



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0169 / 26

vom 21. Juli 2026

Referenz-Nr.: KS ARE 26-0169

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.zh.ch/are

1/4

Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» – Genehmigung

Gemeinde **Kloten**

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| Massgebende | - | Situationsplan Mst. 1:500 vom 12. Mai 2025 |
| Unterlagen | - | Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 12. Mai 2025 |
| | - | Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 12. Mai 2025 |
| Ergänzende Unter-
lagen | - | Richtprojekt, März 2025 (als Bestandteil des Erläuterungsberichts) |

Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat Kloten stimmte mit Beschluss vom 3. März 2026 dem privaten Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 12. Mai 2026 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Stadt beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Am 9. Juni 2026 bestätigte die Stadt Kloten, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Da die Flächen des vorliegenden Gestaltungsplans innerhalb des bestehenden öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» liegen, wurden in einer parallel durchgeführten Teilrevision diese Grundstücke aus dem öffentlichen Gestaltungsplanperimeter herausgelöst. Dessen Genehmigung findet zeitlich koordiniert in einem separaten Verfahren statt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Der private Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch sowie städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher

Wohnqualität, die sowohl den geschützten Bestand als auch die ortsbaulichen Qualitäten berücksichtigt (Art. 1 GPV).

Im Situationsplan werden drei Baubereiche (A, B und C) für Neubauten (Art. 5 GPV) mit jeweils maximalen Höhenkoten (Art. 10 GPV) festgelegt. Für das kommunal geschützte Ökonomiegebäude ist der gleichnamige Baubereich ausgeschieden. Die Gesamtfläche der unterirdischen Gebäude wird auf 60% des Gestaltungsplanperimeters beschränkt (Art. 7 Abs. 2 GPV).

Der Aussenraum wird in die Bereiche «Innenhof» (zwischen den Baubereichen), «Vorgartenbereich» und «Vorplatz» gegliedert. Der «Innenhof» ist mit hoher Aufenthaltsqualität zu erstellen und mit Spiel- und Erholungsflächen für verschiedene Nutzergruppe zu möblieren (Art. 20 GPV). Der «Vorplatz» ist – wie auch das «Ökonomiegebäude» – mit einem Schutzvertrag belegt und mit geeigneten Massnahmen von der Dorfstrasse unbefahrbar zu machen (Art. 22 GPV). Die «Vorgartenbereiche» können als private Vorgärten angelegt werden, die Gestaltung hat sich gut ins Ortsbild einzufügen.

Für die Aussenraumgestaltung werden umfassende Vorgaben festgelegt, so ist u.a. pro 400 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein zukunftsfähiger Grossbaum oder zwei mittelgrosse zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Situationsplan als bestehend gekennzeichneten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten, und bei Entfernung ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen (Art. 19 Abs. 4 und 5 GPV).

In allen Baubereichen sind Wohnen und nicht störende bzw. mässig störende Betriebe zulässig (Art. 13 Abs. 1 GPV). In den zwei auf die Dorfstrasse ausgerichteten Baubereichen A und «Ökonomiegebäude» gilt ein Mindestgewerbeanteil von 20% (Art. 13 Abs. 2 GPV).

Die Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind unterirdisch in der Tiefgarage anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über den im Plan schematisch bezeichneten Bereich durch die bestehende Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 6067 (Art. 27 Abs. 1 und 2 GPV). Oberirdische Parkplätze für Besuchende und Kundschaft können in dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereich angeordnet werden (Art. 26 Abs. 1 und 2 GPV). Deren Zu- und Wegfahrt erfolgt über den im Plan bezeichneten Bereich ab der Dorfstrasse.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 29. März 2023 und vom 4. Dezember 2024 gestellten Auflagen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

D. Rechtsmittel

Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit der geprüften Planung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31», welchem der Grosse Gemeinderat Kloten mit Beschluss vom 3. März 2026 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 70.10	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, BUS	Fr. 210.30	105 321 / 83100.41.123
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 140.20	105 323 / 83100.41.273
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 1'778.60	104 103 / 83100.40.200
Total		Fr. 2'199.20

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Kloten wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» aufzulegen;

- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung (via KatasterprozesseZH) mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadt Kloten (unter Beilage von drei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ruedi und Verena Wettstein, Dorfstrasse 31, 8302 Kloten (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 21. JULI 2026

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

