



3003 Bern, 8. Juni 2021

Flughafen Zürich

Plangenehmigung

Prime Center, G1, Einbau Kapsel-Hotel Alpine Garden
Projekt-Nr. 21-01-001

A. Sachverhalt

1. Gesuch

1.1 Gesuchseinreichung

Am 22. März 2021 reichte die Flughafen Zürich AG (FZAG) dem Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) zuhanden des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) ein Plangenehmigungsgesuch für den Einbau eines sogenannten Kapsel-Hotels mit 140 Betten bzw. «Schlafkapseln» im G1 des Prime Centers (Gebäude A11) ein. Die Bauherrschaft liegt bei der Alpine Garden AG, 8700 Küsnacht.

1.2 Projektbeschreibung und Begründung

Laut Gesuch betreibt die Firma Capsule Hotel GmbH mit Sitz in Luzern schon verschiedene Kapsel-Hotels in der Schweiz nach ihrem Konzept, das sie nun weiterentwickeln will. Dazu wurde die Firma Alpine Garden AG gegründet, die am Flughafen Zürich ein grosses Kapsel-Hotel erstellen will, das auch als «Showroom» und «Proof of Concept» für weitere Standorte dienen soll. Für den Projektstandort am Flughafen Zürich sei eine Machbarkeitsstudie durchgeführt worden. Das Alpine Garden Kapsel-Hotel am Flughafen sei für ein eher junges Publikum als neuartiges Low-Budget-Hotel mit 140 Schlafplätzen (Kapseln) sowie Kaffeebar, Empfangs-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen konzipiert. Bei den Kapseln handle es sich um reine Schlafboxen für die Übernachtungsgäste, die sanitären Anlagen würden gemeinschaftlich genutzt.

Das Projekt umfasst folgende Elemente:

- Vollautomatisiertes Hotel für 140 Personen;
- öffentliche Zone für ca. 60 Personen mit einer Coffee-Lounge, einem Stufenpodest für 20 Personen und acht Coworking-Plätzen;
- gemeinschaftlich genutzte Sanitäranlagen;
- kleiner Wellnessbereich mit Hotpots;
- Bebilderung und Gestaltung durch einen Influencer / Fotografen erarbeitet;
- auf 10 Jahre ausgelegtes Erscheinungsbild;
- auf 20 Jahre ausgelegte Infrastruktur; und
- Pausenraum für Mitarbeitende.

Die Baustelle liegt auf der Landseite des Flughafens. Die Zufahrt ist über die Vorfahrtbrücke (Vorfahrt Abflug) zum Prime Center G1 geplant, alternativ durch eine Erschliessung via Lift ab der Vorfahrt Ankunft. Der Materialtransport erfolgt per LKW. Ein Kran ist nicht erforderlich. Eine temporäre Bauwand ist im Eingangsbereich beid-

seitig des zu gewährleistenden Durchganges im derzeitigen Empfangs- und Kaffeebereich geplant; eine Staubschutzwand ist nicht vorgesehen. Nachtarbeitszeiten sind voraussichtlich nicht nötig, können aber nicht ausgeschlossen werden. Bauabfälle fallen vor allem während des Rückbaus der heutigen Einrichtungen an; die Baustellenentwässerung ist via das bestehende Abwasserfallrohr vorgesehen.

Eine Aussteckung ist nicht erforderlich.

Die Projektkosten werden mit rund Fr. 3 000 000.– (+/- 30 %; Grobkostenschätzung) angegeben. Der Baubeginn ist für Anfang September 2021, der Abschluss der Arbeiten bzw. die Inbetriebnahme für Mitte Dezember 2021 vorgesehen.

1.3 *Standort*

Landseite des Flughafens, Prime Center, Gebäude A11, G1, Grundstück-Kat.-Nr. 3139.14, Gemeindegebiet von Kloten.

1.4 *Eigentumsverhältnisse*

Laut Gesuch ist die FZAG Grund- und Gebäudeeigentümerin. Die Alpine Garden AG ist Bauherrin. Alle Parteien haben das Gesuch mitunterzeichnet. Die nötigen dinglichen Rechte für das Vorhaben liegen vor.

1.5 *Gesuchsunterlagen*

Das Gesuch umfasst das übliche Formular mit den entsprechenden Angaben, einen Projektbeschrieb und ein Betriebskonzept, Informationen zum Brandschutz, Angaben zur Erdbebensicherheit (Bauwerksklasse I) sowie Projektpläne inkl. Visualisierungen.

1.6 *Koordination von Bau und Betrieb*

Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf den eigentlichen Flugbetrieb. Das Betriebsreglement muss nicht geändert werden.

2. **Instruktion**

2.1 *Anhörung*

Das BAZL führte als verfahrensleitende Behörde für das UVEK das Verfahren durch. Gemäss Protokoll der VPK¹-Sitzung vom 4. Februar 2021 (VPK 01/21) hat das BAZL

¹ Verfahrensprüfungskommission der FZAG

für das Vorhaben ein vereinfachtes Verfahren nach Art. 37i Abs. 2 LFG² festgelegt. Das Gesuch wurde somit weder publiziert noch öffentlich aufgelegt.

Am 22. März 2021 hörte das BAZL via Amt für Mobilität (AFM) den Kanton Zürich an.

Am 29. Januar 2018 unterzeichneten BAZL und BAFU eine Vereinbarung zur Zusammenarbeit und gegenseitigen Information. Im Anhang sind die Fälle geregelt, in denen auf eine Anhörung des BAFU verzichtet werden kann (Bagatellfallregelung im Sinn von Art. 62a Abs. 4 RVOG³). Das vorliegende Vorhaben fällt unter Ziffer 1.1 lit. d) des Anhangs zur genannten Vereinbarung (Arbeiten an Gebäudehüllen und im Innern von Gebäuden); auf eine Anhörung des BAFU konnte daher verzichtet werden.

Das AFM stellte am 9. Mai 2021 dem BAZL und in Kopie der FZAG die Stellungnahmen der angehörten Fachstellen sowie der Stadt Kloten zu.

Die FZAG reichte am 27. Mai 2021 im Auftrag der Bauherrschaft per E-Mail die Schlussbemerkungen mit Erläuterungen zu den diversen Anträgen der Behindertenkonferenz Kanton Zürich (BKZ) ein; die übrigen Anträge wurden nicht bestritten.

Damit war die Instruktion abgeschlossen.

2.2 *Stellungnahmen*

Für die Beurteilung des Vorhabens liegen folgende Stellungnahmen vor:

- AFM vom 9. Mai 2021 inkl. Stellungnahmen von
 - Kantonspolizei Zürich, Flughafenpolizei / Stabsabteilung, vom 14. April 2021;
 - Stadt Zürich, Schutz und Rettung (SRZ), vom 29. April 2021;
 - Stadt Kloten, Baupolizei, vom 6. Mai 2021;
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA), Arbeitsbedingungen, vom 7. Mai 2021;
 - BKZ vom 8. Mai 2021;
- FZAG / SAS GmbH, Architektur und Beratung, Schlussbemerkungen vom 27. Mai 2021.

² Bundesgesetz über die Luftfahrt; SR 748.0

³ Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetz; SR 172.010

B. Erwägungen

1. Formelles

1.1 *Zuständigkeit*

Das Gebäude A11 (Prime Center), in dessen Geschoss G1 das Kapsel-Hotel eingebaut werden soll, dient dem Betrieb des Flughafens und gilt als Flugplatzanlage nach Art. 2 VIL⁴, die gemäss Art. 37 Abs. 1 LFG in Verbindung mit Art. 2 lit. e VIL nur mit einer Plangenehmigung des Bundes erstellt oder geändert werden darf. Gemäss Art. 37 Abs. 1 und 2 LFG ist bei Flughäfen das UVEK für die Plangenehmigung zuständig.

1.2 *Zu berücksichtigendes Recht*

Das Plangenehmigungsverfahren richtet sich nach den Art. 37–37i LFG und den Bestimmungen der VIL, insbesondere deren Art. 27a–27f. Mit der Plangenehmigung werden sämtliche nach Bundesrecht erforderlichen Bewilligungen erteilt (Art. 37 Abs. 3 LFG). Kantonale Bewilligungen und Pläne sind nicht erforderlich. Das kantonale Recht ist zu berücksichtigen, soweit es den Bau und Betrieb des Flugplatzes nicht unverhältnismässig einschränkt (Art. 37 Abs. 4 LFG).

1.3 *Verfahren*

Das Vorhaben ist örtlich begrenzt und hat wenige, eindeutig bestimmbare Betroffene. Das Projekt verändert weder das äussere Erscheinungsbild des Flughafens wesentlich noch wirkt es sich erheblich auf Raum und Umwelt aus. Daher kommt für das Vorhaben ein vereinfachtes Verfahren nach Art. 37i LFG zur Anwendung. Eine luftfahrtspezifische Prüfung im Sinne von Art. 9 VIL war nicht erforderlich.

Das Plangenehmigungsverfahren ist ein konzentriertes Entscheidungsverfahren im Sinne des RVOG. Die verschiedenen anwendbaren materiellen Vorschriften müssen koordiniert werden, sofern dabei untrennbar miteinander verbundene Rechtsfragen vorkommen, deren verfahrensrechtlich getrennte Behandlung sachlich zu unhaltbaren Ergebnissen führen würde. Im vorliegenden Fall ist insbesondere zu prüfen, ob das beantragte Vorhaben mit den bundesrechtlichen Bestimmungen von LFG, ArG⁵ und BehiG⁶ vereinbar ist.

⁴ Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt; SR 748.131.1

⁵ Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz); SR 822.11

⁶ Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz); SR 151.3

2. Materielles

2.1 *Umfang der Prüfung*

Aus Art. 27d Abs. 1 VIL folgt, dass im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauvorhaben zu prüfen ist, ob das Projekt die Festlegungen des Sachplans Verkehr, Teil Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) sowie die Anforderungen nach Bundesrecht erfüllt, namentlich die luftfahrtspezifischen und technischen Anforderungen sowie diejenigen der Raumplanung, des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes. Gestützt auf Art. 27d Abs. 2 VIL sind auf kantonales Recht gestützte Anträge zu berücksichtigen, soweit dadurch der Betrieb oder der Bau des Flugplatzes nicht übermässig behindert wird.

Eine Begründung für den Einbau des Kapsel-Hotels liegt vor (vgl. oben A.1.2). Sie ist nachvollziehbar; der Bedarf für das Vorhaben wurde von keiner Seite bestritten.

2.2 *Verantwortung des Flugplatzhalters*

Art. 3 Abs. 1 VIL besagt unter anderem, dass Flugplätze so ausgestaltet, organisiert und geführt sein müssen, dass der Betrieb geordnet und die Sicherheit für Personen und Sachen [...] stets gewährleistet ist. Der Inhaber der Betriebskonzession hat für die dazu erforderliche Infrastruktur zu sorgen; die Verantwortung für einen sicheren Betrieb liegt in jedem Fall beim Konzessionsinhaber (Art. 10 Abs. 1 VIL). Nach Art. 9 Abs. 1 VIL kann das BAZL bei allen baulichen und betrieblichen Änderungen auf dem Flugplatz eine luftfahrtspezifische Projektprüfung vornehmen; im vorliegenden Fall war keine solche erforderlich.

2.3 *Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur der Luftfahrt (SIL), und Raumplanung*

Beim Vorhaben handelt es sich um Umbauten im Innern des Gebäudes A11. Das Projektareal liegt innerhalb des SIL-Perimeters gemäss dem Objektblatt für den Flughafen Zürich vom 23. August 2017. Die Standortgebundenheit ist gegeben. Das Vorhaben bewirkt keine Beeinträchtigung der in übergeordneten Planungen vorgesehenen Schutz- und Nutzungsbestimmungen und steht mit den Festlegungen des SIL sowie den Anforderungen der Raumplanung im Einklang; die sach- und raumplanerischen Voraussetzungen für die Plangenehmigung sind somit erfüllt.

2.4 *Allgemeine Bauauflagen*

Für die Ausführung des Vorhabens gelten folgende generelle Bestimmungen, die als Auflagen in die Verfügung zu übernehmen sind:

Sämtliche Auflagen dieser Verfügung sind auch für die Bauherrschaft (Alpine Garden AG) verbindlich und durch die FZAG an diese weiterzuleiten.

Die Bauausführung hat nach den genehmigten Unterlagen zu erfolgen. Wesentliche Änderungen sind den Bundesbehörden zu melden und dürfen nur mit deren Zustimmung vorgenommen werden.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die für den sicheren Flugplatzbetrieb (Safety und Security) massgebenden Kriterien erfüllt werden. Die Flugplatzleitung hat für die erforderliche Koordination mit der Bauleitung zu sorgen.

Allfällige Unterlagen bzw. Informationen zu Auflagen, die vor Baubeginn von den Fachstellen geprüft sein müssen, sind frühzeitig per E-Mail an tvf.afm@vd.zh.ch zu senden.

Mit dem Bau darf erst nach Vorliegen allfälliger noch ausstehender Zustimmungen begonnen werden.

Der Baubeginn ist dem BAZL via AFM frühzeitig, mindestens zehn Arbeitstage vor dem vorgesehenen Termin, unter www.zh.ch/infrastruktur-luftfahrt zu melden.

Die Fertigstellung ist frühzeitig, mindestens zehn Arbeitstage vor dem vorgesehenen Termin, unter www.zh.ch/infrastruktur-luftfahrt zu melden.

Die von den Bauwerken allenfalls betroffenen Pläne (Werkleitungen, Brandschutzpläne etc.) sind nachzuführen und den zuständigen Stellen zur Kenntnis zu bringen.

Die Bauherrschaft bzw. deren Vertreter ist dafür verantwortlich, dass sämtliche Bedingungen, Auflagen und Befristungen der Baubewilligung den betreffenden Unternehmen bekanntgegeben werden. Wechselt während der Ausführung des Vorhabens die Bauherrschaft oder der Projektverfasser, sind die zuständigen Stellen schriftlich zu informieren. Solange dies nicht geschehen ist, liegt die Verantwortung bei der ursprünglichen Bauherrschaft oder ihrem Vertreter.

Im Fall von Uneinigkeiten zwischen den Fachstellen und der Gesuchstellerin ist via BAZL, Sektion Sachplan und Anlagen, das UVEK anzurufen, welches entscheidet.

2.5 *Stellungnahmen der Kantonspolizei*

Die Flughafen-Stabsabteilung der Kantonspolizei hat keine Einwände gegen das Gesuch. Sie beantragt, wesentliche Änderungen am vorliegenden Projekt seien ihr im ordentlichen Verfahren vorzulegen. Diesem Antrag wird mit den allgemeinen Bauauflagen entsprochen; weitere Auflagen erübrigen sich somit.

2.6 *Feuerpolizei und Brandschutz*

Betreffend Brandschutz hält die Stadt Kloten fest, mit der Baueingabe sei ein Brandschutznachweis, datiert vom 15. März 2021, eingereicht worden, der die Grundlage ihrer brandschutztechnischen Beurteilung bildet. Das Objekt weise keine Sprinkleranlage auf, es würden eine Brandmeldeanlage (BMA) mit Vollüberwachung auch für jede einzelne Schlafkapsel sowie eine Evakuierungsanlage (EVAC-Anlage) erstellt, die Sicherheitsbeleuchtung und die Lüftungsanlage würden den neuen Gegebenheiten angepasst. In den Brandschutzplänen seien Fluchtwege eingezeichnet, jedoch keine Fluchttüren erkennbar. Der Name des QS-Verantwortlichen Brandschutz liege der Feuerpolizei vor.

Die konkreten brandschutztechnischen Anforderungen ergäben sich aufgrund der massgeblichen feuerpolizeilichen Vorschriften und Richtlinien der VKF⁷. Unter der Ziffer 2 ihrer Stellungnahme formuliert die Stadt Kloten 13 feuerpolizeiliche Anträge.

Die feuerpolizeilichen Anträge der Stadt Kloten erscheinen zweckmässig und werden nicht bestritten. Das UVEK kommt zum Schluss, dass diese einzuhalten bzw. umzusetzen sind. Die Stellungnahme der Stadt Kloten wird als Beilage 1 Bestandteil der vorliegenden Verfügung; eine entsprechende Auflage wird verfügt.

SRZ stellt unter den Ziffern 1 bis 5 der Stellungnahme vom 29. April 2021 diverse Anträge betreffend Brandmelde- und Sprinkleranlagen, Fluchtwege, Zutritt und Schliessung, Aktualisierung der Brandschutzpläne sowie Ab- und Inbetriebnahme.

Die Anträge von SRZ erscheinen zweckmässig und werden von der Bauherrin nicht bestritten. Sie sind einzuhalten bzw. umzusetzen. Die Stellungnahme von SRZ wird als Beilage 2 Bestandteil der vorliegenden Verfügung; eine entsprechende Auflage ist in das Dispositiv aufzunehmen.

2.7 *Erdbebensicherheit*

Dem Gesuch liegt das Beurteilungsformular des BAZL für die Zuordnung der Bauwerksklasse (BWK) in Bezug auf die Erdbebensicherheit bei. Aufgrund der maximalen Personenbelegung wird das Gebäude in die BWK I eingestuft. Dem kann zugestimmt werden und es sind keine weiteren Unterlagen einzureichen.

2.8 *Arbeitnehmerschutz*

Bei seiner Beurteilung stützt sich das AWA auf Art. 6 des ArG, die ArGV 3⁸, Art. 82

⁷ Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen

⁸ Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz (Gesundheitsvorsorge); SR 822.113

UVG⁹ und die VUV¹⁰. Es hält fest, Auflagen seien auch für Betreiber rechtsverbindlich und durch die Bauherrschaft an diese weiterzuleiten. Im Übrigen verzichtet es auf eine Beurteilung von Flucht- und Rettungswegen sowie auf andere Bereiche, die von der Feuerpolizei bereits beurteilt wurden.

Mit E-Mail vom 20. Mai 2021 stellte das AWA klar, dass sich seine Stellungnahme vom 7. Mai 2021 auf die Pläne mit dem jeweiligen Revisionsdatum (wo vorhanden) und nicht – wie in der Stellungnahme aufgeführt – auf das Erstellungsdatum bezieht.

Unter den Ziffern 4 bis 13 der Stellungnahme vom 7. Mai 2021 stellt das AWA diverse Anträge zum Arbeitnehmerschutz, namentlich zu den Bereichen:

- Gebäude allgemein;
- Glas am Bau;
- Böden;
- künstliche Beleuchtung;
- natürliche Beleuchtung und Lüftung;
- künstliche Raumlüftung;
- Sozialräume;
- Arbeitsplätze;
- Lager und Lagereinrichtungen; und
- persönliche Schutzmittel.

Diese Anträge wurden von der Bauherrin nicht bestritten. Sie erscheinen dem UVEK zweckmässig und sinnvoll und sind umzusetzen. Die Stellungnahme des AWA wird als Beilage 3 Bestandteil der vorliegenden Verfügung; eine entsprechende Auflage wird verfügt.

Ergänzend dazu hatte das AWA festgehalten, für die Mitarbeitenden in den Bereichen Wäscherei, Reinigung, Bar (Host, Rezeption) sei ein Pausenraum erforderlich. Das ursprünglich geplante Sitzungszimmer wurde daher gestrichen und an seiner Stelle (Raum Nr. G1.05) wird ein Pausenraum eingerichtet.

Die Stadt Kloten beantragt zum Arbeitnehmerschutz,

- die einschlägigen SUVA-Vorschriften für Hoch- und Tiefbauarbeiten, insbesondere Aushubsicherungen und Gerüstungen etc., seien zu befolgen.

Dieser Antrag der Stadt Kloten ergänzt diejenigen des AWA zur Arbeitssicherheit, namentlich für die Bauphase. Er erscheint zweckmässig und wird von der Bauherrin nicht bestritten. Seine Einhaltung bzw. Umsetzung wird verfügt.

⁹ Bundesgesetz über die Unfallversicherung (UVG); SR 832.20

¹⁰ Verordnung über die Verhütung von Unfällen und Berufskrankheiten (VUV); SR 832.30

2.9 Hindernisfreies Bauen

Hotels, Herbergen etc., die Gästeunterkünfte öffentlich anbieten, müssen grundsätzlich auch Gäste mit Behinderungen beherbergen können. Massgeblich ist die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten»; sie unterscheidet zwei Anforderungsqualitäten für hindernisfreie Gästezimmer: Gästezimmer Typ I (geeignet für Gäste im Rollstuhl) und Gästezimmer Typ II (geeignet für Menschen mit Gebehinderung). Allerdings ist offensichtlich, dass seinerzeit bei der Erarbeitung der Norm SIA 500 niemand an ein Kapsel-Hotel gedacht hat. Die Benützung eines Kapsel-Hotels ist auch für Leute ohne Behinderung nicht jedermanns Sache.

Die BKZ hat das Gesuch geprüft und stellt fest, auf das Bauvorhaben seien die gesetzlichen Bestimmungen zum hindernisfreiem Bauen gemäss BehiG, § 239 PBG¹¹ und § 34 BBV I¹² – anwendbar. Bei der Durchsicht des Plangenehmigungsgesuches habe sie bezüglich hindernisfreiem Bauen Mängel festgestellt, die gemäss Norm SIA 500:2009, 2. Aufl. 2011 und den aktuellen SIA-Korrigenda (<http://www.sia.ch/>) zu beheben seien bzw. die Erfüllung diesbezüglicher Anforderungen aus dem Plangenehmigungsgesuch noch nicht ersichtlich sei. Sie beantragt, folgende Auflagen in die Plangenehmigung aufzunehmen:

- [1] Self-Check-In-Stationen: An mindestens einer Station dürfen die Bedienelemente max. 1,10 m über Boden liegen, müssen taktil erfassbar sein und sich in einem Helligkeitskontrast von der anliegenden Oberfläche abheben (SIA 500, Ziff. 6.1). Touch-Screens seien für Menschen mit Sehbehinderung nicht nutzbar. Informationen zu sehbehindertengerechten digitalen Lösungen für die Bedienung von Geräten, die via Touchscreen gesteuert werden, fänden sich unter <https://sbv-fsa.ch/dienstleistungen/fuer-fachpersonen>.
- [2] Open Zone: Beim rollstuhlgerechten Gäste-WC (Raum G1.11b) müsse die Türloge und Türbandung der Norm SIA 500, Anhang E.1 entsprechen.
- [3] Sitzplätze: Die Aussagen im Plangenehmigungsgesuch, nach der in der Open Zone mehr als 25 % der Tische und Plätze rollstuhlgerecht sind (Projektbeschreibung S. 7/ 05.03.2021 und Betriebskonzept S. 5/ 18.03.2021), seien als verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung zu betrachten. Massgebend sei die Norm SIA 500, Ziff. 7.4.4).
- [4] Bezahlpunkt (Betriebskonzept 18.3.2021, S. 11): Kartenterminals für den bargeldlosen Zahlungsverkehr seien mindestens 70 cm entfernt von einer Raumecke anzuordnen. Tastatur, Karteneinschub und Display dürften maximal 25 cm ab Vorderkante Kassenkorpus bzw. vorstehende Taschenablage rückversetzt und maximal 1,10 m über Boden liegen. Ab einer Höhe von 90 cm müssten Kartenterminals geneigt werden können, damit die Sicht auf Tastatur und Display auch im Rollstuhl sitzend möglich ist. Zur Bedienung mobiler Kartenterminals sei eine feste Unterlage erforderlich. (SIA 500, Ziff. 6.1).

¹¹ Kantonales Planungs- und Baugesetz; LS 700.1

¹² Kantonale besondere Bauverordnung I; LS 700.21

- [5] Sitzungszimmer, Coworking-Plätze: Das Sitzungszimmer sowie mindestens ein Coworking-Platz müssten stufenlos zugänglich sein (SIA 500, Anhang A.3.4). Die Arbeitsfläche müsse 72–76 cm über Boden liegen. Darunter ist eine Beinfreiheit von 70 cm Höhe, 60 cm Tiefe und 80 cm Breite zu gewährleisten (SIA500, Ziff. 7.4.4).
- [6] Kapseln: Sechs untenliegende Kapseln müssten den Anforderungen gemäss angehängtem Planeintrag entsprechen (Bett auf Sitzhöhe 45–55 cm, lichte Höhe im Inneren der Kapsel mindestens 95 cm).
- [7] Wellnessbereich: Der Raum G1.27 mit den Hotpots müsse stufenlos zugänglich sein (max. 2,5 cm Schwellenhöhe zulässig). Einer der beiden Hotpots müsse auch für Gäste mit Mobilitätsbehinderung zugänglich sein.

Im Auftrag der Bauherrschaft nahm die SAS GmbH in den Schlussbemerkungen zu den Anträgen der BKZ wie folgt Stellung:

- ad [1] Check-in: Allen Gästen stehe rund um die Uhr eine bediente Rezeption (Host) zur Verfügung. Gäste mit Einschränkungen würden durch den Host eingeecheckt, die Einrichtung einer Station mit taktiler Eingabemöglichkeit sei daher nicht erforderlich;
- ad [3] und [5] Sitzungszimmer / Coworking-Arbeitsplätze: Im öffentlich zugänglichen Bereich (Open Zone) gebe es einen Bereich, der räumlich mit Stufen abgesetzt sei; die Sitzplätze an den Tischen seien auch mit Rollstühlen nutzbar. Als Ersatz zum ursprünglich geplanten kleinen Sitzungszimmer, das neu zum Pausenraum für Mitarbeitende werde, könne in der Open Zone eine vergleichbare hindernisfreie Besprechungszone mit mobilen Wänden geschaffen werden.
- ad [6] Kapseln: Beim Kapselhotel handle es sich um ein neuartiges Konzept, für das die heutige Norm SIA 500 eigentlich gar nicht anwendbar sei; insbesondere seien keine spezifischen Anforderungen an ein Kapsel-Bett für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen herleitbar. Dennoch sei die Anzahl von sechs untenliegenden Kapseln, die für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen nutzbar sein sollen, nachvollziehbar; sie ergebe sich aus der SIA 500 (A.7.4 Mehrbett-räume, Schlafsäle). Zudem sei vorgesehen, 4 % aller Schlafplätze als Gästezimmer Typ II (für Menschen mit Gehbehinderung) auszuführen. Die definitiven Anforderungen an eine hindernisfreie Kapsel würden zusammen mit Vertretern der Fachstelle «Hindernisfreie Architektur», von «Pro Infirmis» sowie den beteiligten Planern anlässlich einer Live-Besichtigung beim Hersteller bestimmt, diese sei für Ende Juni 2021 geplant.
- ad [7] Wellnessbereich: Der Raum G1.27 mit den Hotpots weise gegenüber den beiden WC- und Duschen-Räumen (G1.26 / G1.28) eine Schwelle von ca. 15 cm auf. Diese sei nötig, da der Raum G1.27 eine Wanne bilden müsse, um im Notfall Wasser eines auslaufenden Hotpots aufzufangen. Der Bodenbelag werde mit Flusststeinen belegt, um das Konzept des «Alpine Gardens» mit allen Sinnen erlebbar zu machen. Die Begehbarkeit (SIA 500 B.1) könne mit Wegplatten gewährleistet werden, eine Befahrbarkeit sei nicht vorgesehen. Für Personen mit Mobilitätseinschränkung werde einer der beiden Hotpots mit einem Handlauf

ausgerüstet. Ein Pool-Lift oder alternativ eine Rampe für die Rollstuhlgängigkeit sei im vorliegenden Projekt als nicht verhältnismässig zu betrachten, da der Raum bereits ohne diese Massnahmen sehr enge Platzverhältnisse (kleine Fläche und geringe Raumhöhe) aufweist. Deshalb sei der Hotpot-Bereich als begehbar, aber nicht befahrbar zu beurteilen, die Schwelle von 15 cm sei aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich.

Die BKZ teilte auf Rückfrage des BAZL mit, dass die Einrichtung eines Pool-Lifts im Wellnessbereich im vorliegenden Fall in der Tat als unverhältnismässig zu bezeichnen sei; ihr Antrag [7] wird daher nicht als Auflage übernommen.

Auch der Antrag [1] der BKZ erweist sich als unbegründet, da jederzeit eine bediente Rezeption zur Verfügung steht.

Die Anträge [2] bis [5] entsprechen im Wesentlichen den Angaben im Gesuch; sie werden – mit Ausnahme der Anforderungen für das Sitzungszimmer – als Auflagen in die Verfügung übernommen.

Der Antrag [6] ist im Dispositiv wie folgt zu präzisieren: Sechs untenliegende Kapseln müssen als Gästezimmer Typ II (für Menschen mit Gehbehinderung) ausgeführt werden. Das genaue Layout für eine hindernisfreie, d. h. rollstuhltaugliche, Kapsel (Gästezimmer Typ I) ist in Zusammenarbeit mit den Experten der Fachstelle «Hindernisfreie Architektur», von Pro Infirmis, des Kapselherstellers und der Betreiberin des Kapselhotels im Sinne eines Prototyps festzulegen. Im Kapsel-Hotel ist mindestens eine solche Kapsel einzurichten. Dem BAZL ist zu Handen der BKZ ein Jahr nach der Inbetriebnahme ein Kurzbericht über die Akzeptanz der rollstuhlgängigen Kapsel vorzulegen, der allfällige Mängel des Prototyps und ggf. Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das UVEK behält sich vor, entsprechende Anpassungen am Prototyp zu verlangen.

2.10 *Umweltschutz*

Das Gesuch enthält keine Angaben zu allfälligen Bauabfällen. Das UVEK hält fest, dass für deren Entsorgung die Bestimmungen der VVEA¹³ gelten. Mit dem GEK¹⁴ verfügt die FZAG zudem über eine zweckmässige Grundlage für den Umgang mit Bauabfällen. Es ist daher zu verfügen, dass die Bestimmungen der VVEA und des GEK auch für dieses Vorhaben und für die Bauherrschaft verbindlich sind; eine entsprechende Auflage wird in die Verfügung aufgenommen.

¹³ Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung); SR 814.600

¹⁴ Generelles Entsorgungskonzept

2.11 *Fazit*

Das Gesuch von FZAG und Alpine Garden AG für den Einbau des Kapsel-Hotels im Gebäude A11 erfüllt die gesetzlichen Anforderungen und kann unter Einhaltung der beschriebenen Auflagen genehmigt werden.

2.12 *Vollzug*

In Anwendung von Art. 3b VIL überwacht das BAZL die Erfüllung der luftfahrtspezifischen Anforderungen.

Das UVEK hat mit dem Kanton Zürich im März 2015 eine Vereinbarung betreffend die Übertragung des Vollzugs für umweltrechtliche und baupolizeiliche Kontrollen auf Baustellen für Infrastrukturanlagen der Zivilluftfahrt im Kanton Zürich abgeschlossen. Gestützt auf diese Vereinbarung lässt es die Einhaltung der verfügbaren umweltrechtlichen und baupolizeilichen Auflagen durch die Fachstellen des Kantons und der Gemeinden überwachen.

Am 20. Oktober 2017 haben die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK) und das UVEK eine Absichtserklärung zum Vollzug des Umweltrechts auf Bundesbaustellen (umweltrechtliche Baustellenkontrollen) abgeschlossen, die das UVEK ab 2021 umsetzt. Nach den Kriterien unter Ziffer 1 des Anhangs A der Vereinbarung fällt das hier zu beurteilende Vorhaben in die Umweltrelevanzkategorie 1, für die keine umweltrechtlichen Baukontrollen vorgesehen sind.

3. **Gebühren**

Gemäss dem für Plangenehmigungsverfahren nach LFG geltenden Konzentrationsprinzip hat die Leitbehörde sämtliche anfallenden Gebühren in der Plangenehmigungsverfügung festzulegen. So kann sie unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips prüfen, ob alle Gebühren in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung und Komplexität des Gesuchs stehen.

3.1 *Bund*

Die Gebühren für die Plangenehmigung richten sich nach der GebV-BAZL¹⁵, insbesondere nach deren Art. 3, 5 und 49 Abs. 1 lit. d. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung wird gemäss Art. 13 GebV-BAZL mit einer separaten Gebührenverfügung erhoben; diese umfasst auch allfällige Gebühren anderer Bundesstellen (z. B. BAFU, ARE etc.).

¹⁵ Verordnung über die Gebühren des Bundesamtes für Zivilluftfahrt; SR 748.112.11

3.2 *Kanton und Gemeinde*

In Plangenehmigungsverfahren nach LFG hört die Leitbehörde (BAZL) den Kanton und dieser nebst seinen Fachstellen auch die betroffenen Gemeinden an. Die Gemeinden prüfen insbesondere Fachbereiche, die sonst von keiner kantonalen Stelle geprüft werden (z. B. feuerpolizeiliche Belange etc.). Mit den Stellungnahmen ihrer Fachstellen wirken somit der Kanton und – in geringerem Ausmass – die Gemeinden massgeblich am bundesrechtlichen Verfahren mit, obwohl ihnen keine Entscheidbefugnisse zustehen. Daher geht das UVEK davon aus, dass nebst dem Kanton auch die Gemeinden befugt sind, ihre Aufwendungen für Stellungnahmen (zur Weiterverrechnung in der Plangenehmigungsverfügung) zu Lasten des Gesuchstellers in Rechnung zu stellen.

Der Kanton Zürich macht im vorliegenden Fall keine Gebühren geltend.

Die BKZ ist wie eine kantonale Fachstelle zu behandeln, für ihren Aufwand stellt sie folgenden Betrag in Rechnung:

– Begutachtung Plangenehmigungsgesuch (inkl. MwSt.)	Fr. 326.70
---	------------

Die Stadt Kloten (Baupolizei) weist für die Prüfung des Gesuchs folgende Gebühren aus:

– Bearbeitungs- und Prüfaufwand EWP	Fr. 1343.00
– Bearbeitungs- und Prüfaufwand Baupolizei	Fr. 260.00
– Schreibgebühr, Porti	<u>Fr. 60.00</u>
– Total	Fr. 1663.00

Die geltend gemachten Gebühren der BKZ und der Stadt Kloten geben zu keinen Bemerkungen Anlass und werden in dieser Höhe genehmigt. Die Rechnungsstellung an die FZAG erfolgt nach Zustellung der Plangenehmigung direkt durch die BKZ bzw. die Stadt Kloten.

Die Fachbehörden von Bund und Kanton, die im vorliegenden Fall noch weitere Unterlagen zu prüfen haben, sind befugt, ihren Aufwand dafür gestützt auf die jeweiligen Gebührenordnungen der FZAG in Rechnung zu stellen.

Gebühren für die Aufsicht über die verfügten Auflagen werden gesondert erhoben.

4. **Unterschriftsberechtigung**

Nach Art. 49 RVOG kann der Departementsvorsteher oder die Departementsvorsteherin seine oder ihre Unterschriftsberechtigung in zum Voraus bestimmten Fällen auf bestimmte Personen übertragen. Die ermächtigten Personen unterschreiben im Namen des Departementsvorstehers oder der Departementsvorsteherin. Mit Verfügung

vom 3. Januar 2019 hat die Departementsvorsteherin die Direktionsmitglieder des BAZL ermächtigt, Plangenehmigungsverfügungen gemäss Art. 37 Abs. 2 LFG in ihrem Namen zu unterzeichnen.

5. Eröffnung und Bekanntmachung

Diese Verfügung wird der Gesuchstellerin eröffnet. Dem Kanton Zürich (via AFM) wird die vorliegende Verfügung zur Kenntnis zugestellt. Vereinbarungsgemäss bedient das AFM die von ihm angehörten Fachstellen und die Gemeinden mit Kopien.

C. Verfügung

1. Gegenstand

Das Vorhaben von FZAG und Alpine Garden AG betreffend den Einbau eines Kapsel-Hotels im G1 des Gebäudes A11 (Prime Center) mit den Elementen

- vollautomatisiertes Hotel mit 140 Schlafkapseln;
- öffentliche Zone für ca. 60 Personen mit einer Coffee-Lounge, einem Stufenpodest für 20 Personen und acht Coworking-Plätzen;
- gemeinschaftlich genutzte Sanitäreanlagen;
- kleiner Wellnessbereich mit Hotpots; und
- Pausenraum für Mitarbeitende.

wird wie folgt genehmigt:

1.1 Standort

Gebäude A11 (Prime Center), G1, Gemeindegebiet von Kloten, Grundstück-Kat.-Nr. 3139.14; Landseite des Flughafens.

1.2 Massgebende Unterlagen

Plangenehmigungsgesuch der FZAG vom 22. März 2021 mit:

- Formular Plangenehmigungsgesuch;
- Situationsplan 1:10 000, Plan Nr. 19093, 25.2.2021, Flughafen Zürich AG;
- Projektbeschreibung, Version 2.0, 5.3.2021, Alpine Garden AG, 8700 Küsnacht;
- Betriebskonzept, Version 2.2, 18.3.2021, Alpine Garden AG;
- Projektgrundriss G1, 1:100, Plan Nr. 33_200, 7.1.2021, Rev. 18.3.2021, SAS Architektur und Beratung GmbH, 6003 Luzern;
- Projektgrundriss G1 – vermasst 1:100, Plan Nr. 33_202, 7.1.2021, Rev. 18.3.2021, SAS GmbH;
- Grundausbau nach Abbruch 1:200, Plan Nr. 33_012, 19.1.2021, Rev. 6.3.2021, SAS GmbH;
- Querschnitte und Längsschnitte 1:100, Plan Nr. 33_301, 12.1.2021, Rev. 18.3.2021, SAS GmbH;
- Visualisierungen 1:200, Plan Nr. 33_501, 4.2.2021, Rev. 6.3.2021, SAS GmbH;
- Bericht Brandschutzkonzept Version 02, 15.3.2021, Amstein & Walthert AG, 8050 Zürich;
- Brandschutzkonzeptplan 1:100, Plan Nr. BRA3100, 18.3.2021, Amstein & Walthert AG.

2. Auflagen

2.1 Allgemeine Bauauflagen

- 2.1.1 Sämtliche Auflagen dieser Verfügung sind auch für die Bauherrschaft (Alpine Garden AG) verbindlich und durch die FZAG an diese weiterzuleiten.
- 2.1.2 Die Bauausführung hat nach den genehmigten Unterlagen zu erfolgen. Wesentliche Änderungen sind den Bundesbehörden zu melden und dürfen nur mit deren Zustimmung vorgenommen werden.
- 2.1.3 Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die für den sicheren Flugplatzbetrieb (Safety und Security) massgebenden Kriterien erfüllt werden. Die Flugplatzleitung hat für die erforderliche Koordination mit der Bauleitung zu sorgen.
- 2.1.4 Allfällige Unterlagen bzw. Informationen zu Auflagen, die vor Baubeginn von den Fachstellen geprüft sein müssen, sind frühzeitig per E-Mail an tvf.afm@vd.zh.ch zu senden.
- 2.1.5 Mit dem Bau darf erst nach Vorliegen allfälliger noch ausstehender Zustimmungen begonnen werden.
- 2.1.6 Der Baubeginn ist dem BAZL via AFM frühzeitig, mindestens zehn Arbeitstage vor dem vorgesehenen Termin, unter www.zh.ch/infrastruktur-luffahrt zu melden.
- 2.1.7 Die Fertigstellung ist frühzeitig, mindestens zehn Arbeitstage vor dem vorgesehenen Termin, unter www.zh.ch/infrastruktur-luffahrt zu melden.
- 2.1.8 Die von den Bauwerken betroffenen Pläne (Werkleitungen, Brandschutzpläne etc.) sind nachzuführen und den zuständigen Stellen zur Kenntnis zu bringen.
- 2.1.9 Die Bauherrschaft bzw. deren Vertreter ist dafür verantwortlich, dass sämtliche Bedingungen, Auflagen und Befristungen der Plangenehmigung den betreffenden Unternehmen bekanntgegeben werden.
- 2.1.10 Wechselt während der Ausführung des Vorhabens die Bauherrschaft oder der Projektverfasser, sind die zuständigen Stellen schriftlich zu informieren. Solange dies nicht geschehen ist, liegt die Verantwortung bei der ursprünglichen Bauherrschaft oder ihrem Vertreter.
- 2.1.11 Im Fall von Uneinigkeiten zwischen den Fachstellen und der Gesuchstellerin ist via BAZL, Sektion Sachplan und Anlagen, das UVEK anzurufen, welches entscheidet.

2.2 *Brandschutz und feuerpolizeiliche Auflagen*

2.2.1 Die Anträge der Stadt Kloten gemäss Ziffer 2 der Stellungnahme vom 6. Mai 2021 (Beilage 1) sind einzuhalten bzw. umzusetzen.

2.2.2 Die Auflagen von SRZ gemäss den Ziffern 1 bis 5 der Stellungnahme vom 29. April 2021 (Beilage 2) sind einzuhalten bzw. umzusetzen.

2.3 *Arbeitnehmerschutz und Arbeitsbedingungen*

2.3.1 Die Auflagen des AWA zum Arbeitnehmerschutz gemäss den Ziffern 4 bis 13 der Stellungnahme vom 7. Mai 2021 (Beilage 3) sind umzusetzen bzw. einzuhalten.

2.3.2 Die einschlägigen SUVA-Vorschriften für Hoch- und Tiefbauarbeiten, insbesondere Aushubsicherungen und Gerüstungen etc., sind zu befolgen.

2.4 *Hindernisfreies Bauen*

2.4.1 Beim rollstuhlgerechten Gäste-WC (Raum G1.11b) muss die Türanlage und Türbandung der Norm SIA 500, Anhang E.1 entsprechen.

2.4.2 In der Open Zone sind mindestens 25 % der Tische und Plätze rollstuhlgerecht gemäss Norm SIA 500, Ziff. 7.4.4 auszuführen.

2.4.3 Mindestens ein Coworking-Platz muss stufenlos zugänglich sein. Die Arbeitsfläche muss 72–76 cm über Boden liegen. Darunter ist eine Beinfreiheit von 70 cm Höhe, 60 cm Tiefe und 80 cm Breite zu gewährleisten.

2.4.4 Kartenterminals für den bargeldlosen Zahlungsverkehr sind mindestens 70 cm entfernt von einer Raumecke anzuordnen. Tastatur, Karteneinschub und Display dürfen maximal 25 cm ab Vorderkante Kassenkorpus bzw. vorstehende Taschenablage rückversetzt und maximal 1,10 m über Boden liegen. Ab einer Höhe von 90 cm müssen Kartenterminals geneigt werden können. Zur Bedienung mobiler Kartenterminals ist eine feste Unterlage erforderlich.

2.4.5 Sechs untenliegende Kapseln müssen als Gästezimmer Typ II (für Menschen mit Gehbehinderung) ausgeführt werden und müssen folgende Anforderungen erfüllen: Bett auf Sitzhöhe 45–55 cm, lichte Höhe im Inneren der Kapsel mindestens 95 cm.

2.4.6 Das genaue Layout für eine hindernisfreie, d. h. rollstuhltaugliche, Kapsel (Gästezimmer Typ I) ist in Zusammenarbeit mit den Experten der Fachstelle «Hindernisfreie Architektur», von Pro Infirmis, des Kapselherstellers und der Betreiberin des Kapselhotels im Sinne eines Prototyps festzulegen. Im Kapsel-Hotel ist mindestens eine

solche Kapsel einzurichten. Dem BAZL ist zu Handen der BKZ ein Jahr nach der Inbetriebnahme ein Kurzbericht über die Akzeptanz der rollstuhlgängigen Kapsel vorzulegen, der allfällige Mängel des Prototyps und ggf. Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das UVEK behält sich vor, entsprechende Anpassungen am Prototyp zu verlangen.

2.5 *Umweltschutz*

Für die Entsorgung der Bauabfälle gelten die Bestimmungen der VVEA und des GEK der FZAG.

3. **Gebühren**

Die Gebühr für diese Verfügung wird nach Zeitaufwand erhoben und der FZAG auf-erlegt. Sie wird ihr mit separater Gebührenverfügung des BAZL eröffnet; diese umfasst auch allfällige Gebühren anderer Bundesstellen (z. B. BAFU, ARE etc.).

Die Gebühr der BKZ für die Prüfung des Gesuches beträgt insgesamt Fr. 326.70; die Rechnungsstellung an die FZAG erfolgt durch die BKZ.

Die Gebühr der Stadt Kloten für die Prüfung des Gesuches beträgt insgesamt Fr. 1663.–; die Rechnungsstellung an die FZAG erfolgt durch die Stadt Kloten.

Gebühren für die Aufsicht über die verfükten Auflagen werden gesondert erhoben.

4. **Eröffnung und Mitteilung**

Diese Verfügung inkl. Beilagen wird per Einschreiben eröffnet:

- Flughafen Zürich AG, Bausekretariat MBO, Postfach, 8058 Zürich

Diese Verfügung wird zur Kenntnis zugestellt (mit einfacher Post):

- Amt für Mobilität des Kantons Zürich, Flughafen / Luftverkehr, 8090 Zürich

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
i. A.



Marcel Zuckschwerdt
Stv. Direktor Bundesamt für Zivilluftfahrt

Beilagen

Beilage 1: Stadt Kloten, Baupolizei, Stellungnahme vom 6. Mai 2021

Beilage 2: Stadt Zürich, SRZ, Stellungnahme vom 29. April 2021

Beilage 3: Amt für Wirtschaft und Arbeit, Stellungnahme vom 6. November 2021

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung oder gegen Teile davon kann innert 30 Tagen beim Bundesverwaltungsgericht, Postfach, 9023 St. Gallen, Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beginnt bei persönlicher Eröffnung an die Parteien an dem auf die Eröffnung folgenden Tag, bei Publikation in einem amtlichen Blatt an dem auf die Publikation folgenden Tag zu laufen.

Die Beschwerde ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift der Beschwerdeführer zu enthalten. Die angefochtene Verfügung und die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind beizulegen, soweit die Beschwerdeführer sie in den Händen haben.