



Fassung für die Festsetzung und Genehmigung

**Privater Gestaltungsplan
"Schaffhauserstrasse 115 - 121"**

Nachweis nach Art. 24 Abs. 3 USG

Beilage zum Gestaltungsplan

Kloten, 27. Mai 2026 / kl.1016 / Hem



member of
suisse.ing



Gossweiler

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

Auftraggeberin
Bearbeitung
Versionsverlauf

Allreal Generalunternehmung AG
Gossweiler Ingenieure AG

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	27.05.2026	Hem	Fassung für die Festsetzung und Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Kontext	4
1.2	Zweck des vorliegenden Dokuments	5
2	Nachweis Art. 24 Abs. 3 USG	6
2.1	Überwiegendes Interesse	6
2.2	Zugänglicher Freiraum	8
2.3	Massnahmen für eine akustisch angemessene Wohnqualität	11
3	Fazit	13

1 Ausgangslage

1.1 Kontext

Zielsetzung Gestaltungsplan

Die Allreal Office AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 6391 in Kloten und strebt auf ebendiesem Grundstück die Erstellung eines privaten Gestaltungsplanes an.

In Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin und den Projektverfassenden ist das im Rahmen eines Studienauftrags ermittelte Richtprojekt, in einen Gestaltungsplan zu überführen. Mit einem privaten Gestaltungsplan sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung und Umgebung auf Basis von §§ 83. ff. PBG geschaffen werden.

Ausgangssituation Lärm

Im gesamten Perimeter des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der jeweils gültigen Lärmschutzverordnung (LSV). Der Perimeter befindet sich im Einflussbereich der "Schaffhauserstrasse". Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Tag und Nacht werden teilweise überschritten. Gestützt auf das Richtprojekt wurde durch die Gartenmann Engineering AG das Lärmgutachten vom 27. Juni 2025 erarbeitet (vgl. Anhang zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV).

Legende

-  Immissionsgrenzwert ES III eingehalten
-  Immissionsgrenzwert ES III überschritten
-  Alarmwert ES III überschritten



Abbildung 1 Ausschnitt Lärmgutachten Wohn- und Geschäftsüberbauung Schaffhauserstrasse Kloten, Gartenmann Engineering AG, ES III Wohnen

Das Lärmgutachten zeigt auf, dass das Projekt die notwendigen Grenzwerte mittels entsprechender Massnahmen einhält und in Bezug auf den Lärmschutz somit bewilligungsfähig ist.

Revision USG und LSV

Der Bundesrat hat am 25. Februar 2026 entschieden, die im September 2024 beschlossenen Anpassungen der Art. 22 und 24 des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV) teilweise auf den 1. April 2026 in Kraft zu setzen.

Die revidierte Fassung des USG legt fest, dass in Bauzonen Änderungen von Nutzungsplänen, mit welchen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen dürfen, sofern die IGW eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 2 USG).

Können die IGW nicht eingehalten werden, so dürfen entsprechende Änderungen dennoch beschlossen werden, sofern (Art. 24 Abs. 3 USG):

- a. daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- b. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- c. Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Auswirkungen Revision USG auf den
Gestaltungsplan

Bei vorliegendem Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse 115 – 121" handelt es sich um einen Nutzungsplan, mit welchem zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll.

Da die IGW – ohne entsprechende Massnahmen – gemäss Lärmgutachten vom 27. Juni 2026 überschritten sind, ist nachzuweisen, dass die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 USG kumulativ erfüllt werden können.

1.2 Zweck des vorliegenden Dokuments

Die Revision des USG trat per 1. April 2026 in Kraft. Zu diesem Stichtag befand sich der Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse 115 – 121" bereits im Festsetzungsprozess.

Um einen Neustart des Festsetzungsprozesses zu verhindern, erfolgen die gemäss Art. 24 Abs. 3 USG notwendigen Nachweise in Absprache mit der Stadt Kloten und der Baudirektion des Kantons Zürich im Rahmen des vorliegenden Dokuments.

Dieses Dokument wird dem Gestaltungsplan als orientierender Bestandteil für die Genehmigung durch die Baudirektion beigelegt.

2 Nachweis Art. 24 Abs. 3 USG

Der vorliegende Nachweis erfolgt entlang der "Übersicht zur Umsetzung von Art. 24 USG und Art. 29 LSV", welche am 1. April 2026 durch die Baudirektion publiziert wurde.

2.1 Überwiegendes Interesse

Anforderung

Art. 24 Abs. 3 lit. a USG

Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so dürfen entsprechende Änderungen dennoch beschlossen werden, sofern daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht.

Nachweis

Kantonales

Gemäss Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans liegt das Gestaltungsplangebiet im Handlungsraum "Stadtlandschaft", welcher zusammen mit dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaften" künftig mindestens 80 % des Bevölkerungswachstum aufnehmen soll.

Legende:

-  Gestaltungsplangebiet
-  Stadtlandschaft
-  urbane Wohnlandschaft
-  Landschaft unter Druck
-  Kulturlandschaft
-  Naturlandschaft

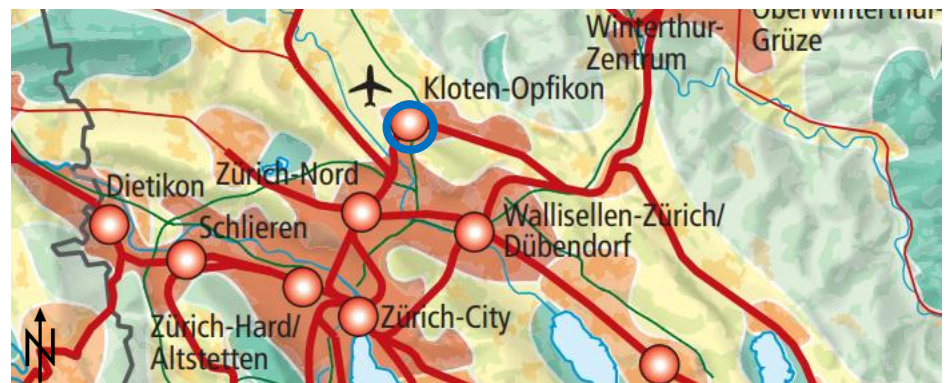


Abbildung 2 Handlungsräume im Grossraum Zürich (Stand: 11. März 2024)

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonaalem Richtplan ist der Gestaltungsplanperimeter als Zentrumsgebiet deklariert. In Zentrumsgebieten sollen dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Die baulichen Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Legende

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Siedlung
-  Siedlungsgebiet (bestehend)
-  Zentrumsgebiet (bestehend)



Abbildung 3 Planausschnitt kantonalen Richtplan (Stand: 11. März 2024)

Regionaler Richtplan

Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss dem Zielbild 2030 und dem RegioROK 2017 der hohen Nutzungsdichte zugeordnet (150 – 300 K / ha Bauzone).

Der Bereich des Gestaltungsplangebietes wird als Eignungsgebiet für Hochhäuser ausgewiesen und liegt im Hochhausgebiet Balsberg Nord (im Plan mit der Ziffer 6 ausgewiesen). In diesen Eignungsgebieten können die Gemeinden Hochhäuser mit über 40 m Gebäudehöhe zulassen.

Legende links

-  Gestaltungsplan-perimeter
-  Sehr hohe Nutzungsdichte
-  Hohe Nutzungsdichte
-  Mittlere Nutzungsdichte
-  Geringe Nutzungsdichte
-  Sehr geringe Nutzungsdichte

Legende rechts

-  Gestaltungsplan-perimeter
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser
-  Eventualgebiet für Hochhäuser
-  Ausschlussgebiet für Hochhäuser

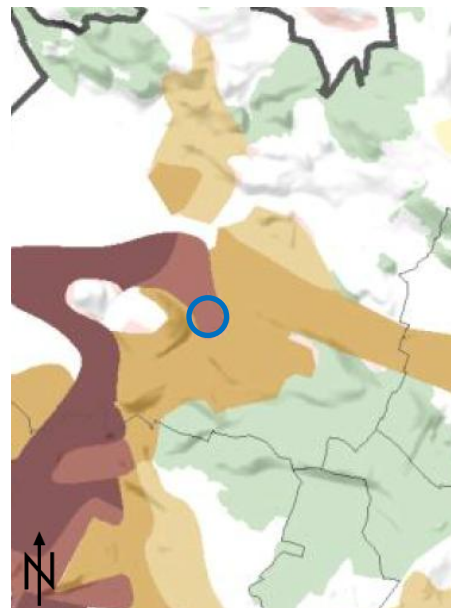


Abbildung 4
Dichtestufen, Regionaler Richtplan
Glattal (Teilrevision 2021, Stand: 13.
März 2024)

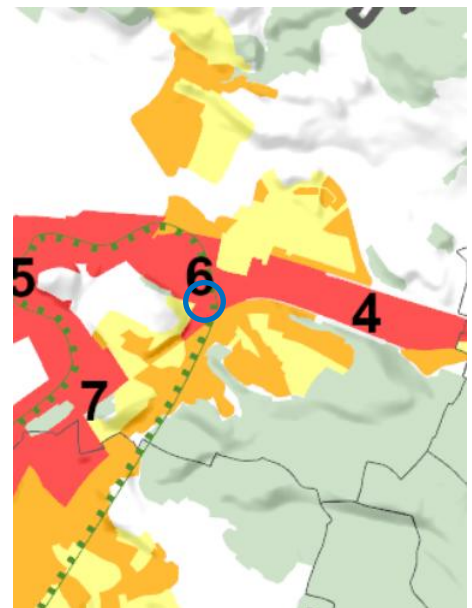


Abbildung 5
Planausschnitt Gebiete mit und ohne Zu-
lässigkeit für Hochhäuser (Teilrevision
2021, Stand: 13. März 2024)

Stadtentwicklungskonzept

Gemäss dem Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 soll im Bereich des Gestaltungsplangebiets Stadtreparatur betrieben werden. Diese umfasst eine Stärkung des Zentrums sowie eine Verdichtung.



Abbildung 6 Stadtentwicklungskonzept, Kloten (2011)

Auch im Stadtentwicklungskonzept der Revisionsvorlage, welche durch die die Stimmbevölkerung am 24. November 2024 abgelehnten wurde, ist das Gebiet dem Ansatz "Stadtstruktur transformieren" zugewiesen.

Kommunaler Richtplan

Legende

-  Gestaltungsplan-perimeter
-  Wohngebiet
-  Wohngebiet mit Gewerbebeileichterung
-  Zentrum
-  Bauen nur nach Gestaltungsplan
-  Zentrumsgebiet kantonaler Bedeutung

Gemäss rechtsgültigem kommunalen Richtplan Teil Siedlung und Landschaft ist das Gestaltungsplangebiet dem Wohngebiet mit Gewerbebeileichterung zugeordnet und liegt zudem im Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung.



Abbildung 7 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten, Teil Siedlung und Landschaft (1999)

Fazit

Die übergeordneten, wie auch die kommunalen Planungsinstrumente ordnen dem Gestaltungsplanperimeter ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen zu. Die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. a USG sind eingehalten.

2.2 Zugänglicher Freiraum

Anforderung

Art. 24 Abs. 3 lit. b USG

Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so dürfen entsprechende Änderungen dennoch beschlossen werden, sofern innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient.

Nachweis

Betroffene Bevölkerung

Von der IGW-Überschreitung betroffen sind die Wohnnutzungen im entlang der Schaffhauserstrasse vorgesehene Langhaus (Baubereich B gem. Gestaltungsplan).

Legende

-  Immissionsgrenzwert ES III eingehalten
-  Immissionsgrenzwert ES III überschritten
-  Alarmwert ES III überschritten

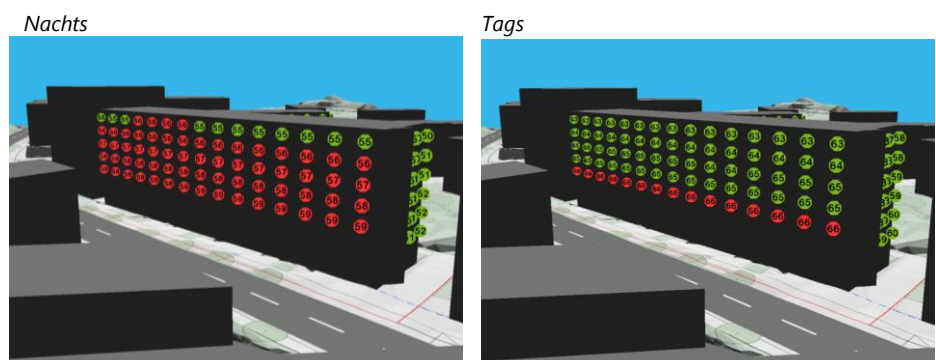


Abbildung 8 Ausschnitt Lärmgutachten Wohn- und Geschäftsüberbauung Schaffhauserstrasse Kloten, Gartenmann Engineering AG, ES III Wohnen

Gemäss Wohnungsspiegel zum Richtprojekt (vgl. Anhang zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV) sind insgesamt 54 Wohnungen vorgesehen. Die der Wohnnutzung gewidmete Fläche beläuft sich auf 5'573 m². Bei Annahme von einem Wohnflächenverbrauch von 50 m² pro Person beläuft sich die Anzahl betroffener Personen auf ca. 111.

Freiräume innerhalb
Gestaltungsplanperimeter

Die Konzentration der Wohnbauten am Parzellenrand ergibt einen grosszügigen und luftigen Wohnhof.

Der Wohnhof ist unter anderem über den "Loorenweg", auf welchem eine dingliche Sicherung des öffentlichen Wegrechts erfolgen soll, erschlossen. Der Weg soll künftig die üblichen Anforderungen an öffentliche Fusswege, insbesondere hinsichtlich Hindernisfreiheit, erfüllen. Darüber hinaus sind im Rahmen der vertieften Projektierung die Anforderungen der Norm SIA 500 zu berücksichtigen. Ergänzend dazu wird ein hindernisfreier Zugang zu sämtlichen Aussenraumanlagen unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit angestrebt.

Die Gestaltungsplanvorschriften sehen eine differenzierte Möblierung des Aussenraums vor, um verschiedenste Formen der Erholung zu ermöglichen. Im Vegetationskörper sind dementsprechend unterschiedliche Nutzungen eingeflochten. Spielplätze, Aufenthaltsbereiche und Raum zur offenen Aneignung für die Bewohnerinnen und Bewohner finden sich im Hofraum wie auch im Westen der Parzelle.



Abbildung 9 Ausschnitt Richtprojekt, Erdgeschoss und Umgebung, dat. 27.06.2025

Die im Innern des Richtprojekts vorgesehenen Freiräume werden durch die Anordnung der Bauten resp. durch die Stellung des Längsbaus vom Strassenlärm abgeschirmt. Die IGW am Tag und in der Nacht sind gemäss Lärmgutachten vom 27. Juni 2025 auf der massgebenden Gebäudeseite des Langhauses und bei den anderen Bauten eingehalten (vgl. Anhang zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV). Die Freiräume eignen sich zur Erholung.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen zur Erholung geeignete Flächen in Höhe von ca. 2'500 m² vor. Unter Berücksichtigung, der von der IGW-Überschreitung betroffenen Anzahl Personen, steht pro betroffene Person eine im freien liegende Erholungsfläche von ca. 22.5 m² zur Verfügung.

Als Grundlage für die Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts lies die Stadt Kloten im Jahr 2024 ein Freiraumkonzept erarbeiten. Vorliegend wird Bezug auf den "Zukunftsplan / Konzeptplan" genommen.

Im Kontext des Gestaltungsplanes "Schaffhauserstrasse 115 – 121" zeigt sich, das mit dem Hohlberg ein landschaftlicher Park in Gehdistanz von ca. 350 m liegt. Ebenfalls innerhalb von ca. 300 m Gehdistanz liegt der Stadtpark und in ca. 150 m Entfernung der Stadtplatz sowie der dazugehörige öffentliche Grünraum. Alle Flächen sind öffentlich zugänglich und genügend gross.

Die Flächen im Hohlberg und im "Stadtpark" sind in der kommunalen Nutzungsplanung langfristig gesichert (Freihaltezone und Erholungszone). Der Stadtplatz liegt vollständig im Eigentum der Stadt Kloten und ist in Teilen im öffentlichen Gestaltungsplan "Lirenächer Ost" gesichert.

Die Einhaltung der massgebenden IGW wurde nicht vertieft überprüft. Alle Freiräume befinden sich abseits von stark befahrenen Strassen. Der Freiraum auf dem Hohlberg sowie der Stadtplatz liegen ausserhalb der Abgrenzungslinie Lärm gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV).

Freiräume ausserhalb
Gestaltungsplanperimeter

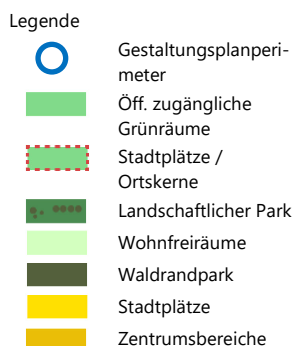


Abbildung 10 Ausschnitt Freiraumkonzept Stadt Kloten Zukunftsplan / Konzeptplan, dat. 13.03.2023

Die hindernisfreie Zugänglichkeit wurde nicht vertieft überprüft. Da es sich jedoch um öffentlichen Räume handelt, ist davon auszugehen, dass im Sinne des

Bundesgesetztes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (BehiG) eine hindernisfreie Zugänglichkeit gegeben ist.

Die Freiräume ermöglichen verschiedene Erholungsformen. Der Stadtpark stellt grosszügige Spiel- und Bewegungsflächen bereit. Auf dem Stadtplatz stehen der Betroffenen Bevölkerung grosse Freiflächen zur Nutzung offen. Zudem ermöglicht die vorhandene Möblierung ein Verweilen, Begegnen und Kommunizieren. Im Gegensatz dazu stellt der Freiraum auf dem Holberg einen Rückzugs- und Entschleunigungsort, abseits der eigentlichen Siedlungsflächen bereit.

Fazit

Für die von der IGW-Überschreitung betroffene Bevölkerung bestehen genügend grosse Freiräume mit Erholungseignung in Gehdistanz. In den hervorgehobenen Freiräumen können alle Erholungsformen (Spiel und Bewegung, Entschleunigung und Rückzug, Begegnung und Kommunikation) abgedeckt werden. Die Freiräume sind für die betroffene Bevölkerung zugänglich und voraussichtlich hindernisfrei. Die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. b USG sind eingehalten.

2.3 Massnahmen für eine akustisch angemessene Wohnqualität

Anforderung

Art. 24 Abs. 3 lit. c USG

Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so dürfen entsprechende Änderungen dennoch beschlossen werden, sofern Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Nachweis - Massnahmen ausserhalb Gestaltungsplanperimeter

Regionaler Richtplan

Gemäss regionalem Richtplan Teil Verkehr ist eine kurzfristig geplante Umgestaltung des Strassenraums auf der "Schaffhauserstrasse" vorgesehen.

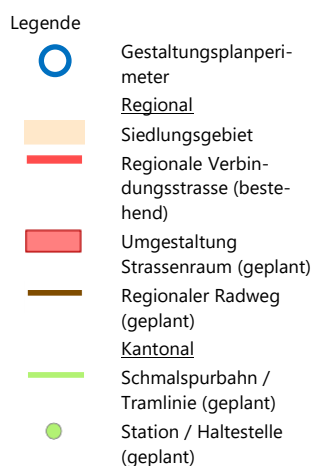


Abbildung 11 Planausschnitt regionaler Richtplan "Verkehr" (Teilrevision 2021, Stand: 13. März 2024)

Betriebs- und Gestaltungskonzept
Schaffhauserstrasse

Die "Schaffhauserstrasse" in Kloten ist im Abschnitt zwischen Puck-Kreisel (Kreisel im Bereich des Gestaltungsplanperimeters) und der BP-Tankstelle in schadhaftem Zustand und muss in den nächsten Jahren instandgesetzt werden.

Die kantonale Baudirektion befindet sich in der Ausarbeitung eines entsprechenden Strassenbauprojekts (vgl. Anhang zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV). Es wird das Ziel verfolgt, die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden zu gewährleisten und die Strasse siedlungsverträglicher zu machen. Zur Reduktion des Strassenlärms soll Tempo 30 eingeführt werden. Ziel ist die Einhaltung der IGW.

Nachweis - Massnahmen innerhalb Gestaltungsplanperimeter

Im Rahmen des Gestaltungsplanes werden mittels Situationsplan und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) verschiedene Massnahmen zur Sicherstellung einer akustisch angemessenen Wohnqualität getroffen.

Stellung der Gebäude

Die im Gestaltungsplan gesicherte Stellung der Gebäude dient dem Lärmschutz. Die im Innern des Richtprojekts vorgesehenen Freiräume werden durch die Anordnung der Bauten vom Strassenlärm abgeschirmt.

Spiel- und Erholungsflächen,
Wohnhof und Garten

Der im Situationsplan bezeichnete "Wohnhof" (Art. 22 GPV) sowie der "Garten" (Art. 23 GPV) sind mit Spiel- und Erholungsflächen von hoher Aufenthaltsqualität gemäss § 248 Abs. 1 PBG zu versehen. Die Gestaltung hat entsprechend den Art. 19 GPV erhöhte Anforderungen zu erfüllen.

Die gemäss Richtprojekt projektierten Spiel- und Erholungsflächen haben den erhöhten Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 14 GPV gerecht zu werden. Deren Möblierung ist vorzugsweise naturnah zu gestalten und soll sich in das Gesamtkonzept des Aussenraums einordnen.

Entsprechend dem Richtprojekt bildet der im Gestaltungsplan gesicherte "Wohnhof" mit seiner kleinen Platzstruktur einen halböffentlichen Treffpunkt für die Nutzerschaft der Überbauung. Dieser ist mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten und für verschiedene Personengruppen (insbesondere verschiedenen Alters) zu möblieren. Die Möblierung hat sich am Richtprojekt zu orientieren. Die Möblierung ist vorzugsweise naturnah zu gestalten und soll sich in das Gesamtkonzept des Aussenraums einordnen.

Der im Gestaltungsplan gesicherte "Garten" dient der Nutzerschaft der Überbauung als naturnah gestalteter und qualitätsvoller Aufenthalts- und Aussenraum. Es sind vereinzelte Spiel- und Erholungsbereiche mit entsprechender Möblierung vorzusehen sowie Retentionsflächen auszugestalten.

Lärmempfindliche Wohnräume

In Art. 34 Abs. 2 GPV wird gesichert, dass im Sinne einer guten Wohnqualität bei der Anordnung von Wohnnutzungen erhöhte Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes gelten. Bei lärmempfindlichen Wohnräumen muss jeweils mindestens ein Fenster vorgesehen werden, an welchem bezüglich Strassenlärm eine maximale Belastung von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten wird (Immissionsgrenzwert [IGW] ES II gemäss LSV).

Das Richtprojekt wurde dahingehend optimiert, dass die Immissionsgrenzwerte ES III an keinem Beurteilungspunkt überschritten werden und jeder

Wohnraum über ein Lüftungsfenster verfügt, welches einen Beurteilungspegel von ≤ 60 dB(A) am Tag und ≤ 50 dB(A) (ES II) in der Nacht einhält (vgl. Lärmgutachten vom 27. Juni 2025, Anhang zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV).

Fazit

Im direkten Umfeld des Gestaltungsplanes sowie im Rahmen des Gestaltungsplanes selbst werden Massnahmen für eine akustisch angemessene Wohnqualität getroffen. Die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. c USG sind eingehalten.

3 Fazit

Der vorliegende Nachweis zeigt, dass die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 USG mit dem Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse 115 – 121" eingehalten werden.