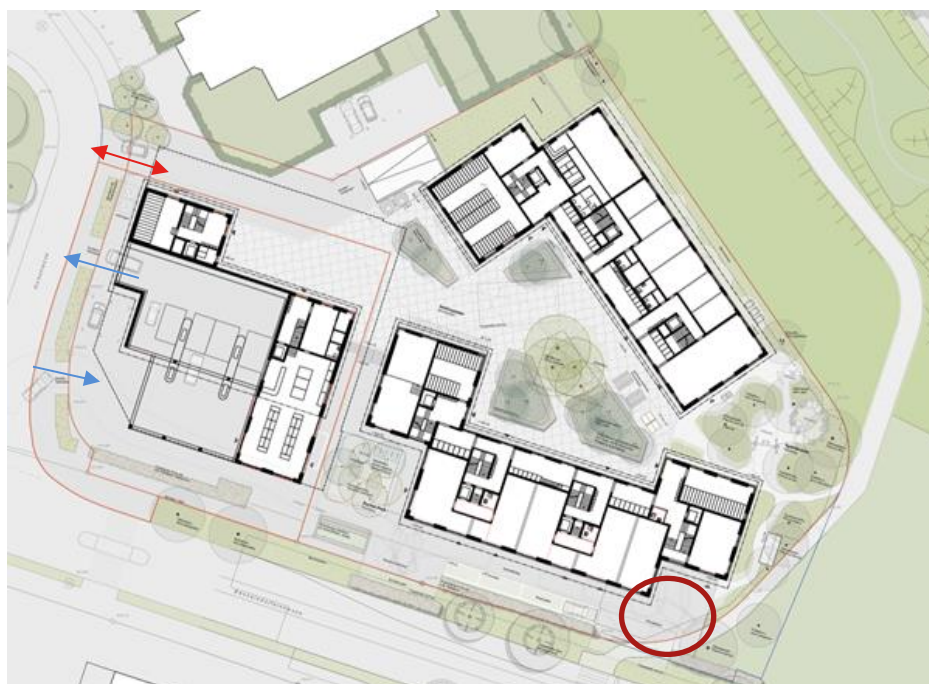


Abbildung 76 Planausschnitt Umgebungsgestaltung (blaue Pfeile=Ein- und Ausfahrt Tankstelle / Anlieferung / Kunden- und Besucher-Parkplätze / rote Pfeile= Ein- und Ausfahrt Einstellhalle Sektor C4, dunkelroter Kreis= Wendemöglichkeit)

Art. 22 – Parkplätze für den motorisierten Verkehr

Die Anzahl zu erstellender Abstellplätze richten sich nach dem gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten und soll zugunsten einer autoarmen Bebauung sowie gemäss dem in Art. 25 GPV erwähnten Mobilitätskonzept von der ewp AG vom 27. April 2023 reduziert werden. Die Reduktion kann nur mit dem im Mobilitätskonzept erwähnten Massnahmen begründet werden. Gemäss Art. 25 Abs. 3 GPV wird eine regelmässige Kontrolle des Mobilitätsverhaltens der Bewohner / Beschäftigten durch den Betreiber der Liegenschaft vorgeschrieben.

Die geforderten Autoabstellplätze gemäss dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten können im Gesamtprojekt Gwärfihölzli nicht sichergestellt werden. Von den geforderten 129 Abstellplätzen werden nur 60 Abstellplätze erstellt, da eine autoarme und ökologisch nachhaltige Bebauung angestrebt wird.

In der Nachbarseinstellhalle (Kat.-Nr. 4570) sind zusätzliche Parkplätze für die Bewohner möglich. Vorgespräche haben zwischen den Bauherren und dem Nachbar stattgefunden. Die Nachbarseinstellhalle wäre über die gleiche TG-Ein- und Ausfahrt erschlossen. Die Sicherung gem. § 242 PBG ist spätestens bei

der Baueingabe der ersten Etappe zwischen der Bauherrschaft und dem Nachbar zu verhandeln.

Die Parkierung von Personenwagen erfolgt gemäss Art. 22 GPV hauptsächlich unterirdisch. Oberirdische Parkfelder für Besuchende und Kundschaft sind im Situationsplan gekennzeichnet und werden von der Hohstrasse erschlossen. Diese befinden sich im Baulinienbereich. Deshalb ist ein Verlegungsnachweis spätestens bei dem Baugesuch einzureichen. Notzufahrten und Abstellplätze für Motorräder sind entsprechend der Vorschriften sicherzustellen.

#### Art. 23 – Fusswegerschliessung

Bei den bestehenden **öffentlichen Fusswegverbindungen** ist das Benutzungsrecht dauerhaft zu sichern.

Gemäss dem revidierten kommunalen Richtplan (Stand: öffentliche Auflage / 2. Vorprüfung) wird die im Situationsplan im Teilbereich Nord ausgewiesene "öffentliche Fusswegverbindung" als bestehender kommunaler Fuss- und Wanderweg ausgewiesen (siehe Kap. 2.2.3). Im Teilbereich Süd wird ebenfalls ein bestehender kommunaler Fuss- und Wanderweg angrenzend an die Bassersdorferstrasse ausgewiesen, trotz fehlenden ausgebauten Trottoir. Die Bauherrschaft hat sich dazu entschieden, dass fehlende Trottoir in Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten im Gestaltungsplan zu integrieren und auszubauen. Demnach wird die Signatur auch im Teilbereich Nord mit einer öffentlichen Fusswegverbindung im orientierenden Inhalt ergänzt und wird dem kommunalen Richtplan entsprochen.

Der Grundbuchauszug Kat. 4813/4842 bestätigt die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung betreffend Gemeinschaftswerke und Wegrechte für die Öffentlichkeit, Veränderungsverbot (Anmerkungen: Beleg Nr. 1995/596).

Das Planungsgebiet ist gemäss Art. 23 Abs. 2 GPV mit **arealinternen Fusswegverbindungen** an das umgebene Wegnetz anzubinden und behindertengerecht auszugestalten. Die Anbindung zu den bestehenden und geplanten öffentlichen Fuss- und Wanderwegen sind im Situationsplan dargestellt (siehe Orientierungsinhalt) und gewährleistet.

#### Art. 24 – Parkierung Velo und Kinderwagen

Art. 24 GPV schreibt vor, dass eine ausreichende Anzahl an **Veloabstellplätze** gemäss dem Mobilitätskonzept vom 27. April 2023 zu erstellen sind. Die Anordnung und Ausgestaltung der Veloabstellplätze sind ebenfalls nach den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes auszuführen. Bei den Abstellplätzen sind die Ausstattungsbedürfnisse von Spezialfahrrädern zu berücksichtigen.

Quelle: KOLB Landschaftsarchitekten GmbH



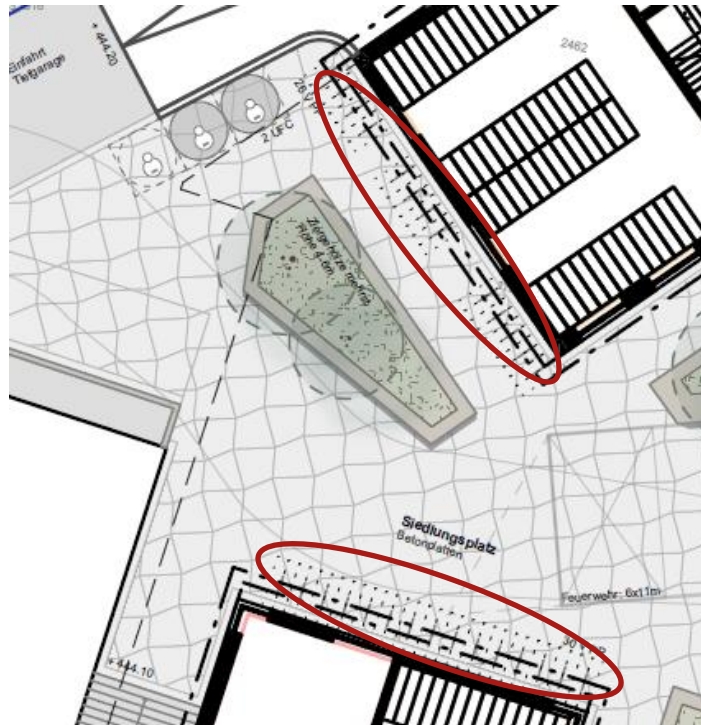


Abbildung 77 Auszüge Umgebungsplan mit Lage der oberirdischen Veloabstellplätzen

**Kinderwägen** sind gemäss Art. 24 Abs. 4 GPV grundsätzlich in der geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellräume im Erdgeschoss anzubieten.

#### Art. 25 – Mobilitätskonzept

Der Art. 25 GPV schreibt die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes vor, um die Reduktion der Anzahl an Pflichtparkplätzen für Personenwagen zu legitimieren. Das Mobilitätskonzept weist nach, dass autoarmes Wohnen (Reduktion der Pflichtparkplätze um rund 50%) an diesem Standort mit den vorgesehenen Massnahmen ermöglicht werden kann, da sich das angrenzende Gebiet Steinacker in Zukunft stark verändern wird.

Das **Mobilitätskonzept** liegt mit dem Datum 27. April 2023 vor und dient als Beurteilungsgrundlage für die Erschliessung und Parkierung des Teilgebietes Süd. In diesem sind Massnahmen aufgezeigt, mit denen der induzierte Verkehr geringgehalten und die Parkplatzanzahl reduziert werden kann. Die Bedenken bei der Bewilligung von reduzierten Parkplatzangeboten beruht häufig auf der Gefahr, dass umliegende Quartiere belastet werden. Im Fall des Gebiets ist dieses Risiko gering, da auf der Hohstrasse und Graswinkelstrasse grösstenteils ein «Parkverbot beidseits» signalisiert ist und im näheren Umfeld keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung stehen.

In einem Monitoring/Controlling werden die Wirkungen, das Mobilitätsverhalten der Bewohnerschaft / Beschäftigten und die Zielerreichung der Massnahmen des Mobilitätskonzeptes überprüft. Mit dem Art. 25 Abs. 3 GPV wird lanciert, dass die Belastung des umliegenden Quartiers verhindern werden soll. Um dies zu vermeiden, können mittels vertraglicher Regelungen mit der Bewohnerschaft und Carsharing-Unternehmen angestrebt werden, wonach die Bewohnerschaft mit der Beteiligung am Carsharing auf ein Privatfahrzeug verzichten. Kann vereinzelt nicht auf ein Privatfahrzeug begründet verzichtet werden, kann ein Nachweis eines extern gemieteten Parkplatzes verlangt werden.

Zudem kann ein Nachweis verlangt werden, wenn nicht auf ein Privatfahrzeug verzichtet werden kann. Die Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept müssen zwingend eingehalten werden. Werden die Ziele des Mobilitätskonzepts nicht erreicht sind die Massnahmen zu verschärfen.

#### 4.2.5 Umwelt

Art. 26 – Ver- und Entsorgung

Der Artikel gibt an, wie das das Gestaltungsplangebiet zu entwässern ist und wo die Standorte für die Entsorgung zu realisieren sind.

Die Entsorgung der Überbauung sind im Teilgebiet Süd erfolgt mittels Unterflurcontainer neben der Tiefgaragenabfahrt. Das Entleerungsfahrzeug erreicht den Standort über die zweispurige Zufahrt. Die Möglichkeit zur Realisierung eines dritten Unterflurcontainers wird gemäss dem Umgebungskonzept angezeigt. Getrennte Sammlung von Abfällen wird gewünscht und ist nach Möglichkeit zur Verfügung zu stellen.

Quelle: KOLB Landschaftsarchitekten GmbH

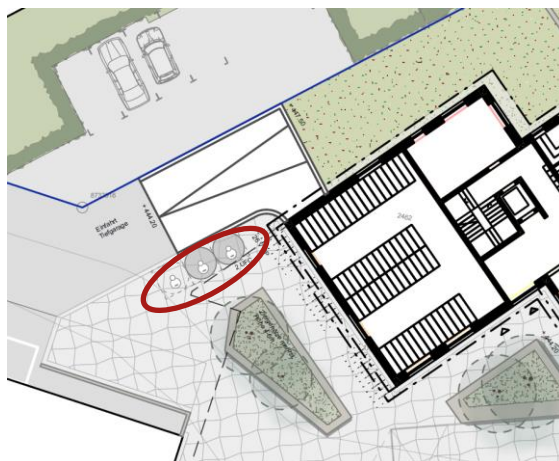


Abbildung 78 Auszug Umgebungsplan mit dem Standort der Entsorgungs-Unterflurcontainer

Die Erstellung einer Überbauung mit hohem Nachhaltigkeitsgrad, insbesondere hinsichtlich Energie etc., wurde zum einen bereits im Rahmen des Studienauftrages und zum anderen bei der Weiterentwicklung des Richtprojektes zum Ziel gesetzt. Es wird in der Revision des Gestaltungsplans jedoch darauf verzichtet explizit einen Artikel zum Thema Energie zu formulieren. Die hohen Energieanforderungen sind bereits in der übergeordneten Gesetzgebung genügend und weitgehend geregelt (siehe z.B. § 10 a Abs. 1 Energiegesetz).

Das Teilgebiet Süd liegt in einer Zone, die kritisch für Überschreitungen der Lärmgrenzwerte ist. Die Problematik des Verkehrslärms der Bassersdorferstrasse wurde deshalb im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojektes berücksichtigt und einbezogen (wie z.B. lärmoptimierter Grundriss, Aussenräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite). Das Lärmgutachten vom 29. November 2022 liegt dem Planungsbericht als Beilage zugrunde. Die Vorschrift enthält die Einstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES III) und verlangt einen Nachweis über die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren. Des Weiteren werden detaillierte Vorgaben hinsichtlich lärmempfindlicher Wohnräume und Aussenräume gemacht, die es einzuhalten gilt.

#### 4.2.6 Qualitätssicherung

Das Teilgebiet Nord kann etappenunabhängig umgebaut und/oder erweitert werden.

Die etappierte Umsetzung des Gestaltungsplans, vor allem für das Teilgebiet Süd, kann in zwei zeitlich gestaffelten Etappen ermöglicht werden. Die erste Etappe sieht die Realisierung der Sektoren C1, C3 und C4 vor, die zweite Etappe dann den Sektor C2. Die Vorschrift gibt dabei vor, welche Bauten und Aussenraumtypologien in der jeweiligen Etappe zwingend zu realisieren sind. Jede Etappe muss, um unbefriedigende Zwischenstände zu vermeiden, dass für einen Gestaltungsplan geforderte, bessere Ergebnis erreichen.

Die beiden östlichen Gebäude der ersten Etappe funktionieren auch in Konstellation mit der bestehenden Tankstelle. Die Quartiervernetzung funktioniert praktisch analog zur reinen Neubauvariante: Die Verbindung mit dem westlich angrenzenden Quartier und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen ebenso entlang der nördlichen Flanke der Tankstelle. Die zwischen Neubauten und Bestand gebildeten Aussenräume werden räumlich ebenso präzise definiert, wie in der reinen Neubauvariante: Der Pocket-Park an der Basserdorferstrasse und der Durchgang Richtung Norden zum Wohnhof werden in diesem Fall östlich von der bestehenden Tankstelle flankiert. In diesem Szenario spielt der westliche Gebäudekopf der südlichen Zeile eine städtebaulich wichtige Rolle als räumlicher Abschluss beziehungsweise Auftakt zum Wohnhof. So wird dafür gesorgt, dass die beiden Neubauten auch ohne den westlichen Neubau nicht als Fragment, sondern als abgeschlossene Überbauung in Erscheinung treten.

Die zweite Etappe kann aufgrund der Ungewissheit und der derzeit fehlenden Entwicklungsabsichten der Coop Mineralöl AG für die nächsten 40 Jahre keine genauen Aussagen im Gestaltungsplan getroffen werden. Deshalb wird im Gestaltungsplan lediglich der Sektor C2 (Haus C) gemäss dem Richtprojekt ausgewiesen und die Kopplung mit der zweiten Etappe. Die Auslegung der zweiten Etappe wird möglichst offengehalten. Eine Neuauslegung bei der Realisierung ist möglich. Das Grundkonzept des Richtprojektes (oberirdische Baubegrenzungslinie C2 und Aussenraumgestaltungsprinzipien der ersten Etappe) sowie die Realisierung des Mindestanteils der Gewerbeflächen von 20 % sind jedoch verbindlich.

Der Artikel regelt die Massnahmen zur Qualitätssicherung. Das Richtprojekt vom 18. April 2023 und das Mobilitätskonzept vom 27. April 2023 sind für die Auslegung der Vorschriften sowie für die Überprüfung des Baugesuchs zur Orientierung beizuziehen und sind massgebend.

#### 4.2.7 Schlussbestimmungen

Mit dem Art. 30 GPV werden die Zuständigkeiten zur Festsetzung und die gesetzliche Grundlage erwähnt, wie die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans in Kraft tritt.

## 5 Mehrwertausgleich

Die Kantone sind gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, vorzusehen. Mit dieser Mehrwertabgabe soll ein Teil des planungsbedingten Mehrwerts abgeschöpft werden. Der Ertrag wird für Massnahmen der Raumplanung verwendet.

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Revision wurden in Art. 5 Abs. 1bis bis Abs. 1sexies RPG Mindestvorgaben für die Mehrwertabschöpfung eingeführt. Die Umsetzung dieser Vorgaben obliegt den Kantonen.

Der Zürcher Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches die bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

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

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

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

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

### Art. 4a Mehrwertabgabe

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

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

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

### Art. 4b Erträge

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

Abbildung 79 Ausschnitt Bauordnung Stadt Kloten Mehrwertabgabe

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

Gestaltungsplan "Gwärfihölzli"

Mit der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Gwärfihölzli" werden eine zusätzliche Ausnutzung von rund 8'000 m<sup>2</sup> und Wohnnutzungen auf dem Areal zugelassen. Der öffentliche Gestaltungsplan "Gwärfihölzli" 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 dieser Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG). Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die zuständige Verwaltungsstelle eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 Mehrwertausgleichsverordnung, MAV). Das Ergebnis dieser Mehrwertprognose ist den Betroffenen mitzuteilen (§ 11 Abs. 4 MAV).

Die Stadt Kloten hat anhand der dynamischen Residualwertmethode (DCF-Methode) eine kommunale Mehrwertprognose für das Gestaltungsplangebiet "Gwärfihölzli" erstellt.

Bei der Mehrwertermittlung wurde die Grundeigentümerschaft begrüsst.

Die kommunale Mehrwertprognose für die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 7'997 m<sup>2</sup>, die sich innerhalb des Perimeters des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli befinden, beträgt:

- ◆ Prognostizierter kommunaler Mehrwert insgesamt CHF 21'699'000.-
- ◆ Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe\* CHF 5'374'750.- insgesamt

\*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.

Die Mehrwertabgabe ist mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 6 Organisation und Verfahren

### 6.1 Organisation

Der Gestaltungsplan "Gwärfihölzli" wurde von der Gossweiler Ingenieure AG im Auftrag von Specogna Immobilien AG und in Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten erarbeitet

Folgende Personen waren am Planungsprozess beteiligt:

Name	Firma	Funktion
Roman Specogna	Specogna Immobilien AG	Auftraggeber und Bauherr
Sabrina Contratto	CONT-S GmbH	Bauherrenberaterin
Andreas Stoll	Stadt Kloten	Vertretung Stadt Kloten, Präsentation GP vorm Gestaltungsausschuss
Raphael Schmid	Ramser Schmid Architekten AG	Projektverfasser Richtprojekt Architekt, Mitarbeit Gestaltungsplan
Simon Rusterholz	Ramser Schmid Architekten AG	
Vedran Brasnic	Ramser Schmid Architekten AG	
Thomas Kolb	KOLB Landschaftsarchitektur GmbH	Projektverfasser Richtprojekt Landschaftsarchitekt, Mitarbeit Gestaltungsplan
Jennifer Bär	Gossweiler Ingenieure AG	Prozessbegleitung und Verfasser Gestaltungsplan (Vorschriften, Situationsplan, Höhenlinienplan, Planungsbericht nach Art. 47 RPV)
Larissa Gubler	Gossweiler Ingenieure AG	

### 6.2 Verfahren

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

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Vorstellung Richtprojekt vor Gestaltungsausschuss	3. Oktober 2022
Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung (Baukommission)	12. Dezember 2022
Kantonale Vorprüfung	Ab Januar bis 9. März 2023

2. Kantonale Vorprüfung	Ab Mai bis voraussichtlich August 2023
Öffentliche Auflage/Anhörung	2. August bis 2. Oktober 2023
Anpassungen und Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung und öff. Auflage/Anhörung	Ab Oktober 2023 bis Anfang Dezember 2023
Beschluss Stadtrat: Antrag an Gemeinderat	Dezember 2023 bis Januar 2024
Ablauf Referendumsfrist	xx
Genehmigung durch Baudirektion	xx
Publikation (Festsetzung und Genehmigung)	xx
Ablauf Rekursfrist	xx
Publikation Inkrafttreten	xx

### 6.3 Kantonale Vorprüfung

#### 6.3.1 1. Vorprüfbericht vom 9. März 2023

1. kantonale Vorprüfung	Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 9. März 2023 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen.
Anpassung Gestaltungsplan	Die den Gestaltungsplan betreffenden Auflagen aus dem Vorprüfungsbericht vom März bis April 2023 wurden so weit wie möglich berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen.
Anpassung Gestaltungsplanvorlage	Die Auflagen aus dem Vorprüfungsbericht, welche die Gestaltungsplanvorlage betreffen, wurden berücksichtigt und sind in die Überarbeitung eingeflossen. Es sind dies: <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Ergänzung Nachweis zur Wohnnutzung, konkrete Aussagen zur baulichen Dichte und dessen Einordnung in den regionale Dichtevorgaben, Erfüllung der Anforderungen zur Aufzoning zugunsten von Wohnnutzung</li> <li>◆ Überprüfung Dienstbarkeit der öffentlichen Fusswegverbindung im Teilbereich Nord</li> <li>◆ Anschluss der Fusswege an das öffentliche Fusswegnetz – Wegendung nicht an der Grenze zur Landwirtschaftszone</li> <li>◆ Festlegung unterirdische Begrenzungslinie – Sicherung grosskronige Baumbestände und adäquate Retention</li> <li>◆ Hinweis zum Richtprojekt ausserhalb des Perimeters – Erläuterungsbedarf zur Bachumlegung</li> <li>◆ Überprüfung Lage und Abgrenzung des Spielbereichs – Verhinderung Aneignung der landwirtschaftlichen Flächen etc.</li> <li>◆ Definition der Ausnutzungsziffer für das Teilgebiet Süd (Sektor C)</li> <li>◆ Aussenraumgestaltung – langfristige Baumsicherung durch Festlegung nicht unterbaubarer Bereiche</li> </ul>

- ◆ Überprüfung und Änderung der Gestaltungsplanvorschrift (GPV) für Parkplätze für den motorisierten Verkehr (MIV)
- ◆ Nachvollziehbarkeit der Ausführungen des Mobilitätskonzeptes
- ◆ Anpassungen der Lärmvorschriften und der Etappierung
- ◆ Auswirkungen der Bebauung auf das Lokalklima erläutern

Gemäss dem Vorprüfbericht soll– unter Berücksichtigung der in der Vorprüfung erwähnten Auflagen und Empfehlungen – die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans zu einer weiteren kantonalen Vorprüfung eingereicht werden.

### 6.3.2 2. Vorprüfbericht vom 28. September 2023

2. Kantonale Vorprüfung

Mit dem Schreiben vom 22. Juni 2023 wurde das – gemäss den Auflagen der ersten Vorprüfung – überarbeitete Dossier der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Gwärfihölzli" zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Am 28. September 2023 hat die Baudirektion Kanton Zürich erneut Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen. Unter Berücksichtigung der darin erwähnten Auflagen kann eine Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans "Gwärfihölzli" in Aussicht gestellt werden.

Anpassung Gestaltungsplan

Die den Gestaltungsplan betreffenden Auflagen aus dem zweiten Vorprüfungsbericht vom Oktober bis November 2023 wurden so weit wie möglich berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen.

Anpassung  
Gestaltungsplanvorlage

Die Auflagen aus dem Vorprüfungsbericht, welche die Gestaltungsplanvorlage betreffen, wurden berücksichtigt und sind in die Überarbeitung eingeflossen. Es sind dies:

- ◆ Situationsplan: Ausweisung der öffentlichen Fusswegverbindung im Orientierungsinhalts
- ◆ Darlegung, welcher Tiefgaragenteil bestehend ist und weiterverwendet, wird und welche Bereiche mittels Neubauten ergänzt werden
- ◆ GPV: ehem. Art. 19 a Abs. 1 / neu Art. 22 Abs. 1 GPV - Parkplätze für den motorisierten Verkehr – Abs. 1 Kürzung und Umformulierung gemäss Vorprüfbericht
- ◆ GPV: ehem. Art. 19 c Abs. 1 GPV / neu Art. 24 GPV - Parkierung Velo und Kinderwagen – Umformulierung gemäss Vorprüfbericht
- ◆ GPV: ehem. Art. 19 d / neu Art. 25 Mobilitätskonzepte GPV – Der Artikel wird gemäss dem Vorprüfbericht hinsichtlich Zwecks, Inhalt, Monitoring/Controlling sowie Zuständigkeiten bei den ergänzenden Massnahmen und Rahmenbedingungen des Mobilitätskonzepts präziser und verständlicher formuliert.
- ◆ GPV: ehem. Art. 21 a GPV / neu Art. 29 GPV – Qualitätssicherung – Der Artikel wird so festgelegt, dass das Mobilitätskonzept als massgebende Beurteilungsgrundlage für Baugesuche fungiert.
- ◆ Erläuternder Bericht - Abgrenzungslinie: Darlegung, dass am Standort die Richtplanvorgaben «das Gebiet [...] muss im Einzugsbereich von 300 Metern einer S-Bahn-Station oder im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde liegen», erfüllt sind.
- ◆ Erläuternder Bericht - Lokalklima: Präzisierung der Schlussfolgerungen der Kaltluftbahnen

Folgende Auflage wurde ausfolgenden Gründen nicht berücksichtigt:

- ◆ Situationsplan: Unterirdische Baubereichslinie – Verkleinerung des Bereichs für die unterirdischen Bauten, um einen Beitrag an die dauerhafte Durchgrünung und um Versickerungsflächen als klimarelevante Massnahmen zu leisten
- ◆ Begründung: Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurde bereits eine Reduktion der unterirdischen Baubereichslinie zu Lasten von Tiefgaragen-Abstellplätze. Eine weitere Reduktion ist nicht möglich, da die Anzahl der Pflichtparkplätze aufgrund des Mobilitätskonzepts bereits auf das mögliche Maximum reduziert wurde. Die "Machbarkeit" der Aussparungen für die Entwässerung sowie für die Baumgruben wurde bereits im Kapitel 3.4 sowie bei den Erläuterungen zu Art. 10 – Bauweise allgemein erläutert.

#### 6.4 Öffentliche Auflage und Anhörung

Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Die Baukommission der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 20. Juni 2023 den Entwurf für den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen ab dem 2. August 2023.

Vernehmlassung Region und Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Nachbargemeinden angehört. Die Gemeinden Nürensdorf, Rümlang, Dietlikon, Winkel und Opfikon haben im Rahmen der Anhörung keine Einwendungen vorgebracht.

Einwendungen / Anträge

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen vom 2. August bis 2. Oktober 2023.

Innert der Auflagefrist sind 1 Einwendungsschreiben eingegangen und beinhaltet sechs Hauptanträge und fünf Nebenanträge. Diese werden im Bericht zu den Einwendungen aufgelistet und behandelt. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist an der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Gestaltungsplan und der Gestaltungsplanbestimmungen festzusetzen. Dieser Bericht erfordert keine Genehmigung durch die Baudirektion.

## 6.5 Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal

Stellungnahme ZPG

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom 21. September 2023 Stellung zum Gestaltungsplan genommen.

Die ZPG beantragt, dass die Erfüllung des Ausnahmebestandes zur Schaffung zusätzlicher Wohnnutzung gemäss Kap. 4.7.1 des kantonalen Richtplans im Erläuterungsbericht nochmals geklärt und der ZPG zur Kenntnisnahme zugestellt wird.

Dem Antrag wird entsprochen und das Thema AGL im Erläuterungsbericht entsprechend ausgeführt.

Festsetzung

xx

Genehmigung

xx

## 7 Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan

Gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht zur Revision des öffentlichen Gestaltungsplan "Gwärfihölzli" lassen sich folgende Auswirkungen / Würdigungen ziehen:

- ◆ Die Revision des Gestaltungsplans entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetz). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er ein gut erschlossenes Gebiet kompakt verdichtet.
- ◆ Die Revision des Gestaltungsplans entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung des Kantons Zürich, namentlich den § 83 sowie § 84 des Planungs- und Baugesetz.
- ◆ Die vorliegende Revision des öffentlichen Gestaltungsplans "Gwärfihölzli" schafft die bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer städtebaulich sowie architektonisch qualitativ überdurchschnittliche Stadteingangstorüberbauung. Gestützt auf das - in einem Studienauftrag resultierenden - Richtprojekt wurden die zentralen Eckwerte für das Teilgebiet Süd (Sektor C) festgeschrieben, um so die erarbeiteten Qualitäten für die Umsetzung rechtlich sicherzustellen. Durch die Aufhebung der Sektoren A1 und A2 stehen diese Grundstücksflächen für eventuelle künftige Freiraumnutzungen zur Verfügung und leisten damit einen adäquaten Übergang zum Erholungs- und Naturraum beim Bedenseebach.
- ◆ Mit der Umsetzung des Gestaltungsplanes wird ein gemischt genutztes Quartier geschaffen - welches sich im künftigen Transformationsumfeld (Steinacker) einfügt und attraktive Wohnräume sowie Arbeitsplätze gewährleistet. Im Zusammenhang mit der bestehenden Tankstelle können die neuen Gewerbeflächen gute Voraussetzungen für die Wirtschaft sowie einen Beitrag zur Quartiersbelebung bieten.
- ◆ Der Gestaltungsplan sichert einen hohen Nachhaltigkeitsgrad. Namentlich mit spezifischen Vorschriften zur qualitativ hochwertigen sowie nachhaltigen Materialisierung der Bebauung, Aussenraumgestaltung und Bepflanzung. Die Aussenraumgestaltung entspricht einer flächeneffizienten Nutzung des zur Verfügung stehenden Raumes. Im Sinne von stadtklimatischen Massnahmen soll die Oberflächenversiegelung auf ein Minimum reduziert werden. Im sozialen Sinne werden mit der Umsetzungsvorgabe von publikumsorientierte- sowie gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen das Zusammenleben gefördert.
- ◆ Mit den Vorschriften zur Parkierung werden Voraussetzungen und Angebote für eine nachhaltigere Mobilität geschaffen. Die öffentliche und Arealinterne Fusswegverbindungen schliessen das Gestaltungsplanareal an das benachbarte Quartier an und verbindet diese mit dem Erholungs- und Naturraum des Bedenseebachs / Gwärfihölzliwald. Der im kommunalen Richtplan eingetragene öffentliche Fussweg über dem Gestaltungsplanperimeter (Teilgebiet Süd) geführt und realisiert. Somit wird für eine hindernisfreie Durchlässigkeit gewährleistet.

## **8 Anhang**

1. Bericht des Beurteilungsgremiums – Begleitetes Verfahren Gwärfihölzli, Stadt Kloten, Gossweiler Ingenieure AG vom 31. Mai 2022
2. Richtprojekt Gwärfihölzli, Stadt Kloten, Ramser Schmid Architekten GmbH ETH BSA SIA und KOLB Landschaftsarchitekten GmbH vom rev. 18. April 2023
3. Berechnungen Richtprojekt Gwärfihölzli, Stadt Kloten, Ramser Schmid Architekten GmbH ETH BSA SIA, Stand: 18. April 2023
4. Mobilitätskonzept Gwärfihölzli, ewp AG vom 27. April 2023
5. Lärmgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Gwärfihölzli", Ingenieurbüro Andreas Suter vom 29. November 2022
6. Energiekonzept Gwärfihölzli, EK Energiekonzepte AG vom 2. September 2022