



**Fassung für die Festsetzung und Genehmigung**

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

**Vorschriften**

Von der Grundeigentümerschaft aufgestellt am:

Allreal Office AG

Vom Stadtrat beschlossen am:

Der Präsident:

Der Verwaltungsdirektor:

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

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



Gossweiler

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

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	4
3	Gestaltung	8
4	Erschliessung und Parkierung	12
5	Umwelt	15
6	Etappierung	16
7	Schlussbestimmungen	16

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

#### Zweck und Ziele

- <sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse 115 – 121" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer architektonisch sowie städtebaulich besonders gut gestalteten Überbauung und Umgebung im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG.)
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan verfolgt die folgenden Ziele:
  - ◆ die städtebauliche und funktionale Stärkung des Zentrums,
  - ◆ die Schaffung von attraktiven Wohn- und Gewerbeflächen mit hoher Qualität,
  - ◆ die Erstellung von attraktiven Aussenräumen mit hoher Qualität und hohem ökologischem Wert,
  - ◆ die Schaffung einer guten inneren Durchwegung sowie die effiziente Anbindung an das bestehende Langsamverkehrs- und Strassennetz,
  - ◆ die Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhalten der Nutzenden (autoarme Nutzung),
  - ◆ die Realisierung eines wirtschaftlich, gesellschaftlich und ökologisch nachhaltigen Projekts,
  - ◆ die Schaffung eines harmonisierten Terrainverlaufs sowie die besonders gute Einordnung von Bauten und Umgebung.

### Art. 2

#### Bestandteile

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus den vorliegenden Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 und dem Höhenlinienplan im Massstab 1:500 zusammen.
- <sup>2</sup> Bei den im Situationsplan mit "Lage", "Grösse" oder "Anzahl" schematisch bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Spielraum in der definitiven Lage und Grösse der Festsetzungsinhalte.
- <sup>3</sup> Das Richtprojekt der Armon Semadeni Architekten & Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 27. Juni 2025 ist für die Gestaltung der Bauten, deren kubische Gliederung, die Gestaltung der Freiräume sowie die Erschliessung der Bebauung und die Beurteilung von Baugesuchen innerhalb des Perimeters richtungsweisend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der vorliegenden Vorschriften sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.
- <sup>4</sup> Das Mobilitätskonzept "Kloten, Schaffhauserstrasse 115 – 121" vom 12. Dezember 2025 von der B+S AG dient als massgebende Beurteilungsgrundlage für Baugesuche innerhalb des Perimeters. Bei Aktualisierung des Mobilitätskonzepts gemäss Art. 32 Abs. 6 GPV gilt die jeweils aktuelle Fassung als massgebend.

**Art. 3**

Perimeter

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

**Art. 4**

Geltendes Recht

- <sup>1</sup> Wo die nachfolgenden Vorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit Stand vom 13. Oktober 2023 der Stadt Kloten.
- <sup>2</sup> Es gelten die Baubegriffe des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ab der von 1. März 2017 rechtsgültigen Fassung mitsamt den zugehörigen Verordnungen (Allgemeine Bauverordnung, Besondere Bauverordnung II).

**2 Bau- und Nutzungsbestimmungen**

**Art. 5**

Baubereiche für Hauptgebäude

- <sup>1</sup> Oberirdische Hauptgebäude sind innerhalb der im Situationsplan eingetragenen Baubereiche A bis D zu erstellen.
- <sup>2</sup> Der Gebäudemantel für Neubauten ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 8 GPV.
- <sup>3</sup> Die Grenzabstände gemäss Art. 19 BZO sowie allfällige Mehrlängen- als auch Mehrhöhenzuschläge und die Weg- und Strassenabstände finden keine Anwendung auf den Gestaltungsplanperimeter.

**Art. 6**

Baubereich für unterirdische Bauten

- <sup>1</sup> Unterirdische Bauten sind in den Baubereichen für Hauptgebäude sowie in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für unterirdische Bauten zulässig.
- <sup>2</sup> Untergeordnete unterirdische Bauten wie bspw. Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, Anlagen zur Gewinnung und Erzeugung von Energie, Anlagen im Zusammenhang mit Schutzräumen sind, mit Ausnahme des Verkehrsbaulinienbereichs, im gesamten Perimeter zulässig.
- <sup>3</sup> An den Baubereich A anschliessende, bestehende Bauteile unterirdischer Bauten, welche innerhalb des Verkehrsbaulinienbereichs liegen, dürfen in Teilen oder im Ganzen erhalten, umgebaut oder saniert werden, sofern diese in einen Neubau integriert werden. Untergeordnete statische und bautechnische Massnahmen zur baulichen Integration solcher Bauteile sind ungeachtet der Verkehrsbaulinien zulässig.

**Art. 7**

Baubereiche für  
Balkone und Erker

- 1 Balkone und Erker sind – insofern diese nicht innerhalb des Baubereichs für Hauptgebäude erstellt werden – innerhalb der im Situationsplan eingetragenen Baubereiche zu erstellen. Ihre Tiefe ist innerhalb des Baubereichs frei.
- 2 Ihr maximaler Anteil beträgt:
  - a. 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts entlang der zu Nachbargrundstücken orientierten Fassaden.
  - b. 60 % des zugehörigen Fassadenabschnitts entlang der ins Überbauungsinne orientierten Fassaden.
- 3 An den Baubereich B anschliessende Balkone und Erker sind;
  - a. an der Nord- und Südfassade erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
  - b. an der Westfassade erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig.
- 4 Gegen die Obstgartenstrasse gerichtet sind an den Baubereich D anschliessende Balkone und Erker erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
- 5 Die Überstellung von rechtsgültigen Verkehrsbaulinien ist unter Vorbehalt von § 100 Abs. 2 PBG zulässig.

**Art. 8**

Höhenkoten

- 1 Für die Baubereiche gelten die folgenden maximalen Höhenkoten und Anzahl Vollgeschosse inkl. Attikageschosse:

	Höhenkote max.	Anzahl Vollgeschosse inkl. Attikageschosse max.
Baubereich A	467.00 m ü. M.	7
Baubereich B	462.00 m ü. M.	7
Baubereich C	457.85 m ü. M.	6
Baubereich D	458.85 m ü. M.	6

- 2 Die Bauhöhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan der Stadt Kloten geht der Bestimmung zu den Höhekoten vor.

**Art. 9**

Ausnützung

- <sup>1</sup> Im Perimeter gilt eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 16'900 m<sup>2</sup>.
- <sup>2</sup> Die Vorschriften nach Art. 19 BZO finden keine Anwendung auf den Perimeter.

**Art. 10**

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.

**Art. 11**

Abweichung vom Gebäudemantel

- <sup>1</sup> Die folgenden Gebäude- und Anlageteile dürfen – vorbehalten den Bestimmungen des Sicherheitszonenplans gemäss Art. 8 Abs. 2 GPV – über den gemäss Art. 5 GPV definierten Gebäudemantel hinausragen bzw. auch ausserhalb des Baubereichs für Hauptgebäude sowie des Baubereichs für Balkone und Erker erstellt werden:
  - a. Übliche Vordächer und dergleichen mit einer Ausladung bis maximal 2.00 m
  - b. Kleinere technisch bedingte Auf- und Anbauten (z.B. das Dach überragende Lifttürme, Dachausstiege zu Unterhaltungszwecken, Oblichter, an das Gebäude angebaute Lüftungskomponenten) und Anlagen zur Gewinnung und Erzeugung von erneuerbarer Energie, Kamine, Abluftrohre und Absturzsicherungen
  - c. Für die Erschliessung von Baubereichen notwendige Treppen und/oder Rampenanlagen.
- <sup>2</sup> Im Baubereich B dürfen Gebäudedurchstösse für Lift- und Treppenhäuser die Höhenkote gemäss Art. 8 Abs. 1 GPV um maximal 3.5 m überragen. Ihre summierte Fläche beträgt maximal 140 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Im Baubereich B darf die Fläche der gemäss Art. 15 Abs. 2 GPV zulässigen Dachterrasse mit einer Pergola inkl. PV-Anlage und Sonnenschutz sowie mit Gestaltungselementen versehen werden. Die Pergola und die Gestaltung der Dachterrasse dürfen die Höhenkote gemäss Art. 8 Abs. 1 GPV um maximal 3.5 m überragen.
- <sup>4</sup> Im gekennzeichneten Bereich entlang des Baubereichs B darf eine erhöhte Terrasse mit zweigeschossiger Pergola erstellt werden.
- <sup>5</sup> Die Überstellung von rechtsgültigen Verkehrsbaulinien ist unter Vorbehalt von § 100 Abs. 2 PBG zulässig.

**Art. 12**

Nutzweise

- <sup>1</sup> Im Perimeter sind Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Es gilt ein Mindestgewerbeanteil von 25 % und ein Mindestwohnanteil von 25 %. Der Mindestgewerbe- und Wohnanteil ist zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen.
- <sup>2</sup> Im Baubereich A ist ein Mindestgewerbeanteil von 90 % sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Im Erdgeschoss des Baubereichs A sind an den prominenten Fassaden entlang der Schaffhauserstrasse sowie an der Eckposition beim Kreisverkehr nur Nutzungen mit Publikumsverkehr zulässig.
- <sup>4</sup> Entlang der Mantellinie im Baubereich B sind in erster Raumtiefe des Erdgeschosses keine Wohnnutzung zulässig.
- <sup>5</sup> Die Vorschriften nach Art. 18 BZO finden keine Anwendung auf den Perimeter.

**Art. 13**

Wohnungsspiegel

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind im Minimum 30 % der Gesamtwohnungszahl als Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern zu erstellen.

### 3 Gestaltung

#### Art. 14

Gesamtwirkung

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- <sup>2</sup> Die Gestaltungskriterien entsprechen den Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG.
- <sup>3</sup> Die Auseinandersetzung mit den nachstehenden Gestaltungskriterien, ist in den Baugesuchsunterlagen schriftlich zu erläutern und wo sinnvoll planlich detailliert abzubilden.

#### Art. 15

Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Für Hauptgebäude ist nur die Flachdachbauweise zulässig. Die Dachflächen auf Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt oder mit liegenden PV-Modulen versehen werden.
- <sup>2</sup> Die Dachfläche auf dem Hauptgebäude im Baubereich B darf bis zu maximal 140 m<sup>2</sup> als begehbare Dachterrassen gestaltet und genutzt werden. Entsprechende Dachterrassen haben einen Abstand von mindestens 1.00 m zur Fassadenlinie einzuhalten.
- <sup>3</sup> Die Dachflächen auf den obersten Geschossen in den Baubereichen A, C und D sind, abgesehen von Unterhaltungszwecken, nicht zur Begehung vorzusehen.
- <sup>4</sup> Technische Anlagen auf Dächern haben sich gut in die Dachlandschaft einzuordnen und sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Sie sind zusammenzufassen und soweit möglich vom Boden nicht einsehbar anzuordnen.

#### Art. 16

Fassadengestaltung

- <sup>1</sup> Den Fassaden entlang der im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten "**Mantellinie**" ist besondere Beachtung zu schenken. Sie sind städtebaulich exponiert und entsprechend von hoher Bedeutung für das Ortsbild.
- <sup>2</sup> Die Mantellinie gilt für die Erdgeschossfassaden als Pflichtbaulinie.
- <sup>3</sup> Im Bereich "**Mantellinie mit Anordnungsspielraum**" besteht hinsichtlich dem definitiven Verlauf der Erdgeschossfassade ein Projektierungsspielraum.
- <sup>4</sup> Die Gestaltung dieser Fassaden ist auf die Nutzung im Erdgeschoss abzustimmen.
- <sup>5</sup> Im Bereich der Mantellinie sind gestalterisch wertige, der Lage entsprechende Materialien für die Fassadengestaltung zu verwenden.

### Art. 17

Erdgeschosse und Zugänge

- 1 Im Baubereich A ist das Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 3.80 m bis 4.20 m auszubilden.
- 2 Entlang der Mantellinie im Baubereich B ist das Erdgeschoss in erster Raumtiefe mit einer lichten Höhe von 5.80 m bis 7.00 m auszubilden, sofern dieses nicht mit einem Galeriegeschoss versehen wird. Maximal 70 % der betroffenen Erdgeschossgrundflächen dürfen mit einem Galeriegeschoss versehen werden.
- 3 Das Erdgeschoss und erste Obergeschoss im Baubereich B sind als wahrnehmbarer Sockel auszugestalten.
- 4 Der Hauptzugang zu den Hauptgebäuden hat an den im Situationsplan schematisch gekennzeichneten Lagen zu erfolgen.

### Art. 18

Private Aussenräume

Im Minimum 80 % aller Wohnungen müssen über einen eigenen Aussenraum (Balkon, Loggia o.ä.) verfügen.

### Art. 19

Anforderungen an die Aussenraumgestaltung

- 1 Mit der Aussenraumgestaltung ist ein positiver Effekt auf das Stadtklima zu leisten. Die Anforderungen gemäss der "Richtlinie für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen" der Stadt Kloten vom 5. April 2022 sind zu erfüllen.
- 2 Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Der Anteil an versickerungsfähiger Fläche der im Baubewilligungsverfahren ausgewiesenen Umgebung muss mindestens 40 % betragen.
- 3 Der Aussenraum hat eine besonders gute sowie naturnahe Gestaltung aufzuweisen.
- 4 Der Aussenraum dient hauptsächlich dem Fuss- und Veloverkehr. Das Befahren durch Motorfahrzeuge, ausser für die Erschliessung der Einstellhalle, den Güterumschlag, zu Unterhaltszwecken und als Notzufahrt, ist nicht gestattet.
- 5 Im Aussenraum sind technisch bedingte und untergeordnet in Erscheinung tretende Anlagen wie Unterflursammelstellen, Überdachungen von Garagenzufahrten inkl. deren Begrünung und Zugängen, ungedeckte Veloabstellanlagen sowie Elemente der Freiraumgestaltung zulässig.

### Art. 20

Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain im Sinne von § 5 ABV gelten die Höhen (m ü. M.) gemäss Höhenlinienplan im Massstab 1:500.

### Art. 21

Abgrabungen und  
Aufschüttungen

- 1 Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu maximal 1.0 m sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig. Diese haben sich möglichst gut an das massgebende Terrain anzugleichen.
- 2 Im Bereich der "Schaffhauserstrasse" sind, in Abstimmung mit dem kantonalen Strassenbauprojekt, weiterführende Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig, insofern diese notwendig sind und sich gut in die Umgebung einfügen.

### Art. 22

Wohnhof

- 1 Der im Situationsplan bezeichnete "**Wohnhof**" dient den Bewohnern und Beschäftigten des gesamten Gestaltungsplangebietes. Die Fläche ist mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten und ansprechend für verschiedene Nutzergruppen zu möblieren.
- 2 Im Minimum 350 m<sup>2</sup> des "Wohnhofs" sind als begrünte und versickerungsfähige Flächen auszuführen.
- 3 Die Erstellung von privaten Gärten / Sitzplätzen ist nicht gestattet.

### Art. 23

Garten

- 1 Der im Situationsplan bezeichnete "**Garten**" dient der Bewohnerschaft und den Beschäftigten. Er ist als qualitätsvoller Vegetationskörper mit vereinzelt Spiel- und Erholungsbereichen und Retentionsflächen auszugestalten.
- 2 Die Erstellung von privaten Gärten / Sitzplätzen ist nicht gestattet.

### Art. 24

Strassenseitige Vorbereiche

- 1 Die Ausgestaltung der "**strassenseitigen Vorbereiche**" und Zugänge inkl. Adressierung der Baubereiche A und B bedürfen einer besonders sorgfältigen Planung und Ausführung. Sie muss stimmig auf die Gesamtüberbauung und passend zum hohen Öffentlichkeitsgrad erstellt werden.
- 2 Im Minimum 150 m<sup>2</sup> des "strassenseitigen Vorbereichs" sind als begrünte und versickerungsfähige Flächen auszuführen.
- 3 Die strassenseitigen Vorbereiche der Baubereiche A und B sind gestalterisch auf den öffentlichen Strassenraum resp. das kantonale Strassenbauprojekt "Schaffhauserstrasse" abzustimmen.
- 4 Gestaltungselemente dürfen weder die Funktionsweise der "Schaffhauserstrasse" noch die Verkehrssicherheit negativ tangieren.

#### **Art. 25**

##### Bäume und Bepflanzung

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan als "**geschützte Bäume**" gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- <sup>2</sup> Die im Situationsplan als "**bestehende Bäume**" gekennzeichneten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Entfernung ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen.
- <sup>3</sup> Pro 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein zukunftsfähiger Grossbaum, oder zwei mittelgrosse Bäume, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage dieser "**neuen Bäume / Baumgruppen**" wird im Situationsplan schematisch ausgewiesen.
- <sup>4</sup> Im Gestaltungsplanperimeter sind nur standortgerechte und einheimische Bäume und Grünelemente zulässig.
- <sup>5</sup> Für die Bepflanzung ist eine angemessene bzw. eine ausreichende Überdeckung der Untergeschosse / Einstellhalle sicherzustellen.

#### **Art. 26**

##### Spiel- und Erholungsflächen

- <sup>1</sup> Für die Wohnungen sind aussenliegende Spiel- und Erholungsflächen gemäss § 248 Abs. 1 PBG in angemessenem Umfang bereitzustellen.
- <sup>2</sup> Art. 24 BZO findet keine Anwendung auf den Perimeter.

## 4 Erschliessung und Parkierung

### Art. 27

Erschliessung für den motorisierten Verkehr

- <sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr ab der "Schaffhauserstrasse" zu erschliessen.
- <sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle.
- <sup>3</sup> Die Notzufahrt zu den Gebäuden ist ab der "Schaffhauserstrasse" sicherzustellen. Die Lagen der Zufahrten und zugehörigen Stellflächen werden im Situationsplan schematisch ausgewiesen.
- <sup>4</sup> Für den Güterumschlag der Gewerbenutzungen sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen die notwendigen Flächen zulässig.
- <sup>5</sup> Der zur "Schaffhauserstrasse" gerichtete "strassenseitige Vorbereich" gemäss Art. 24 ist – mit Ausnahme der Zufahrt zur Einstellhalle (Art. 27 Abs. 2 GPV), dem Güterumschlag für die Gewerbenutzung (Art. 27 Abs. 4 GPV) und der Aufstellfläche im Bereich der Entsorgungssammelstelle (Art. 37 Abs. 2 GPV) – durch geeignete Mittel bzw. bauliche Massnahmen unbefahrbar zu machen.

### Art. 28

Einstellhalle

- <sup>1</sup> Die bestehende Einstellhalle inkl. Zufahrt ab der "Schaffhauserstrasse", Rampe und den weiteren dazugehörigen Bauten muss erhalten bleiben. Im Rahmen des Projekts ist der Teilabbruch, der Umbau, die Sanierung, die Erweiterung und die Anpassung der Einstellhalle, der Rampe und den weiteren dazugehörigen Bauten zulässig.
- <sup>2</sup> In sachlich begründeten Ausnahmefällen, etwa bei nachgewiesener, erheblicher struktureller Unbrauchbarkeit der bestehenden Bausubstanz, kann der Teilabbruch ausnahmsweise in einem Umfang erfolgen, der einem Ersatzneubau gleichkommt. Voraussetzung ist, dass dieser Ausnahmefall nachvollziehbar dokumentiert wird und Lage, Erschliessung und Funktion der bestehenden Einstellhalle beibehalten werden.

### Art. 29

Parkplätze für den motorisierten Verkehr

- <sup>1</sup> Die maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze entspricht dem Minimum des Parkplatzreglements der Stadt Kloten vom 2. Oktober 2007 mit Stand vom 13. Oktober 2023. Sie sind zweckgebunden zuzuordnen.
- <sup>2</sup> Die bereitzustellende Anzahl an Autoabstellplätzen für Bewohnende und Beschäftigte gemäss Art. 29 Abs. 1 GPV darf mittels Mobilitätskonzept unterschritten werden.

- 3 Die gesamte Parkierung ist unterirdisch anzuordnen. Mit Ausnahme des Güterumschlags der Gewerbenutzungen ist die oberirdische Parkierung nicht zugelassen.
- 4 Die Autoabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind mit der Basisinstallation für Ladeinfrastruktur von Elektrofahrzeugen vorzusehen.
- 5 Für Motorräder sind Abstellplätze in Höhe von mindestens 10 % des Minimalbedarfs an Autoabstellplätzen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 2. Oktober 2007 mit Stand vom 13. Oktober 2023 unterirdisch zu erstellen.

### Art. 30

Fusswegerschliessung

- 1 Entlang der im Situationsplan schematisch eingetragenen Linienführung ist eine **für die Öffentlichkeit zugängliche Fusswegverbindung** zu erstellen.
- 2 Entlang der im Situationsplan schematisch eingetragenen Linienführung sind **arealinterne Fusswegverbindungen** zu erstellen und zu erhalten.
- 3 Das Fusswegnetz ist feinmaschig auszugestalten.

### Art. 31

Parkierung Velo und Kinderwagen

- 1 Die minimal erforderliche Anzahl Veloabstellplätze ist auf der Basis des Parkplatzreglements der Stadt Kloten vom 2. Oktober 2007 mit Stand vom 13. Oktober 2024 zu bestimmen.
- 2 Bei einer Reduktion der Autoabstellplätze mittels Mobilitätskonzept (Art. 29 Abs. 2 GPV) ist der Minimalbedarf an Veloabstellplätze gemäss Art. 31 Abs. 1 GPV um mindestens 10 % zu erhöhen.
- 3 Mindestens  $\frac{1}{6}$  des erforderlichen Minimalbedarfs an Veloabstellplätzen ist oberirdisch anzuordnen. Die weiteren erforderlichen Veloabstellplätze sind gut erreichbar und überdacht anzuordnen.
- 4 Bei der Anordnung, Ausgestaltung, Ausrüstung und Zugänglichkeit von Abstellplätzen sind die Raum- und Ausstattungsbedürfnisse von Spezialfahrrädern (z.B. E-Bikes, Fahrradanhänger, Cargo-Bikes, Kinderfahrräder oder Tandems) angemessen zu berücksichtigen.
- 5 Für Kinderwagen sind im Erdgeschoss der Baubereich B, C und D an geeigneter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellräume anzubieten.

### Art. 32

#### Mobilitätskonzept

- 1 Das Mobilitätskonzept "Kloten, Schaffhauserstrasse 115 – 121" vom 12. Dezember 2025 dient als Grundlage für die Unterschreitung des minimalen Parkplatzbedarfs für Bewohner gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Kloten. Bei Aktualisierung des Mobilitätskonzepts gemäss Art. 32 Abs. 6 GPV gilt die jeweils aktuelle Fassung als massgebend.
- 2 Das Mobilitätskonzept beinhaltet die Ermittlung der erforderlichen und maximal zulässigen Fahrzeug- und Veloabstellplätze. Es definiert die erforderlichen Massnahmen zur Reduktion der Autoabstellplätze unter dem Minimum des Parkplatzreglements der Stadt Kloten und als massgebende Beurteilungsgrundlage für Baugesuche innerhalb des Perimeters
- 3 Die Erstellung einer reduzierten Zahl von Autoabstellplätzen gemäss Mobilitätskonzept darf nicht dazu führen, dass der öffentliche Grund im Umkreis des Gestaltungsplangebietes im Übermass durch Autos der Bewohnerschaft belegt wird.
- 4 Die Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept müssen eingehalten werden. Zur Kontrolle wird durch die Betreiberin der Liegenschaft ein regelmässiges Monitoring der Situation gemäss Mobilitätskonzept vorgenommen. Die Regelmässigkeit wird im Mobilitätskonzept festgelegt.
- 5 Zeigt das Monitoring / Controlling auf, dass die anvisierten Ziele des Mobilitätskonzepts nicht erreicht werden, ist die Betreiberin der Liegenschaft verpflichtet, bestehende Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept zu verschärfen und umzusetzen.
- 6 Können die anvisierten Ziele des Mobilitätskonzepts auch mit einer Verschärfung von bestehenden Massnahmen nicht erreicht werden, oder ändern sich die Gegebenheiten betreffend Mobilität und Parkierung massgebend, so muss das Mobilitätskonzept überarbeitet und der neuen Ausgangslage angepasst werden.
- 7 Eine Anpassung des Mobilitätskonzepts ist durch die Baukommission der Stadt Kloten bewilligen zu lassen.

## 5 Umwelt

### Art. 33

Energie

- 1 Die Energieversorgung ist im Sinne der kommunalen Energieplanung der Stadt Kloten bereitzustellen.
- 2 Die Überbauung ist nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zu zertifizieren.

### Art. 34

Lärm

- 1 Im gesamten Perimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 der jeweils gültigen Lärmschutzverordnung (LSV).
- 2 Zur Sicherung einer guten Wohnqualität müssen alle lärmempfindlichen Wohnräume betreffend Strassenlärm mindestens ein Fenster mit einer Belastung von maximal 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht aufweisen.

### Art. 35

Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen im Aussenraum sind zu vermeiden.

### Art. 36

Entwässerung

- 1 Die Entwässerung des Perimeters hat gemäss dem Generellen Entwässerungsplan im modifizierten System zu erfolgen. Schmutzabwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
- 2 Das Regenabwasser ist gemäss den Bestimmungen des Gewässerschutzes (GSchV Art. 3 Abs. 3) zu versickern. Massgebend ist die VSA-Richtlinie „Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter“ aus dem Jahr 2019 und die Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser „Regenwasserbewirtschaftung“ des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich aus dem Jahr 2022. Das Regenabwasser ist dezentral zu retendieren (z.B. Dachflächenbegrünung, durchlässige Umgebung) und möglichst oberflächlich abzuleiten.

### Art. 37

Standorte der Entsorgungen

- 1 Einrichtungen für die Entsorgung von Abfällen sind an den im Situationsplan schematisch gekennzeichneten "Standorten der Entsorgung" zulässig.
- 2 Entsprechende Sammelstellen sind unterirdisch innerhalb des Perimeters, unbeachtet der Baubereiche und der Verkehrsbaulinien, zu erstellen und ausreichend gross zu dimensionieren. Sie haben vom öffentlichen Raum untergeordnet in Erscheinung zu treten.

- <sup>3</sup> Es sind Flächen für die getrennte Sammlung von Abfällen bereit zu stellen.

## 6 Etappierung

### Art. 38

Etappierung

- <sup>1</sup> Eine Etappierung ist zulässig, insofern dadurch die nach Art. 31 geltenden Grenzwerte für Lärmbelastung nicht überschritten werden.
- <sup>2</sup> Im Zusammenhang mit einer zweckmässigen Etappierung und Erschliessung sind temporäre Entsorgungs-, Erschliessungs- und Parkierungslösungen zulässig.

## 7 Schlussbestimmungen

### Art. 39

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.