



Fassung für die Festsetzung und Genehmigung

Privater Gestaltungsplan „Dorfstrasse 31“

Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

Ruedi Wettstein

Verena Wettstein

René Huber, Stadtpräsident

Thomas Peter, Verwaltungsdirektor

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

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



Gossweiler

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	4
3	Gestaltung	7
4	Erschliessung und Parkierung	9
5	Umwelt	11
6	Schlussbestimmungen	12

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Ziele und Zweck

Der private Gestaltungsplan „Dorfstrasse 31“ schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch sowie städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität, welche den geschützten Bestand und die ortsbaulichen Qualitäten berücksichtigt und würdigt.

Art. 2

Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den vorliegenden Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan zusammen.
- ² Der verwaltungsrechtliche Schutzvertrag vom xx.xx.xxxx dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauprojekten.
- ³ Das im Planungsbericht dokumentierte Richtprojekt vom März 2025 und der dazugehörige Bericht des Beurteilungsgremiums vom 10. August 2021 sind wegleitend für die Beurteilung von Baugesuchen innerhalb des Perimeters.

Art. 3

Perimeter

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 4

Geltendes Recht

- ¹ Wo die nachfolgenden Vorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit Stand vom 15. Juni 2013 mit Änderungen vom 2. Februar 2019 und 2. Juni 2021 der Stadt Kloten bzw. des übergeordneten Rechts.
- ² Es gelten die Baubegriffe des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der bis zum 28. Februar 2017 rechtsgültigen Fassung mitsamt den zugehörigen Verordnungen (Allgemeine Bauverordnung, Besondere Bauverordnung II).

2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Baubereiche A, B und C

- ¹ Oberirdische Bauten sind innerhalb der im Plan eingetragenen Baubereiche A, B und C zu erstellen.
- ² Der Gebäudemantel für Neubauten ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 10.
- ³ Die Baubereiche gehen den Grenzabständen gemäss Art. 10 und Art. 19 BZO, den Weg- und Strassenabständen gemäss § 265 PBG und den Mantellinien gemäss Kernzonenplan Alt-Kloten vor.

Art. 6

Bereich „Ökonomiegebäude“

Das Ökonomiegebäude ist gemäss dem unter Art. 2 Abs. 2 aufgeführten Schutzvertrag geschützt und muss erhalten werden.

Art. 7

Unterirdische Gebäude

- ¹ Unterirdische Gebäude dürfen im gesamten Perimeter angeordnet werden.
- ² Die Gesamtfläche aller unterirdischen Gebäude darf insgesamt nicht mehr als 60 % des Gestaltungsplanperimeters einnehmen.

Art. 8

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter zulässig, sofern sie den Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 15 entsprechen.

Art. 9

Gebäudelänge und Zuschläge

- ¹ Die Gebäudelänge in den Baubereichen A, B und C ist innerhalb der Baubereiche frei.
- ² Allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge finden keine Anwendung im Perimeter.

Art. 10

Höchste Höhe

- ¹ Für die Baubereiche gelten die folgenden maximalen Höhenkoten:

	maximal
Baubereich A	454.00 m ü. M.
Baubereich B	450.50 m ü. M.
Baubereich C	453.00 m ü. M.

- ² Die maximale Höhenkote für den Bereich "Ökonomiegebäude" beträgt 453.50 m ü. M.. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 6.
- ³ Die Bauhöhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan der Stadt Kloten geht der Bestimmung zu den Höhekoten vor.
- ⁴ In den Baubereichen A und B ist die zulässige Geschoszahl innerhalb des Gebäudemantels frei.
- ⁵ Im Baubereich C sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.
- ⁶ Im Baubereich C sind alle mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegenden Geschosse als Vollgeschosse auszubilden.

Art. 11

Ausnützung

- ¹ Im Perimeter gilt eine maximale Bruttogeschossfläche von 3'605 m².
- ² Unter Bruttogeschossfläche wird die Summe der Grundflächen – welche sich in den Vollgeschossen und Dachgeschossen eines Gebäudes befinden - verstanden. Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden und Aussenwandquerschnitten. Untergeschosse werden nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.
- ³ Die Vorschriften nach Art. 10 und Art. 19 BZO findet keine Anwendung auf den Perimeter.

Art. 12

Abweichung vom Gebäudemantel

- ¹ Folgende Gebäude- und Anlageteile dürfen über den gemäss Art. 5 definierten Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:
- ◆ Übliche Vordächer und dergleichen bis zu einem Mass von max. 1.00 m
 - ◆ Kleinere technisch bedingte Auf- und Anbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Kamine und Abluftrohre

- ² Zwischen dem Baubereich A und dem Bereich „Ökonomiegebäude“ darf eine offene, abgestützte Überdachung, in ortsüblicher Erscheinung, mit einer Tiefe von maximal 3.00 m erstellt werden.
- ³ An der gegen Süden ausgerichteten Fassadenseite des Baubereichs B darf ausserhalb des Baubereichs eine für die Erschliessung des Hochparterres notwendige Treppen- und/oder Rampenanlage erstellt werden. Diese ist auf das notwendige Minimum zu Dimensionieren.

Art. 13

Nutzweise

- ¹ In allen Baubereichen sind Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.
- ² Im Baubereich A und dem Bereich "Ökonomiegebäude" gilt jeweils ein Gewerbeanteil von mindestens 20 %.
- ³ Die Vorschriften nach Art. 5 Abs. 2 und 3 sowie Art. 18 BZO finden auf den Perimeter keine Anwendung.
- ⁴ Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindertagesstätten) sind nur bei Umsetzung von Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zulässig.

Art. 14

Etappierung

- ¹ Eine Etappierung ist zulässig, insofern dadurch nicht die nach Art. 30 geltenden Grenzwerte für Lärmbelastung überschritten werden.
- ² Im Zusammenhang mit einer zweckmässigen Etappierung und Erschliessung sind temporäre Entsorgungs-, Erschliessungs- und Parkierungslösungen zulässig.
- ³ In einer ersten Etappe ist zwingend auch das Ökonomiegebäude umzunutzen.
- ⁴ Werden Baubereiche nicht resp. noch nicht bebaut, so gelten für die entsprechenden Flächen die Vorschriften zur Aussenraumgestaltung (Art. 19).

3 Gestaltung

Art. 15

Gesamtwirkung

- ¹ 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.
- ² Die Gestaltungskriterien entsprechen den Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG.

Art. 16

Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen A und B sind ausschliesslich mit Tonziegeln eingedeckte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18° – 30° zulässig.
- ² Die Ausrichtung der Gebädefirste hat sich an die Situationsplan eingetragenen Firstrichtungen zu halten.
- ³ Die Festlegungen gemäss Art. 11 und 13 BZO finden in allen Baubereichen keine Anwendung.
- ⁴ Die Festlegungen gemäss Art. 12 BZO finden im Baubereich C keine Anwendung.

Art. 17

Fassadengestaltung

Die Fassaden sind hinsichtlich Gliederung und Materialisierung besonders gut zu gestalten.

Art. 18

Überdeckung von Unterirdischen Gebäuden

- ¹ Der Substrataufbau über den unterirdischen Gebäuden hat mindestens 0.80 m zu betragen.
- ² Bei der Pflanzung von Bäumen gemäss Art. 19 Abs. 4 ist der Substrataufbau:
 - a. bei mittelgrossen Bäumen punktuell auf 1.00 m zu erhöhen.
 - b. bei Grossbäumen punktuell auf 1.50 m zu erhöhen.

Art. 19

Aussenraumgestaltung

- ¹ Mit der Aussenraumgestaltung ist ein positiver Effekt auf das Stadtklima zu leisten.
- ² Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- ³ Der Aussenraum hat eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen und ist naturnah, mit standortgerechten Bäumen und Grünelementen, zu bepflanzen und mit ortstypischen Elementen zu versehen. Das Richtprojekt ist wegweisend. Der Aussenraum ist auf die jeweilige Nutzung im Erdgeschoss abzustimmen.

- 4 Pro 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein zukunftsfähiger Grossbaum, oder zwei mittelgrosse Bäume, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5 Die im Situationsplan als bestehend gekennzeichneten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Entfernung ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen.
- 6 Der Aussenraum dient hauptsächlich dem Fuss- und Veloverkehr. Das Befahren durch Motorfahrzeuge, ausser zu den Parkplätzen gemäss Art. 26 Abs. 1, für den Güterumschlag gemäss Art. 28, zu Unterhaltszwecken und als Notzufahrt, ist nicht gestattet.
- 7 Im Aussenraum sind technisch bedingte und untergeordnet in Erscheinung tretende Anlagen wie Unterflursammelstellen, Überdachungen von Garagenzufahrten und Zugängen sowie Elemente der Freiraumgestaltung zulässig.
- 8 Zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Aussenraumgestaltung ist bei der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts resp. des notwendigen Umgebungsplans eine Fachperson Landschaftsplanung beizuziehen.

Art. 20

Innenhof

- 1 Im Innenhof sind Spiel- und Erholungsflächen gemäss § 248 Abs. 1 PBG mit einer hoher Aufenthaltsqualität zu erstellen.
- 2 Der Innenhof ist ansprechend und für verschiedene Nutzergruppen zu möblieren.
- 3 Art. 24 BZO (Spiel- und Erholungsflächen) findet keine Anwendung auf den Perimeter.

Art. 21

Vorgartenbereich

- 1 In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen können private Vorgärten angelegt werden.
- 2 Die Gestaltung der Vorgärten hat sich gut ins Ortsbild einzufügen. Einfriedungen sind nur in ortstypischer Form zulässig.

Art. 22

Vorplatz

- 1 Der im Situationsplan eingetragene Vorplatz ist gemäss dem unter Art. 2 Abs. 2 aufgeführten Schutzvertrag geschützt.
- 2 Der im Situationsplan eingetragene Vorplatz ist, mit Ausnahme der Zu- und Wegfahrt für Besucher gemäss Art. 26 Abs. 2 und der Notzufahrt gemäss Art. 24 durch geeignete Mittel bzw. bauliche Massnahmen von der Staatsstrasse her unbefahrbar zu machen.

4 Erschliessung und Parkierung

Art. 23

Interne Fusswegverbindung

Entlang der im Situationsplan schematisch eingetragenen Linienführung sind interne Fusswegverbindungen zu erstellen.

Art. 24

Notzufahrt

Die Notzufahrt zu den Gebäuden ist ab der Dorfstrasse sicherzustellen.

Art. 25

Anzahl und Ausgestaltung
Parkplätze

- ¹ Die Ausgestaltung der Parkplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach dem jeweils aktuellen Parkplatzreglement der Stadt Kloten.
- ² Die Anzahl an Parkplätzen für Motorfahrzeuge darf maximal dem Minimum der Anzahl Parkplätze gemäss dem jeweils aktuellen Parkplatzreglement der Stadt Kloten betragen.
- ³ Bei der Einreichung eines Mobilitätskonzepts, welches besondere Verhältnisse aufzeigt und darlegt, warum nicht mehr Parkplätze benötigt werden, kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des minimalen Parkplatzbedarfs im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden. Die Mindestinhalte des Mobilitätskonzepts umfassen:
 - a. Ermittlung der Parkplätze,
 - b. Definition der erforderlichen Massnahmen zur Reduktion der Parkplätze unter Minimum der Parkplatzverordnung,
 - c. Vorgehen und Verantwortlichkeiten hinsichtlich Monitoring der Wirksamkeit der Massnahmen,
 - d. Ergänzende Massnahmen im Falle einer ungenügenden Wirksamkeit.

Art. 26

Parkplätze für Besuchende
und Kundschaft

- ¹ In dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereich können oberirdische Parkplätze für Besuchende und Kundschaft angeordnet werden.
- ² Die Zu- und Wegfahrt erfolgt vorwärts über den im Plan schematisch bezeichneten Bereich.
- ³ Die nötigen Flächen für die Zu- und Wegfahrt haben sich auf das minimal erforderliche Mass zu beschränken.

Art. 27

Parkplätze für Bewohnende
und Beschäftigte

- ¹ Die Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind unterirdisch in der Tiefgarage anzuordnen.
- ² Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über den im Plan schematisch bezeichneten Bereich durch die Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 6067.

Art. 28

Güterumschlag

Für den Güterumschlag der Gewerbenutzungen sind die notwendigen Flächen bereitzustellen.

Art. 29

Fahrradabstellplätze
und Kinderwagen

- ¹ Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder sind gemäss dem jeweils aktuellen Parkplatzreglement der Stadt zu berechnen.
- ² Alle Abstellplätze sind verkehrssicher und gut zugänglich auszugestalten und an zweckmässiger Lage anzuordnen.
- ³ Es ist eine zweckmässige Aufteilung zwischen Kurz- und Langzeitabstellplätzen sicherzustellen.
- ⁴ Bei der Anordnung, Ausgestaltung, Ausrüstung und Zugänglichkeit von Abstellplätzen sind die Raum- und Ausstattungsbedürfnisse von Spezialfahrrädern (z.B. E-Bikes, Fahrradanhänger, Cargo-Bikes oder Kinderfahrräder) zu berücksichtigen.
- ⁵ Für Wohnungen sind an geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellräume und -flächen für Kinderwagen und Ähnliches vorzusehen.

5 Umwelt

Art. 30

Lärm

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

Art. 31

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“ und die Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser „Regenwasserbewirtschaftung“ des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich. Das Regenabwasser ist dezentral zu retendieren (z.B. Dachflächenbegrünung, durchlässige Umgebung) und möglichst oberflächlich abzuleiten.

Art. 32

Abfallsammelstellen

- ¹ Gemeinschaftliche Einrichtungen für die Entsorgung sind in Absprache mit der Stadt Kloten gut zugänglich zu platzieren.
- ² Die Sammelstellen sind grundsätzlich unterirdisch innerhalb des Perimeters, unbeachtet der Baubereiche, zu erstellen.
- ³ Die Sammelstellen haben vom öffentlichen Raum untergeordnet in Erscheinung zu treten.
- ⁴ Es sind Flächen für die getrennte Sammlung von Abfällen bereit zu stellen.

Art. 33

Energie

Die Energieversorgung ist im Sinne der kommunalen Energieplanung der Stadt Kloten bereitzustellen.

Art. 34

Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen im Aussenraum sind zu vermeiden.

Art. 35

Naturgefahren

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

6 Schlussbestimmungen

Art. 36

Inkrafttreten

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