



## **Protokoll Gemeinderat Kloten**

Datum 6. November 2012

Archiv B1.4.3 Bau- und Zonenordnung

Thema 8

**Genehmigung Bau- und Zonenordnung / BZO, Anpassungen aufgrund Verwaltungsgerichts-Entscheid (Vorlage 1962)**

Beschluss-Nr. **87-2012**

### **Vorgeschichte**

Am 2. Oktober 2007 setzte der Gemeinderat die Bau- und Zonenordnung und ein neues Parkplatzreglement fest. Gegen diesen Entscheid reichten die Flughafen Zürich AG und private Grundeigentümer Rechtsmittel ein, welche schlussendlich in zweiter Instanz vom Verwaltungsgericht entschieden wurden.

Von den beantragten Zonenplanänderungen wurden einige aufgehoben und zur Neufestsetzung und Reduktion des Wohnanteils an den Stadtrat zurückgewiesen. Weitere Zonenplanänderungen wurden betreffend Nachreichen eines Nachweises für die ausreichende Erschliessung ebenfalls zurückgewiesen. Besonders störend war dabei der Umstand, dass auch Aufzonungen in Gebieten mit Planungswertüberschreitungen aufgehoben wurden. Begründet wurde diese weitergehende Aufhebung damit, dass es unklar sei, welche Auswirkungen eine Verdichtung auf den Erschliessungsstatus der betroffenen Grundstücke habe.

Genehmigt wurden dafür das neue Parkplatzreglement und grosse Teile der Bau- und Zonenordnung, welche nicht im Zusammenhang mit den Aufzonungen standen. Weiter brachte der Verwaltungsgerichtsentscheid in wichtigen, bisher umstrittenen Fragen, Klärung:

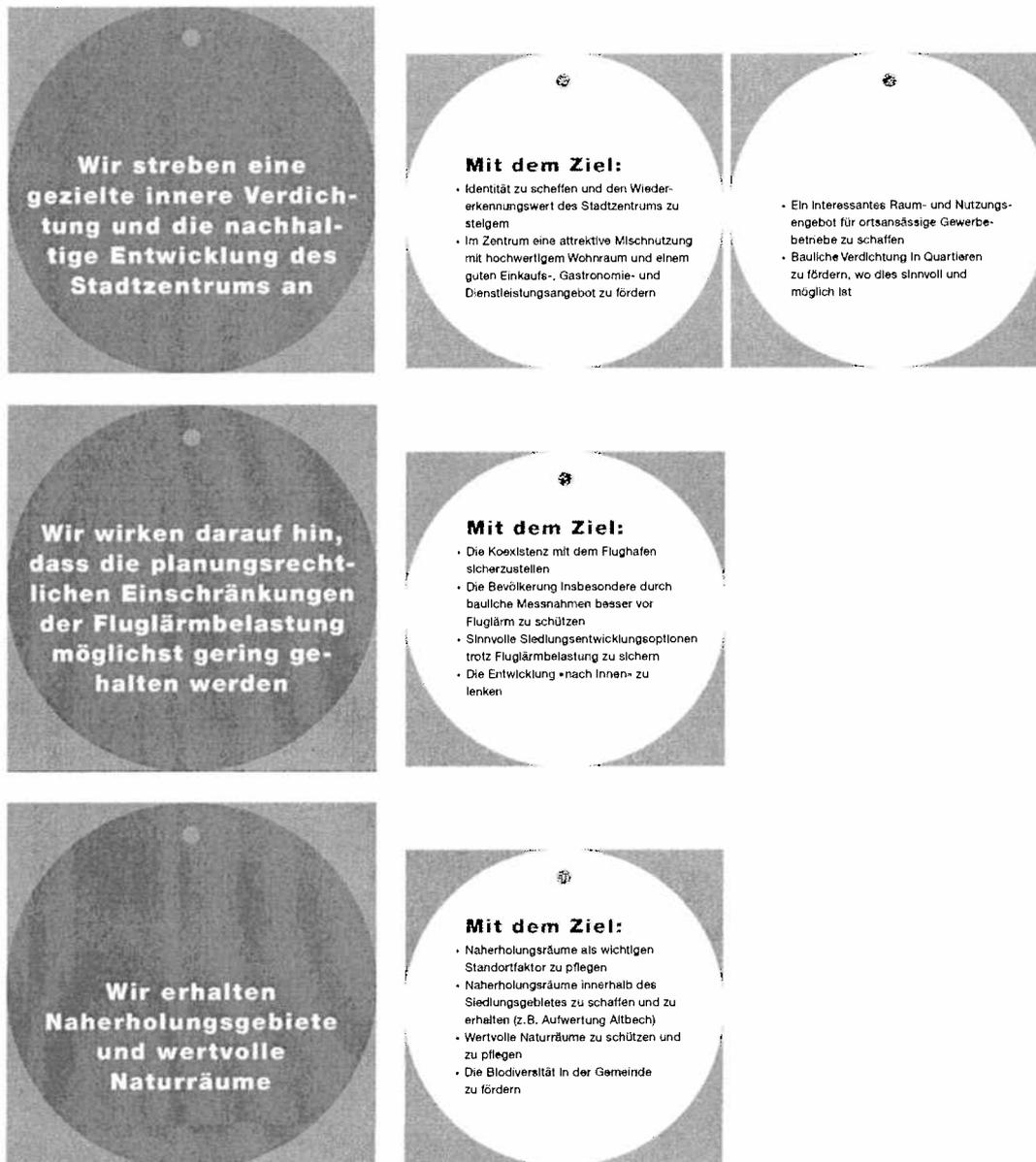
- Aufzonungen sind keine „vertikalen Einzonungen“. Für erschlossene Grundstücke kann deshalb für Wohnnutzung aufgezont werden, sofern der Immissionsgrenzwert eingehalten ist.
- Aufzonungen in Gebieten mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen sind nur unter Berücksichtigung einer äusserst detailliert zu berechnenden Wohnanteilsbeschränkung zulässig. Die zulässigen Wohnanteile basieren auf der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO 1995).
- Bei Aufzonungen in Gebieten mit Planungswertüberschreitungen muss der Nachweis erbracht werden, dass die Erschliessungsanlagen auch für die zusätzlichen Wohneinheiten den rechtlichen Anforderungen genügen (Wasser- und Stromversorgung, Abwasserentsorgung, Strassenbreiten, Trottoirbreiten etc.).
- Der Zürcher Flughafenindex (ZFI) ist nur ein Indikator zur Beurteilung der Lärmsituation (Lärmbeobachtungsinstrument), welcher das Bundesrecht nicht konkurrenziert, sondern ergänzt. Der ZFI vermag keine neuen Lärmbegrenzungslinien zu setzen, da dies eine abschliessende Bundeskompetenz darstellt. Der ZFI hat somit keinen Einfluss auf mögliche Aufzonungen und ist bei der Zonenplanung grundsätzlich nicht zu beachten.

Der Stadtrat entschied an seiner Sitzung vom 24. August 2010, den Verwaltungsgerichtsentscheid wegen geringer Erfolgchancen nicht an das Bundesgericht weiter zu ziehen. Der Entscheid erwuchs damit in Rechtskraft.

Der Bereich Lebensraum + Sicherheit und das Ingenieur- und Planungsbüro ewp AG, Effretikon, wurden aufgrund dieser Situation mit der Ausarbeitung einer neuen Revisionsvorlage beauftragt. Aus diesem Grund setzte der Stadtrat abgesehen vom Parkplatzreglement auch die bestätigten Teile der revidierten Bau- und Zonenordnung nicht in Kraft.

## Strategische Leitlinien

Die gemeinsam mit der Bevölkerung und dem Parlament erarbeiteten strategischen Leitlinien für die Legislaturperiode vom 2010 bis 2014 definieren für die Stadtplanung nachfolgende Ziele. Diese Ziele wurden bei der Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung berücksichtigt.



## Handlungsbedarf und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung stammt weitgehend aus dem Jahre 1985, mit Anpassungen im Jahre 1995. Die Rahmenbedingungen und stadtplanerischen Zielsetzungen haben sich seither stark verändert. Übergeordnete Ziele wie „Siedlungsentwicklung nach innen lenken“, „Verdichtung entlang der ÖV-Achsen“ und „neue Strategien für den Ortsbildschutz“ lösen dringenden ortsplanerischen Handlungsbedarf aus.

Die Stadt Kloten verfügt über praktisch keine Baulandreserven mehr und die wenigen vorhandenen Lücken können aufgrund der Fluglärmbelastung nicht mehr oder nur unbefriedigend überbaut werden. Weiter weisen die in den Boomjahren (bis ca. 1970) erstellten Gebäude einen erheblichen Sanierungs- und Verdichtungsbedarf auf. Diesen Problemstellungen kann mit den



## Warum Verdichtung?

Die Ressource „Boden“ ist beschränkt, dies gilt noch verstärkt für Bauland(reserven). Die Stadt Kloten wuchs zwischen 1950 und 1970 von 3'500 auf 16'300 Einwohner/innen. Seither steigt die Einwohnerzahl in Kloten – trotz teilweise reger Bautätigkeit (Reutlenweg / Ewiges Wegli) – nur in einer sehr geringen Masse. Dies ist insbesondere auf die abnehmende Wohnungsbelegung (Anzahl Personen pro Wohnung) zurück zu führen (vgl. Abb. 2). Daraus folgt, dass in unmittelbarer Zukunft wieder vermehrt Wohnungen geschaffen werden müssen, um überhaupt die Einwohnerzahl von heute rund 18'500 längerfristig halten zu können.

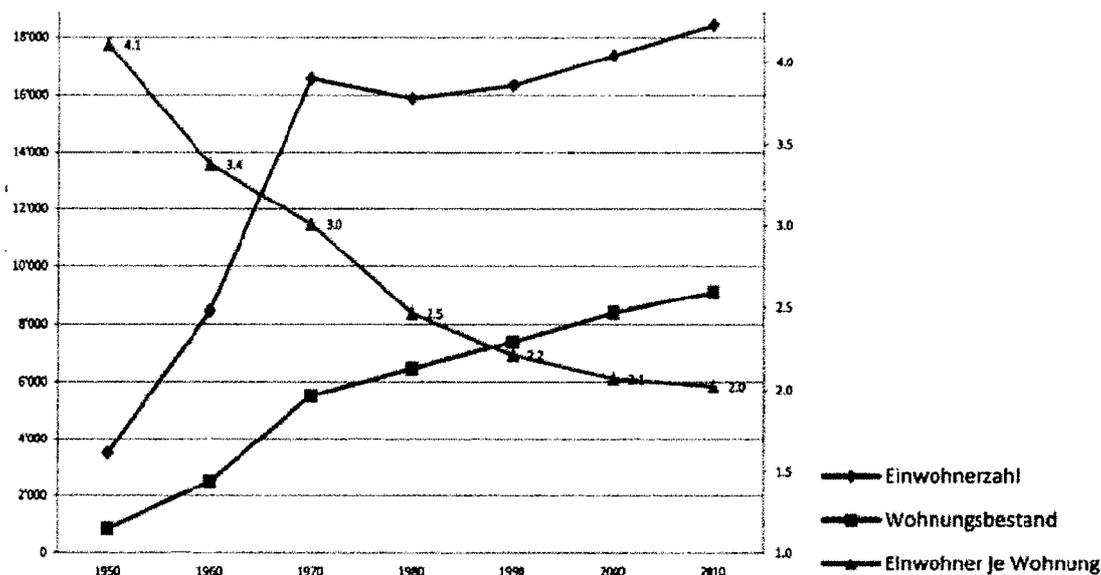


Abb. 2: Die Belegung pro Wohnung hat sich seit 1950 praktisch halbiert. Dies führt zu einem grossen Bedarf an Wohnungen.

Da Kloten kaum über Baulandreserven, dafür aber über viele ältere Gebäude aus den 1960/1970-Jahren verfügt, bleibt nur der Weg über eine innere Verdichtung. Diese Strategie wird auch in den eidgenössischen, kantonalen und regionalen Raumordnungskonzepten unterstützt. Nur mit einer Verdichtung kann in Zukunft das notwendige Wohnungsangebot erbracht und auch qualitätsvolle Gebäudesanierungen erreicht werden, ohne eine zusätzliche Zersiedlung und Zerstörung der Naherholungs- und Freiräume zu fördern.

## Fluglärm

Limitierender Faktor der inneren Verdichtung bilden in Bezug auf Wohnnutzungen die Fluglärmkurven, welche einen grossen Teil der Stadt Kloten belegen. Die Fluglärmbelastung in Kombination mit Aufzonungen für Wohnen führte in der Revision von 2007 denn auch zum Scheitern der Vorlage. Aus diesem Grund mussten in der vorliegenden Revisionsvorlage Aufzonungen für Wohnnutzungen in stark lärmbelasteten Gebieten (d.h. in Gebieten mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte) mit Wohnanteilsbeschränkungen, basierend auf der aktuell gültigen BZO, exakter belegt werden. Dies führt dazu, dass diese Gebiete zwar verdichtet werden können, die Wohnnutzung jedoch auf dem heute maximal möglichen Stand „eingefroren“ wird.

Diese Einschränkungen sind aus der Sicht der Stadtentwicklung zwar nicht wünschenswert, aber aufgrund der geltenden übergeordneten Bundesbestimmungen leider unumgänglich. Sollten die Verhandlungen mit Bund und Kanton zur Lockerung der Lärmbestimmungen erfolgreich verlaufen, würden die Wohnanteilsbeschränkungen in den betroffenen Gebieten ausser Kraft gesetzt.

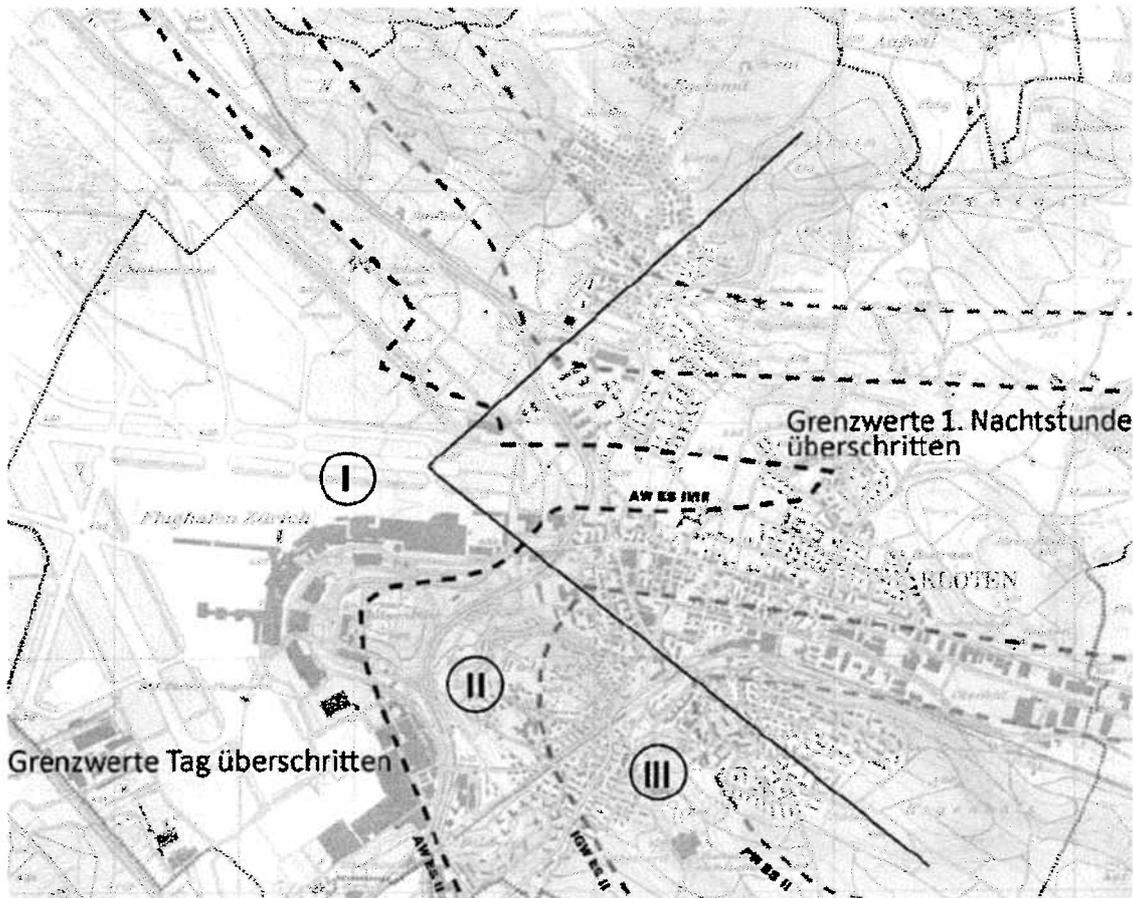


Abb. 3: Für die Berechnung der Lärmkurven ist das vorläufige Betriebsreglement massgebend. Innerhalb der Alarmwerte (I / rote Linie) gilt für neue Wohnbauten ein Bauverbot. Zwischen Alarmwert und Immissionsgrenzwert (II / orange Linie) können erschlossene Baulücken überbaut, nicht aber Aufzonungen für Wohnnutzungen durchgeführt werden. Zwischen Immissionsgrenzwert und Planungswert (III / gelbe Linie) dürfen Bauzonen aufgezonnt werden, sofern die Erschliessungsanlagen den neuen Kapazitäten genügen.

### Änderungen in der Bau- und Zonenordnung

Die Bestimmungen der Bauordnung sind zu einem grossen Teil über 25 Jahre alt und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen der Bauwilligen und der Stadtentwicklung. Schwerpunktmässig wurden folgende Anpassungen in der Bauordnung vorgenommen. Betreffend der detaillierten Änderungen wird auf den Anhang G des Planungsberichts (Tabelle aller Zonenplanänderungen) verwiesen. Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschliessend, soll aber einen Überblick über die Stossrichtung der Revision geben.

- Kernzone: Die Kernzone Alt-Kloten wird (entgegen der Revision 2007) nicht vollständig aufgehoben, sondern lediglich auf ein vernünftiges Mass reduziert. Die Grösse der Kernzone folgt dabei den noch intakten Strassenzügen im Umfeld der reformierten Kirche, dem Bücheler-Haus und der Kirch- und Petergasse.
- Quartiererhaltungszonen: Um eine (zum Teil dringend notwendige) Erneuerung der älteren Quartiere zu ermöglichen, werden die Quartiererhaltungszonen vollständig aufgehoben. Zum Schutz der historisch wertvollen „Swissair-Siedlung“ am Reutlenring/Mittelholzerweg wird für diesen Strassenzug eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt.
- Satteldachpflicht: Die Satteldachpflicht in Wohnzonen wird aufgehoben, um der heutigen Baukultur zu entsprechen. Ausgenommen sind selbstverständlich die Kernzonen. Gelockert werden auch die Bestimmungen zur Attikaerscheinung. Diese Lockerungen ermöglichen gestalterisch bessere Lösungen.

- Untergeschosse: Die Bestimmung über die Erscheinung von anrechenbaren Untergeschossen wurde angepasst, damit diese nicht künstlich mit Erdwällen zugeschüttet werden müssen. Es wird neu über mehrheitlich „unterirdischen“ oder mehrheitlich „oberirdischen“ Untergeschossen differenziert.
- Verdichtung: Ab dreigeschossigen Zonen wurde die Ausnutzungsziffer erhöht und die Abstände moderat reduziert, um die bauliche Erneuerung und Verdichtung zu fördern. Neu wurden eine fünfgeschossige Wohnzone (z.B. Schwimmbadstrasse) und eine fünfgeschossige Wohn-Gewerbezone (südlich Bahnhof) eingeführt, um die im Stadtentwicklungskonzept definierten Gebiete zu verdichten. Arealüberbauungen mit einem Bonus von 10% sind neu bereits ab 3'000 m<sup>2</sup> (bisher 4'000 m<sup>2</sup>) zulässig. Dies fördert Gesamtüberbauungen von höherer Qualität mit einem guten Wohnungsmix.
- Einzonungen erfolgen nur in sehr untergeordnetem Rahmen und gestützt auf besonderen Nachweis hin.

Zonenplanänderung Nr. 78 (ca. 3'500 m<sup>2</sup>): Lohnbetrieb Sägesser. Die Umzonung bildet Voraussetzung für die Erstellung eines Gestaltungsplans für die Sicherung des Gewerbebetriebes Sägesser in Egetswil.

Zonenplanänderung Nr. 79 (ca. 600 m<sup>2</sup>): Die schmale Arrondierung der Kernzone ist notwendig, um den Gestaltungsplan „Egetswil“ mit fünf neuen Mehrfamilienhäusern und hochwertigen Wohnungen zu ermöglichen.

Zonenplanänderungen Nrn. 11 und 12 (flächengleich): Der flächengleiche Abtausch zwischen Landwirtschafts- und Gewerbezone ist notwendig, um dem Gartenbaubetrieb Eberhard eine sinnvolle Anordnung der Nutzungen zu ermöglichen.

Um die zeitlich dringende und rechtlich schwierige Revisionsvorlage nicht zusätzlich zu belasten, werden folgende Regelungsteile ausgelagert bzw. zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet. Aus diesem Grund handelt es sich technisch nur um eine „Teilrevision“.

- Kernzonen  
Überprüfung der Kernzonenpläne auf ihre inhaltlichen Regelungen. Die Kernzonenpläne werden im Rahmen dieser Vorlage lediglich digitalisiert und im Gebiet Alt-Kloten im Bereich der neuen Zentrumszone reduziert. Inhaltlich sollen die Kernzonengebiete in einer nächsten Phase bearbeitet werden.
- Lärmschutz  
Kompensationseinzonungen infolge Fluglärm und neue Regelungen bei Lärmgrenzwertüberschreitungen während der ersten Nachtstunde sollen in einem späteren Zeitpunkt, nach der angestrebten Lockerung der Lärmschutzvorschriften, dem Abschluss des SIL-Prozesses (Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt) und der Kenntnis der Auswirkungen der „Landschaftsschutzinitiative“ bearbeitet werden. Zudem bleibt eine Neufestsetzung des Wohnanteils vorbehalten, sollte die Lärmschutzverordnung hinsichtlich Massnahmen gegen Fluglärm angepasst werden.
- Industriezone Flughafen  
Die Ausdehnung und Regelungen für die Industriezone Flughafen sollen in einem späteren Zeitpunkt überprüft werden. Zu diesem Zweck wird gemeinsam mit dem Flughafen und dem Kanton im 2012 / 2013 eine Gebietsplanung durchgeführt.

## Öffentliche Auflage, Einwendungen

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 7. Juli bis 30. September 2011. Die Frist von 60 Tagen wurde wegen der Sommerferien verlängert. Während der Frist sind nachfolgende Einwendungen eingegangen. Die Begründungen zu den nicht berücksichtigten Anträgen finden sich im Anhang H des Planungsberichts.

Anzahl Einwendungen	Anträge	Behandlung
4 Einwendungen mit 370 Unterzeichner/innen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verzicht auf die Umzonung südlich der Weinbergstrasse / Weierstrasse (E2 in W4).</li> <li>▪ Verzicht auf eine Reduzierung des Grenzabstandes.</li> <li>▪ Umzonung der bestehenden Zone E2 (südlich Weinbergstrasse / Weierstrasse) in eine „W2 Attika-Flachdach“-Zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soweit „aussichtsrelevant“ wird der Antrag berücksichtigt.</li> <li>▪ Antrag berücksichtigt.</li> <li>▪ Teilweise berücksichtigt: Es wird eine zweigeschossige Zone, mit Attikageschoss, in einem begrenzten Bereich festgesetzt.</li> </ul>
2 Einwendungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liegenschaft Kat.-Nr. 5711 (Kirchgasse 26) in der Kernzone belassen.</li> <li>▪ Gesamtes Siedlungsgebiet in den Weilern Gerlisberg und Egetswil in die Kernzone einzonen.</li> <li>▪ Hinweis auf Energieplan in der BZO aufnehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antrag berücksichtigt.</li> <li>▪ Antrag nicht berücksichtigt.</li> <li>▪ Antrag berücksichtigt.</li> </ul>
1 Einwendung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebäude Reutlenweg 14 gehört nicht zur „Swissairsiedlung“, weshalb die Gestaltungsplanpflicht nicht auf dieses Gebäude ausgedehnt werden muss.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antrag nicht berücksichtigt.</li> </ul>
1 Einwendung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung der Parzellen Kat.-Nrn. 4362 und 4362, um den Lohnbetrieb Sägesser zu erhalten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antrag berücksichtigt (Zonenplanänderung Nr. 78).</li> </ul>
1 Einwendung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arrondierung der Liegenschaft Dorfstrasse 10 (Kat.-Nr. 637) mit dem Kauf des Grundstücks Kat.-Nr. 82 (Stadt Kloten).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht auf diesen Antrag eingetreten.</li> </ul>
2 Einwendungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Kernzone Alt-Kloten ist in ihrer bisherigen Ausdehnung beizubehalten.</li> <li>▪ Auf den noch unüberbauten Flächen in der Kernzone Alt-Kloten sind Baubereiche auszuscheiden.</li> <li>▪ Eventuell sind die Vorschriften über die Dachgestaltung von Neubauten anzupassen, so dass auch Flachdächer in der Kernzone zulässig sind.</li> <li>▪ Der Grundgrenzabstand ist in der Zentrumzone auf mindestens 7 m festzulegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anträge nicht berücksichtigt.</li> </ul>

1 Einwendung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Grundstücke Kat.-Nrn. 3027 und 4783 (am Balsberg) sind als Aussichtsschutzsektor zu entlassen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antrag nicht berücksichtigt.</li> </ul>
--------------	--	--

Folgende Stellungnahmen neben- und übergeordneter Planungsträger sind eingegangen.

Baudirektion des Kantons Zürich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vgl. Abhandlung im Planungsbericht, Anhang I</li> </ul>	Die Baudirektion beurteilt die Revision grundsätzlich als genehmigungsfähig, insbesondere betreffend dem Umgang mit der Fluglärmbelastung.
Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Anträge</li> </ul>	Die ZPG beurteilt die Revision und die Planungsziele als sinnvoll und mit den regionalen Zielen und Vorgaben vereinbar.
Städte und Gemeinden Opfikon, Wallisellen, Winkel, Dietlikon, Lufingen, Oberembrach, Nürensdorf und Bassersdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Anträge</li> </ul>	
Flughafen Zürich AG	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufnahme eines Hinweises auf den Sicherheitszonenplan des Flughafens.</li> <li>▪ Klarere Definition der „Grossen Geschäfte des täglichen Bedarfs – Art. 53 BZO“</li> <li>▪ Perimeter der Industriezone Flughafen erweitern auf das bestehende Busgate (A08).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antrag berücksichtigt.</li> <li>▪ Antrag berücksichtigt (Planungsbericht).</li> <li>▪ Antrag teilweise berücksichtigt.</li> </ul>

## Bewertung

Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung die Legislatur- und Planungsziele der Stadt Kloten unterstützt und moderne sowie dem schwierigen Umfeld (fehlende Baulandreserven, Fluglärmbelastung, Siedlungsdruck) angepasste Rahmenbedingungen geschaffen werden können.

Die dringend notwendige Anpassung der Bau- und Zonenordnung wird für die Entwicklung der Stadt Kloten die gewünschten Impulse setzen, ohne aber bestehende Qualitäten (Naherholungsräume, Einfamilienhausquartiere, Kernzonen Gerlisberg, Egetswil und Alt-Kloten) zu gefährden.

Der Stadtrat beantragt mit Beschluss vom 3.7.12 die Genehmigung durch den Gemeinderat.

### Die GRPK stellt dem Gemeinderat folgenden Antrag:

Art. 52: Der Anwendungsbereich südlich des Bahnhofes Kloten ist so auszudehnen, dass besondere Versorgungseinrichtungen gemäss beiliegendem Plan auch auf den Parzellen 3011 (teilweise, SBB), 5939, 2999 und 3002 zugelassen sind.

**Dem Antrag wird mit 29 Ja zu 1 Enthaltung zugestimmt.**

### Die SP stellt dem Gemeinderat folgenden Antrag:

Art. 18: In der Landhauszone L2 soll auf die Beschränkung von nur zwei Wohneinheiten verzichtet werden.

**Der Antrag wird bei Stimmengleichheit durch den Stichentscheid des Präsidenten entschieden. Dem Antrag wird zugestimmt.**

**Die GP stellt dem Gemeinderat folgenden Antrag:**

Zonenplanänderung Nr. 79 (ca. 600 m<sup>2</sup>): Diese Zonenplanänderung ist ersatzlos zu streichen.  
**Dem Antrag wird mit 27 Ja zu 3 Nein zugestimmt.**

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat bewilligt die neue Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten mit folgenden Änderungen:
  - Art. 18: In der Landhauszone L2 wird auch die Beschränkung von nur zwei Wohneinheiten verzichtet.
  - Art. 52: Der Anwendungsbereich südlich des Bahnhofes Kloten ist so auszudehnen, dass besondere Versorgungseinrichtungen gemäss beiliegendem Plan auch auf den Parzellen 3011 (teilweise, SBB), 5939, 2999 und 3002 zugelassen sind
  - Zonenplanänderung Nr. 79 (ca. 600 m<sup>2</sup>) wird ersatzlos gestrichen.
2. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Anhang H, Planungsbericht) wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird berechtigt Änderungen an der Bau- und Zonenordnung als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen

**Mitteilungen an:**

- ewp AG, Philipp Lenzi, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon
- Max Eberhard, RV Raum + Umwelt
- Marc Osterwalder, BL L+S
- Maya Vettiger, Leiterin Baupolizei
- Aktenaufgabe Baukommission

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, BL Lebensraum + Sicherheit,  
Tel. 044 815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch

▪

Für getreuen Auszug:



Petra Wicht  
Ratssekretärin