



STADTKLOTEN

Fassung zur Zustimmung

Privater Gestaltungsplan "Lirenächer"

Vorschriften

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am:

EMWE Immobilien AG:

Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank:

Stadt Kloten:

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Kloten, 29. April 2022 / kl.1006 / Kol



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	6
4	Erschliessung und Parkierung	8
5	Umwelt	10
6	Schlussbestimmungen	11

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Ziele und Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Lirenächer" werden folgende Ziele verfolgt:

- ◆ Das zentrale Grundstück hat einen angemessenen Auftakt ins Klotener Zentrum zu bilden.
- ◆ Die heute unternutzten Areale haben eine deutliche Verdichtung zu erfahren.
- ◆ Es ist eine städtebaulich hochwertige Bebauung sicherzustellen.
- ◆ Der öffentliche Raum ist auf die Umgebung und die Bedürfnisse der Öffentlichkeit, Bewohner*innen und Beschäftigten abzustimmen.

Art. 2

Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen.
- 2 Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauprojekten.
- 3 Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt der Buchner Bründler Architekten BSA/SIA dient als Richtprojekt und definiert zusammen mit dem Bericht des Beurteilungsgremiums die anzustrebenden Qualitäten.

Art. 3

Geltungsbereich /
Perimeter

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im Situationsplan 1:500 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 Änderung vom **29. April .2022 (Stand Teilrevision Nutzungsplanung)** der Stadt Kloten bzw. des übergeordneten Rechts.
- 2 Es gelten die Baubegriffe des Planungs- und Baugesetz (PBG) in der bis zum 28. Februar 2017 rechtsgültigen Fassung mitsamt den zugehörigen Verordnungen (Allgemeine Bauverordnung, Besondere Bauverordnung II).
- 3 Im Gestaltungsplanperimeter liegende rechtskräftige Baulinien sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Baubereiche und Gebäudemantel

- 1 Oberirdische Bauten sind innerhalb der im Plan eingetragenen Baubereiche zu erstellen.
- 2 Unterirdische Gebäude sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig.
- 3 Der Gebäudemantel für Neubauten ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 7.

Art. 6

Gebäudelänge und Zuschläge

- 1 Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.
- 2 Allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge finden keine Anwendung im Gestaltungsplanperimeter.

Art. 7

Gesamthöhe

- 1 Für die Baubereiche gelten die folgenden minimalen und maximalen Höhenkoten:

	minimal	maximal
Baubereich A	468.00 m.ü.M.	470.00 m.ü.M.
Baubereich B	460.50 m.ü.M.	462.50 m.ü.M.
Baubereich C	457.50 m.ü.M.	459.50 m.ü.M.
Baubereich D	460.50 m.ü.M.	462.50 m.ü.M.

- 2 Die Bauhöhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan geht der Bestimmung zu den Höhekoten vor.
- 3 Die zulässige Geschoszahl ist innerhalb des Gebäudemantels frei.
- 4 Sämtliche Geschosse sind als Vollgeschosse auszubilden. Zurückversetzte Dach- und/oder Attikageschosse gemäss § 275 PBG sind nicht gestattet.

Art. 8

Abweichung vom
Gebäudemantel

Folgende Gebäude- und Anlageteile dürfen über den gemäss Art. 5 definierten Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:

- ◆ übliche Vordächer und dergleichen mit einer Tiefe von maximal 1.5 m,
- ◆ einzelne, nicht abgestützte oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen höchstens mit einer Tiefe von 1.5 m, jedoch maximal auf einem Drittel der massgeblichen Fassadenlänge,
- ◆ kleinere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Kamine und Abluftrohre,
- ◆ einzelne besondere Gebäude unter Berücksichtigung von Art. 17,
- ◆ technisch bedingte und untergeordnet in Erscheinung tretende Anlagen wie Unterflursammelstellen.

Art. 9

Nutzweise

- 1 Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.
- 2 Die Vorschriften nach Art. 16 Abs. 1 bis 5 BZO finden auf das Gestaltungsplangebiet keine Anwendung.
- 3 Im Gestaltungsplanperimeter gilt ein Gewerbe- und Wohnanteil von je mindestens 25 %.
- 4 In den Baubereichen A und B ist mindestens ein Gewerbeanteil von 20 % sicherzustellen.
- 5 Freie Gewerbeanteile können in andere Baubereiche und auf Grundstücke, der Zentrumszone Z4 transferiert werden.
- 6 Die Transfers gemäss Abs. 5 sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens grundbuchlich zu sichern.
- 7 Im Erdgeschoss des Baubereichs A sind nur Nutzungen mit Publikumsverkehr zulässig.

Art. 10

Spiel- und
Erholungsflächen

- 1 Für die Wohnungen sind aussenliegende Spiel- und Erholungsflächen gemäss § 248 Abs. 1 PBG in angemessenem Umfang bereitzustellen.
- 2 Art. 24 BZO (Spiel- und Erholungsflächen) findet keine Anwendung auf den Gestaltungsplanperimeter.

Art. 11

- Ausnützung
- 1 Die Ausnützung ist abschliessend durch den gemäss Art. 5 definierten Gebäudemantel und die Gestaltungsanforderungen bestimmt.
 - 2 Die Vorschriften nach Art. 17 lit. i und Art. 48 BZO finden Anwendung auf den Gestaltungsplanperimeter.

Art. 12

- Etappierung
- 1 Alle Baubereiche dürfen etappiert realisiert werden.
 - 2 Eine Etappierung innerhalb der Baubereiche ist nicht zulässig.
 - 3 Bauliche Veränderungen am Bestand sind soweit zulässig, als dass der Zweck des Gestaltungsplans nicht negativ präjudiziert wird.

3 Gestaltung

Art. 13

- 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. 14

- Pflichtbaulinien
- Wo im Situationsplan Pflichtbaulinien definiert sind, ist oberirdisch zwingend auf diese zu bauen.

Art. 15

- Dachgestaltung
- 1 Für Hauptgebäude gilt die Flachdachbauweise.
 - 2 Die Dachflächen auf Hauptgebäuden sind zu begrünen, soweit sie nicht für die Nutzung von erneuerbaren Energien eingesetzt oder begehbar ausgestaltet werden.
 - 3 Technisch bedingte Aufbauten sind gut in die Dachlandschaft einzuordnen, zusammenzufassen und soweit möglich vom Boden nicht einsehbar anzuordnen. Wo technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sind sie im Gebäudeinnern vorzusehen.

Art. 16

Aussenraum

- 1 Der Aussenraum bezeichnet den ganzen oberirdischen Raum ausserhalb der definierten Baubereiche.
- 2 Der Aussenraum hat eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen und ist unter anderem mit attraktiven Spiel- und Erholungsflächen, freistehenden Bäumen und Grünelementen zu gestalten.
- 3 Der Aussenraum ist grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten. Ausnahmen bilden besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer grössten Höhe von 3.0 m, wenn diese dem Gesamtkonzept entsprechen und einen Gesamtumfang von 200 m² nicht überschreiten.
- 4 Im Aussenraum unterliegen Gebäude gemäss Abs. 3 keinen Strassen-, Weg- und Gebäudeabständen. Vorbehalten bleiben die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und den Brandschutz.
- 5 Die im Situationsplan bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung wie auch die geplante Personenunterführung ist bei der Gestaltung des Aussenraums zu berücksichtigen.

Art. 17

Baumreihe

Im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereich ist eine Baumreihe zu erstellen.

Art. 18

Innenhof

- 1 Im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereich ist ein privater Innenhof (Wohnhof) mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu erstellen.
- 2 Der Innenhof hat eine Fläche von mindestens 400 m² aufzuweisen.
- 3 Für die Gestaltung ist das Richtprojekt gemäss Art. 2 Abs. 3 massgebend.

Art. 19

Klima

Mit der Aussenraumgestaltung ist ein positiver Effekt auf das Stadtklima zu leisten. Für Baumpflanzungen ist eine ausreichende Überdeckung der Untergeschosse sicherzustellen.

4 Erschliessung und Parkierung

Art. 20

Zu- und Wegfahrt /
Bereich Anlieferung

- 1 Die Zu- und Wegfahrt zu der Parkierungsanlage erfolgt über den im Plan schematisch bezeichneten Bereich.
- 2 Die Anlieferung erfolgt über den im Plan bezeichneten Bereich gemäss Abs. 1 oder über den im Plan schematisch als Anlieferung bezeichneten Bereich.
- 3 Die Zu- und Wegfahrt ist in das Gebäude zu integrieren.
- 4 Fassadenöffnungen sowie die nötigen Flächen für die Zu- und Wegfahrt zu Unterniveaugaragen und für die Anlieferung haben sich auf das minimal erforderliche Mass zu beschränken.

Art. 21

Öffentliche
Fusswegverbindung

Im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereich ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen.

Art. 22

Parkierung

- 1 Die Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010.
- 2 Abweichend zu Art. 10 des Parkplatzreglements der Stadt Kloten wird der massgebliche Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten folgendermassen berechnet:
 - min. 0.1 / max. 0.3 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen
 - min. 0.2 / max. 0.5 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen
- 3 Bei der Einreichung eines Mobilitätskonzepts, welches besondere Verhältnisse aufgezeigt, kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des minimalen Parkplatzbedarfs gemäss Abs. 1 und 2 im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden.

Art. 23

Parkplätze
Motorfahrzeuge

- 1 In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich sind oberirdische Parkplätze für Kunden und Besucher zulässig.
- 2 Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch oder innerhalb der Gebäude anzuordnen.
- 3 Es ist eine Parkieranlage im Sinne von § 222 PBG für den gesamten Gestaltungsplanperimeter zu erstellen.

Art. 24

Fahrradabstellplätze und
Kinderwagen

- 1 Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010 und ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- 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, was auch in der Gestaltung und Lage zu berücksichtigen ist.
- 4 Entlang der Lindenstrasse sind nach Bedarf und Möglichkeit oberirdische Abstellplätze für die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.
- 5 Wo die Kellergrössen 8 m² übersteigt, kann je 2 m² über 8 m² ein Fahrradabstellplatz angerechnet werden, sofern die Kellerabteile nicht über Treppen oder steile Rampen führen und gut erreichbar sind. Insgesamt können in den Kellern maximal 35 % des Pflichtbedarfs für Wohnnutzung angerechnet werden.
- 6 Bei der Anordnung, Ausgestaltung, Ausrüstung und Zugänglichkeit von Abstellplätzen sind die Raum- und Ausstattungsbedürfnisse von Spezialfahrrädern (z.B. E-Bikes, Fahrradanhänger, Cargo-Bikes, Kinderfahrräder oder Tandems) zu berücksichtigen.
- 7 Für Wohnungen sind an geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellräume- und -flächen für Kinderwagen und Ähnliches vorzusehen.

5 Umwelt

Art. 25

Lärm

- 1 Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).
- 2 Lärmempfindliche Wohnräume müssen mindestens über ein Fenster verfügen, bei welchem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.
- 3 In Baubereich A sind keine Wohnungsgrundrisse mit Lüftungsfenstern ausschliesslich in Loggien zulässig.
- 4 Die für den Betrieb von Aussenwirtschaften geltenden Grenzwerte richten sich nach den Werten der ES III und deren Betrieb hat die Anforderungen gemäss Vollzugshilfe 8.10 «Ermittlung und Beurteilung des Lärms von öffentlichen Lokalen» des Cercle Bruits (Version vom 1. Februar 2019) zu erfüllen.

Art. 26

Oberflächenwasser

- 1 Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets erfolgt gemäss Angaben im Generellen Entwässerungsplan im Mischsystem.
- 2 Das Regenabwasser ist gemäss den Bestimmungen des Gewässerschutzes (GSchV Art. 3.3) zu versickern oder in einen Vorfluter (GSchG Art.7.2) abzuleiten, massgebend ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung". Das Regenabwasser ist dezentral zu retendieren (z.B. Dachflächenbegrünung, durchlässige Umgebung) und möglichst oberflächlich abzuleiten.

Art. 27

Abfallsammelstellen

- 1 Sammelstellen für die Entsorgung sind in Absprache mit der Stadt Kloten gut zugänglich zu platzieren.
- 2 Die Sammelstellen sind bevorzugt unterirdisch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu erstellen.
- 3 Die Sammelstellen haben vom öffentlichen Raum untergeordnet in Erscheinung zu treten.
- 4 Es ist die Möglichkeit zur getrennten Sammlung von Abfällen zu schaffen.

Art. 28

Energie

Bei Neubauten ist der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ohne fossile Energien zu decken.

Art. 29

Störfallvorsorge

- 1 Innerhalb eines Bereiches von 100 m ab der Achse des nördlichsten SBB-Gleises sind Nutzungen mit eingeschränkten Möglichkeiten zur Selbst- und Fremdrettung (z.B. Altersheime, Kinderheime, Schulen) möglich, wenn anhand einer Risikoabschätzung deren ausreichenden Schutz aufgezeigt wird.
- 2 Innerhalb eines Bereiches von 50 m ab der Achse des nördlichsten SBB-Gleises sind Fluchtmöglichkeiten auf die bahnabgewandte Gebäudeseite zu gewährleisten und dem Brandschutz der bahnzugewandten Fassaden erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken (z.B. nicht brennbare Fassaden).

6 Schlussbestimmungen

Art. 30

Inkrafttreten

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