



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

18. August 2026 · Beschluss 220-2026

6.2.2 Bewilligungs- und Bauverfahren / Feuerpolizei

IDG-Status: öffentlich

Motavalli AG, Seestrasse 457, 8038 Zürich, Aufstockung Attika, Umbau Wohnungen und Fassaden-
sanierung, Kirchgasse 25 und 27; Beschluss

Baugesuchs-Nr.:	2026-0015
Gesuchsteller:	Motavalli AG, Seestrasse 457, 8038 Zürich, bevollmächtigt vertreten durch Dimitri Thut GmbH, Steinackerstrasse 55, 8302 Kloten
Grundeigentümer:	Motavalli AG, Seestrasse 457, 8038 Zürich
Projektverfasser:	Dimitri Thut GmbH, Steinackerstrasse 55, 8302 Kloten
Lage:	Kirchgasse 25 und 27
Bauvorhaben:	Aufstockung Attika, Umbau Wohnungen und Fassadensanierung
Kat.-Nr.:	3222 und 3223
Vers.-Nr.:	77 und 2468
Bauzone:	Zentrumszone, Z4 / ES III
Eingang Baugesuch:	19. Februar 2026
Akten vollständig:	9. Juni 2026
Publikation:	20. März 2026
Baurechtsentscheid:	SI Specogna Immobilien AG, Verenagasse 4, 8302 Kloten
Massgebende Unterlagen:	- Gesuch vom 13. Februar 2026 - Vollmacht vom 12. Februar 2026 - Grundbuchauszug (Kirchgasse 25) vom 18. Dezember 2025 - Grundbuchauszug (Kirchgasse 27) vom 18. Dezember 2025 - Formular Gebäude- und Wohnungserhebung (Eingang: 19. Februar 2026)

- Zusatzformular Entsorgung Bauabfälle vom 18. Februar 2026
- Berechnungen (anrechenbare Geschossflächen, Wohn- und Gewerbeanteil, Parkplätze und Veloabstellplätze) vom 11. März 2026
- Flächennachweis Mst 1:500, Plan-Nr. 151 vom 10. März 2026
- Parkplatznachweis Mst 1:100, Plan-Nr. 152 vom 12. Februar 2026
- Freifläche Mst 1:100, Plan-Nr. 153 vom 12. Februar 2026
- Hypothetisches Dachprofil Mst. 1:100, Plan-Nr. 154 vom 10. März 2026
- Wohn- und Gewerbeanteil Mst. 1:500, Plan-Nr. 155 vom 10. März 2026
- Einstellgelegenheiten Mst. 1:200, Plan-Nr. 156 vom 10. März 2026
- Verifizierte Situation Mst 1:500, Plan-Nr. 100 vom 19. Februar 2026
- Grundrisse UG-EG Mst 1:100, Plan-Nr. 101 vom 10. März 2026
- Grundrisse 1.-5. OG Mst 1:100, Plan-Nr. 102 vom 10. März 2026
- Schnitte Mst 1:100, Plan-Nr. 105 vom 12. Februar 2026
- Fassaden Mst 1:100, Plan-Nr. 110 vom 10. März 2026
- Meldeformular QS-Verantwortlicher Brandschutz vom 5. Februar 2026
- Brandschutznachweis vom 5. Februar 2026
- Brandschutzpläne (alle Grundrisse) Mst. 1:100, Plan-Nr. 0327_BSK_GG vom 1. Juni 2026
- Brandschutzkonzept – Querschnitt A-A / Längsschnitt B-B Mst. 1:100, Plan-Nr. 0327_BSK_S vom 5. Februar 2026
- Dossier Energienachweis (ANROTEC Energietechnik) vom 5. Februar 2026 mit:
 - Hauptformular EN-ZH vom 29. Dezember 2025
 - Energienachweis EN-101a "Energiebedarf" vom 5. Februar 2026
 - Energienachweise EN-102a "Wärmedämmung Einzelbauteilnachweis" (Anbau und Umbau) vom 5. Februar 2026
 - Energienachweis EN-103 "Heizungs- und Warmwasseranlagen" vom 5. Februar 2026
 - Energienachweis EN-104 "Eigenstromerzeugung" vom 5. Februar 2026
 - Energienachweis EN-105 "Lüftungstechnische Anlagen" vom 5. Februar 2026

Baubeschrieb

Mit Eingabe vom 13. Februar 2026, eingegangen am 19. Februar 2026, ersucht die Bauherrschaft um Erteilung der baurechtlichen Bewilligung für das vorerwähnte Objekt. Die Gesuchunterlagen wurden am 9. Juni 2026 ergänzt (Revidierte Brandschutzpläne).

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das bestehende Wohngebäude (Vers.-Nrn. 77 und 2468) mit einem Attikageschoss aufzustocken sowie die Fassade (inkl. Dämmung) mit den Fenstern zu erneuern. Das Innere des Gebäudes weist Grundrissanpassungen mit Totalsanierung der Wohnungen auf.

Gesamthaft resultieren 63 Wohnungen (59 x 1-Zimmer-Wohnungen und 4 x 2-Zimmer-Wohnungen). Im Untergeschoss befinden sich die bestehende Tiefgarage und die Kellerabteile sowie Lager.

Die Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs im Sinne von § 5 lit. m Bauverfahrensverordnung (BVV) ist nachgewiesen. Die Beurteilung erfolgt im ordentlichen Verfahren. Die öffentliche Bekanntmachung (Publikation) und die Aktenaufgabe im Sinne der §§ 314 - 316 Planungs- und Baugesetz (PBG) erfolgten am 19. März 2026. Es ging ein Begehren um Zustellung des Entscheids ein.

Das Bauvorhaben wurde mit folgenden kommunalen Fachstellen koordiniert:

- Industrielle Betriebe Kloten (ibk)
- Planung / Infrastruktur + Forst (PIF)
- Sicherheit
- Feuerwehr
- Energiebeauftragter
- Entsorgungsbeauftragter
- Umgebungsplan

Allfällige Nebenbestimmungen sind in diesen kommunalen Entscheid eingeflossen.

Das Baugesuch wurde mit der Kantonalen Meldestelle für Zonenschutz koordiniert.

Erwägungen

Entsorgung von Bauabfällen:

Mit der seit Anfang 2016 in Kraft getretenen Abfallverordnung (Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen, VVEA) muss in Baugesuchen beschrieben sein, ob bei Um- und Rückbauten schadstoffbelastete Bauabfälle anfallen und wie sie entsorgt werden. Das Vorgehen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist im AWEL-Merkblatt «Private Kontrolle beim Rück- und Umbau» beschrieben.

Die Pflicht zum fachgerechten Umgang mit Schadstoffen ist in der Bauarbeitenverordnung BauAV geregelt (Art. 3 Abs. 2, Art. 82 ff. BauAV). Dies ist besonders bei Bauten wichtig, die vor 1990 erstellt oder umgebaut wurden. Bei ihnen muss erfahrungsgemäss damit gerechnet werden, dass gefährliche Schadstoffe wie Asbest, polychlorierte Biphenyle (PCB), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder Blei vorhanden sind.

Gemäss dem mit dem Baugesuch eingereichten Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» liegt hinsichtlich Bauabfälle folgender Sachverhalt vor:

- *Rückbau eines Gebäudes oder Gebäudeteils mit Baujahr vor 1990 oder Umbau eines Gebäudes mit Baujahr vor 1990 und Bausumme über CHF 200'000. (Kirchgasse 27)*
- *Rückbau oder Umbau eines Gebäudes mit Baujahr ab 1990 und maximal 200 m³ Rückbaumaterial. (Kirchgasse 25)*

Für das Wohngebäude an der Kirchgasse 27:

Für das Bauvorhaben muss die Bauherrschaft eine zur Ausübung der Privaten Kontrolle befugte Fachperson im Fachbereich Rück- und Umbau beiziehen.

Die erforderlichen Dokumente (Entsorgungskonzept Bauabfälle und Prüfbericht Private Kontrolle) liegen dem Baugesuch nicht bei.

Die Erteilung der Baufreigabe kann erst erfolgen, wenn ein Entsorgungskonzept für Bauabfälle nach Art. 16 Abs. 1 VVEA und ein Prüfbericht einer befugten Fachperson Rück- und Umbau vorliegt (private Kontrolle gemäss §§ 4 ff. in Verbindung mit Anhang 3.11 BBV I).

Der Umgang mit anfallenden Bauabfällen und die Arbeiten zur Trennung, Entfernung und Entsorgung der schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfälle sind gemäss Art. 16 – 20 VVEA, nach den anerkannten Regeln der Technik und gemäss den Vorgaben des Entsorgungskonzepts und des Prüfberichts durchzuführen. Das Entsorgungskonzept ist von einer Fachperson zu erstellen und durch eine befugte Fachperson Rück- und Umbau zu prüfen.

Vor baulichen Eingriffen ist die belastete Gebäudesubstanz gemäss den Vorgaben im Entsorgungskonzept zu entfernen und separat zu entsorgen. Dies beinhaltet auch, dass allfällige durch eine SUVA-anerkannte Sanierungsfirma durchzuführende Arbeiten zur Schadstoffsanierung vor dem Beginn der übrigen Bauarbeiten (Baustart) abgeschlossen sein müssen.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten bisher nicht erfasste umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe vorgefunden werden, ist die Baubehörde umgehend zu informieren; die Arbeiten sind im entsprechenden Bereich sofort einzustellen und die Schadstoffabklärung ist durch eine Fachperson entsprechend zu ergänzen.

Vor Bezugsabnahme ist der Baubehörde der durch eine befugte Fachperson geprüfte Nachweis über die korrekte Entsorgung der Bauabfälle unaufgefordert vorzulegen.

Für das Wohngebäude an der Kirchgasse 27:

Das Bauvorhaben kann ohne Private Kontrolle im Fachbereich Rück- und Umbau ausgeführt werden.

Mit dem Baugesuch brauchen keine weiteren Angaben gemäss Art. 16 VVEA eingereicht zu werden. Es sind auch keine weiteren Auflagen und Bedingungen hinsichtlich der Entsorgung von Bauabfällen nötig.

Bodenschutz:

Für das Bauareal liegt folgender Hinweis auf Bodenbelastung vor: Altbaugelände (i.d.R. Emission Industrie/Gewerbe/Bauwesen) gemäss Prüfperimeter für Bodenverschiebungen.

Werden aus dem Bauareal mehr als 50 m³ (fest) Bodenmaterial abgeführt, ist der Stadt Kloten (Baupolizei) vor Baufreigabe das Meldeblatt zu Bodenverschiebungen einzureichen. Wird hingegen weniger abgeführt, muss die Bauherrschaft eigenverantwortlich für einen gesetzeskonformen Umgang mit ausgehobenem Bodenmaterial nach den Vorgaben der Wegleitung "Bodenaushub des Bundes" (BUWAL 2001) besorgt sein.

Zonenkonformität:

Das Bauvorhaben befindet sich in der Zentrumszone Z4. Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Gemäss Art. 16 Bau- und Zonenordnung (BZO) sind in der Zentrumszone Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs-, und Dienstleistungsbetriebe und sonst mässig störende Gewerksbetriebe zulässig. In zu Strassen orientierten Erdgeschossen sind nur Nutzungen mit Publikumsverkehr zulässig. Im betreffenden Gebiet ist für der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen, ein abweichender Wohnanteil von mindestens 33% und maximal 92% festgesetzt.

Neben der Wohnnutzung in den oberen Geschossen sind im Erdgeschoss Gewerbenutzungen vorgesehen. Für die Mietereinbauten der Gewerbe, welche im Erd- und Untergeschoss vorgesehen sind, werden separate Baugesuche eingereicht. Gemäss eingereichtem Nachweis zum Wohn- und Gewerbeanteil besteht eine anrechenbare Geschossfläche von 2'960.7 m². Davon beträgt die Wohnfläche 2'210 m² und die Gewerbefläche 750.7 m². Daraus ergibt sich ein Wohnanteil von 75%. Dies entspricht Art. 16 BZO.

Einordnung, Gestaltung:

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für die Materialien und Farben sowie für die Eingliederung in die Landschaft (§ 238 Abs. 1 PBG).

Bisher sind folgende Elemente der Materialisierung und Farbgebung bekannt:

- Flachdach: Extensive Begrünung mit PV-Modulen
- Aussenwände: Bestand, Ersatz der Fassaden (neue Isolierung), noch keine Farb- und Materialangaben
- Fenster: Holzmetall

Zu den oben genannten Gestaltungselementen kann festgehalten werden, dass hinsichtlich der Beziehung zum Orts- und Landschaftsbild, kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck sowie Terrain- und Freiflächengestaltung die geforderte befriedigende Gesamtwirkung trotz ausstehenden Material- und Farbangaben erfüllt wird. Das detaillierte Material- und Farbkonzept muss auf jeden Fall vor Baufreigabe zur Genehmigung nachgereicht werden.

Geschossigkeit:

Gemäss Art. 17 BZO sind in der Zentrumszone Z4 vier Vollgeschosse, ein anrechenbares Attikageschoss, ein Attikageschoss und zwei anrechenbare Untergeschosse zulässig. Das Bestandesgebäude weist 5 Vollgeschosse auf, wobei die zulässige Geschossigkeit bereits überschritten wird. Daher handelt es sich beim Bestandesgebäude bereits um eine vorschriftswidrige Baute.

Das als EG bezeichnete Geschoss stellt eigentlich ein anrechenbares UG dar, da es leicht in das gewachsene Terrain hineinragt. Aufgrund des geringen Hineinragens von bis zu max. 0.07 m, kann es jedoch als ein Vollgeschoss gewertet werden. Somit weist das Projekt mit der Aufstockung 5 Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf.

Unter den Umständen, dass die konsumierte Ausnützung durch den Umbau auf den Regelgeschossen nur innerhalb des bestehenden Kubus vergrössert wird und sich auf den direkten Zusammenhang mit den zweckmässigen Anpassungen der Grundrisse beschränkt, kann das Bauvorhaben als Änderung an einer vorschriftswidrigen Baute gemäss § 357 Abs. 1 PBG bewilligt werden. Die Bestimmung nach § 357 Abs. 1 PBG trägt dem Umstand Rechnung, dass bloss Renovationsarbeiten am Bestand oftmals nicht genügen, sondern Anpassungen an zeitgemässe Bedürfnisse durch Umbauten und Erweiterung notwendig sein können, was über eine reine Besitzstandesgarantie hinausgeht.

Die Vorschriften hinsichtlich der Geschossigkeit werden im Projekt eingehalten.

Attikageschosse:

Beim Attikageschoss darf gemäss Art. 60 BZO die massgebende Firstrichtung für den Ansatz der Profillinie frei gewählt werden. Die nutzbare Geschossfläche darf dadurch aber nicht vergrössert werden. Beim vorliegenden Projekt ist die Profillinie jeweils entlang des kürzeren Gebäudeteils gewählt worden. Es liegt der Nachweis vor, dass durch die Wahl der massgebenden Firstrichtung, die nutzbare Geschossfläche dadurch nicht vergrössert wird. Das Attikageschoss darf die Profillinie auf den Traufseiten auf einer Länge eines Drittels der massgeblichen Fassadenlänge durchstossen (§ 292 lit. b PBG).

Bei der Ansetzung des hypothetischen Dachprofils im Falle von vertikal gestaffelten Fassaden ist nicht zwingend die vordere Fassadenflucht massgebend, vielmehr ist eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen. Vorliegend resultiert bei den vorgelagerten Teilen der Südfassade, die vordere Fassadenflucht als massgebend.

Mit Ausnahme der Dachterrassen-Brüstung im Süden befindet sich das Attikageschoss inkl. Treppenaufstieg mit Lift, vollständig innerhalb des hypothetischen Dachprofils.

Die Vorgabe gemäss § 292 lit. b PBG wird unter der Annahme eingehalten, dass es sich bei den Brüstungen der Dachterrasse entlang der Südfassade um transparente oder filigrane Brüstungen handelt. Andernfalls müssen gemauerte Brüstungen gemäss § 292 lit. b PBG auf einem Drittel der traufseitigen Fassadenlänge beschränkt werden. Vor Baufreigabe ist die Angabe der Farbgebung und Materialisierung der Balkonbrüstungen einzureichen.

Ausnützung:

Die massgebliche Grundstückfläche für die Berechnung der zulässigen Ausnützung beträgt für beide Kat.-Nr. 3222 (Kirchgasse 27) und 3223 (Kirchgasse 25) 1'532 m². Die Regelausnützung liegt gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. a BZO bei 120%. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Ausnützung von 1'838 m². Gemäss der eingereichten und verifizierten Berechnung nimmt das Projekt gesamthaft 2'500 m² in Anspruch. Das zulässige Mass wird um 662 m² überschritten.

Nach § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten, welche Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Durch den Bestand besteht bereits eine Ausnutzungsüberschreitung von 608 m². Zudem bestehen auch bei separater Betrachtung der Grundstücke, Ausnutzungsüberschreitungen beim Bestand. Durch die bereits bestehende Ausnutzungsüberschreitung von 608 m², resultiert mit der geplanten Ausnutzungsüberschreitung von 662 m² eine erhöhte Überschreitung um 54 m², was noch als eine zulässige Erweiterung mit Umbau gemäss § 357 Abs. 1 PBG angesehen werden kann. Gemäss herrschender Rechtsprechung ist der Ausbau eines ausnutzungsbefreiten Attikageschosses zulässig, selbst wenn ein Grundstück bereits übernutzt ist.

Gesamthaft wird festgehalten, dass die Ausnutzungsüberschreitung im Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG als zulässig beurteilt werden kann.

Freiflächenziffer:

Die gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. i. BZO und Art. 48 BZO dauernd frei zu haltende Grundfläche muss mindestens 20% der Grundfläche betragen, also $1'532 \text{ m}^2 \times 0.2 = 306.4 \text{ m}^2$. Es liegt der Nachweis zur Freiflächenziffer vor, womit eine bestehende Freifläche von 313 m² nachgewiesen wurde.

Gebäudehöhe:

Mit der geplanten Aufstockung wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14.70 m eingehalten (Art. 17 Abs. 1 lit. f. BZO).

Zonenschutz/Flugsicherheitszonenplan:

Die kantonale Meldestelle hat das Projekt hinsichtlich des Flugsicherheitszonenplans für den Flughafen Zürich-Kloten überprüft und mit Schreiben vom 11. Juni 2026 die projektierten Bauhöhen bewilligt. Die darin bewilligte Höhenkote von 454.47 Meter über Meer ist verbindlich und darf nicht überschritten werden. Weitere Aufbauten oder Änderungen sind erneut bewilligungspflichtig.

Grenzabstände von Nachbargrundstücken:

Gemäss § 253a PBG dürfen an bestehenden Gebäuden Aussenwärmddämmungen bis zu 35 cm Dicke unbesehen rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden. Die Grenzabstände werden vorliegend nicht tangiert.

Flachdachbegrünung:

Die nicht begehbaren Bereiche müssen gemäss Art. 47 BZO extensiv begrünt werden. Auf dem Flachdach des aufgestockten Attikageschosses ist neben den PV-Modulen eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Hindernisfreies Bauen:

Das Wohngebäude untersteht dem Behindertengleichstellungsgesetz. Gemäss § 239a Abs. 2 PBG müssen bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohnungen alle Wohneinheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein. Für die Ausführung ist die SIA 500:2009 verbindlich (§ 34 BBV I).

Die Behindertenkonferenz hat mit gestempeltem Protokoll vom 19. Mai 2026 zum Projekt Stellung genommen. Darin sind diverse Auflagen aufgeführt, welche verbindlich und in der Ausführung umzusetzen sind.

Fahrzeugabstellplätze:

Das Baugrundstück befindet sich gemäss aktuellem Parkplatzreglement im Parkplatzbedarfs-gebiet "Zentrumsnahe Gebiete". Der massgebliche Bedarf an Parkplätzen wird entsprechend der Güteklasse in Prozenten (%) des Normbedarfs festgelegt. Aufgrund einiger Berechnungsfehler in der eingereichten Parkplatzberechnung, wurde eine eigene Parkplatzberechnung durchgeführt. Wie folgende Berechnung aufzeigt, bewegen sich die bestehenden Parkplätze nicht innerhalb der zulässigen Bandbreite des massgeblichen Bedarfs (Minimum / Maximum):

Wohnfläche: 1'786 m²

Nutzungsart Bsp.	Bezugsgrösse	Normbedarf	Minimum	Maximum	Projekt
Wohnen (Bewohner:innen)	Für 80 m ² 1-PP (Mind. 1 / Whg: 63 Whg)	63	(50 %) 31.5	(120 %) 75.6	Keine Angabe
Gerundet		63	32	76	

Wohnen (Besucher:innen)	1 PP / 4 Whg	15.75	(50 %) 7.8	(120 %) 18.9	Keine Angabe
gerundet		16	8	19	

Sitzplätze: 80

Restaurant (Beschäftigte)	1 PP / 40 Sitz- plätze	2	(20 %) 0.4	(60 %) 1.2	Keine Angabe
gerundet		2	0	1	

Restaurant (Kunden)	1 PP / 6 Sitz- plätze	13.3	(20 %) 2.6	(60 %) 7.9	Keine Angabe
gerundet		13	3	8	

Arbeitsfläche: 319 m²

Verkaufsladen - Nicht-Lebensmittel (Beschäftigte)	Für 100 m ² Ar- beitsfläche 1 PP	3.19	(20 %) 0.6	(60 %) 1.9	Keine Angabe
gerundet		3	1	2	

Verkaufsladen - Nicht-Lebensmittel (Kunden)	Für 100 m ² Arbeitsfläche 1 PP	3.19	(20 %) 0.6	(60 %) 1.9	Keine Angabe
gerundet		3	1	2	

TOTAL	100	45	108	43
-------	-----	----	-----	----

(Bruchteile von 0.5 und mehr werden am Schluss aller Berechnungen aufgerundet.)

Das Projekt sieht insgesamt 43 Parkfelder vor. Davon befinden sich 20 Parkfelder in der Tiefgarage und 23 Parkfelder sind im Aussenbereich auf den Baugrundstücken angeordnet.

Zur Deckung des minimalen Bedarfs an 45 Pflichtabstellplätzen fehlen mit den geplanten 43 Parkfeldern, zwei weitere Pflichtparkfelder. Zudem befinden sich zwei Parkfelder ganz oder teilweise auf dem Nachbargrundstück Nr. 3221 und können somit nicht angerechnet werden, da kein Nachweis zur Nutzungsberechtigung vorliegt. Folglich resultiert gesamthaft ein Defizit an vier Pflichtparkfeldern.

Die Vorgaben bezüglich dem Parkplatzbedarf sind im vorliegenden Projekt somit nicht erfüllt.

Damit die zwei Parkfelder, welche sich ganz oder teilweise auf dem Nachbargrundstück-Nr. 3221 befinden, zur Parkplatzanzahl der Liegenschaft an der Kirchgasse 27 angerechnet werden können, ist eine Nutzungsberechtigung derselben zu erbringen. Für die zwei weiteren notwendigen Parkfelder ist ein Nachweis auf dem Baugrundstück oder falls nicht möglich, in nützlicher Distanz auf fremden Grund zu erstellen. Als nützliche Distanz gelten bei Bewohner- oder Beschäftigten-Parkplätzen 300 m und bei Besucherparkplätzen 50 m (Art. 6 Abs. 3 Parkplatzreglement der Stadt Kloten).

Alternativ kann die Anzahl Wohnungen verringert werden, damit der Mindestbedarf an Parkplätzen eingehalten werden kann.

Vor Baufreigabe ist eine revidierte Parkplatzberechnung mit Parkplatznachweis zur Einhaltung des Mindestbedarfs an Parkfeldern gemäss obiger Ausführung einzureichen.

Die Parkfelder für die Gewerbe sind entsprechend zu kennzeichnen.

Zweirad-/Fahrradabstellplätze:

Der totale Bedarf an Zweiradabstellplätzen beträgt 78 Veloabstellplätze (Art. 23 Parkplatzreglement der Stadt Kloten). Der Bedarf setzt sich aus 60 Abstellplätzen für die Nutzung Wohnen, 2 für den Verkaufsladen und 16 für das Restaurant. Im Aussenbereich befinden sich 78 Veloabstellplätze, womit der Bedarf gedeckt ist.

Energienachweise, private Kontrolle:

Es liegen die Energienachweise (EN-101, -102, -103, -104 und -105) mit Unterschrift der Privaten Kontrolle vor. Die im Dispositiv erwähnten Fachbereiche unterstehen der privaten Kontrolle (vgl. § 4 Abs. 1 BBV I und Ziff. 3 Anhang BBV I). Falls nicht bereits erfolgt, sind die erwähnten Teil-Nachweise über die Plattform EVEN (energievollzug.ch) zu erstellen sowie zu übermitteln.

Wärmedämmung:

Das Bauvorhaben wird als Erweiterung und teilweise als Umbau/Umnutzung beurteilt.

Erweiterungen bestehender Gebäude wie Aufstockungen oder Anbauten müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass sie möglichst wenig Energie benötigen (§ 10 a. Abs. 1 EnerG und § 1 Abs. 2 WDV). Massgebend sind dabei die Grenzwerte gemäss § 47 a. BBV I.

Bezogen auf die Wärmedämmung der neuen Bauteile sind die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften für Neubauten zu erfüllen (§§ 2 bis 7 WDV). Bezogen auf die Wärmedämmung sind bei Umbauten und Umnutzungen die Einzelanforderungen bei allen betroffenen Bauteilen einzuhalten.

Ein Bauteil gilt als vom Umbau betroffen, wenn an ihm mehr als blosse Anstrich-, Tapezier- oder Reparaturarbeiten vorgenommen werden. Sind Umnutzungen mit einer Änderung der Raumlufttemperatur verbunden, gelten alle Bauteile der umgenutzten Räume als betroffen (§ 2 Abs. 3 WDV).

Der Wärmedämmnachweis liegt bereits vor.

Schallschutz:

Das Bauvorhaben liegt im Einflussbereich zweier bedeutender Lärmquellen (Flughafen und Staatsstrasse).

Im konkreten Falle sind die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle nach SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

Das zu überbauende Grundstück liegt in einem Gebiet, in welchem in den ersten Nachtstunden (22 – 23 Uhr) die Fluglärmgrenzwerte (IGW) überschritten sind. Da die IGW bei den Wohnräumen nicht eingehalten sind, können Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite angeordnet werden und die baulichen und gestalterischen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft werden, soweit dies verhältnismässig ist.

Falls alle verhältnismässigen Massnahmen ausgeschöpft wurden, kann eine Bewilligung erteilt werden, wenn die Anforderungen gemäss einer der Ziffern nach Art. 22 Abs. 2 lit. a USG erfüllt sind und der bauliche Mindestschutz nach Art. 21 USG gegen Aussen- und Innenlärm angemessen und verhältnismässig verschärft wird. Die Verschärfung der Anforderungen gilt raumweise für die von IGW-Überschreitungen betroffenen lärmempfindlichen Räume.

Der entsprechende Schallschutznachweis mit allfällig notwendigen Lärmschutzmassnahmen sowie das Zusatzformular (Lärmsituation und Lärmschutz) ist vor Baufreigabe einzureichen.

Wohnhygiene:

Die Vorschriften der §§ 295 bis 306 PBG sowie der Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I) sind für das vorliegende Bauvorhaben verbindlich. Fensterlose Sanitärzellen sind zulässig, wenn sie ausreichend künstlich belüftet werden (§ 302 Abs. 4 PBG).

Nebenräume:

Gemäss § 39 Besondere Bauverordnung I (BBV I) muss pro Wohnung mit höchstens 2 Zimmern, zugunsten von Einstellgelegenheiten, eine Grundfläche von wenigstens 5 m² vorhanden sein. Für die geplanten 63 Wohnungen ist der Nachweis erbracht worden, dass im Untergeschoss eine genügende Fläche von insgesamt 316 m² für Kellerräumlichkeiten bereitgestellt wird. Vor Baufreigabe sind im Grundriss UG noch die einzelnen Kellerräumlichkeiten für die zugehörigen Wohnungen darzustellen.

Wärmepumpe:

Das Bauvorhaben sieht eine Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe vor. Vor Rohbau sind im Rahmen des Meldeverfahrens alle erforderlichen Unterlagen mit Beilagen sowie gemäss § 2c Abs. 2 bzw. 3 BVV einzureichen.

Mindesthöhen von Kaminen, Abluft

Küchendämpfe und -gerüche sind als Luftverunreinigungen im Sinne von Art. 7 Abs. 3 Umweltschutzgesetz (USG) zu bezeichnen und fachgerecht abzuleiten.

Auch kleine lufttechnische Anlagen wie etwa jene der Küchenabluft haben die Anforderungen von Art. 6 Abs. 2 Luftreinhalte-Verordnung (LRV) zu erfüllen, was heisst, dass die Emissionen in der Regel über Dach zu führen sind.

Die Einhaltung der Vorschriften bezüglich Abluft bei Wirtschaftsküchen untersteht hinsichtlich Projektierung und Ausführung der privaten Kontrolle (Ziffer 3.4.1 Anhang BBV I).

Rückbau der Heizungsanlage / Öltank

Gemäss Angaben im Baugesuch wird eine Ölheizung zurückgebaut. Vor Baufreigabe ist bekanntzugeben, um welche Art Öltank (freistehend/erdverlegt) es sich handelt. Dieser ist fachgerecht zurückzubauen. Die Bedingungen der zuständigen Behörde (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Sektion Tankanlagen, tankanlagen@bd.zh.ch) sind jederzeit zu beachten.

Photovoltaik-Anlage:

Bei Neubauten wird nach § 10c Abs. 1 des Energiegesetzes (EnerG) verlangt, dass ein Teil der benötigten Elektrizität selbst erzeugt wird. Die Bauherrschaft plant auf dem aufgestockten Attikageschoss, Solaranlagen zu installieren. Genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern sind unter bestimmten Voraussetzungen, namentlich in Bau- und Landwirtschaftszonen, meldepflichtig (Art. 32a Raumplanungsverordnung [RPV]). Um die Erfüllung der Kriterien zur "genügenden Anpassung" zu prüfen ist vor Rohbau das Meldeformular Solaranlagen inkl. detaillierte Planunterlagen mit Angaben zu der PV-Anlage einzureichen. Die Beurteilung der PV-Anlage erfolgt im Meldeverfahren.

Hochwasserschutz:

Das Baugrundstück befindet sich gemäss Gefahrenkartierung Hochwasser in einer Zone mit geringer Gefährdung. Es ist Sache der Bauherrschaft, Schutzmassnahmen zu treffen. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) kann den vollen Versicherungsschutz gewährleisten, wenn geeignete Schutzmassnahmen getroffen wurden.

In Anbetracht der geringfügigen Beeinflussung des Bauvorhabens hinsichtlich der Hochwasser-Zone kann vorliegend darauf verzichtet werden.

Entwässerung:

Das Baugrundstück befindet sich in einem Mischsystem und im Gewässerschutzbereich A_u. Die Liegenschaft wurde 1969 bzw. 1998 gebaut. Die Schmutzabwasserleitung der Liegenschaft ist am Sammelkanal in der Verenagasse bzw. Kirchgasse angeschlossen. Die Rückstau-Kote beim Anschluss der bestehenden Grundstücksanschlussleitungen liegen in der Verenagasse bei 435.00 m ü. M. und in der Kirchgasse bei 435.10 m ü. M. Die örtlichen Verhältnisse im Bereich des Baugrundstücks zeigen einen gut sickerfähigen Untergrund auf.

Nicht verschmutztes Abwasser (Regenwasser von Dach- und Platzflächen) ist gemäss dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer versickern zu lassen (Art. 7 Abs. 2 GSchG). Anzustreben ist immer eine vollständige Versickerung des Regenwassers. Falls mit einem hydrogeologischen Gutachten nachgewiesen wird, dass dies nicht möglich ist, gilt gemäss der kantonalen Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (2022) ein maximaler Grundstücksabflussbeiwert von 15 % für ein 1-jährliches Regenereignis. Für die Entwässerungsplanung ist der «AWEL Regenwasserrechner» (2022) zu verwenden, welcher ein gutes Hilfsmittel für den zeitgemässen Umgang mit Regenwasser darstellt.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der privaten Abwasseranlagen haben dafür zu sorgen, dass die Anlagen baulich und betrieblich in einwandfreiem Zustand sind. Bei Umbauten und Erweiterungen der angeschlossenen Gebäude sind die Abwasseranlagen zulasten der Eigentümerinnen und Eigentümer an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen anzupassen (Art. 5.10 SEVO). Der Zustand der bestehenden und weiterverwendeten Liegenschaftsentwässerung ist daher mittels Kanal-TV nachzuweisen.

Brandschutz:

Das Gebäude weist eine Gesamthöhe bis 30 m auf. Die Baute gilt somit als Gebäude mittlerer Höhe (Art. 13 Abs. 3 lit. b VKF-Brandschutznorm).

Die feuerpolizeiliche Beurteilung beruht auf der Annahme, dass es sich um eine reine Wohnüberbauung ohne gewerbliche Nutzung im Umbauperimeter handelt.

Das bestehende 5-geschossige Gebäude soll um ein Attikageschoss auf eine Gebäudehöhe von 17.80 m erweitert werden. Die bestehenden Fassaden mit Dämmung und Fenstern sollen rundum ab dem Erdgeschoss saniert bzw. ersetzt werden. Im Weiteren sind grossflächige Innenraumsanierungen mit Anpassungen der Raumaufteilung zu kleineren Wohnstudios vorgesehen.

Die Anpassungen im Untergeschoss sind geringfügig. Die tragenden und brandabschnittbildenden Bauteile im UG sowie die vertikalen Fluchtwege (exkl. Attika-Erweiterung Kirchgasse 25) bleiben vom Umbau im Wesentlichen unberührt.

Es ist geplant, die Aussenwandbekleidung inklusive der Wärmedämmung mit einem verputzten Steinwolle-Wärmedämm-Verbundsystem aus Baustoffen der RF1 zu erstellen. Auf dem Attika-Flachdach soll eine Photovoltaikanlage erstellt werden. Für die Wohn- und Nebenräume ist eine kontrollierte Lüftung geplant.

Aufgrund der Angaben im Brandschutznachweis wird festgehalten, dass die tragenden und brandabschnittbildenden Bauteile sowie der vertikale Fluchtweg aus Baustoffen der RF1 bestehen und mindestens 60 Minuten Feuerwiderstand aufweisen (keine Verwendung von Holzbauteilen). Die geplanten Installationsschächte sind in den Brandschutzplänen noch nicht dargestellt. Der Aufzugsschacht wird im Attikageschoss ebenfalls mit 60 Minuten Feuerwiderstand in RF1 erweitert.

Aufgrund der Türanschlüsse (nach innen öffnend) der neuen Türen in den Fassaden der erdgeschossigen Gewerberäume, ist die Nutzung eingeschränkt (max. 20 Personen/Gewerberaum bei einem Notausgang). Es wird empfohlen, die Notausgänge in Fluchtrichtung, nach aussen öffnend anzuschlagen.

Als Grundlage der feuerpolizeilichen Beurteilung dienen ergänzend zu den Baueingabeunterlagen, der Brandschutzplan, datiert vom 1. Juni 2026 sowie der Brandschutznachweis, datiert vom 5. Februar 2026.

Als QS-Verantwortlicher Brandschutz ist Visar Robelli (Anrotec GmbH), zuständig. Personelle Änderungen sind der Feuerpolizei unverzüglich schriftlich zu melden.

Aufgrund der Höhe von über 11 m, sind Aufstellungs- und Bewegungsflächen gemäss der «Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS)» sicherzustellen. Das Projekt kann die diesbezüglich gestellten Anforderungen des ADL-Einsatzes grundsätzlich erfüllen. Ein Nachweis dazu liegt jedoch noch nicht vor. Es wird empfohlen den Nachweis in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr Kloten zu erarbeiten. Die Details sind direkt mit der Feuerwehr Kloten (Stabsoffizier Feuerwehr, Herr Martin Schwarz, martin.schwarz@kloten.ch) abzusprechen.

Die konkreten brandschutztechnischen Anforderungen ergeben sich auf Grund der massgeblichen feuerpolizeilichen Vorschriften und Richtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF). Die entsprechenden Auflagen sind im Dispositiv aufgeführt.

Geländer / Brüstungen:

Bei Stützmauern und überhöhten Stellen, inkl. Balkone und Terrassen, sind zum Schutz und zur Sicherung von Personen gegen Absturz und Sturz im Sinne von § 20 BBV I geeignete Massnahmen zu treffen. Ab einer Absturzhöhe von 1.0 m sind Schutzelemente entsprechend der SN 543 358 (SIA 358, Ausgabe 2010) zu erstellen. Bei Treppen sind ab fünf Tritten Handläufe anzubringen. Treppen mit mehr als zwei Tritten, die als Fluchtweg dienen oder die normalerweise von Behinderten und Gebrechlichen genutzt werden, sind mit beidseitigen Handläufen zu versehen.

Baulicher Zivilschutz:

Das Bauvorhaben (Aufstockung) unterliegt nach Art. 70 der Zivilschutzverordnung (ZSV) der Schutzraum- und Ersatzabgabepflicht. Im Gebäude befindet sich der aktive Schutzraum 1969/077/1683 mit 98 Schutzplätzen. Der Schutzraum ist vollständig zu erhalten. Die trümmerfreie Entfluchtung ist nachzuweisen, möglicherweise ist eine Verlängerung der Fluchtröhre notwendig. Sämtliche Arbeiten, welche den Schutzraum in jeglicher Form tangieren, sind bewilligungspflichtig. Für die Belange des baulichen Zivilschutzes ist das beauftragte Kontrollorgan, Gossweiler Ingenieure AG, ZS-Kloten@gossweiler.com, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten, zuständig.

Beförderungsanlagen:

Die Beförderungsanlagen bedürfen hinsichtlich Ausführung und Betrieb einer Bewilligung.

Die Verordnung über die Sicherheit von Aufzügen regelt unter Verweis auf die Richtlinie 2014/33/EU (EU-Aufzugsrichtlinie) die Anforderungen an Aufzüge und Sicherheitsbauteile sowie die Voraussetzungen für deren Inbetriebnahme. Namentlich ist auch bei einem längeren Halt eine ausreichende Lüftung für Insassen zu gewährleisten. Dies bedingt eine ausreichende Belüftung des Schachtes und Absprachen zwischen Eigentümerschaft (oder deren Vertreter) und der Aufzugsfirma (z.B. Dimensionierung, Schachtöffnungen, Lüftungsanlagen). In diesem Zusammenhang wird auf die Anforderungen der Norm SIA 382/1 und informativ auf die Aufzugsnormen SN EN 81-20/50 verwiesen.

Spätestens vor Rohbauabnahme sind die erforderlichen Pläne und Berechnungen dem Kontrollorgan (Goetschi Ingenieurbüro AG) einzureichen.

Vogelschutz:

Bei Neubauten ist bei der Gestaltung von Fassaden sowie Glas- und Fensterflächen gebührend Rücksicht auf den Vogelschutz zu nehmen (§ 239 Abs. 3 PBG). Um Kollisionen durch Tiere zu verhindern, muss die Verglasung über eine aussen am Glas angebrachte Struktur/ein Muster gemäss Richtlinien der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verfügen (<https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/hinweise/merkmale/>).

Abfallentsorgung:

Unter Berücksichtigung von Art. 6 Abs. 5 der "Abfallverordnung Kloten" sind Unterflur-Sammelstellen für Kehrriecht und Grüngut zu erstellen. Es ist ein Unterflurcontainer für Kehrriecht (5 m³) bereitzustellen, wobei die Entsorgung mit Gebührensäcken erfolgen muss. Daneben ist ein Unterflurcontainer für Grüngut zur Verfügung zu stellen. Sämtliche Unterflurcontainer müssen abschliessbar sein.

Luftreinhaltung, Baulärm:

Mit RRB Nr. 986 vom 30. Juni 2004 hat der Regierungsrat die Umsetzung der Luftreinhaltmassnahmen auf Baustellen im Kanton Zürich beschlossen. Die Baurichtlinie Luft ist mittels Ergänzung der Besonderen Bauverordnung I für beachtlich erklärt worden (Anhang Ziffer 2.81 BBV I). Die entsprechenden Bestimmungen, wie auch die Baulärm-Vorschriften, sind zu beachten.

Reklamen/Anschriften:

Das Gesuch enthält keine Angaben über allfällige Reklameanlagen/Beschriftungen. Die Bewilligung erfolgt in einem separaten Verfahren.

Baustelleninstallation:

Die Baustellenorganisation, insbesondere der Baustellenverkehr, ist in Absprache mit der Baubehörde und der Stadtpolizei zu regeln. Vor Baufreigabe ist der Stadt Kloten (Baupolizei) ein Konzept der Baustellenorganisation zur Genehmigung vorzulegen.

Zusammenfassend ergibt sich damit, dass die baurechtliche Bewilligung mit Nebenbestimmungen erteilt werden kann.

Beschluss

1. Der Bauherrschaft wird die baupolizeiliche Bewilligung für die Aufstockung Attika, den Umbau der Wohnungen und Fassadensanierung unter Einhaltung
 - 1.1. der massgebenden Pläne
 - 1.2. der allgemeinen Bedingungen gemäss Beilage und
 - 1.3. der folgenden Nebenbestimmungenerteilt.

2. **Baufreigabe:**

Vor Baufreigabe sind nachfolgende Nebenbestimmungen zu erfüllen. Die Baufreigabe ist frühzeitig, mindestens **10 Arbeitstage** vor dem vorgesehenen Termin schriftlich zu beantragen unter *baupolizei@kloten.ch*.

- 2.1. **Pläne oder Nachweise:**

- Im Sinne der Erwägungen ist vor Baufreigabe ein revidierter Grundriss für das UG mit den einzelnen Kellerräumlichkeiten zu den zugehörigen Wohnungen einzureichen.
- Vor Baufreigabe ist eine revidierte Parkplatzberechnung mit Parkplatznachweis zur Einhaltung des Mindestbedarfs an 45 Parkfeldern einzureichen oder die Anzahl Wohnungen zu verringern, damit die Pflichtparkfelder eingehalten werden können.

- 2.2. **Private Kontrolle:**

Im Sinne der Erwägungen sind die Teil-Nachweise folgender Fachbereiche über die massgebliche EVEN-Plattform einzureichen:

- Schallschutznachweis Aussenlärm (ZH-Formular S)
- Schallschutznachweis Innenlärm (ZH-Formular S)

Folgende Energienachweise, falls noch nicht per EVEN-Plattform eingereicht:

- Energienachweis "Energiebedarf" (EN-101)
- Energienachweis "Wärmedämmung" (EN-102)
- Energienachweis "Heizungs- und Warmwasseranlagen" (EN-103)
- Energienachweis "Eigenstromerzeugung" (EN-104)
- Energienachweis "Lüftungstechnische Anlagen" (EN-105)

Für die Nachweise sind die von den Energiefachstellen der Kantone (EnFK) entwickelten Formulare bzw. die speziellen AWEL-Formulare zu verwenden (www.energie.zh.ch).

Die Richtigkeit der Nachweise ist durch eine zur Ausübung der privaten Kontrolle befugten Person zu bestätigen.

- 2.3. **Lärm:**

Vor Baufreigabe ist das Zusatzformular "Lärmsituation und Lärmschutz" einzureichen.

- 2.4. **Bauabfälle:**

Vor Baufreigabe ist ein von einer zur Privaten Kontrolle befugten Fachperson geprüftes Entsorgungskonzept (EK) für Bauabfälle einzureichen. Die Private Kontrolle hat mittels Unterschrift die Vollständigkeit und Korrektheit des EK mittels Prüfberichts zu bestätigen.

2.5. Farb- und Materialkonzept:

Vor Baufreigabe ist das detaillierte Farb- und Materialkonzept (inkl. Brüstungen der Dachterrasse) zur Bewilligung einzureichen. Es sind angepasste/dezente Materialien und Farben zu wählen, die sich gut der Umgebung anpassen.

2.6. Flachdachbegrünung:

Das Flachdach ist extensiv zu begrünen. Der entsprechende Detailquerschnitt ist vor Baufreigabe zur Genehmigung einzureichen.

2.7. Baulicher Zivilschutz:

Die neue Zimmeranzahl ist mit der Eingabe der bewilligten Pläne dem Kontrollorgan (Gossweiler Ingenieure AG, ZS-Kloten@gossweiler.com, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten) nachzuweisen. Die Befreiung der Schutzraumbaupflicht oder die genehmigte Verfügung zur Leistung einer Ersatzabgabe muss vor Baufreigabe abgegolten vorliegen. Die trümmerfreie Entfluchtung, sowie mögliche weitere Änderungen, welche den Schutzraum in jeglicher Form tangieren, müssen ebenfalls vor Baufreigabe genehmigt vorliegen. Weitere diesbezügliche Auflagen und Bedingungen bleiben vorbehalten.

2.8. Entwässerung:

Vor Baufreigabe

- sind mittels Kanal-TV alle bestehenden und weiterverwendeten Grundleitungen der Liegenschaftsentwässerung, inkl. Grundstücksanschlussleitung, für Schmutz- und Regenabwasser (WAS, WAR & WAR-Si) auf deren baulichen Zustand zu untersuchen. Das Protokoll, inklusive Datenträger, ist der Baupolizei Stadt Kloten zur Beurteilung einzureichen. Der bauliche Zustand sämtlicher Einsteigschächte und Schlamm-sammler ist in die Erhebung miteinzubeziehen. Diese Protokolle sind zusammen mit den Kanal-TV-Aufnahmen einzureichen. Sollten Anlageteile wesentliche Schäden aufweisen, zu klein dimensioniert sein oder aus einem nicht abwasserkonformen Material bestehen, sind diese zu sanieren oder zu ersetzen.
- ist ein Konzept der Dachwasserversickerung zur Prüfung und zur Genehmigung einzureichen.

2.9. Brandschutz:

Vor Baufreigabe sind folgende feuerpolizeilichen Nebenbestimmungen zu erfüllen:

- Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist sicherzustellen, so dass eine wirksame Brandbekämpfung vorgenommen werden kann und die Sicherheit der Rettungskräfte gewährleistet ist. Die Massnahmen richten sich nach den Vorgaben der «Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS)». Allfällige Zufahrten und Stellflächen sind durch Strassenschilder "Feuerwehruzufahrt" dauerhaft zu kennzeichnen. Im Sinne der Erwägungen ist eine entsprechende ADL-Aufstellung zu projektieren und der Feuerpolizei zur Stellungnahme einzureichen.
- Bezüglich der Einhaltung der Anforderungen an die bestehenden tragenden und brandabschnittbildenden Bauteile (Wände, Decken, Stützen), ist ein statischer Nachweis bzw. eine schriftliche Bestätigung des zuständigen Tragwerksplaners einzureichen.

Allfällig notwendige Ertüchtigungsmassnahmen einzelner Bauteile sind zu projektieren und der Feuerpolizei zur Kenntnisnahme zuzustellen.

2.10. **Bodenschutz:**

- Sollen aus dem Bauareal mehr als 50 m³ (fest) Bodenmaterial abgeführt werden, ist der Baubehörde vor Baufreigabe das von der Bauherrschaft und einer Fachperson unterzeichnete Meldeblatt zu Bodenverschiebungen einzureichen.
- Für belastetes Bodenmaterial, das aus der Bauparzelle abgeführt werden soll, ist der Baubehörde vor Baufreigabe mit Unterschrift einer Fachperson das Vorhandensein einer Abnahmegarantie für eine gesetzeskonforme Verwertung oder Entsorgung zu bestätigen.

2.11. **Industrielle Betriebe Kloten**

Vor Baufreigabe ist die Installationsanzeige WW mit Schema vor Baubeginn einzureichen. Aufgrund der Eingabe muss die Anschlussleitung sowie Wasserzählergrösse überprüft werden.

2.12. **Verantwortlichkeit Baustelle:**

Der Baubehörde ist vor Baufreigabe eine Liste/Organigramm mit den Eckdaten der wichtigsten, für diesen Bau verantwortlichen Personen, abzugeben.

2.13. **Baustelleninstallation:**

Vor Baufreigabe sind über die Baustelleninstallation unter Berücksichtigung von Ziffer 24 der "Allgemeinen Bedingungen und Auflagen" der Stadt Kloten (KI/III/98) Pläne einzureichen, welche für die jeweiligen Etappen Abbruch, Aushub, Aufbau und Innenausbau mindestens folgende Angaben beinhalten:

- Zeitliche Dauer und voraussichtliche Bauzeit
- Baustellenabschränkung und Signalisationen
- Bestehende Werkleitungen (inkl. Allfälliger Sicherungs- und Verlegungsmassnahmen)
- Bestehende öffentliche Einrichtungen wie Hydranten, Kandelaber, Verteilkästen etc. (inkl. Allfälliger Sicherungsmassnahmen)
- Zu- resp. Wegfahrt zur und von der Baustelle (inkl. Allfälliger Umleitungen und Baupisten)
- Kranstandorte, mit Angabe von Höhe und Ausladung
- Deponie- und Lagerflächen inkl. Aufbereitungsanlagen, Mulden, Umschlagsgeräte (mit Massangaben)
- Baustellen-Abfallentsorgungseinrichtungen
- Anschlüsse für Baustrom und Bauwasser
- Abwasserentsorgung inkl. Baustellen-WC sowie Absetzbecken und dessen Anschluss
- Anordnung (mit Massangaben) von provisorischen Parkplätzen für Fahrzeuge (Bauleitung, Oberbauleitung, Bauleute, weitere Handwerker) Baureklame

3. **Meldeverfahren:**

Der Baupolizei sind frühzeitig alle erforderlichen Unterlagen mit Beilagen für die Meldeverfahren Solaranlage und Wärmepumpe sowie gemäss § 2c Abs. 1 (Solaranlage), Abs. 2 (Wärmepumpe) BVV einzureichen.

4. **Ausführungsbestätigungen:**

Vor Bezug muss sichergestellt sein, dass die Bauausführung hinsichtlich der energetischen Anforderungen dem bewilligten Projekt entspricht und Abweichungen plausibel begründet werden können. Die Bezugsabnahme wird nur vorgenommen und die Bezugsbewilligung nur erteilt, wenn die Ausführungsbestätigungen hinsichtlich der Energienachweise gemäss Disp. Ziff. 2.2. vollständig und rechtzeitig vor dem Abnahmetermin über die massgebliche Plattform eingereicht werden.

5. **Bauabfälle**

Vor der Bezugsabnahme ist der Stadt Kloten (Baupolizei) der durch eine befugte Fachperson geprüfte Nachweis über die korrekte Entsorgung der Bauabfälle vorzulegen.

6. **Zonenschutz:**

Die geplante Höhenkote von **454.47 m ü. M.** inkl. Aufbauten wird unter folgenden Auflagen bewilligt:

- 6.1. Für LKW- und Autokräne, Baukräne, Betonpumpen, Bohrgeräte und weitere Hochbaumaschinen ist eine maximale Höhe von 463.00 m ü. M. möglich. Ausnahmen können in diesem Bereich keine gemacht werden. Grössere Höhen können nur nachts nach Ende des Flugbetriebs zwischen 23:30 und 05:30 Uhr bewilligt werden.
- 6.2. Das Baukran-Erstellungsgesuch (www.zonenschutz-kantstelle.ch) mit Koordinatenangaben für Baukräne, Rammgeräte, Pfahlbohrgeräte, Betonpumpen sowie weitere Hochbaugeräte ist beim Zonenschutz, c/o Flughafen Zürich AG, mindestens **30 Tage im Voraus** per Briefpost einzureichen. Die entsprechenden Auflagen werden mit der Bewilligung bekanntgegeben.
- 6.3. Arbeiten mit Montage- oder Autokränen sind mindestens 4 Arbeitstage im Voraus beim Zonenschutz per Telefon 043 816 39 89 oder E-Mail zonenschutz@kantstelle.ch anzumelden. Die entsprechenden Auflagen werden mit der Bewilligung bekanntgegeben.
- 6.4. Weitere Aufbauten oder Änderungen sind erneut bewilligungspflichtig.

7. **Entwässerung:**

Folgende allgemeinen Nebenbestimmungen bezüglich Entwässerung müssen dringend eingehalten werden:

- 7.1. Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, Gewässerschutzgesetz, GSchG, vom 24. Januar 1991
- 7.2. Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998
- 7.3. Norm SN 592 000 "Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung", Ausgabe 2024
- 7.4. VSA-Richtlinie "Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter", Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA), Ausgabe 2019
- 7.5. Richtlinie "Qualität in der Kanalsanierung (QUIK)", Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA), Ausgabe 2022
- 7.6. Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser "Regenwasserbewirtschaftung", Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Kanton Zürich, Ausgabe 2022
- 7.7. "Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO)" von Kloten Ausgabe 2010
- 7.8. SIA-Norm 431 "Entwässerung von Baustellen", Ausgabe 1997

8. **Bodenschutz:**

- 8.1. Nur das geprüfte und auf dem Meldeblatt zu Bodenverschiebungen für eine Verschiebung aus dem Bauareal ausgewiesene Bodenmaterial darf abgeführt werden.
- 8.2. Wird belastetes Bodenmaterial abgeführt, muss die Bauherrschaft durch eine Fachperson eine Dokumentation der Bodenverschiebung nach Vorgabe der kantonalen Fachstelle Bodenschutz erstellen lassen und nach Abschluss der Arbeiten dieser einreichen (Fachstelle Bodenschutz, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich).
- 8.3. Die Bauherrschaft muss Abnehmende von belastetem Bodenmaterial schriftlich über den Schadstoffgehalt und den Entnahmeort informieren.
- 8.4. Die garantierten Aufbringstandorte können bei der späteren Bauabwicklung durch andere ersetzt werden, sofern die Aufbringung dort ebenfalls gesetzeskonform ist.

9. Die Vorschriften der §§ 295 bis 306 PBG sowie der Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I) sind für das vorliegende Bauvorhaben verbindlich. Fensterlose Sanitärzellen sind zulässig, wenn sie ausreichend künstlich belüftet werden (§ 302 Abs. 4 PBG).

10. **Brandschutz:**

Folgende feuerpolizeilichen Nebenbestimmungen sind verbindlich einzuhalten:

Vor Rohbaukontrolle

- 10.1. Die Konstruktion allfälliger neuer Installationsschachtwände und Vorwandsysteme mit Angabe der Produkte, der geführten Leitungen und Art der Abschottungen sind der Feuerpolizei zur Prüfung einzureichen. Die Steigzonen sind im vorliegenden Brandschutzplan darzustellen.
- 10.2. Die vom QS-Verantwortlichen Brandschutz visierten Lüftungspläne sind spätestens vor Ausführung dem Bauamt zu Händen der Feuerpolizei Kloten zur Stellungnahme einzureichen. In den Lüftungsplänen müssen insbesondere die vorgesehenen Brandschutzklappen, Brandschutz-isolationen mit Details zu Wanddurchführungen und Reinigungsöffnungen erkennbar sein.

Vor Bezug

- 10.3. Die vom QS-Verantwortlichen Brandschutz unterzeichnete Übereinstimmungserklärung Brandschutz ist der Feuerpolizei einzureichen.
- 10.4. Der Feuerpolizei und der Feuerwehr sind revidierte Brandschutzpläne (1-fach in Papierform + pdf) einzureichen.
- 10.5. Der Eigentümer- und Nutzerschaft sind die vollständigen Revisionsunterlagen Brandschutz für die Wartungs- und Unterhaltsarbeiten einzureichen.
- 10.6. Gebäude mit einer Photovoltaikanlage sind für die Einsatzkräfte zu kennzeichnen und entsprechende Einsatzunterlagen sind zu erstellen. Es sind entsprechende Gefahrenhinweise anzubringen (Anbringungsort der Kennzeichnung gemäss NIN [7.12.5.1.]). Die Unterlagen müssen über die Leitungsführung, Standortwechselrichter, Abschaltvorrichtungen, Stringplan usw. Aufschluss geben.

Die Unterlagen sind dem Bauamt der Stadt Kloten zuhanden der Feuerpolizei in 2-facher Ausführung und in elektronischer Form zur Kenntnisnahme und Weitergabe an die Feuerwehr einzureichen. Zusätzlich sind die Unterlagen vor Ort an einer geeigneten und gut zugänglichen Stelle zu hinterlegen.

Qualitätssicherung im Brandschutz

- 10.7. Für das Bauvorhaben ist eine Qualitätssicherung der QSS 1 gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz" zu erbringen. Es ist eine geeignete Projektorganisation aufzubauen; die Leistungen des oder der QS-Verantwortlichen Brandschutz sind festzulegen und zu erbringen.

Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz

- 10.8. Es sind alle notwendigen Massnahmen zur Verhütung von Bränden und Explosionen während der Bauzeit zu treffen, insbesondere sind Flucht- und Rettungswege freizuhalten, Schutzmassnahmen für die Lagerung und den Umgang mit feuer- und explosionsgefährlichen Stoffen umzusetzen und Kontrollen nach Heissarbeiten durchzuführen. Brennbares Material (z. B. Holz, Papier, Kunststoff, Verpackungen) ist periodisch zu entfernen oder in genügendem Abstand zur Baustelle zu lagern.

In jeder Bauphase ist die sofortige Alarmierung der Löschkräfte und die Rettung von Personen sicherzustellen. Die Rufnummer der Feuerwehr ist deutlich sichtbar anzuschlagen und es sind geeignete Löschmittel bereitzustellen.

- 10.9. Die Baustelle sowie angrenzende Bauten und Anlagen müssen für den raschen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein. Bauinstallationen und Materiallager dürfen den Feuerwehreinsatz nicht behindern und die Umgebung nicht gefährden.

Verwendung von Baustoffen

- 10.10. Für die Materialisierung von Innen- und Aussenwänden sowie Decken- und Dachkonstruktionen gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Verwendung von Baustoffen", insbesondere diejenigen der Ziffer 3 /Gebäudehülle und Ziffer 4 /Gebäudeausbau.
- 10.11. Bei extensiver Begrünung von Dächern darf der Humus maximal 20% organische Bestandteile aufweisen. Die Schichtdicke des Humus muss mindestens 3 cm betragen. Es ist ein vegetationsfreier Abstand – gegenüber aufgehenden Bauteilen und Dachdurchdringungen von 50 cm einzuhalten.

Brandschutzabstände, Tragwerk und Brandabschnitte

- 10.12. Allfällig neue tragende Bauteile und deren Verbindungen müssen 60 Minuten Feuerwiderstand aufweisen. An das Tragwerk des obersten Geschosses werden keine feuerpolizeilichen Anforderungen gestellt.
- 10.13. Die brandabschnittsbildenden Wände sind mit Feuerwiderstand EI 30 (in Untergeschossen EI 60) zu erstellen.
- 10.14. Die Erweiterung des vertikalen Fluchtwegs im Attikageschoss ist mit Feuerwiderstand REI 60-RF1 zu erstellen.
- 10.15. Öffnungen und Durchbrüche in brandabschnittsbildenden Bauteilen sind mit Brandschutzabschlüssen (z. B. Türen, Tore, Deckel) mit Feuerwiderstand EI 30 abzuschliessen. Bestehende Türen ohne ausreichenden Feuerwiderstand sind zu ersetzen.
- 10.16. Türen zu vertikalen Fluchtwegen sind selbstschliessend auszuführen. Ausgenommen sind die Türen zu Wohnungen und technischen Räumen oder Einzelkeller bzw. Lagerräumen.
- 10.17. Aussparungen für die Durchführung von Leitungen durch brandabschnittsbildende Bauteile sind unter Berücksichtigung der Wärmedehnung mit Material aus Baustoffen RF1 auszufüllen und dicht zu verschliessen oder mit VKF anerkannten Abschottungssystemen mit Feuerwiderstand EI 30 zu verschliessen. Ausnahmen regelt Ziffer 3.5 der VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte".
- 10.18. Leitungen von haustechnischen Installationen sind grundsätzlich in brandabschnittsbildenden Installationsschächten zu führen. Ausnahmen regelt Ziffer 3.6.1 der VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte". Installationsschächte müssen den gleichen Feuerwiderstand wie die nutzungsbezogenen Brandabschnitte, mindestens aber EI 30 aufweisen. Sie sind in jedem Geschoss mit Baustoffen RF1 zu unterteilen oder hohlraumfrei mit Baustoffen RF1 auszufüllen. Ausnahmen regelt die VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte", Ziffer 3.6.3.

Flucht- und Rettungswege

- 10.19. Horizontale und vertikale Fluchtwege müssen eine Breite von mindestens 1.20 m und eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2.10 m aufweisen.

- 10.20. Die lichte Durchgangsbreite von Türen muss mindestens 0.90 m, die lichte Durchgangshöhe mindestens 2.00 m betragen. Die Hauseingangstüre erfordert ein Lichtmass von 1.00 m (PBG § 305).
- 10.21. Türen in Fluchtwegen müssen jederzeit von innen ohne Hilfsmittel und von aussen im Bereich der Gewerbeflächen von den Einsatzkräften geöffnet werden können. Türen, welche abgeschlossen werden können, sind mit Notausgangsschlössern nach SN EN 179 auszurüsten.
- 10.22. Die neue automatische Schiebetüre des Gewerbes der Kirchgasse 25, welche als Notausgang dient, muss bei Stromausfall selbsttätig öffnen sowie von Hand und ohne fremde Hilfsmittel geöffnet werden können.
- 10.23. Im Übrigen sind Flucht- und Rettungswege nach den Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Flucht- und Rettungswege" zu erstellen.

Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung und Sicherheitsstromversorgung

- 10.24. Die gewerblich genutzten Bereiche und deren Fluchtwege sind mit mindestens nachleuchtenden Rettungszeichen zu kennzeichnen. Von jedem Standort muss mindestens ein Rettungszeichen erkennbar sein.

Löscheinrichtungen

- 10.25. Sofern nicht bereits vorhanden sind in den Gewerberäumen im EG im Einvernehmen mit der Feuerpolizei geeignete Löscheinrichtungen zur ersten Brandbekämpfung vorzusehen. Die Gewerberäume sind mindestens in jedem Geschoss, beim Zugang zum vertikalen Fluchtweg oder Notausgang ins Freie, mit einem entsprechenden Handfeuerlöscher auszustatten.

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

- 10.26. Der vertikale Flucht- und Rettungsweg ist mit direkt ins freie führenden Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen (min. 0.50 m²) auszurüsten oder es sind, in allen Geschossen genügend grosse (min. 0.30 m²), direkt ins Freie führende Lüftungsflügel zu erstellen. Die erstgenannten Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen müssen von der Eingangsebene aus in Betrieb gesetzt werden können. Die Betriebsbereitschaft muss auch bei Stromausfall gewährleistet sein.

Beförderungsanlagen

- 10.27. Aufzugsschächte sind mit dem gleichen Feuerwiderstand wie die brandabschnittsbildenden Wände auszuführen. Die dazugehörige Schachtfronten müssen aus Baustoffen RF1 ausgeführt sein. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Beförderungsanlagen".

Wärmetechnische Anlagen

- 10.28. Für die allfällige Erstellung von wärmetechnischen Anlagen inklusive deren Abgasanlagen bedarf es einer Bewilligung der Feuerpolizei. Allfällige Gesuche ([www.gvz.ch/ Brandschutz/ Formulare/ Gesuchs- und Meldeformulare](http://www.gvz.ch/Brandschutz/Formulare/Gesuchs-und-Meldeformulare)) sind, mit den erforderlichen Unterlagen versehen dem Bauamt der Stadt Kloten vor Ausführung einzureichen.
Für die Erstellung von Wärmepumpen, ohne grössere Mengen brennbarer Kältemittel, sind vor Ausführung entsprechende Installationsatteste ([www.gvz.ch/ Brandschutz/ Formulare/ Gesuchs- und Meldeformulare](http://www.gvz.ch/Brandschutz/Formulare/Gesuchs-und-Meldeformulare)) einzureichen.
- 10.29. Für das Aufstellen von Wärmepumpen mit brennbaren und giftigen Kältemitteln gelten spezielle Anforderungen (siehe Ziffer 8 der VKF-Brandschutzrichtlinie "Wärmetechnische Anlagen").

Lufttechnische Anlagen

- 10.30. Abluftleitungen von Küchenablufthauben sind aus Baustoffen der RF1 auszuführen. Werden in Abluftleitungen von Küchenablufthauben VKF anerkannte, geeignete Absperrvorrichtungen eingebaut, müssen die Abluftleitungen nach der Absperrvorrichtung mindestens aus Baustoffen der RF3(cr) bestehen.
- 10.31. Im Übrigen sind lufttechnischen Anlagen gemäss der VKF-Brandschutzrichtlinie „Lufttechnische Anlagen“ zu erstellen, insbesondere nach denjenigen der Ziffern 3 und 4.

PV-Anlage

- 10.32. Für die Erstellung der Solaranlage gelten die Bestimmungen des VKF-Brandschutzmerkblattes "Solaranlagen", insbesondere diejenigen der Ziffern 3.1, 3.2, 3.3 und 4.
- 10.33. DC-Leitungen von Photovoltaik-Modulen sind bis zum Wechselrichter so auszuführen, dass voraussehbare Wärme-, Feuer- und Lichtbogenerscheinungen die Umgebung nicht in Brand setzen können und im Betriebs- und Störfall keine zusätzliche Brandquellen resp. Brandlasten entstehen.
- 10.34. Für die Aufstellung von stationären Speichersystemen gelten die Bestimmungen des VKF-Brandschutzmerkblattes "Lithium-Ionen-Batterien", insbesondere diejenigen der Ziffern 4.4 bis 4.6. Die notwendigen Massnahmen sind in Abhängigkeit der Speicherkapazität und damit verbundenem Hazard Level (HL) zu wählen.

11. Auflagen BKZ:

Die Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit sind gemäss den Vorschriften des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG), der massgebenden SN-Norm und des Merkblatts mit Checkliste der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich vollumfänglich zu beachten. Die Auflagen gemäss dem durch die BKZ gestempeltem Protokoll 19. Mai 2026 sind verbindlich und in der Ausführung umzusetzen. Der durch die BKZ visierte Tiefgaragengrundriss liegt vor. Weitere strittigen Fragen und die Umsetzung der Auflagen mit den entsprechenden Details sind mit der BKZ zu besprechen.

12. Parkfelder:

Die Parkfelder für die Gewerbe sind entsprechend zu kennzeichnen.

13. Schutz gegen Sturz und Absturz:

Zum Schutz und zur Sicherung von Personen gegen Absturz und Sturz im Sinne von § 20 BBV I sowie den Erwägungen sind geeignete Massnahmen zu treffen. Schutzelemente sind entsprechend der SN 543 358 (SIA 358, Ausgabe 2010) zu erstellen. Die Ausrüstung von Treppen hat im Sinne der Erwägungen zu erfolgen.

14. Beförderungsanlagen:

Für die Erstellung, den Ersatz oder den Umbau einer Beförderungsanlage gelten folgende Anforderungen:

- 14.1. Kontrollorgan ist die Firma Goetschi Ingenieurbüro AG, Eichstrasse 4, 8107 Buchs. Diesem sind die erforderlichen Projektunterlagen, allenfalls die Projektbestätigung, spätestens vor Rohbauabnahme einzureichen.
- 14.2. Vorgängig sind die technischen Unterlagen sowie eine Erklärung beizubringen, welche die gemäss dem Stand der Technik angewendeten technischen Vorschriften, Normen oder Spezifikationen verbindlich aufführt.
- 14.3. Nach Abschluss der Arbeiten ist eine Kopie der Konformitätserklärung oder eine Bestätigung einzureichen, welche die einwandfreie Ausführung gemäss der Erklärung und die sichere Funktion der Anlage nachweist.

- 14.4. Die Anlage darf erst in Betrieb genommen werden, wenn zusätzlich die Einhaltung der übrigen Bauvorschriften überprüft worden ist.
15. **Reklameanlagen/Beschriftungen:**
Allfällige Reklameanlagen/Beschriftungen sind separat einzugeben und bewilligen zu lassen.
16. **Werkleitungen:**
Folgende Bemerkungen der Industriellen Betriebe Kloten betreffend Werkleitungen sind zu beachten:
- 16.1. Den Werken ist rechtzeitig die erforderliche Installationsanzeige EW 2-fach mit technischem Anschlussgesuch sowie einem polig. Schema (Verteilung, Messung, Sperrung, Lastmanagement etc.) einzureichen.
- 16.2. Im Übrigen wird hinsichtlich der Werkleitungen auf die Allgemeinen Bedingungen und Auflagen verwiesen.
17. **Abfallentsorgung:**
Es ist ein Unterflurcontainer für Kehrriecht (5 m³) und ein Unterflurcontainer für Grüngut bereitzustellen. Sämtliche Unterflurcontainer müssen abschliessbar sein.
18. **Luftreinhaltung:**
Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BUWAL-Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen (Baurichtlinie Luft 2016). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der beigelegten Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009: „Massnahmenstufe A“ eingehalten werden.
19. **Baulärm:**
Während der Bauzeit sind die Baulärm-Vorschriften einzuhalten bzw. die Baulärmrichtlinie (BLR) des BAFU anzuwenden.
20. **Baustellenabwasser:**
Das Baustellenabwasser ist im Einvernehmen mit der Baubehörde zu beseitigen. Die SIA-Empfehlung 431, Ausgabe 1997 (Norm SN 509 431), Entwässerung von Baustellen, ist im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie zu beachten.
21. **Verantwortlichkeit Baustelle:**
Die Bauherrschaft und/oder deren Vertreter sind verpflichtet, die Baustellen vor Ort zu überprüfen, sollte stürmisches Wetter vorhergesagt sein. Reklamen an nicht im Boden verankerten Abschränkungen sind verboten.
22. **Baustellen-Umweltschutz-Kontrolle:**
Die Baustelle wird hinsichtlich ihrer Umweltrelevanz in die Klasse III eingeteilt, so dass 1 x 10 **Baustellen-Umweltschutz-Kontrollen** stichprobenartig pro Jahr durchzuführen ist. Die Kontrolle findet unangemeldet statt.
23. **KI/III/98 plus Checkliste Bauablauf:**
Die "Allgemeinen Bedingungen und Auflagen" der Stadt Kloten (KI/III/98 plus Checkliste Bauablauf) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser baurechtlichen Bewilligung.
24. **Fertigstellung:**
Die Fertigstellung ist frühzeitig, mindestens 10 Arbeitstage vor dem vorgesehenen Abnahmetermin zu melden unter baupolizei@kloten.ch.

25. **Kosten:**

Folgende Kosten sind innert 30 Tagen an die Stadt Kloten zu überweisen:

Fr.	11'500.00	Prüfungs-/Behandlungs-/Bewilligungsgebühr
Fr.	150.00	Publikationskosten
Fr.	330.00	Schreibgebühren, Porti

Fr.	11'980.00	Total, wofür separat eine Zahlungseinladung zugestellt wird.
-----	-----------	---

Die Kosten für die Bearbeitung der Nach- und Spezialeingaben sowie der Baukontrollen werden separat erhoben und mit den entsprechenden Verfügungen in Rechnung gestellt.

26. **Zustellung Baurechtsentscheid:**

Gemäss Art. 14 der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenverordnung) der Stadt Kloten wird für die Zustellung des baurechtlichen Entscheides an den Begehrensteller eine Gebühr von Fr. 50.00 erhoben.

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Mitteilung an:

- Dimitri Thut GmbH, Steinackerstrasse 55, 8302 Kloten (Beilage: massgebende Unterlagen, KI/III98, VKF-Merkblatt „Solaranlagen“, VKF-Formular „Übereinstimmungserklärung Brandschutz“, Formular Bauzeitversicherung, Formular Schätzung, Merkblatt Sicherheit, Kranerstellungsgesuch, (Bevollmächtigter und Projektverfasser, R)
- Motavalli AG, Seestrasse 457, 8038 Zürich (Grundeigentümer, R)
- Drittbeteiligte nach § 316 Abs. 2 PBG und § 10 Abs. 3 lit. b des Verwaltungsverfahrensgesetzes (R)
 - SI Specogna Immobilien AG, Verenagasse 4, 8302 Kloten
- Zonenschutz / Kantonale Kontaktstelle, Postfach, 8058 Zürich-Flughafen (E-Mail: zonenschutz@kantstelle.ch)
- Behindertenkonferenz Kanton Zürich (BKZ), Zollstrasse 115, 8005 Zürich
- Goetschi Ingenieurbüro AG, Eichstrasse 4, Postfach 7, 8107 Buchs
- Industrielle Betriebe Kloten
- Planung/Infrastruktur + Forst (PIF)
- Feuerwehr-Kommando der Stadt Kloten
- Rechnung
- Baukommission
- Ingenieur- & Vermessungsbüro Acht Grad Ost AG, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten (Beilage: Situationsplan)

- Gossweiler Ingenieure AG, Kontrollorgan baulicher Zivilschutz (E-Mail: ZS-Kloten@gossweiler.com)
- Gossweiler Ingenieure AG, Stadtingenieurbüro (E-Mail: si-kloten@gossweiler.com)
- Bauakten/Dossier

Für Rückfragen sind zuständig (siehe auch Checkliste Bauablauf):

- Melitta Cadosch, Leiterin Baupolizei, Kirchgasse 7, Postfach, 8302 Kloten, Tel. 044 815 12 55, melitta.cadosch@kloten.ch (Entscheid)
- Richard König, Leiter Stadtingenieurbüro, Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten, Tel. 044 815 51 00, si-kloten@gossweiler.com

STADTRAT KLOTEN



Kurt Hottinger
Stadtpräsident



Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor