



STADTKLOTEN

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Bramenring C

ERLÄUTERNDER BERICHT

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32741 – 3.12.2021

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Verfahren und Bestandteile	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Richtplanung	6
2.2	Nutzungsplanung	10
2.3	Umwelt	16
2.4	Infrastruktur	20
3	RICHTPROJEKT	22
3.1	Ausgangslage / städtebauliche Analyse	22
3.2	Städtebau	24
3.3	Freiraum	25
3.4	Erschliessung und Parkierung	26
4	ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN	27
4.1	Zweck	27
4.2	Bestandteile und Geltungsbereich	27
4.3	Ergänzendes Recht	28
4.4	Gestaltung	28
4.5	Bebauung	29
4.6	Nutzung	34
4.7	Freiraum	34
4.8	Verkehrerschliessung und Parkierung	35
4.9	Umwelt	36
4.10	Ver- und Entsorgung	38
4.11	Etappierung	38
4.12	Schlussbestimmung	38
5	AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG	39
5.1	Umsetzung der kantonalen Richtplanung	39
5.2	Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte	39
5.3	Fazit	40
6	PLANUNGSABLAUF	42
7	MITWIRKUNGSVERFAHREN	43
7.1	Öffentliche Auflage	43
7.2	Anhörung	47
7.3	Kantonale Vorprüfung	48

Beilagen

- Richtprojekt ADP Architekten AG und noa Landschaftsarchitektur, 1. Dezember 2020
- Geologisch-geotechnischer Bericht, Jäckli Geologie AG, 25. Juni 2020
- Lärmgutachten, Lemon Consult AG, 20. April 2020
- Schreiben Vorgehen, ADP Architekten AG, 19. Dezember 2019
- Protokoll Sitzung Waldabstand, Suter von Känel Wild, 20. August 2020

Auftraggeber

Baugenossenschaft Schönheim

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Luca Imoberdorf

Titelbild

Visualisierung Richtprojekt, ADP Architekten AG

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die Baugenossenschaft Schönheim, Grundeigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 5960 und 6076 in Kloten, beabsichtigt die Siedlung Bramen C durch Neubauten zu ersetzen.

Die beiden betroffenen Parzellen umfassen eine Fläche von fast 15'000 m² und liegen südlich des Bahnhofs Kloten in der Nähe des Sportzentrums Schluefweg am Waldrand des Hardwalds. Südwestlich liegen die beiden Siedlungen Bramen A und B, die sich ebenfalls im Eigentum der Baugenossenschaft Schönheim befinden und für die seit 2007 resp. 2009 jeweils ein Gestaltungsplan in Kraft ist.

Ziel

Der Grundeigentümerin ist es ein zentrales Anliegen, die Masstäblichkeit der bestehenden Überbauungsstruktur und die freiräumlichen Qualitäten des Areals beizubehalten. Im Rahmen der Neuüberbauung werden die maximal zulässige Ausnützung, Gebäudehöhe und Geschosszahl deshalb bewusst nicht beansprucht. Die Regelungen der Arealüberbauung gemäss Art. 39 ff BZO können so in allen wesentlichen Belangen weitgehend einhalten werden. Aufgrund der geplanten Unterschreitung des Waldabstandes im Süden des Areals soll jedoch in Absprache mit und auf Empfehlung der Stadt Kloten und den kantonalen Stellen ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet werden.

Durch die punktuelle Überstellung der Waldabstandslinie kann eine offene Bebauungsstruktur realisiert werden und die Geschossigkeit der Bauten kann bewusst tief gehalten werden, um so einen Massstabssprung zu den angrenzenden Siedlungen zu verhindern und eine optimale städtebauliche Eingliederung sicherzustellen. Gleichzeitig kann die Durchlässigkeit des Freiraums als grosse Qualität der Siedlung beibehalten werden.

Luftbild Planungsperimeter
Quelle: gis.zh.ch



1.2 Verfahren und Bestandteile

Privater Gestaltungsplan

Mit einem Gestaltungsplan wird die nutzungsplanerische Grundordnung für ein bestimmtes, umgrenztes Gebiet ergänzt und detailliert, indem die wesentlichen Qualitäten der Bebauung bindend festgelegt werden. Der Gestaltungsplan enthält deshalb Bestimmungen über die Situierung, Erscheinung und Nutzweise der zulässigen Bauten und soweit erforderlich auch über die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung (§§ 83 ff PBG).

Gestaltungspläne können gestützt auf § 85 Abs. 1 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden. Mit der Zustimmung von allen Grundeigentümern sind die Voraussetzungen gegeben, dass der Gestaltungsplan gestützt auf § 85 Abs. 2 PBG für alle Grundstücke im Perimeter allgemein verbindlich ist.

Mit einem Gestaltungsplan wird die Grundeigentümerin nicht zum Bauen verpflichtet. Es wird lediglich festgelegt, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen und betrieblichen Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung der Stadt Kloten.

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt (§ 83 Abs. 2 PBG). Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt ist dabei zu beachten.

Bestandteile

Als verbindliche Bestandteile umfasst der Gestaltungsplan Bramenring C den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) dient der Erläuterung und ist nicht verbindlich.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

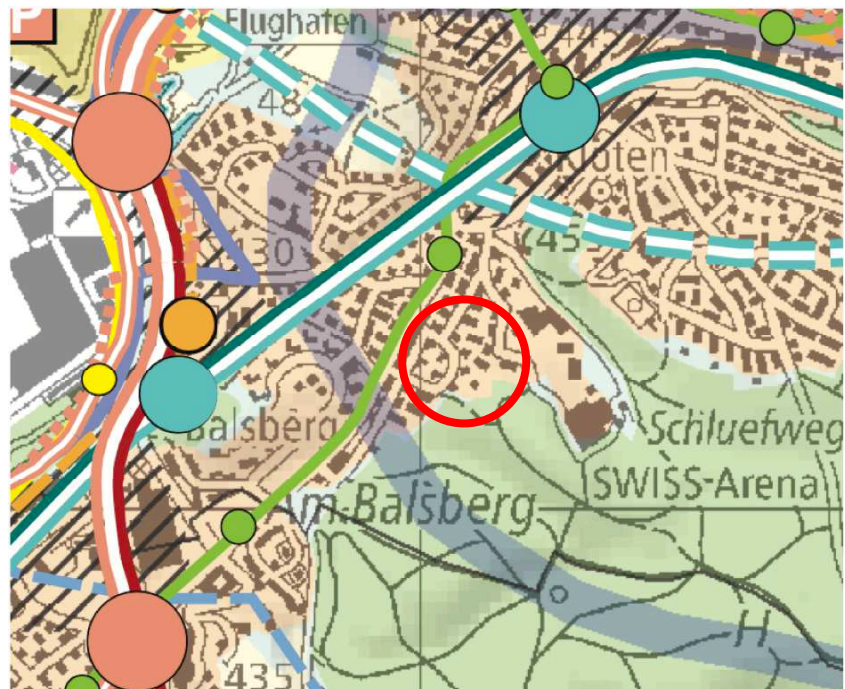
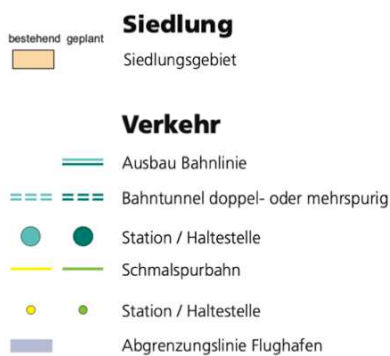
2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist der Planungsperimeter als Siedlungsgebiet festgelegt. Westlich des Perimeters entlang der Schaffhauserstrasse ist eine geplante Schmalspurbahn bezeichnet. Es handelt sich dabei um die langfristig geplante Verlängerung der Tramlinie «Seebach – Bhf. Opfikon – Bhf. Kloten», die für eine bessere Erschliessung der Zentrumsgebiete im Glattal sorgen soll.

Das Gebiet liegt ausserhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich. Mit dieser werden im kantonalen Richtplan und im Sachplan des Bundes Gebiete mit bestehender oder gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung festgelegt.

Ausschnitt kantonalen Richtplan mit GP-Perimeter (rot)
(Quelle: Kanton Zürich)



Regionaler Richtplan

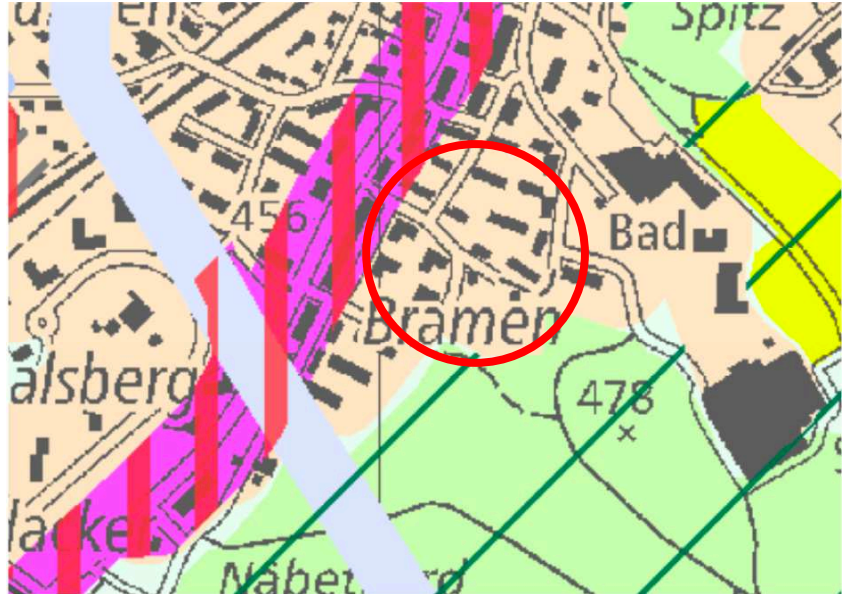
Im regionalen Richtplan Glattal ist das Areal als Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte bezeichnet. Dies entspricht einer Nutzungsdichte von 100-150 Köpfen pro ha (Einwohner + Beschäftigte pro Hektare Bauzone).

Siedlung

Beim angrenzenden Gebiet entlang der Schaffhauserstrasse handelt es sich um ein Transformationsgebiet, wo die Verdichtung (hohe bauliche Dichte) mit einer Mischnutzung erreicht werden soll.

Ausschnitt regionaler Richtplan Glattal,
 Karte Siedlung und Landschaft
 mit GP-Perimeter (rot)
 (Quelle: ZPG)

- Regional
 bestehend geplant
- Siedlung**
- Mischgebiet
 - ▨ Hohe bauliche Dichte

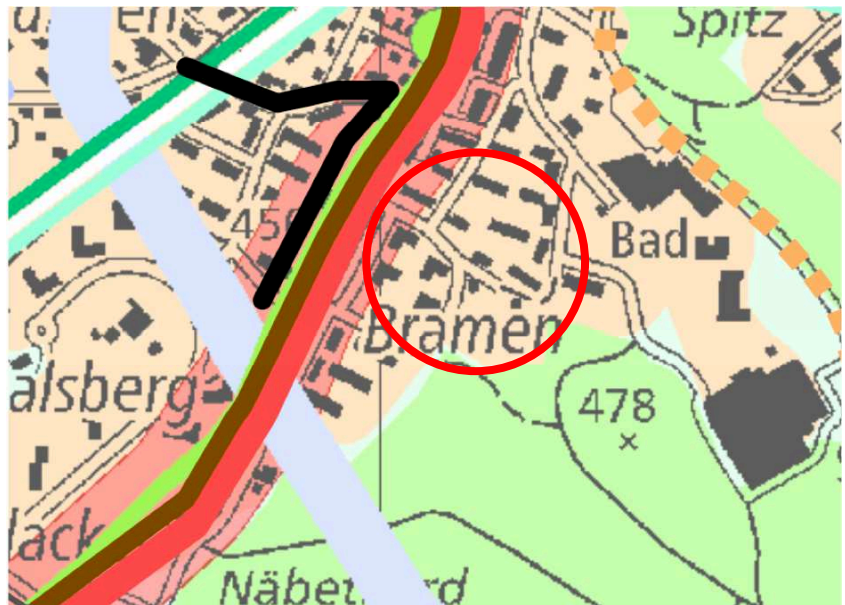


Verkehr

Der Strassenraum der Dorf- und Schaffhauserstrasse soll kurzfristig umgestaltet werden. Dabei soll unter anderem die lineare Schwachstelle im Velonetz behoben werden.

Ausschnitt regionaler Richtplan Glattal,
 Karte Verkehr mit GP-Perimeter (rot)
 (Quelle: ZPG)

- Regional
 bestehend geplant
- Verkehr**
- Verbindungsstrasse
 - Radweg
 - Bustrassee



Versorgung, Entsorgung, öffentliche
 Bauten und Anlagen

In der Karte Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen gibt es keine relevanten Einträge.

Kommunaler Richtplan

Der rechtsgültige kommunale Richtplan der Stadt Kloten stammt aus dem Jahr 1999 (BDV Nr. 1111/99). Gemäss Auskunft der Abteilung Raum + Umwelt sind viele Inhalte inzwischen veraltet und die Richtplanung soll daher in den nächsten Jahren komplett überarbeitet werden.

Siedlung/Landschaft

Der südliche Teil des Gestaltungsplanperimeters ist als Gebiet mit erhaltenswertem Quartiercharakter bezeichnet. Der Richtplantext macht keine Aussagen zu den erhaltenswerten Qualitäten. Es wird davon ausgegangen, dass damit die lockere Bebauung mit dem durchfliessenden Grünraum gemeint ist.

Ausschnitt kommunaler Richtplan
 Siedlung/Landschaft
 mit GP-Perimeter (gelb)

- Wohngebiet
- Wohngebiet mit Gewerbebeileichterung
- Gebiete mit erhaltenswertem Quartiercharakter
- Wald gemäss Forstgesetz

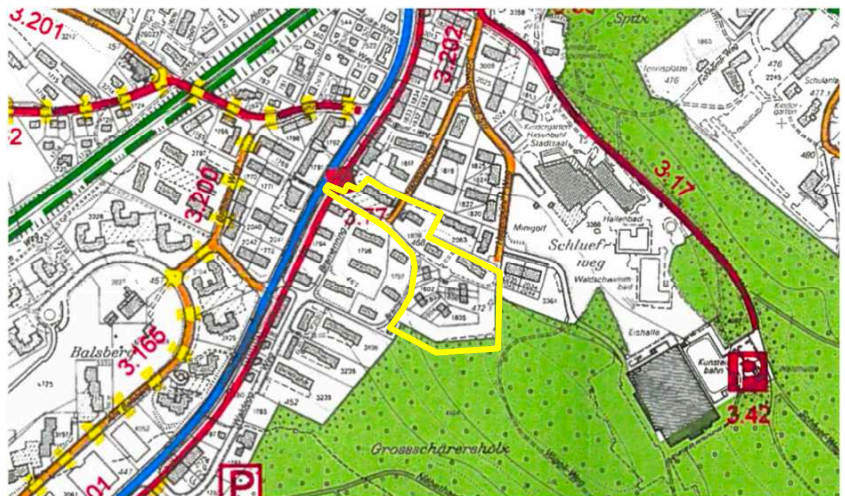


Motorisierter und öffentlicher Verkehr

Die Hardpüntstrasse und der Hasenbühlweg sind im Verkehrsplan als bestehende Erschliessungsstrassen mit Sammelfunktion und kommunaler Bedeutung ausgewiesen. Bei der Schaffhauserstrasse handelt es sich um eine bestehende Hauptverkehrsstrasse, auf der eine Buslinie verkehrt.

Ausschnitt kommunaler Richtplan
 Verkehr (1)
 mit GP-Perimeter (gelb)

- Hauptverkehrsstrasse
- Erschliessungsstrasse mit Sammelfunktion und kommunaler Bedeutung
- ◆ Buslinie mit Haltestellen

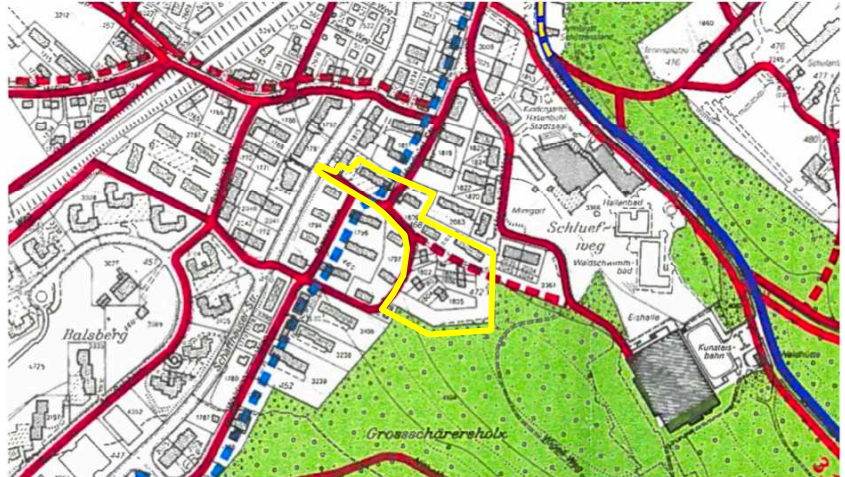


Langsamverkehr

Für den Langsamverkehr sind im Richtplan ein bestehender kommunaler Fuss-, Spazier-, Wanderweg entlang der Hardpüntstrasse und dem Bramenring sowie eine geplante Verbindung durch das Areal bezeichnet.

Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr (2)
 mit GP-Perimeter (gelb)

- Fuss-, Spazier-, Wanderweg (bestehend)
- - - Fuss-, Spazier-, Wanderweg (geplant)



Versorgung

Entlang der Hardpüntstrasse und des Bramenrings verläuft eine in die Schaffhauserstrasse mündende Kabelleitung. Im Gestaltungsplangebiet liegt eine bestehende Trafostation.

Ausschnitt kommunaler Richtplan Versorgung
 mit GP-Perimeter (gelb)

- Transformatorstation
- - - Kabelleitung bis 50 kV



2.2 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Der Planungsperimeter liegt gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung bis auf eine Teilfläche Waldareal von 252 m² in der Wohnzone W4 mit einer maximalen Ausnützung von 100% und erfüllt aufgrund der Zonierung und der Grösse die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung (siehe unten).

Ausschnitt Zonenplan Stadt Kloten mit
 Gestaltungsplanperimeter (gelb)
 (Quelle: Stadt Kloten)

- Wohnzone, 4-geschossig (W4)
- Zone für öffentliche Bauten (Oe)
- Kommunalen Gestaltungsplan
- Wald



Grundmasse Wohnzonen
 Art. 19 BZO

Für die Wohnzone W4 gelten die folgenden Zonenvorschriften:

- | | |
|---|--------|
| • Ausnützungsziffer max. | 100% |
| - Bonus Familienwohnungen (Art. 23) | 10% |
| - Bonus Arealüberbauung (Art. 40) | 10% |
| • Vollgeschosse max. | 4 |
| • Anrechenbare Dachgeschosse | 1 |
| • Attikageschoss | 1 |
| • Anrechenbare Untergeschosse ¹ | 1 |
| • Gebäudehöhe max. ² | 14.7 m |
| • Firsthöhe max. ² | 5 m |
| • Grundgrenzabstand min. ³ | 5 m |
| - Mehrlängenzuschlag ab GL (Art. 54) ⁴ | 12 m |
| - Zuschlag Grenzabstand (Art. 54) | 1/3 |
| - Bis max. Grenzabstand | 10 m |
| • Freiflächenziffer min. (Art. 48) | 0.3 |

¹ Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

² Zusätzliche Einschränkung durch Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan möglich

³ Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

⁴ GL: Gebäudelänge

Neben den Grundmassen sind für die Überbauung insbesondere die folgenden Bestimmungen relevant:

Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Art. 20 BZO

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in der Zone W4 bis zu 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge gestattet.

Spiel- und Erholungsflächen
Art. 24 BZO

Die Spiel- und Erholungsflächen müssen bei Bauten von acht und mehr Wohnungen mindestens 20% der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen umfassen.

Arealüberbauungen
Art. 39-43 BZO

In der Zone W4 sind Arealüberbauungen zulässig. Die minimale Arealfläche umfasst wenigstens 3'000 m². Die Ausnützungsziffer kann gegenüber der Regelüberbauung höchstens um 10% der zonengemässen Ausnützung erhöht werden. Gleichzeitig dürfen die nach Zonenordnung zulässige Vollgeschosszahl und Gebäudehöhe überschritten werden.

Gemäss Art. 42 BZO kann die Gebäudehöhe überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird. Der maximale Grenzabstand beschränkt den Mehrhöhenzuschlag nicht.

Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten am Waldrand wird die gemäss BZO maximal mit einer Arealüberbauung zulässige Ausnützung mit dem Richtprojekt nicht erreicht (vgl. Kap. 4.5).

Flachdachbegrünung
Art. 47 BZO

Flachdächer sind bei Neubauten oder im Zusammenhang mit wesentlichen Umbauten zu begrünen, falls dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Freiflächenziffer
Art. 48 BZO

In der Zentrumszone, den Wohnzonen und den Arbeitsplatzzonen ist der in der Grundmasstabelle bestimmte Anteil der massgeblichen Grundfläche dauernd freizuhalten und angemessen zu bepflanzen.

Begrünte und mit hochstämmigen Bäumen gesäumte Parkplätze (Schotterrasen, Rasengittersteine usw.) können an der massgebenden Freifläche angerechnet werden. Ausserdem können begrünte Flachdächer zu 25% an die massgebliche Freifläche angerechnet werden.

Mehrlängenzuschlag
Art. 54 BZO

In der Wohnzone W4 ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen. Gemäss Art. 19 BZO ist der Grenzabstand jedoch auf max. 10 m begrenzt.

Reduzierte Grenzabstände
Art. 56 BZO

In den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen und in der Zentrumszone gilt bis zu einer Bautiefe von 14 m ein Grundgrenzabstand von 3.5 m für Hauptgebäude entlang von Baulinien resp. entlang des Strassen- oder Wegabstandes. Es gilt eine Privilegierung von Vorsprüngen gemäss PBG § 260 Abs. 3 von 1 m statt 2 m.

Besondere Gebäude mit einer Grundfläche bis 50 m² und einer Gebäudehöhe bis 1.5 m können ohne Näherbaurecht bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Für höhere Besondere Gebäude vergrössert sich der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrhöhe.

Untergeschosse
Art. 58 BZO

Anrechenbare Untergeschosse sind erlaubt, sofern sie mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen.

Anrechenbare Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegen, sind in der Zentrumszone und den Wohnzonen zulässig, sofern auf die Ausbildung von Dachgeschossen unter sichernden Nebenbestimmungen verzichtet wird.

Abgrabungen
Art. 59 BZO

In den Wohnzonen dürfen jene Teile von Untergeschossen in Erscheinung treten, welche über dem gewachsenen Terrain liegen. Abgrabungen von untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut dem natürlichen Terrain anpassen. Ausgenommen sind Kellerabgänge, Hauszugänge und Garageneinfahrten.

Abstellplätze
Art. 62 & 63

Die Vorschriften betreffend Abstellplätze für Motorfahrzeuge, die in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sowie Abstellplätze für Fahrräder sind im Parkplatzreglement geregelt (siehe unten).

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen und andere Fahrgeräte bereitzustellen.

Einrichtungen für die Abfallbeseitigung
Art. 64

An geeigneten Standorten sind die erforderlichen Einrichtungen für die Kehrichtbehälter und die weitere Abfallbeseitigung zu erstellen. Solche Abstellflächen sind ansprechend zu gestalten.

Parkplatzreglement

Mit dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1.10.2010 wird die Bereitstellung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder gesichert.

Lage und Gestaltung
Art. 6 und 7 PPR

Die Abstellplätze sind verkehrsgerecht und ausserhalb des Baulinienbereiches zu platzieren. Für Parkplätze, welche ausserhalb des Baulinienbereiches oder innerhalb des gesetzlichen Strassenabstandes erstellt werden, ist der Eintrag eines Beseitigungsrevers im Grundbuch zwingend.

Beläge von neuen oberirdischen Parkplätzen sind versickerungsfähig auszuführen.

Normbedarf
 Art. 9 PPR

Der Normbedarf an Abstellplätzen berechnet sich gemäss Art. 9 PPR wie folgt:

Nutzungsart Wohnen	Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte	Abstellplätze für Besucher und Kunden ¹
Mehrfamilienhäuser	1 pro 80 m ² Wohnfläche ² , mind. 1 pro Wohneinheit	1 pro 4 Wohneinheiten
Einfamilien-, Doppel-, ReihenEFH	2 pro Wohneinheit	
Gastgewerbe		
Restaurant, Tea Rooms		
Café	1 pro 40 Sitzplätze	1 pro 6 Sitzplätze
Konferenzräume		1 pro 10 Sitzplätze
Hotel	1 pro 7 Gästezimmer	1 pro 2 Gästezimmer
Motel	1 pro 7 Gästezimmer	1 pro 1 Gästezimmer
Verkaufsläden ohne Einkaufszentren		
Lebensmittel/ Detail	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche ³	1 pro 40 m ² Arbeitsfläche
Nicht-Lebensmittel	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche
Dienstleistungen und Gewerbe		
Publikumsintensiv (Schalterbetriebe wie Bank, Post)	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche
Publikumsorientiert (Praxen, Friseur)	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	1 pro 100 m ² Arbeitsfläche
Nicht publikumsorientiert (reine Büroflächen)	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze	1 pro 300 m ² Arbeitsfläche
Gewerbelagerfläche	1 pro 300 m ² Lagerfläche	
Industrielle Fabrikation Lagerhäuser	1 pro 150 m ² Arbeitsfläche mind. 1 pro 2 Arbeitsplätze 1 pro 300 m ² Lagerfläche	Von Fall zu Fall nach SN 640 281

Massgeblicher Bedarf
 Art. 10 PPR

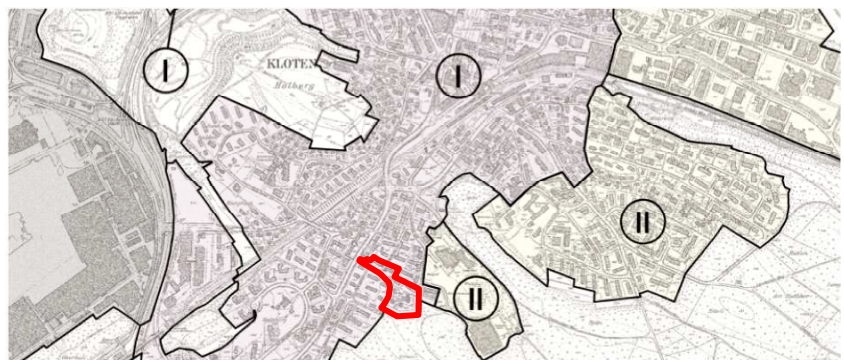
Das Gebiet Bramenring liegt im Parkplatzbedarfsgebiet I (zentrumsnahe Gebiete). Dabei handelt es sich um Gebiete mit Güteklasse der ÖV-Erschliessung zwischen A und C sowie sehr starker Belastung der Luft.

Der massgebliche Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten im Gebiet I beträgt:

- Beschäftigte und Kunden: 20-60% des Normbedarfs
- Bewohner und Besucher: 50-120% des Normbedarfs

Parkplatzbedarfsgebiete
 mit GP-Perimeter (rot)

- I Zentrumsnahe Gebiete
- II Rand- und Industriegebiet
- III Höfe und Weiler
- IV Flughafenareal



Abweichung vom massgeblichen Bedarf
 Art. 11 PPR

Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Abweichungen (Erhöhung oder Reduktion) vom massgeblichen Bedarf bewilligen.

Für Fahrzeuge mit alternativem, umweltschonendem Antrieb können zusätzliche Parkplätze erstellt werden. Ihre Anzahl darf aber nicht höher als 40% des minimalen massgeblichen Bedarfes sein. Vor deren Erstellung ist ein Konzept vorzulegen, welches zeigt, wie die Nutzung dieser zusätzlichen Parkplätze durch konventionelle Fahrzeuge verhindert wird.

Abstellplätze für Zweiräder
 Art. 21-23 PPR

Die Veloabstellplätze sind in naher Distanz zum Zielort und entsprechend der jeweils gültigen VSS-Norm zu bemessen, anzulegen und auszuführen (Stand August 2020: SN 640 066). Die können auch oberirdisch in Form von besonderen Gebäuden erstellt werden. Falls sich ein solches Gebäude sehr gut einordnet und/oder einen wesentlichen Beitrag an die Raumbildung leistet, kann dieses auch innerhalb des Strassenbaulinienbereiches angeordnet werden.

Der Bedarf an Zweiradabstellplätzen berechnet sich wie folgt:

Nutzungsart	Abstellplätze
Wohnen	1 pro 30 m ² Wohnfläche
Gastgewerbe	1 pro 5 Sitzplätze
Verkaufsläden ohne Einkaufszentren	
Lebensmittel/ Detail	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche
Nicht-Lebensmittel	1 pro 150 m ² Arbeitsfläche
Dienstleistungen und Gewerbe	
Publikumsorientiert	1 pro 50 m ² Arbeitsfläche
(Bank, Praxen, Friseur)	
Nicht publikumsorientiert	1 pro 150 m ² Arbeitsfläche
(reine Büroflächen)	
gewerbliche und industrielle Fabrikation	

Waldabstand

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt im Süden an Waldgebiet. Innerhalb des Perimeters liegen rund 252 m² Wald.

Die entsprechende Waldgrenze wurde am 6. Januar 1999 festgesetzt. Davon ausgehend wurde am 10. Juli 2001 die heute rechtsgültige Waldabstandslinie genehmigt. Gestützt auf § 66 PBG sind diese in einem Abstand von 30 m zur Waldgrenze festzusetzen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

Die Waldabstandslinie im Planungssperimeter weist einen Abstand zwischen 25 und 30 m zur Waldgrenze auf und wurde an einigen Stellen auf die bestehende Bebauung angepasst.

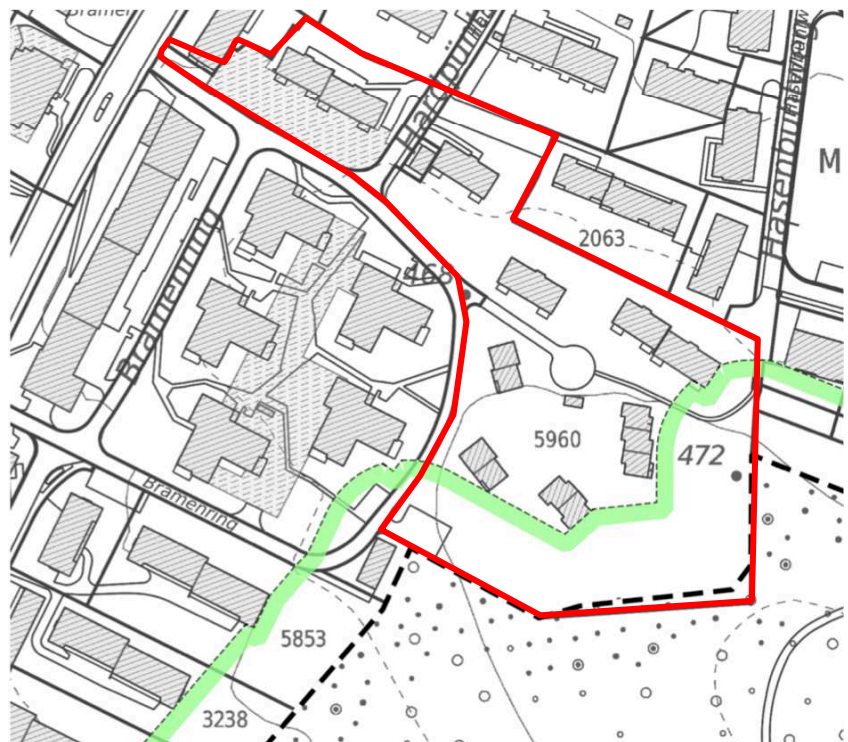
Die Einhaltung der bestehenden Waldabstandslinie würde zu einer massiven Einschränkung der Bebaubarkeit des Areals führen. Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt in Absprache mit Kanton und Stadt daher primär die Übersteuerung der rechtsgültigen Waldabstandslinie zugunsten einer qualitativ hochstehenden Gesamtlösung für die Neuüberbauung. Die entsprechenden forstrechtlichen Rahmenbedingungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans bei den kantonalen Behörden abgeklärt (siehe Protokoll Sitzung Waldabstand vom 20. August 2020).

Die Stadt Kloten ist grundsätzlich an einer Verdichtung der Bebauung auf ihrem Gemeindegebiet interessiert. Die Grundeigentümer verzichten im Sinne einer situationsgerechten Bebauungstypologie bewusst auf einen Ausnutzungsanteil von ca. 15 % resp. 1'800 m² BGF.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen festgelegte Baubereiche, die eine kommunale Waldabstandslinie übersteuern, bilden eine Abweichung von der Regelbauweise. Solche Gestaltungspläne benötigen im Sinne von § 86 PBG die Zustimmung des kommunalen Parlaments. Der kantonale Forstdienst prüft zudem, ob die forstrechtlichen Voraussetzungen für eine Bewilligung gegeben sind.

Waldgrenzen und Waldabstandslinien

- Waldgrenze
- Waldabstandslinie



2.3 Umwelt

Lärm

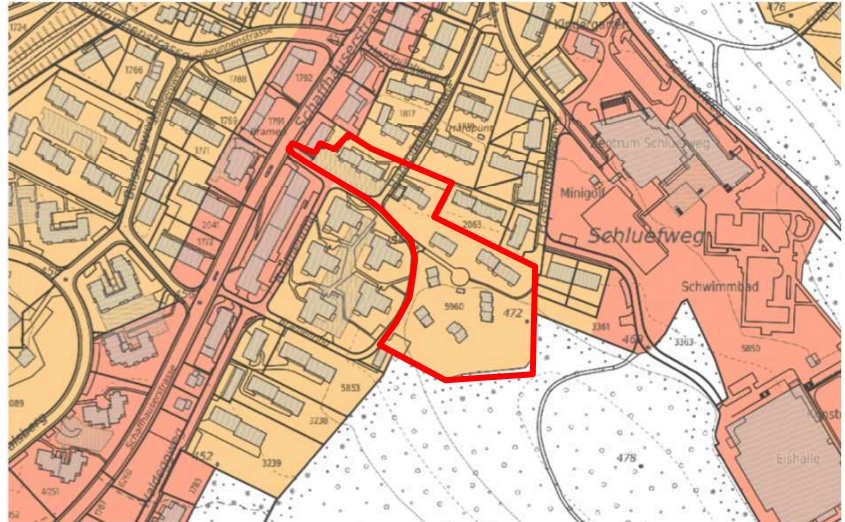
In der Wohnzone W4 gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

Da die Parzellen im Planungsperimeter heute bereits überbaut und damit erschlossen sind, gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) Anhang 3:

IGW Tag ES II:	60 db(A)
IGW Nacht ES II:	50 db(A)

Empfindlichkeitsstufen nach LSV mit Gestaltungsplanperimeter (rot)
(Quelle: gis.zh.ch)

-  Empfindlichkeitsstufe II
-  Empfindlichkeitsstufe III



Der Strassenlärmkataster des Kantons Zürich weist für die Schaffhauserstrasse (Abschnitte 39410, 39411, 60047) die folgenden Lärmemissionen aus:

- Emissionswert Tag: 79.3-79.5 db(A)
- Emissionswert Nacht: 71.3 db(A)

Das Lärmgutachten (siehe Beilage) zeigt auf, dass nur die strassen-
seitige Parzelle Kat.-Nr. 6076 geringfügig von Grenzwertüberschreitungen betroffen ist. Für den darauf geplanten Baukörper sind Lärm-
schutzmassnahmen vorzusehen.

Energie

Der Energieplan der Stadt Kloten wurde 2020 überarbeitet. Zukünftig sollen nach Möglichkeit lokal vorhandene Wärmequellen genutzt werden und die Potenziale der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien besser ausgeschöpft werden. Dies bedeutet, dass bis 2050 entsprechend der Gesamtenergiestrategie möglichst keine fossilen Energieträger mehr für die Wärmeversorgung eingesetzt werden sollen. Deshalb erfolgt im überarbeiteten Energieplan eine deutliche Verschiebung der Wärmeversorgung von Heizöl und Gas hin zu erneuerbaren Energieträgern.

Im Gebiet Bramen (V12) ist die Planung und Realisierung eines Holz- oder Grundwasserverbunds vorgesehen. Mittelfristig soll nun der Wärmeverbund durch die ibk AG oder einen Contractor entwickelt werden.

Sollte kein Wärmeverbund realisiert werden, fällt das Versorgungsgebiet V12 dem Eignungsgebiet E1 zu. In diesem Gebiet sind zur Nutzung in Einzelanlagen und Kleinwärmeverbunden die folgenden Wärme- und Energiequellen zu prüfen (Reihenfolge entspricht Prioritätenfolge):

- Grundwasser
- Aussenluft
- Holzpelletfeuerungen

Nur wenn sich obige Quellen als ungenügend erweisen: Gas, vorzugsweise mit Verwendung Biogas oder effiziente Nutzung in WKK-Anlagen.



Untersuchungen haben aufgezeigt, dass keine Grundwassernutzung möglich ist. Aktuell wird mittels Probebohrungen eine Realisierung von Erdsonden abgeklärt. Alternativ zu Erdsonden beabsichtigt die Grundeigentümerschaft die Nutzung von Luft-Luft-Wärmepumpen.

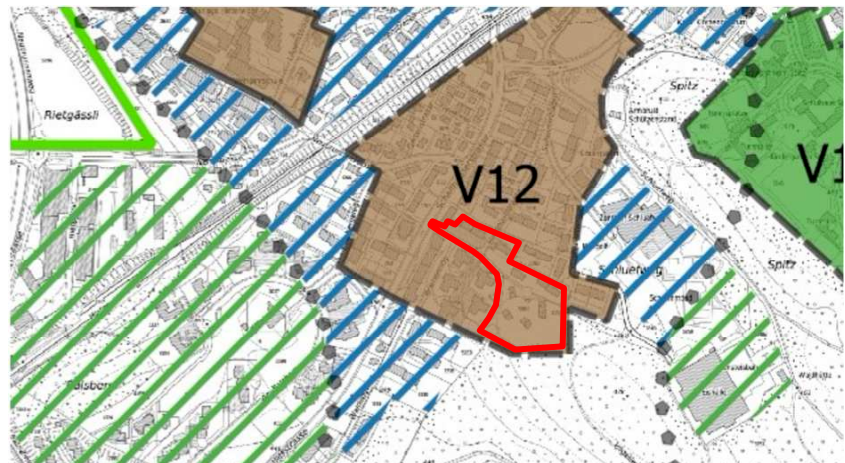
Ausschnitt Energieplan
 (Quelle: Stadt Kloten)

Potenzielle Verbunde

-  V12
-  Holz

Eignungsgebiete

-  E1 Grundwasser, Aussenluft, Holz, Sonne
-  E2 Erdwärme, Aussenluft, Holz, Sonne



Gewässerschutz

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Ausschnitt Gewässerschutzkarte
 (Quelle: gjs.zh.ch)

-  Gewässerschutzbereich A_u



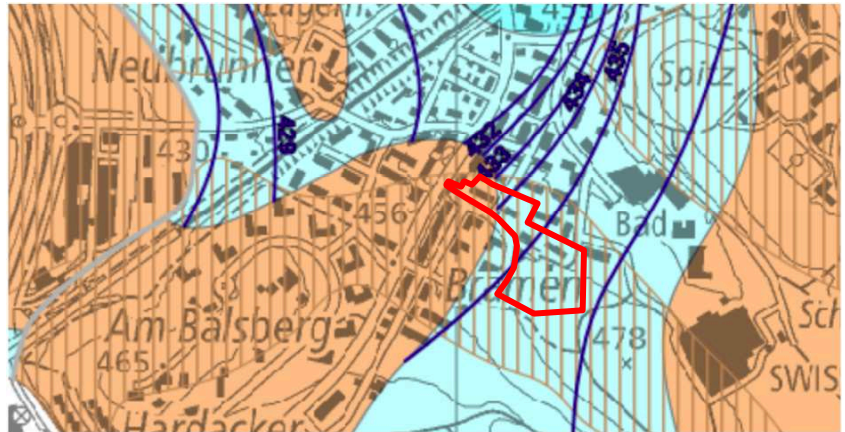
Grundwasser

Der Planungsperimeter liegt im Bereich des Grundwasserbeckens von Wallisellen mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2-10 m). Einzig im Westen ist nur eine geringe Grundwassermächtigkeit vorhanden (meist weniger als 2 m). Der mittlere Grundwasserspiegel liegt gemäss Grundwasserkarte in einer Tiefe von über 30 m, was im zentralen Arealbereich einer Kote von ca. 435 m ü. M. entspricht. Die Hochwasserstände liegen rund 2.5 m höher.

Ausschnitt Grundwasserkarte Mittelstand
(Quelle: gis.zh.ch)

Grundwassermächtigkeit

-  gering (< 2 m)
-  mittel (2-10 m)



Wärmenutzungsatlas

Der Planungsperimeter befindet sich in der Zone B (Schottergrundwasservorkommen, geeignet für Trinkwassergewinnung). Erdwärmesonden sind gemäss der aktuellen Karte nicht zulässig. Die Wärmenutzung mittels thermoaktiver Elemente, Erdregistern und Energiekörben sowie eine Grundwasser-Wärmenutzung sind grundsätzlich zulässig.

Im Rahmen einer Probebohrung auf dem Areal wurde jedoch kein nutzbares Grundwasser angetroffen. Die Voraussetzungen für eine direkte Nutzung von Grundwasser zur Kälte- und Wärmegewinnung sind somit nicht gegeben (siehe auch geologischer-geotechnischer Bericht). Gleichzeitig sind nach Absprache mit dem AWEL aber aufgrund des fehlenden Grundwasservorkommens grundsätzlich auch Erdsondenbohrungen denkbar. Eine entsprechende Anpassung der Grundwasserkarte resp. des Wärmenutzungsatlas (Zone D statt B) ist in Planung.

Ausschnitt Wärmenutzungsatlas
(Quelle: gis.zh.ch)

-  Zone B

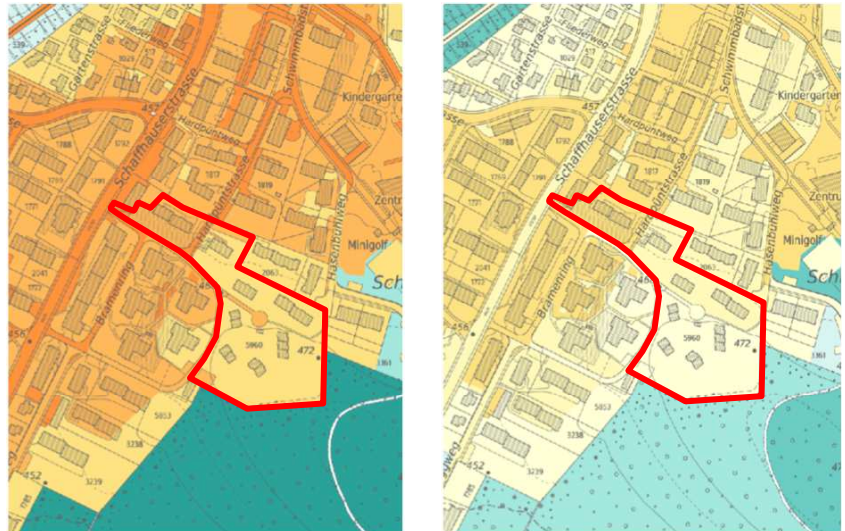


Stadtklima

Die Klimakarte zeigt im Bereich des Planungsperimeters eine mässige bis starke Wärmebelastung am Tag und eine schwache bis mässige Überwärmung in der Nacht. Im Rahmen des Projekts ist daher auch Augenmerk auf eine klimagerechte Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Umgebung zu legen.

Ausschnitt Planhinweiskarte Klimamodell
 links: Tagsituation (14 Uhr),
 rechts: Nachtsituation (4 Uhr)
 (Quelle: gjs.zh.ch)

Wärmebelastung	Überwärmung
keine	keine
schwach	schwach
mässig	mässig
stark	hoch
sehr stark	sehr hoch
extrem	



Boden

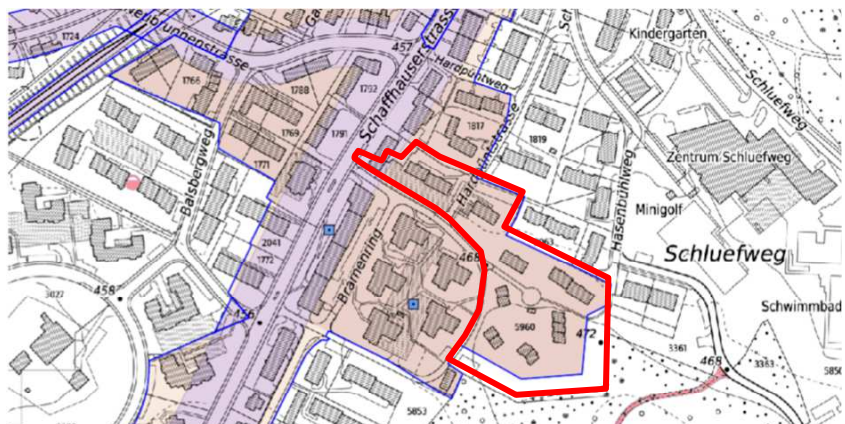
Für das Planungsgebiet gibt es keinen Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

Das Areal liegt im Prüferimeter für Bodenverschiebung mit den Belastungshinweis «Altbaugbiet» (i.d.R. Emission Bauwesen/Gewerbe, Gartenhilfsstoffe, Abfalldünger). Es muss daher mit einer Belastung des Bodens (Ober- und Unterboden bis 1 m Tiefe) gerechnet werden.

Gemäss den durchgeführten Sondierungen (siehe geologisch-geotechnischer Bericht) liegen im Perimeter denn auch künstliche Auffüllungen vor, die Fremdstoffe (Ziegel, Glas, etc.) enthalten. Materialien mit einem Fremdstoffanteil von > 1 % müssen gesetzes- und vollzugs-konform weiterverwendet oder entsorgt werden.

Ausschnitt Prüferimeter für Bodenverschiebungen (PBV)
 (Quelle: gjs.zh.ch)

Belastungshinweise	
	Verkehrsträger
	Altbaugebiete
	Bereiche gleicher Leitstoffkombinationen
	FaBo-Objekte ohne Messungen der Bodenbelastung
	FaBo-Objekte mit Messungen der Bodenbelastung



Naturgefahren

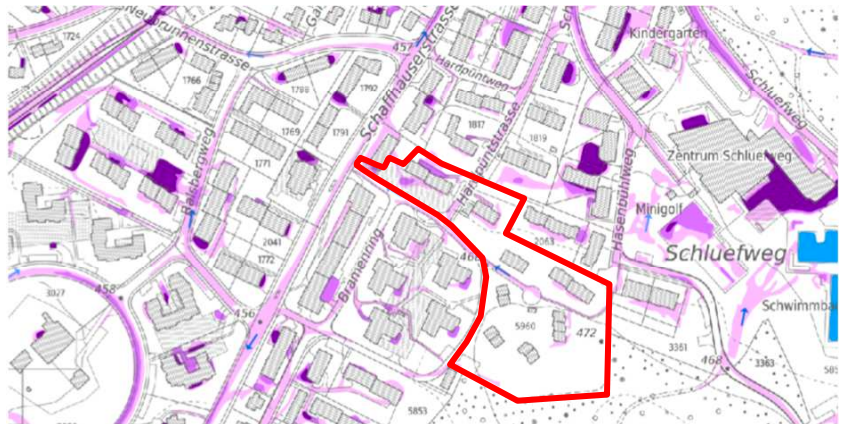
Im Planungsgebiet besteht keine Gefährdung durch Naturgefahren (Hochwasser und Massenbewegungen).

Oberflächenabfluss

Innerhalb des Planungsperimeters sind Flächen mit Oberflächenabfluss ausgeschieden. Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden oberflächlich abfließt. Diesen Flächen gilt es im Rahmen der Freiraumplanung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Ausschnitt Oberflächenabfluss
(Quelle: gis.zh.ch)

- $0 < h \leq 0.1$ Fliesstiefe in [m]
- $0.1 < h \leq 0.25$ Fliesstiefe in [m]
- $0.25 \leq h$ Fliesstiefe in [m]
- Gletscher
- Gewässer



Neophyten

Auf dem Projektareal sind keine verbotenen Neophyten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) vorhanden.

2.4 Infrastruktur

Verkehr

Das Planungsgebiet ist ab der Schaffhauserstrasse über die Hardpüntstrasse und den Bramenring erreichbar und damit feinerschlossen.

Schutzräume

Aktuelle Abklärungen haben gezeigt, dass sich im Bereich der heutigen Überbauung auch öffentliche Schutzplätze befinden, die mit der Realisierung der Neubauten ersetzt werden müssen. Zudem müssen auch fehlende Plätze für die Überbauung Bramenring B kompensiert werden. Das vor diesen Auflagen ausgearbeitete Richtprojekt weist nur die für die Überbauung Bramenring C selbst benötigten Plätze nach. Im aktuellen Bauprojekt sind jedoch bereits über 500 Schutzplätze eingeplant.

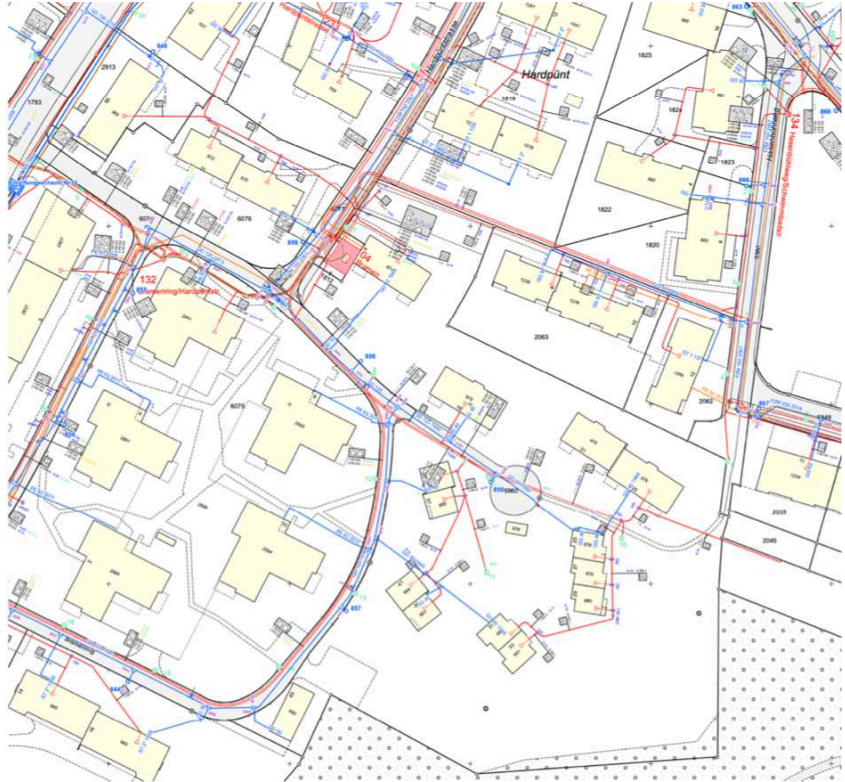
Werkleitungen

Das Planungsgebiet ist heute mit Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts-, Gas- und Telekomleitungen erschlossen.

Infolge der geplanten höheren Ausnutzung sind allfällige Kapazitätserhöhungen aller Werkleitungen zu prüfen. Die zuständigen Werke sind für die weitere Planung frühzeitig miteinzubeziehen.

Auszug Leitungskataster, Stand 2019
(Quelle: Industrielle Betriebe Kloten AG)

-  Schmutzabwasser
-  Mischabwasser
-  Regenabwasser
-  Elektrizität
-  Gas
-  Wasser
-  Ausser Betrieb



Entwässerung

Für das Entwässerungssystem ist die generelle Entwässerungsplanung (GEP) der Stadt Kloten massgebend.

2.5 Mehrwertausgleich

Keine Mehrnutzung

Mit dem Gestaltungsplan wird gegenüber der gemäss BZO resp. Arealüberbauung zulässigen Ausnutzung keine Mehrnutzung geschaffen (siehe Tabelle Kap. 4.5). Es entsteht somit kein Mehrwert. Aus diesem Grund fallen keine Abgaben gemäss Mehrwertausgleichsgesetz an.

3 RICHTPROJEKT

3.1 Ausgangslage / städtebauliche Analyse

Landschaft und Bebauung (Quelle: ADP Architekten AG)

Topographie

Die städtebauliche Situation der südlichen Quartiere von Kloten Richtung Opfikon-Glattbrugg und Oerlikon ist im Wesentlichen durch vier Aspekte geprägt:

Der Landschaftsraum ist charakterisiert durch die leicht hügelige, bewegte Topografie mit örtlichen, erhöhten Lagen über dem Talgrund des Glattals.

Bebauung

Die Bebauung besteht in diesem südlichen Ortsteil schwerpunktmässig aus kleineren und grösseren, siedlungsartig entwickelten Bebauungsstrukturen, die sich um räumlich mehr oder weniger fassbare Freiräume gruppieren.



Bebauungsstrukturen



Freiräume

Wald

Für die Lage des engeren Planungsareales ist die Nähe zum raumbildenden, körperhaften und silhouettenhaft wirkenden Waldbestand von grosser Bedeutung.

Strasse

Die Schaffhauserstrasse stellt eine wichtige Orientierungsachse dar, die – allerdings nur örtlich und untergeordnet – mit den benachbarten Bebauungen in einen engeren Bezug tritt.

Geschichtliche Siedlungsentwicklung

Das insgesamt ungewöhnlich grosse Areal im Eigentum der Wohnbaugenossenschaft Schönheim wurde in mehreren Bauetappen gegen Ende des zweiten Weltkrieges und in der Nachkriegszeit mit vorstädtisch-ländlichen, reinen Wohnbauten, allerdings unterschiedlicher Bautypologie, bebaut. Zusammengehalten wurden die Siedlungsteile der Baugenossenschaft durch eine parkartig ausgelegte, bescheiden instrumentierte, ringförmige Erschliessungsstrasse, den Bramenring. Im Zeitpunkt der Erstellung der Bauten gab es erst wenige private Autobesitzer, weshalb nur wenige örtliche Einstellmöglichkeiten als Garagenboxen in Sockelpartien (Bramenring Etappe A) und als freistehendes Nebengebäude (im Südosten) erstellt worden waren. Erst in den Siebzigerjahren wurde eine zusätzlich als Schutzraumanlage dienende grössere Tiefgarage (unter dem Grundstück Kat.-Nr. 6076) erstellt.

Erneuerungsprozess

Getreu den genossenschaftlichen Grundsätzen einer bewohnerorientierten Erneuerung des Baubestandes wurde ein schrittweiser Erneuerungsprozess der Siedlung in Kloten an die Hand genommen. Hauptmotive waren neben dem Ziel der Schaffung freier interpretierbarer Wohnungsgrundrisse einerseits die Verbesserung der Energiebilanz, der wohnungsinternen Schalldämmung sowie der Erneuerung der haustechnischen Installationen.

In einer ersten Phase sollte deshalb nur zur lärmintensiven Schaffhauserstrasse ein Ersatzneubau (Bramenring Etappe A) realisiert werden, der die Schallabschirmung für die ganze Siedlung verbessert.

Detaillierte Analysen und Variantenstudien zur sanften Erneuerung und Verdichtung des mittleren Teilareals (Bramenring Etappe B) führten zur Erkenntnis, dass es sinnvoll ist, die gesamte Bebauung inkl. der aktuellen Bauetappe C grundsätzlich zu ersetzen und in angemessener Art und Weise zu verdichten.

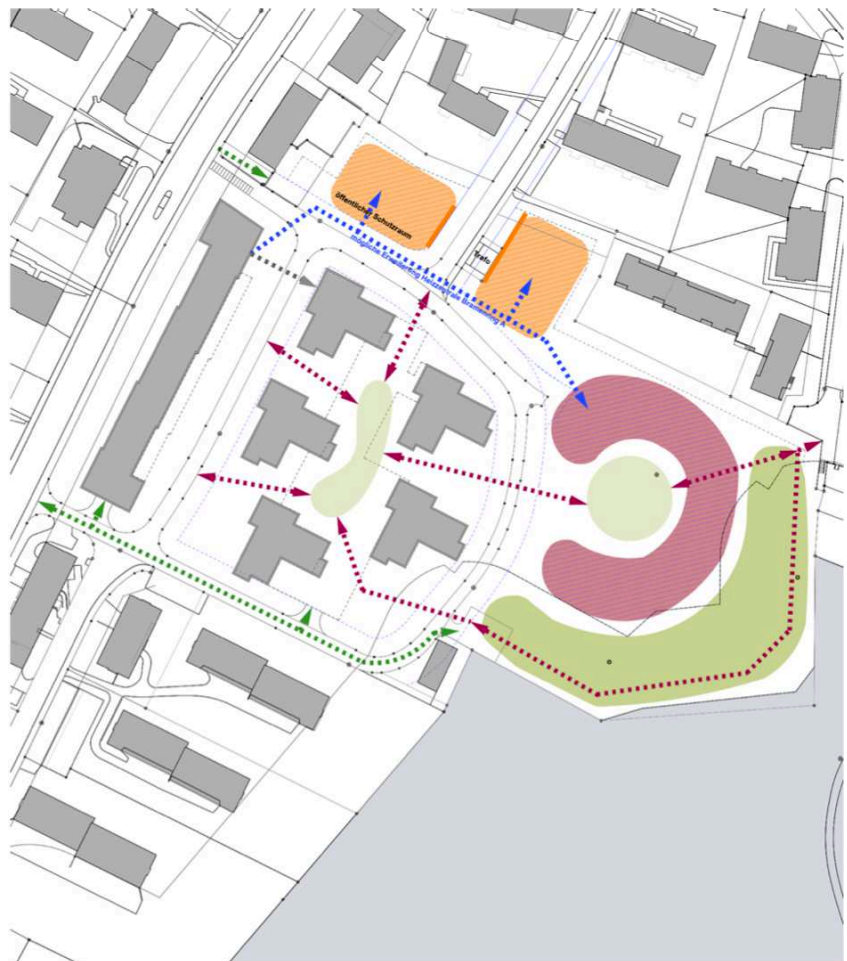
3.2 Städtebau

Städtebauliche Struktur und Adressbildung

(Quelle: ADP Architekten AG)

Im Lichte der oben erwähnten, charakteristischen Merkmale der Siedlungsstruktur mit grösseren Siedlungseinheiten wird der Arealteil Ost als ablesbare Siedlungseinheit im Bereich der Landschaftskammer Richtung Hardwald angelegt. Die Erschliessung der vier Gebäude im Arealteil Ost erfolgt vom gegliederten, zentralen Freiraum aus. Die beiden Teilbereiche (Arealteil West und Arealteil Mitte) an der nördlichen Peripherie des Gesamtareals werden geometrisch und volumetrisch als Teil der weitgehend orthogonal strukturierten nördlich anschliessenden talseitigen Bebauung integriert. Sie orientieren sich mit ihrer Gebäudetypologie (laubengangartige Erschliessungsseite) zu den benachbarten Strassenräumen hin.

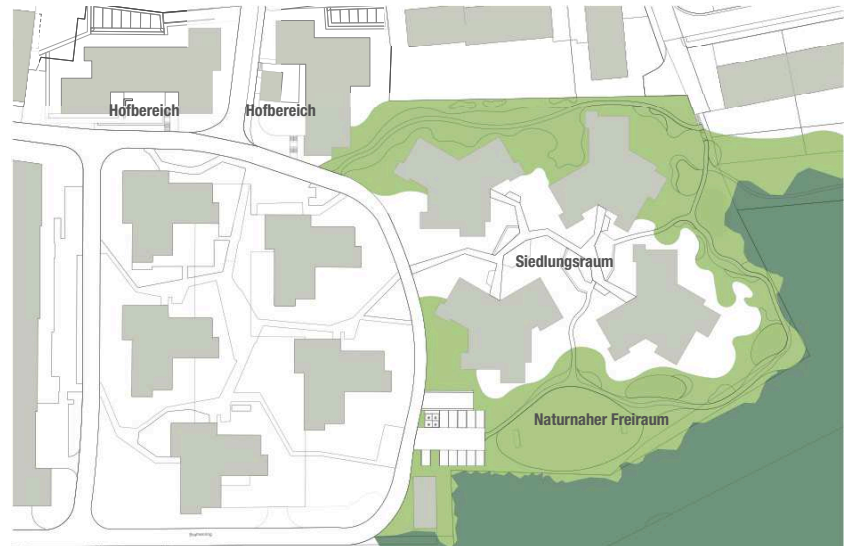
- Bebauung West
- Bebauung Ost



3.3 Freiraum

Der Freiraum ist in unterschiedliche Teilräume gegliedert:

Freiraumkonzept
(Quelle: Noa Landschaftsarchitektur)



Naturnaher Freiraum

Zum Wald hin wird im Teilbereich Ost ein grosszügiger, in seinen Abmessungen variierender Freiraum angelegt. Er wird differenziert durch eine präzise, jedoch offen und locker wirkende Baumstellung in Form von Wildgehölzen, die landschaftliche Raumkammern bilden. Als primäre Baumart ist die Setzung von *Pinus sylvestris* (Waldkiefer) vorgesehen. Der bodennahe Raum wird durch sekundäre, raumbildende, naturnah gestaltete Bereiche aus Sträuchern und Natursteinen perspektivisch gegliedert und durch eine informelle Wegführung (Trampelpfad) auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Siedlungsraum (Teilbereich Ost)

Der Siedlungsraum im Teilbereich Ost wird zur Stärkung der Adressbildung vom Bramenring her durch eine Setzung abstrakter räumlicher Elemente (z.B. Betonbänder) formell ausgezeichnet. Der Siedlungsraum selber erstreckt sich über zwei in der Höhe gestaffelte Freiraumbereiche mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Die beiden Niveaus des Siedlungsraumes werden mit einem grosszügigen, rampenartigen Element miteinander räumlich und funktional in enge Beziehung gesetzt.

Hofbereiche (Teilbereiche West und Mitte)

Eigentlicher freiräumlicher Aufhänger für die Anbindung der nördlichen Gebäude stellen die patioartigen Hofräume dar, die in enger Beziehung zu den laubengangartigen privaten resp. halböffentlichen Aussenräumen in den Gebäuden stehen. Die Patioräume werden zur Strasse leicht räumlich abgeschirmt durch eine Geländemodulierung beim Teilbereich West und durch das mit einer neuen baulichen Hülle versehene Nebengebäude mit der bestehenden Trafostation. Einzelne Baumsetzungen spenden Schatten und aktivieren die Freiräume.

«Parkstrasse» Bramenring

Die zurückhaltend instrumentierte, geschwungene, schöne Strassenführung aus der Nachkriegszeit soll in ihrem Charakter baulich und gestalterisch erhalten bleiben. Zusätzlich zu den bestehenden zwei Bereichen mit senkrecht zur Strasse angeordneten Besucherparkplätzen der Bauetappen A und B werden im Bereich des heutigen bestehenden Garagengebäudes einzelne unauffällig ausgestaltete Besucherparkplätze angeordnet.

3.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt einerseits über den Bramenring und andererseits über die Hardpüntstrasse.

Die Grundeigentümerin hat sich entschlossen, aufgrund ihrer Erfahrungen mit der Vermietungssituation der ersten zwei Bauetappen (Bramenring Etappe A und B) eine gegenüber der damals realisierten Anzahl von Abstellplätzen reduzierte Anzahl Parkplätze pro Wohnung zu realisieren. Es wird deshalb in etwa ein Parkplatz pro Wohnung realisiert. Die genaue Zahl richtet sich an der baulichen und ökonomischen Machbarkeit. Es werden insgesamt etwa hundert Abstellplätze in unterirdischen Einstellhallen und zehn oberirdische Abstellplätze für Besucher realisiert.

Die Tiefgaragen kommen unter den Siedlungsteil West als Ersatz für die bestehenden Einstellhalle und unter dem Siedlungsteil Ost zu liegen. Die Erschliessung der östlichen Einstellhalle erfolgt vom Bramenring her. Die Erschliessung der Einstellhalle unter dem Teilbereich West erfolgt von der Hardpüntstrasse her. Die Besucherparkplätze befinden sich örtlich entlang des Bramenrings.

4 ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

4.1 Zweck

Ziele Ziff. 1

Mit dem Gestaltungsplan werden die gute städtebauliche Einordnung der Neubauten sowie eine hohe Qualität des Aussenraums gemäss § 71 PBG sichergestellt. Es werden erhöhte erschliessungs- und energietechnische Anforderungen an die Überbauung gestellt.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile Ziff. 2 Abs. 1

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Stadt Kloten und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Die Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG werden im Erläuterungsbericht integriert und die Behörden entscheiden mit der Planfestsetzung gesamtheitlich darüber.

Geltungsbereich Ziff. 2 Abs. 2

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 1812, 5960, 6076 und 6077 (Teil, Strassenparzelle) mit einer Fläche von total rund 15'000 m².

Übersicht Parzellen im Geltungsbereich

EigentümerIn	Parzelle [Kat.-Nr.]	Fläche [m ²]
Stadt Kloten	1812	88
	6077	1'207 innerhalb Perimeter: 292
Baugenossenschaft Schönheim	5960	12'483
	6076	1'974
Total		14'837

Verhältnis zum übrigen Baurecht
Ziff. 3

4.3 Ergänzendes Recht

Die Bestimmungen der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. Die BZO der Stadt Kloten basiert auf dem PBG in der Fassung bis 28. Februar 2017 (vor der Einführung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB). In den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden in erster Linie Abweichungen zu den Bestimmungen der BZO festgelegt, die sich im Rahmen der zulässigen Abweichungen für Arealüberbauungen bewegen. Für die Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die Bau- und Zonenordnung vom 15.6.2013, mit Änderung vom 2.2.2019, massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

Im Gestaltungsplan werden in Übereinstimmung mit der aktuellen BZO der Stadt Kloten die bisherigen Baurechtsbegriffe nach der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des PBG verwendet.

Die Wirkung der Baulinien an der Hardpüntstrasse und der Waldabstandslinie innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans werden suspendiert. Sollte der Gestaltungsplan dereinst aufgehoben werden, würden diese Bestimmungen automatisch wieder in Kraft treten.

Die Baubereiche D und F unterschreiten stellenweise den rechtsgültigen Waldabstand. Diese Unterschreitung ist erforderlich, um das im Kapitel 3 dargelegte Gesamtkonzept umzusetzen. Sie wird durch eine Beschränkung der insgesamt überbaubaren Flächen sowie eine naturnahe Freiraumgestaltung in grossen Teil des Waldabstandsreichs kompensiert. Durch die Überstellung kann eine offene Bebauungsstruktur realisiert werden und die Geschossigkeit der Bauten bewusst tief gehalten werden, um so einen Massstabssprung zu den angrenzenden Siedlungen zu verhindern und eine optimale städtebauliche Eingliederung sicherzustellen. Gleichzeitig kann die Durchlässigkeit des Freiraums als grosse Qualität der Siedlung beibehalten werden.

Anforderungen
Ziff. 4 Abs. 1

4.4 Gestaltung

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "besonders gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind begleitend für die Beurteilung. Der Gestaltungsplan und das Richtprojekt bilden eine geeignete Grundlage zur Erreichung der geforderten sehr guten Gesamtwirkung. Die umfassende Beurteilung der "besonders guten" Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Richtprojekt
Ziff. 4 Abs. 2 und 3

Als Beurteilungsgrundlage dient das Richtprojekt von ADP Architekten AG und Noa Landschaftsarchitektur. Dieses zeigt auf, wie die Überbauung gestaltet werden soll. Es hat richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere bezüglich Geschossigkeit, kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Freiräume und Erschliessung. Abweichungen von Richtprojekt sind zulässig, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

4.5 Bebauung

Baubereiche
Ziff. 5 Abs. 1 bis 4

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne einer ausreichenden Projektierungsfreiheit werden die Baubereiche mit einem gewissen Spielraum zum Richtprojekt festgelegt.

Die Baubereiche wurden so ausgelegt, dass der minimale Grundgrenzabstand von 5.0 m gegenüber den Nachbarparzellen sowie mit dem Richtprojekt auch die Mehrlängenzuschläge nach Art. 54 BZO und Mehrhöhenzuschläge nach Art. 42 Abs. 2 BZO überall eingehalten werden. Vom reduzierten Grenzabstand gemäss Art. 56 Abs. 1 BZO wird kein Gebrauch gemacht. Der Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C und D gemäss Richtprojekt ist so bemessen, dass der Gestaltungsplan Art. 54 Abs. 5 BZO nicht übersteuert, der vorsieht, dass bei einem Gebäudeabstand von weniger als 7.0 m der Mehrlängenzuschlag über die Gesamtlänge der benachbarten Baukörper ermittelt wird.

Eine Unterschreitung der Abstände gemäss BZO gegenüber Drittgrundstücken durch eine nachbarliche Vereinbarung im Sinne eines Näherbaurechts gemäss § 270 Abs. 3 PBG bleibt zulässig.

Zwischen den Gebäuden D und F wird der Gebäudeabstand durch die Balkone unterschritten. Die Gebäude wurden jedoch im Richtprojekt bewusst so ausgerichtet, dass sich weder eine Einsichts- noch eine Verschattungsproblematik ergibt. Die Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften in diesem Bereich wurde im Rahmen der Bearbeitung des Richtprojekts überprüft. Die abschliessende Beurteilung hat jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

Vorsprünge dürfen die definierten Baubereiche um bis zu 2.0 m überragen. Die Beschränkung auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge gemäss § 260 Abs. 3 PBG kommt nur für Terrassen, Vordächer und Balkone und nur gegenüber Nachbargrundstücken in der Wohnzone, nicht aber arealintern sowie gegenüber dem Wald und den Strassen zur Anwendung. Abgestützte Balkone wie sie im Richtprojekt vorgesehen sind, sind hinsichtlich der Abstände frei auskragenden Balkonen gleichgestellt. Übliche Dachvorsprünge sind von der Drittelregelung ebenfalls ausgenommen (siehe Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage 2019, S. 1093)

Bauliche Dichte
 Ziff. 5 Abs. 5 und 6

Es wird nicht von der zulässigen baulichen Dichte für Arealüberbauungen gemäss Bau- und Zonenordnung abgewichen. Gemäss Art. 19 BZO gilt eine Ausnützungsziffer von 100% plus Boni für Arealüberbauungen (Art. 40 BZO) und Familienwohnungen (Art. 23 BZO) von jeweils 10%. Daraus resultiert eine zulässige Ausnützungsziffer von total 120%. Von den insgesamt 14'837 m² Grundstücksfläche (GSF) sind 11'781 m² anrechenbar (aGSF).

Bei den restlichen 3'056 m² handelt es sich um nicht anrechenbares Strassengebiet, Waldabstandsfläche oder Wald. Bei einer Ausnützung von 120% resultiert somit eine zulässige anrechenbare Geschossfläche von 14'137 m²:

Ausnützungsberechnung
 (ohne 10% Familienbonus)

Parzelle [Kat.-Nr.]	Grundstücks- fläche (GSF) [m ²]	Nicht anre- chenbare GSF [m ²]	Anrechen- bare GSF [m ²]	aGF zulässig [m ²]
1812	88	0	88	106 97
6077	292	292 (Strasse)	0	0
5960	12'483	2'491 (Waldabstand) 252 (Wald) 20 (Strasse)	9'720	11'663 10'692
6076	1'974	0	1'974	2'369 2'171
Total	14'837	3'056	11'781	14'137 12'959

Berechnung anrechenbare
 Grundstücksfläche
 Quelle: ADP Architekten



Das Richtprojekt über die Parzellen Kat.-Nrn. 5960 und 6076 sieht eine Ausnutzung von 104 % vor. Die Reserve zur gemäss BZO zulässigen Ausnutzung wird im Rahmen des Gestaltungsplans auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Aufteilung aGF auf Baubereiche A-F

Baubereich	aGF Richtprojekt [m ²]	aGF zulässig [m ²]	Reserve [m ²]
A	2'421	2'558	137
B	2'075	2'192	117
C	2'004	2'117	113
D	2'005	2'118	113
E	1'881	1'987	106
F	1'881	1'987	106
Total	12'267	12'959	692

Die Baugenossenschaft Schönheim beabsichtigt innerhalb der Baubereiche A-F insgesamt 115 Wohnungen zu realisieren.

Wohnungsspiegel Richtprojekt

Wohnungstyp	Grösse HNF ca. [m ²]	Anzahl Whg.
1.5-Zi-Whg.	50	8 (7%)
2.5-Zi-Whg.	60-70	27 (24%)
3.5-Zi-Whg.	85-95	37 (32%)
4.5-Zi-Whg.	105-115	39 (34%)
5.5-Zi-Whg.	120-130	4 (3%)
Total	10'684	115

Familienwohnungsbonus

Der flächenmässige Anteil von Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern beträgt im Richtprojekt knapp 45 %. Allerdings weisen nur 37 % der Wohnungen 4 oder mehr Zimmer auf. Die Vorgaben für den Familienwohnungsbonus gemäss Art. 23 BZO (mindestens 50 % der Wohnungen weisen 4 oder mehr Zimmer auf und der flächenmässige Anteil dieser Wohnungen beträgt mehr als 40 %) sind aktuell nicht erfüllt. Das Richtprojekt ist auf diesen Ausnützungsbonus von 10 % indes nicht angewiesen.

Die geplanten Wohnungen weisen jedoch grossmehrheitlich eine als Individualbereich nutzbare Fläche auf, was bei Bedarf eine verdichtete Nutzung der Wohnungen zulässt. Aus diesem Grund wird die Beanspruchung des Familienwohnungsbonus im Gestaltungsplan offen gehalten.

Geschossflächenverlagerungen Ziff. 5 Abs. 7

Es ist zulässig die anrechenbare Geschossfläche zwischen den einzelnen Baubereichen geringfügig zu verlagern.

Der damit erzeugte Spielraum ist ausreichend, um allfällige Änderungen vornehmen zu können. Er ist aber genügend eng berechnet, um den Charakter des Richtprojekts zu sichern.

Aufbauten Ziff. 5 Abs. 8

Technische Aufbauten (z.B. Solaranlagen) sind auch über der maximal zulässigen Gesamthöhe gestattet. Ebenso sind nicht anrechenbare Aufbauten (z.B. Terrassenunterstände) zulässig. Um eine gute Einordnung sicherzustellen, sind solche Aufbauten soweit technisch möglich zu reduzieren und so zu platzieren, dass sie möglichst wenig einsehbar sind (z.B. Ummantelung, gebündelte Anordnung).

Die in der Wohnzone W4 zulässige maximale Gebäudehöhe von 14.70 m sowie die maximale zulässige Gesamthöhe (Gebäudehöhe + Firsthöhe) von 19.70 m (Art. 19 BZO) werden mit dem Richtprojekt nicht überschritten. Die bei Arealüberbauungen zulässige Erhöhung der Geschosszahl und der Gebäudehöhe (Art. 42 BZO) wird nicht beansprucht.

Auf den Dächern der Neubauten sind aufgeständerte Solaranlagen geplant. Dies erlaubt eine gleichzeitige Begrünung der Dachflächen.

Um die Einsehbarkeit der Aufbauten zu verringern, ist vorgesehen, die Dachrandabschlüsse zu erhöhen. Zu diesem Zweck dürfen die Dachrandabschlüsse die zulässige Gebäudehöhe um maximal 70 cm überschreiten, ohne dass der Mehrhöhenzuschlag gemäss Art. 42 Abs. 2 BZO zur Anwendung kommt (Ziff. 5 Abs. 6).

Dachgestaltung

Ziff. 5 Abs. 9

Entsprechend dem Richtprojekt sind nur Flachdächer zulässig. Im Interesse der Retention von Regenwasser und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind sie grundsätzlich entsprechend Art. 47 BZO zu begrünen, falls dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Unterirdische Gebäude

Ziff. 5 Abs. 10

Unterirdische Gebäude sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen (§ 269 PBG), sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie haben jedoch auf die geplanten Bäume sowie auf bestehende und zu planende Werkleitungskorridore Rücksicht zu nehmen. Ihre Abmessungen sind im Sinne der Gewährleistung einer angemessenen Bepflanzbarkeit auf maximal 50% der Grundstücksfläche zu begrenzen.

Die jeweilige Überdeckung unterirdischer Gebäude richtet sich nach den Anforderungen der von der Landschaftsarchitektur vorgesehenen Bepflanzung.

Für unterirdische Bauten ist ein Mindestabstand von der Waldgrenze von 5 m einzuhalten (siehe Protokoll der Besprechung vom 20. August 2020).

Besondere Gebäude

Ziff. 5 Abs. 11

Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und Art. 35 BZO sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie können analog zu den unterirdischen Gebäuden (siehe vorheriger Abschnitt) durch die Stadt auch innerhalb des Baulinienbereichs gestattet werden.

Es handelt sich dabei insbesondere um das bestehende Trafogebäude (Kat.-Nr. 1812), das mithilfe einer neu gestalteten Aussenhülle besser in die Siedlung integriert werden soll. Als besondere Gebäude gelten aber auch andere Infrastrukturbauten wie Tiefgarageneinfahrten und -aufgänge sowie Zweiradparkieranlagen.

Zur Sicherung der freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts wird die für besondere Gebäude maximal zulässige Fläche auf 10 % der massgeblichen Grundstücksfläche begrenzt.

Für besondere Gebäude ist ein Mindestabstand von der Waldgrenze von 5.0 m einzuhalten (siehe Protokoll der Besprechung vom 20. August 2020).

Umgebungsgestaltung

Ziff. 5 Abs. 12

Für eine zweckmässige Nutzung der Erdgeschosse sowie Ausgestaltung des Freiraums insbesondere hinsichtlich der Entwässerung des Areals wird ein angemessener Spielraum im Rahmen von 1.5 m für die Veränderung des heute bestehenden Terrains gewährt.

Diesbezüglich wird im Sinne einer harmonischen Umgebungsgestaltung von Art. 59 Abs. 1 BZO abgewichen, wonach einzig Abgrabungen von untergeordneter Natur zulässig wären.

Terrainveränderungen sind abhängig von der Höhe in der Regel ab einem Waldabstand von 2 bis 5 m möglich (siehe Protokoll der Besprechung vom 20. August 2020).

Nutzweise

Ziff. 6

4.6 Nutzung

Auf dem Areal sind gemäss Richtprojekt vorwiegend Wohnungen geplant. In Abstimmung mit der gemäss Ziff. 9 Abs. 2 der Bestimmungen geltenden Empfindlichkeitsstufe wird die Nutzung auf Wohnen und nicht störende Betriebe beschränkt.

Grundsatz

Ziff. 7 Abs. 1

4.7 Freiraum

Der Freiraum ist ein wichtiger Aufenthaltsort. Er muss über das gesamte Gestaltungsplangebiet einheitlich und möglichst klimagerecht gestaltet werden. Zudem übernimmt er auch eine wichtige ökologische Funktion. Diese Qualitäten können mit dem vorliegenden Richtprojekt erreicht werden. Im Baubewilligungsverfahren ist gestützt auf das Richtprojekt die Qualität zu überprüfen und sicherzustellen.

Naturnaher Freiraum

Ziff. 7 Abs. 2

Die im Plan bezeichneten äusseren Teile des Freiraums sind möglichst naturnah zu gestalten und bilden im Süden des Perimeters einen sanften Übergang zum angrenzenden Wald. Naturnah gestaltete Spiel- und Aufenthaltsflächen gemäss Richtprojekt sind möglich. Die Versiegelung soll auf funktional notwendige Flächen (z. B. Standort für Unterflurcontainer) beschränkt werden.

Siedlungsinterner Freiraum

Ziff. 7 Abs. 3

Im Innern des Planungsgebiets ist eine attraktive Erschliessung der einzelnen Gebäude sicherzustellen und Aufenthaltsbereiche für die Bewohnenden in Form von nutzungsneutralen Platz- und Rasenflächen inklusive vereinzelter Sitzgelegenheiten anzubieten.

Verkehrsfläche

Ziff. 7 Abs. 4

Ein Teil der Hardpüntstrasse (Kat.-Nr. 6077) zwischen den Parzellen Kat-Nrn. 6076 und 5960 wird zwecks eines zusammenhängenden Gestaltungsplangebiets in den Perimeter einbezogen. Die Strasse soll jedoch ihren heutigen Zweck als Verkehrsfläche unverändert beibehalten.

Bepflanzung

Ziff. 7 Abs. 5 und 6

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums vorwiegend standortgerechte und einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

Die Überdeckung der Tiefgarage ist so zu wählen, dass eine dem Richtprojekt entsprechende Bepflanzung möglich ist.

Zu- und Wegfahrt

Ziff. 8 Abs. 1

4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die Zufahrt zu den innerhalb des Perimeters gelegenen unterirdischen Abstellplätzen erfolgt von Norden her ab der Hardpüntstrasse (Baubereiche A, B) und von Süden her ab dem Bramenring (Baubereiche C-F). Es sind die notwendigen Sichtweiten gemäss VSS-Norm SN 640 273a einzuhalten. Möglich ist auch ein unterirdischer Anschluss der Tiefgarage der Baubereich C bis F an die bestehende Tiefgarage auf Kat.-Nr. 6075.

Notzufahrt

Ziff. 8 Abs. 2

Die Notzufahrten sind zu gewährleisten. In der Projektierung sind die Richtlinien für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) beizuziehen.

Öffentlicher Fussweg

Ziff. 8 Abs. 3

Um die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals für die Öffentlichkeit gemäss der Festlegung im kommunalen Richtplan (vgl. Kap 2.1, Kommunalen Richtplan) zu gewährleisten, wird eine öffentliche Fussverbindung vom Bramenring zum Hasenbühlweg definiert. Die genaue Linienführung ist Gegenstand des Bauprojekts. Der Bestand und die Rechte am Weg zugunsten der Öffentlichkeit sind im Grundbuch einzutragen.

Veloabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 4

Die Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich gemäss der massgebenden gesetzlichen Grundlage, dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010.

Das Richtprojekt sieht ausgehend vom geplanten Wohnungsmix für jedes Gebäude rund 60 Veloabstellplätze respektive insgesamt 356 Veloabstellplätze vor.

Ein Teil der Abstellplätze ist jeweils oberirdisch in der Nähe der einzelnen Hauseingänge zu platzieren.

Gemäss Parkplatzreglement ist für die Lage, Gestaltung und Dimension der Veloabstellanlagen die jeweils gültige VSS-Norm anzuwenden. Aktuell ist dies SN 640 066.

Autoabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 5 bis 8

Die minimal und maximal zulässige Anzahl Abstellplätze berechnet sich analog den Veloabstellplätzen gemäss dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten (siehe auch Kapitel 2.2).

Ausgehend von den rund 115 geplanten Wohnungen sind gemäss Parkplatzreglement mindestens 72 (50% des Normbedarfs) bis maximal 173 Abstellplätze (120% des Normbedarfs) vorzusehen.

Die Grundeigentümerin möchte bewusst nicht die gemäss Parkplatzreglement maximal zulässige Anzahl Abstellplätze realisieren und sich eher am unteren Grenzwert orientieren. Das Richtprojekt sieht daher insgesamt nur 104 Abstellplätze vor (10 oberirdische und 94 unterirdische). Die maximale Anzahl Abstellplätze wird abweichend zur kommunalen Rechtsgrundlage auf 1 Abstellplatz pro Wohnung begrenzt, was gemäss Richtprojekt einem Maximum von 115 Abstellplätzen entspricht.

Ein Teil der Abstellplätze kann auch in den angrenzenden Siedlungen Bramen A und B (ebenfalls im Eigentum der Baugenossenschaft Schönheim) abgedeckt werden. Dies bedingt einen entsprechenden Eintrag ins Grundbuch.

Im Sinne eines attraktiven Aussenraums sind die oberirdischen Abstellplätze auf die im Plan bezeichneten rund zehn Besucherparkplätze entlang des Bramenrings zu beschränken.

4.9 Umwelt

Energie

Ziff. 9 Abs. 1 und 2

Die Grundeigentümer beabsichtigen, ein energetisch hochwertiges Bauprojekt zu realisieren, das den heutigen Standards entspricht. Die Gebäude sollen einen geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Zudem soll bei der Wahl der Energieträger für die Raumwärme und für die Warmwasseraufbereitung ein hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme angestrebt werden.

Der überarbeitete Energieplan der Stadt Kloten sieht im Gebiet Bramen den Aufbau eines Holz- oder Grundwasserwärmeverbunds vor. Im Rahmen des vorliegenden Projekts ist daher der Anschluss des Areals an diesen Verbund zu prüfen. Die Nutzung alternativer Wärme- und Energiequellen gemäss dem Eignungsgebiet 1 des Energieplans sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt möglich.

Gemäss Abklärungen bei den Industriellen Betriebe Kloten AG sind die Werke zurzeit an Machbarkeitsstudien in den Gebieten Spitz und Hohrainli. Nach heutigem Stand wird es nicht möglich sein, dass innert nützlicher Frist ein Wärmeverbund im Gebiet Bramen realisiert wird. Die Bauherrschaft beabsichtigt daher für das vorliegende Projekt die Realisierung von Erdsonden. Entsprechende Probebohrungen sind bereits in Gang.

Es muss im Rahmen des Baubewilligungsprozesses von einem externen Experten nachgewiesen werden, dass die Neubauten die zum

Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans geltende gewichtete Energiekennzahl gemäss Minergie-ECO-Standard oder einen gleichwertigen Stand erreichen.

Minergie-ECO ist eine Ergänzung zum Minergie-Standard und garantiert neben Komfort und Energieeffizienz zusätzlich auch die Erfüllung der Anforderungen des gesunden und ökologischen Bauens.

Lärm

Ziff. 9 Abs. 3

Dem Areal ist gemäss Zonenplan die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugewiesen. Da das Gestaltungsplangebiet hinreichend erschlossen ist, sind die Immissionsgrenzwerte massgebend.

Lichtemissionen

Ziff. 9 Abs. 4

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden.

Das ARE empfiehlt, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

Es sind unter anderem die folgenden fünf Grundsätze zu beachten:

- **Notwendigkeit:** Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.
- **Ausrichtung:** Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.
- **Lichtlenkung:** Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.
- **Helligkeit:** Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.
- **Lichtsteuerung:** Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.

Die geplanten Aussenraumbelichtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

4.10 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Ziff. 10 Abs. 1

Gemäss Art. 7 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetzes ist die oberflächliche Versickerung die erste Priorität für die Entsorgung des Regenabwassers. Sind die örtlichen Verhältnisse für eine Versickerung nicht geeignet, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Gemäss dem geologisch-geotechnischen Bericht (siehe Beilagen) weist der Untergrund keine nennenswerte Wasserdurchlässigkeit und damit nur ein minimales Schluckvermögen auf. Daher ist im vorliegenden Fall keine konzentrierte Versickerung von Meteorwasser möglich. Das anfallende Meteorwasser muss mit Bewilligung der zuständigen Behörden in eine geeignete Vorflut wie z.B. in ein Oberflächengewässer oder einen Meteorwasserkanal eingeleitet werden.

Die Zulässigkeit für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist gemäss der VSA-Richtlinie Regenwasserentsorgung (Kap. 3, Tabelle 3.8) zu prüfen.

Es sind oberflächliche Retentionsvolumen zu schaffen (z.B. nicht begehbare Flachdächer). Wege und Plätze können mit durchlässigen Belägen versehen werden, so dass das Wasser flächenhaft im Untergrund versickern kann.

Abfallentsorgungsanlage

Ziff. 10 Abs. 2

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls ist entsprechend Art. 64 BZO im Süden des Areals eine in die Umgebungsgestaltung eingebundene zentrale Sammelstelle vorgesehen. Bevorzugt wird die Erstellung einer Sammelstelle mit Unterflurcontainern.

4.11 Etappierung

Grundsatz, Anlagen und Ausstattungen

Ziff. 11

Die Überbauung im Gestaltungsplangebiet kann in Etappen erfolgen. Dabei ist sicherzustellen, dass die der jeweiligen Etappe zugehörigen Anlagen und Ausstattungen realisiert werden.

Sofern eine Etappierung die Umsetzung gemäss Bestimmungen des Gestaltungsplan temporär nicht zulässt, können Übergangslösungen von der Stadt bewilligt werden (z.B. geänderte Wegführung).

4.12 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Ziff. 12

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung des Festsetzungsbeschlusses der Stadt Kloten in Kraft. Nach Vorliegen der Rechtskraftbescheinigung publiziert die Stadt das Datum der Inkraftsetzung.

5 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG

5.1 Umsetzung der kantonalen Richtplanung

Kantonale Richtplanung

Der Gestaltungsplan Bramenring C setzt den Handlungsbedarf, der im kantonalen Richtplan für den Handlungsraum "Stadtlandschaft" beschrieben ist, sachgerecht um:

- Die Erhöhung der baulichen Dichte im Umfeld des Bahnhofs Kloten ermöglicht die Aktivierung des bestehenden Potenzials in der bereits überbauten Bauzone.
- Mit dem Gestaltungsplan wird die städtebauliche Qualität der geplanten baulichen Verdichtung gesichert.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Schaffung eines hochwertigen Aussenraums, welcher den Bedürfnissen der Quartierbewohner entspricht. Es werden attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen mit Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in nächster Nähe zum Wald geschaffen.
- Der motorisierte Verkehr wird frühzeitig in die Tiefgaragen gelenkt und es wird nur eine kleine Anzahl oberirdischer Abstellplätze vorgesehen. So können unerwünschte Einwirkungen auf die Wohngebiete begrenzt werden.

5.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte

Bauliche Ausnützung

Der Gestaltungsplan Bramenring C lässt eine maximale Ausnützungsziffer von 110-120 % zu. Das durch den Gestaltungsplan generierte bauliche Potenzial (Ausbaugrad) wird mit dem Richtprojekt weitgehend ausgeschöpft (AZ 104 %). Das Richtprojekt und der darauf basierende Gestaltungsplan Bramenring C gewährleisten somit eine optimale und städtebaulich gut verträgliche Ausnützung des Planungsgebiets und tragen dadurch zu einem haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden bei.

Nutzungsdichte

Gemäss der Quartieranalyse für Siedlungserneuerung (GIS ZH) besteht im Planungsgebiet heute eine mittlere Nutzungsdichte von ca. 110 Personen/ha, davon sind 10 Personen/ha Beschäftigte.

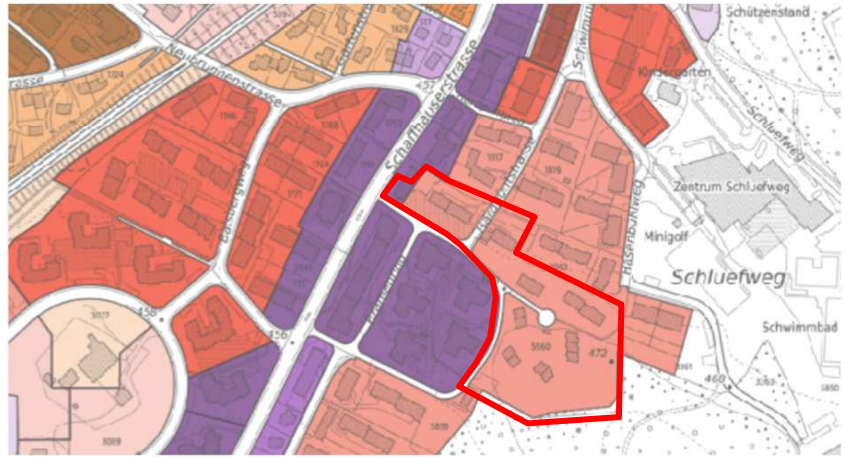
Wird von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von [Anzahl Zimmer – 1] Personen pro Wohnung ausgegangen (1 Person pro 1.5- und 2.5-Zi-Whg, 2 Personen pro 3.5-Zi-Whg, usw.), ist ausgehend von den gemäss Richtprojekt geplanten 115 Wohnungen mit insgesamt 242 Bewohnern zu rechnen (Belegungsdichte: 2.1 Personen/Wohnung). Dies entspricht einer Dichte von rund 166 Köpfen pro ha (ohne Berücksichtigung Strassenparzelle).

Die Ausnützung entspricht den Festlegungen der kommunalen Nutzungsplanung der Stadt Kloten. Die Vorgaben zur Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan (100-150 K/ha) werden leicht überschritten.

Auszug Quartieranalyse
(Quelle: maps.zh.ch)

Nutzungsdichte

Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
< 25	< 100	< 50
25 - 50	100 - 150	50 - 100
50 - 100	150 - 250	100 - 150
> 100	> 250	> 150



5.3 Fazit

Anforderungen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) an Nut- zungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt.
- Dem Grundsatz „Dynamik ermöglichen“ innerhalb der Stadtlandschaft wird Rechnung getragen.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Schaffung eines hochwertigen Aussenraums.
- Das Planungsgebiet eignet sich aufgrund Distanz von rund 500 m zum Bahnhof Kloten in besonderem Mass für die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem Gestaltungsplan wird das Potenzial in der bereits überbauten Bauzone aktiviert.
- Die Gestaltungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.
- Die Gestaltungsplanung basiert auf den übergeordneten Planungen und befolgt die Vorgaben aus der kommunalen Richtplanung, welche auf einer Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet basiert.

Gewinn für die Öffentlichkeit

Das Projekt bedeutet für die Stadt und deren Bevölkerung einen grossen Gewinn. Dabei sind insbesondere die folgenden Elemente hervorzuheben:

- Schaffung einer städtebaulich offenen und attraktiven Situation, die neue Qualitäten im öffentlichen Raum generiert
- Schaffung von attraktiven Wohn- und potenziellen Gewerbeflächen an gut erschlossener Lage
- Realisierung von öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereichen entlang des Waldes
- Realisierung einer öffentlichen Fussverbindung durch das Areal

Abstimmung von öffentlichen und privaten Interessen

Insgesamt schafft der private Gestaltungsplan Bramenring C die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung, die ortsbaulich überzeugend ist und sowohl die Anforderungen der Stadt Kloten als auch der privaten Grundeigentümerin erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der privaten Planungsträger sind optimal aufeinander abgestimmt.

6 PLANUNGSABLAUF

Terminplan

Gemäss Abklärungen mit der Stadt Kloten und dem kantonalen Amt für Raumentwicklung liegt die Zustimmung zum Gestaltungsplan aufgrund der Unterschreitung der rechtsgültigen Waldabstandslinie in Kompetenz des Gemeinderats der Stadt Kloten.

Der Planungsablauf präsentiert sich in diesem Fall wie folgt:

März 2020 – Februar 2021	Erarbeitung Richtprojekt Gestaltungsplanaufstellung und Eingabe durch die Grundeigentümerin
März – April 2021	Beratung in den Stadtbehörden und Verabschiedung zu Handen Mitwirkungsverfahren
Mai – Juli 2021	Vorprüfung durch das ARE (ca. 3 Monate) Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG (60 Tage) Anhörung Nachbargemeinden und Region
September-November 2021	Behandlung der Anträge aus der Vorprüfung, öffentlichen Auflage und Anhörung Bereinigung der Gestaltungsplanunterlagen
Ende November 2021	Unterzeichnung & Einreichung des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümerin bei der Stadt Kloten
Dezember 2021	Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Gemeinderat
Januar- März 2022	Zustimmung Gemeinderat
April - Mai 2022	Publikation / Referendumsfrist (60 Tage)
Ende Mai 2022	Rechtskraftbescheinigung
Juni – September 2022	Genehmigung durch die Baudirektion
September 2022	Publikation / Rekursfrist (30 Tage)
Mitte Oktober 2022	Rechtskraftbescheinigung
Ende Oktober 2022	Publikation Inkrafttretung

7 MITWIRKUNGSVERFAHREN

7.1 Öffentliche Auflage

Mitwirkung

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 4. Juni 2021 bis 3. August 2021 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten sich alle Personen zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Während der Auflagefrist gingen 6 Anträge und Anfragen von zwei Personen ein. Diese werden im Folgenden behandelt.

Antrag 1.1

Die Haupteerschliessung (Tiefgaragenzufahrt zu den Gebäuden C-F) sei nach Norden zu verschieben und über den Hasenbühlweg, eventualiter über den nördlichen Bereich des Bramenrings bzw. über die Hardpüntstrasse vorzusehen.

Entscheid

Das Anliegen kann teilweise berücksichtigt werden.

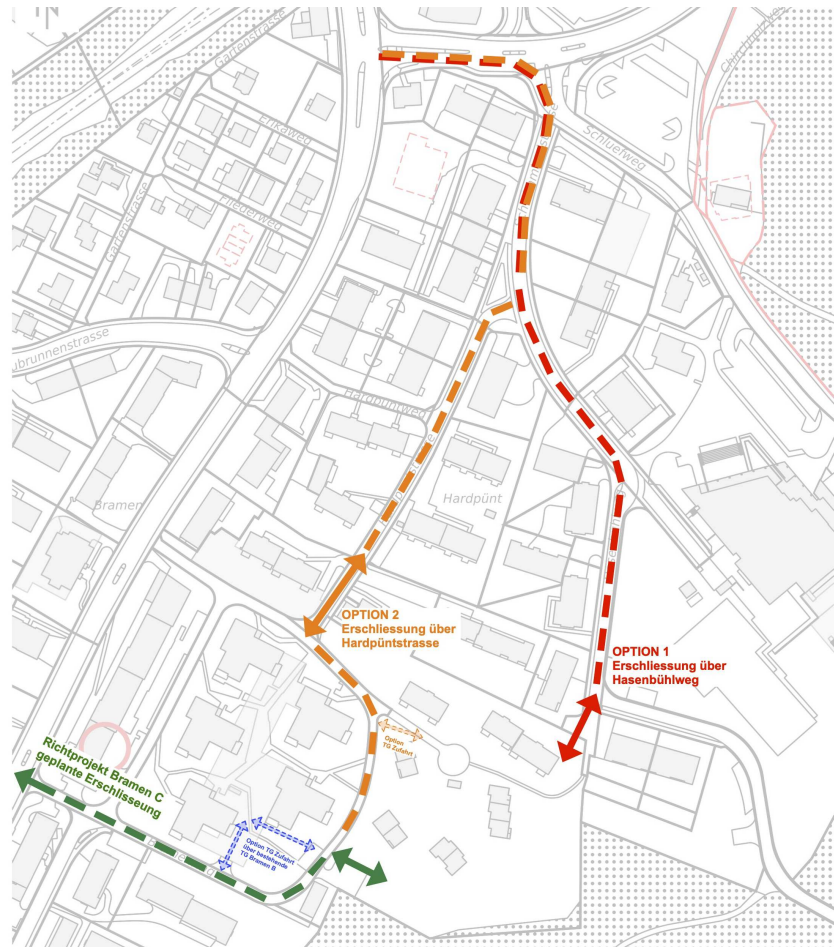
Im Zuge der Überarbeitung des Gestaltungsplans wurden nochmals alle denkbaren Erschliessungsvarianten auf ihre Machbarkeit und Zweckmässigkeit überprüft (siehe Abbildung). Die im Gestaltungsplan festgelegte Erschliessung wird nach wie vor als einzige zweckmässige Lösung erachtet. Die überprüften Varianten wurden im Detail mit der einwendenden Partei besprochen.

Die vorgeschlagene Erschliessungslösung führt zu längeren Erschliessungswegen und dadurch Mehrverkehr im angrenzenden Quartier (Hasenbühlweg, Schwimmbadstrasse, Hardpüntstrasse).

Im Quartierplan Bramen Süd von 1954, der die Planungsgrundlage für die Erstellung der Hardpüntstrasse und des Hasenbühlwegs bildete, ist zudem keinerlei Erschliessungsfunktion dieser Strassen für das Gebiet Bramenring vorgesehen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist eine entsprechende Erschliessung technisch zwar möglich, konstruktiv und ökonomisch jedoch sehr aufwändig.

Der Gestaltungsplan wurde aber so angepasst, dass auch eine unterirdische Erschliessung via Tiefgarage Bramen B zulässig ist. Die unterirdische Querung des Bramenrings wurde mit der Stadt abgeklärt und wäre grundsätzlich möglich.

Untersuchte Erschliessungsvarianten



Antrag 1.2

Subeventualiter sei die Tiefgaragenzufahrt zu den Gebäuden C-F nach Norden zu verschieben und über den nördlichen Bereich des Bramenrings bzw. über die Hardpüntstrasse vorzusehen, wobei der Grundeigentümer zu verpflichten sei, für ein entsprechendes Verkehrsregime (Einbahnverkehr) zu sorgen (Wegfahrt über den südlichen Bereich des Bramenrings).

Entscheid

Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden.

Das gewünschte Einbahnregime liegt nicht in der Zuständigkeit des privaten Grundeigentümers. Ein solches wird auch nicht als zweckmässig erachtet, da es im Widerspruch zur angestrebten Siedlungsqualität und der Verkehrssicherheit steht.

Auch diese Erschliessungslösung führt zu Mehrverkehr im Quartier und widerspricht dem angestrebten Grundsatz den Verkehr möglichst direkt ab dem übergeordneten Strassennetz in die Tiefgarage zu führen.

Eine Erschliessung der Tiefgarage der Gebäude C-F über die Hardpüntstrasse ist technisch nicht umsetzbar (Höhendifferenz).

Antrag 1.4

Die Grundeigentümer seien zu verpflichten, einen Gebäudeabstand von mindestens 7.0 m einzuhalten.

Der Gestaltungsplan sieht eine Unterschreitung der kantonalen Mindestgebäudeabstände vor (siehe z.B. zwischen Gebäude C und D). Bei einer derartigen Unterschreitung – welche nicht nur aus wohngygienischen und feuerpolizeilichen Gründen bedenklich ist – ist fraglich, wie das Prädikat einer besonders guten Gestaltung nach Art. 4 Abs. 1 GPV eingehalten werden soll, zumal die zahlreichen umliegenden Überbauungen von grosszügigen Abständen zwischen den einzelnen Bauten geprägt sind, welche zusätzlich durch Grünfläche aufgewertet werden. Die Grundeigentümer seien daher zu verpflichten, einen Mindestgebäudeabstand von 7.0 m einzuhalten.

Entscheid

Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden.

Kantonale und kommunale Mindestgebäudeabstände können im Sinne eines grundstück-internen Näherbaurechts nach § 270 Abs. 3 unterschritten werden, sofern keine wohngygienischen und feuerpolizeilichen Gründe dagegen sprechen.

Insbesondere bei den Gebäuden C und D wurden die Grundrisse so optimiert, dass trotz des relativ geringen Gebäudeabstands eine einwandfreie Wohnhygiene gewährleistet werden kann.

Die vorgesehene Konzeption der Gebäude und die sich daraus ergebenden Anforderungen wurden laufend und in engem Kontakt mit den zuständigen Behörden durch das Generalplanerteam abgeklärt. Die feuerpolizeilichen Auflagen werden vollumfänglich erfüllt.

Antrag 1.5

Einzelne Wegverbindungen fehlen oder sind nicht ausgewiesen, wie von der Schaffhauserstrasse 60-62 zur Hardpüntstrasse 1 (besteht seit ca. 70 Jahren) und von der Hardpüntstrasse 4 zum Hasenbühlweg 8/10/12 (besteht seit ca. 60 Jahren).

Für geh- und sehbehinderte Personen ist der Weg Bramenring 7 zum heutigen Kehrplatz und anschliessend über die 3-teilige Treppe zum Hasenbühlweg 12 eine Zumutung. Die Treppenteile sind heute ohne Handlauf. Zudem sind die Auftritte und Tritthöhen unterschiedlich. Der Weg Schaffhauserstrasse zu Hasenbühlweg hat total 2 Stufen (nicht 4, 5 und 10).

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die erwähnten informellen Wegverbindungen sind im Richtprojekt weiterhin vorgesehen und werden aufrechterhalten. Die Bauherrschaft erhält den gesamten Siedlungsraum wie bereits bei den vorhergehenden Überbauungen Bramenring A und Bramenring B öffentlich zugänglich.

Zusätzlich wird mit der Realisierung der im kommunalen Richtplan vorgesehenen Verbindung zum Stadion eine neue Wegverbindung in Ost-West-Richtung geschaffen und die Durchlässigkeit des Areals somit weiter erhöht.

Die einzelnen Verbindungen werden jedoch mit Ausnahme des oben genannten neuen Fusswegs in Richtung Stadion im Gestaltungsplan nicht explizit als öffentliche Verbindung definiert.

Antrag 1.6

Die mietbaren Aussenparkplätze sind nicht mehr vorgesehen. Zurzeit sind sechs Parkplätze am Waldrand und 14 Parkplätze bei der Hardpüntstrasse 4 in Betrieb, mit je einem hohen Kleinbus oder -transporter. Mit einer Garageneinfahrtshöhe von 2.20 m ist ein Parkieren möglich. Zudem sind die Fahrzeuge etwas länger als "normale" PW. Die teilweise engen Stützenabstände sind erschwerend.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die Autoabstellplätze der Bewohner werden künftig grundsätzlich unterirdisch angeordnet. Die strassenbegleitende Parkierung dient insbesondere der Kurzzeitparkierung (Besucher, Anlieferung).

Die Grundeigentümerin ist überzeugt, dass die Vorteile einer Minimierung der oberirdischen Parkierung zugunsten eines möglichst grosszügigen Freiraums die eventuell entstehenden Nachteile für das Parkieren von Spezialfahrzeugen (Kleinbus, -transporter, etc.) deutlich überwiegen.

7.2 Anhörung

Nachbargemeinden und Regionalplanung

Die Vorlage wurde den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Anhörung unterbreitet.

Die Nachbargemeinden haben die Planung ohne Anträge zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung der ZPG wird im Folgenden behandelt.

Antrag 2.1

Es wird empfohlen, zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs sowie zur Festlegung eines zweckmässigen Mobilitätsangebots auf dem Areal, die Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept und dessen wichtigste Inhalte mit der Baueingabe in den Bestimmungen zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Der Gestaltungsplan sieht keine Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze gegenüber den Bestimmungen der Grundordnung vor. Es wird jedoch eine gegenüber dem Maximum deutlich tiefere Anzahl Abstellplätze realisiert.

Das vorgesehene Angebot für den Fuss- und Veloverkehr wird als zweckmässig erachtet.

Es wird daher auf die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts verzichtet.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 24. August 2021 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Die darin formulierten acht Anträge werden im Folgenden behandelt.

Gemäss Vorprüfungsbericht vermag die vorliegende Planung die Entwicklungsabsichten in der Siedlung «Bramenring C» plausibel und verständlich zu erläutern. Das dazugehörige Richtprojekt ist qualitativ hochwertig, angemessen und wird mit dem privaten Gestaltungsplan «Bramenring C» adäquat gesichert. Der Umgang mit dem Freiraum und insbesondere die Ausbildung des naturnah gestalteten Bereichs zum Siedlungsrand bzw. zum Hardwald sowie das Bestreben, den Quartiercharakter zu erhalten, überzeugen. Vorbehaltlich der Umsetzung der nachfolgenden Auflagen kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Antrag 3.1

Situationsplan
Baubereiche

Für die gemäss Richtprojekt zentral zwischen den Baubereichen liegende sowie im Südwesten an das Strassennetz angeschlossene Tiefgarage wird im Situationsplan kein Baubereich ausgewiesen.

Im Richtprojekt wird der Freiraumgestaltung ein grosser Stellenwert beigemessen. Insbesondere im südwestlichen Bereich, welcher sich zum Waldrand hin ausrichtet, soll gemäss Freiraumkonzept «ein grosszügiger, in seinen Abmessungen variierender und differenzierter Freiraum mit offener und locker wirkender Baumstellung angelegt werden.

Um die Anpflanzung und den Erhalt der gemäss Richtprojekt insbesondere im naturnahen Freiraum vorgesehenen Bäume gewährleisten zu können, empfehlen wir, im Situationsplan einen eigenen Baubereich für die Tiefgarage festzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die im Situationsplan schematisch festgelegten Zufahrten werden als zweckmässig erachtet. Im Sinne eines Projektierungsspielraums soll die Lage der Ein-/Ausfahrten nicht lagegenau fixiert werden.

Das dem Gestaltungsplan beiliegende Richtprojekt ist auch bezüglich der Ausgestaltung der Zu-/Wegfahrten und damit einhergehend des umgebenden Freiraums richtungsweisend. Abweichungen die zu einer Verschlechterung der freiräumlichen Situation führen, sind nur in gut begründeten Ausnahmefällen möglich.

Antrag 3.2

Situationsplan
Tiefgarage

Tiefgaragen werden lärmrechtlich als Neuanlagen beurteilt, für welche gegenüber lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte massgebend sind (Art. 7 der Lärmschutzverordnung [LSV]). Die Einhaltung der Planungswerte durch die beiden Tiefgaragen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Insbesondere bei der Tiefgarage unter dem Siedlungsteil West könnten aufgrund des geringen Abstands lärmempfindlicher Räume der neuen Gebäude zur Tiefgaragenrampe Massnahmen nötig sein. Grundsätzlich gilt es, die direkte Sicht von lärmempfindlichen Räumen auf das Portal möglichst zu vermeiden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Einhaltung der Planungswerte und sich allfällig daraus ergebende Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte werden in der weiteren Projektierung geprüft.

Antrag 3.3

Bestimmungen
Art. 3 Abs. 2 Ergänzendes Recht

Oberirdische Bauten dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nach § 262 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht überschreiten. Der kantonale Forstdienst hat zu prüfen, ob durch die Unterschreitung des Waldabstandes die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes beeinträchtigt werden (Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 [WaG], § 3 der kantonalen Waldverordnung vom 28. Oktober 1998 [KaWaV] sowie Anhang 1 Ziffer 1.3 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 [BWV]).

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt im Süden und Osten an den Wald. Die entsprechende Waldgrenze wurde am 6. Januar 1999 festgesetzt. Die heute rechtsgültige Waldabstandslinie verläuft in einem Abstand von 25-30 m von der Waldgrenze. Das Richtprojekt sieht vor, dass im Baubereich F der Waldabstand punktuell bis auf 15 m reduziert wird. Die anderen Baubereiche halten einen Mindestabstand von 20 m oder mehr zum Wald ein. Der Wald liegt im Südosten der geplanten Gebäude, entgegen der Hauptwindrichtung. Nach der Prüfung der Sachlage steht fest, dass das Bauvorhaben die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigt und dem vorliegenden Gestaltungsplan zugestimmt werden kann.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass sich durch die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes keine zusätzlichen Rechtsansprüche auf das Fällen, Niederhalten oder Zurückschneiden von Bäumen auf den angrenzenden Waldparzellen ergeben.

Vor der Bauausführung wird empfohlen, die Waldfläche auf der Parzelle und den angrenzenden Waldrand in Absprache mit der Stadt Kloten zu pflegen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Umgang mit der bestehenden Waldfläche und dem angrenzenden Waldrand wird in der weiteren Projektierung gemeinsam mit der Stadt Kloten geprüft.

Antrag 3.4

Bestimmungen
Art. 5 Abs. 7 Dachgestaltung

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagsüber wie auch nachts. Dieser Effekt kann durch städtebauliche Entwicklungen zusätzlich verstärkt werden. Eine übermässige Wärmebelastung stellt, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Gemäss dem Raumplanungsgesetz sind die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG).

Daher wird empfohlen, Art. 5 Abs. 7 der Bestimmungen wie folgt zu ergänzen: «Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig. Dachflächen von Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen.»

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Art. 5 Abs. 7 der Bestimmungen wird entsprechend ergänzt.

Antrag 3.5

Bestimmungen
Art. 5 Abs. 8 Unterirdische Gebäude

Gemäss Art. 5 Abs. 8 Bestimmungen sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Versiegelte Flächen sind eine der Hauptursachen sowohl für die Hitzebelastung als auch für die Überflutung bei Starkregen. Entsiegelte Flächen heizen sich an sonnigen Tagen weniger auf und sorgen für lokale Abkühlung durch Verdunstung des Bodenwassers. Art. 5 Abs. 8 der Gestaltungsplan-Bestimmungen wird daher aus lokalklimatischer Sicht als problematisch erachtet. Da die Lage der unterirdischen Parkierung nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt wird, ist auch die Sicherung der eingezeichneten Einzelbäume und damit der freiräumlichen Qualitäten fraglich.

Die heute rechtsgültige Waldabstandslinie verläuft in einem Abstand von 25-30 m von der Waldgrenze.

Das Richtprojekt sieht vor, dass im Baubereich F der Waldabstand punktuell bis auf 15 m reduziert wird. Die anderen Baubereiche halten einen Mindestabstand von 20 m oder mehr zum Wald ein. Für unterirdische Bauten wie Tiefgaragen, Unterflurcontainer usw. ist ein Mindestabstand von 5 m zum Wald einzuhalten. Die Bestimmungen zum Gestaltungsplan sollen im Sinne einer Präzisierung entsprechend ergänzt werden.

Um die freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts, insbesondere die Baumpflanzungen im naturnahen Freiraum zu sichern, ist Art. 5 Abs. 8 der Bestimmungen zu konkretisieren. Die Lage der unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile ist räumlich sowie in der maximal zulässigen Fläche zu begrenzen. Zudem sind in ausgewählten Bereichen zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen geeignete Massnahmen zu verankern, wie z.B. die Überdeckung von unterirdischen Bauten von mindestens 1.5 Meter.

Ferner ist in Art. 5.8 der Bestimmungen wie folgt zu ergänzen:
Zum Wald ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Unterirdische Bauten werden auf maximal 50% der Fläche begrenzt und haben gegenüber dem Wald neu einen Mindestabstand von 5.0 m einzuhalten.

Die Überdeckung wird durch das Landschaftsarchitekturbüro individuell auf die Bedürfnisse der jeweiligen Bepflanzung abgestimmt. Eine generelle Überdeckung von 1.5 m wird als nicht zweckmässig erachtet.

Antrag 3.6

Bestimmungen
Art. 5 Abs. 9 Besondere Gebäude

Gemäss Art. 5 Abs. 9 der Bestimmungen sind besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Um die freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts gewährleisten zu können, wird es als notwendig erachtet, dass die maximal zulässige Fläche für besondere Gebäude begrenzt wird.

Zur Sicherung der freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts ist in Art. 5 Abs. 9 der Bestimmungen die maximal zulässige Fläche für besondere Gebäude zu begrenzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die maximal zulässige Fläche für besondere Gebäude wird auf 10 % der Grundstücksfläche begrenzt. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden besonderen Gebäude (Trafostation, Garagenboxen).

Antrag 3.7

Bestimmungen
Art. 8 Abs. 4 und 5 Velo-/Autoabstell-
plätze

Im Gestaltungsplangebiet «Bramenring C» und Umgebung wird der Jahresmittel-Immissionsgrenzwert der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) für NO₂ eingehalten, entlang von Hauptstrassen und entlang der Autobahn aber noch überschritten. Bei der Feinstaubbelastung (PM₁₀) liegen die Werte weiterhin im Bereich des Grenzwertes. Die Ozonbelastung überschreitet während des Sommerhalbjahres die Grenzwerte der LRV.

Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans vom 18. September 2015 (Raumordnungskonzept) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (kantonales Modal-Split-Ziel).

Daher wird empfohlen, zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen gemäss Art. 18 Luftreinhalte-Verordnung, dass unter Art. 8 Abs. 5 der Gestaltungsplan-Bestimmungen «Autoabstellplätze» definiert wird, dass sich die Festlegung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge grundsätzlich am berechneten Minimum orientieren soll.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich zwischen den Bahnhöfen Kloten und Balsberg, welche jeweils durch mehrere Buslinien in grosser Nähe erschlossen werden und mit einer Entfernung von ca. 800 m auch fussläufig erreichbar sind. Gleichwohl liegt das Gebiet abseits des Ortszentrums und der Nahversorgungsangebote. Dies ist bei der Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos entsprechend zu berücksichtigen. Es wird begrüsst, dass die massvolle Bereitstellung von Abstellplätzen für den motorisierten Verkehr und die Orientierung des Richtprojekts sich am unteren Grenzwert orientiert.

Das Parkplatzreglement der Stadt Kloten legt eine sehr grosse Spannweite hinsichtlich des massgebenden Parkplatzbedarfs fest. Es wird empfohlen, das beabsichtigte Maximum von 1 Parkplatz/Wohnung in den Vorschriften zum Gestaltungsplan festzuschreiben. Dieser Wert wäre der Lage des Gebietes angemessen.

Gemäss Art. 22 des Parkplatzreglements der Stadt Kloten vom 01. Oktober 2010 sind die Veloabstellplätze entsprechend der jeweils gültigen VSS-Norm zu bemessen, anzulegen und auszuführen. Aktuell sind dies die Normen VSS 40 065 sowie VSS 40 066 im Unterschied zur im Reglement ausgewiesenen Norm SN 640 066. Allenfalls wäre eine Präzisierung in den Vorschriften hilfreich.

Zusätzlich bieten die Merkblätter zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr (insbesondere das Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten») eine gute Hilfestellung für die Planung der Veloabstellplätze. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und können unter www.velo.zh.ch/parkierung heruntergeladen werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Es wird eine Präzisierung bzgl. der zugrunde liegenden VSS-Normen im Kapitel 4.8 des Erläuternden Berichts vorgenommen.

Zusätzlich wird in Ziff. 8 Abs. 5 neu ein Maximum von 1 Autoabstellplatz pro Wohnung festgelegt.

Antrag 3.8

Erläuternder Bericht
Energie

Das Gestaltungsplangebiet ist Teil des Gebiets Bramen, für das die kürzlich von der Baudirektion genehmigte Energieplanung die «Planung und Realisierung eines Holz- oder Grundwasserwärmeverbunds» vorsieht. Im Erläuternden Bericht wird erst genannt (S. 17), dass die Energieplanung revidiert wird und die Projektierung zwingend nochmals auf die Festlegungen der überarbeiteten Energieplanung abzugleichen ist. Dieser Schritt, den wir begrüssen, sollte nun vollzogen werden.

Wie im Erläuternden Bericht (S. 17) erwähnt, sind hinsichtlich Energieversorgung die Gestaltungsplanbestimmungen auf die (von der Baudirektion inzwischen genehmigte) überarbeitete Energieplanung abzustimmen. Das Gestaltungsplangebiet liegt in einem energieplanerisch festgesetzten Verbundgebiet.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Kap. 2.3 im Erläuternden Bericht und Ziff. 9 der Bestimmungen werden entsprechend angepasst.