



Fassung zur Festsetzung

Öffentlicher Gestaltungsplan "SBB-Areal"

Vorschriften

Vom Stadtrat beschlossen am:

Der Präsident:

Der Verwaltungsdirektor:

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Kloten, 19. Juni 2026 / kl.1006 / Hem



Gossweiler

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	4
3	Gestaltung	6
4	Erschliessung und Parkierung	7
5	Umwelt	9
6	Schlussbestimmungen	10

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Ziele und Zweck

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan "SBB-Areal" werden folgende Ziele verfolgt:

- ◆ Der Bahnhof hat als wichtiger Ankunfts- und Abfahrtsort an Ausstrahlung zu gewinnen und soll einen angemessenen Auftakt ins Klotener Zentrum bilden.
- ◆ Die heute unternutzten Areale haben eine deutliche Verdichtung zu erfahren.
- ◆ Der Platzboulevard und Bushof weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf, ermöglichen schlanke Umsteigebeziehungen und steigern den Fahrgastkomfort.
- ◆ Es ist eine städtebaulich hochwertige Bebauung sicherzustellen.

Art. 2

Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen.
- 2 Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV wie auch die Machbarkeitsstudie Lindenstrasse / Bahnhof Nord, Kloten – Erneuerung Bahnhofplatz sowie Bahnhofgebäude und Umgebung, Situation 1:200 vom 14. November 2025 und der dazugehörige Bericht haben wegleitenden Charakter.
- 3 Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt der Buchner Bründler Architekten BSA/SIA vom 11. November 2025 dient als Richtprojekt und definiert zusammen mit dem Bericht des Beurteilungsgremiums die anzustrebenden Qualitäten.

Art. 3

Geltungsbereich /
Perimeter

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

Art. 4

Geltendes Recht

- 1 Wo die nachfolgenden Vorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten.
- 2 Es gelten die Baubegriffe des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der bis zum 28. Februar 2017 rechtsgültigen Fassung mitsamt den zugehörigen Verordnungen (Allgemeine Bauverordnung, Besondere Bauverordnung II).
- 3 Im Gestaltungsplanperimeter liegende rechtskräftige Baulinien sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5

- Baubereich für oberirdische Bauten und Gebäudemantel
- 1 Oberirdische Bauten sind innerhalb des im Plan eingetragenen Baubereichs zu erstellen.
 - 2 Der Gebäudemantel für Neubauten ergibt sich aus dem im Situationsplan eingetragenen Baubereich und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 8.

Art. 6

- Unterirdische Gebäude
- Unterirdische Gebäude sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig.

Art. 7

- Gebäudelänge und Zuschläge
- 1 Die Gebäudelänge ist innerhalb des Baubereichs frei.
 - 2 Allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge finden keine Anwendung im Gestaltungsplanperimeter.

Art. 8

- Höhenkoten
- 1 Innerhalb der im Situationsplan ausgewiesenen Höhenbereiche gelten die folgenden maximalen Höhenkoten:

	maximal
Höhenbereich I	472.00 m ü. M.
Höhenbereich II	472.00 m ü. M.
Höhenbereich III	466.00 m ü. M.
Höhenbereich IV	466.00 m ü. M.

- 2 Innerhalb des im Situationsplan gekennzeichneten Bereichs mit abweichender Höhenkote ist in Abweichungen zu den Bestimmungen gemäss Art. 8 Abs. 1 mindestens auf einer Länge von 14 m ein Höhenversatz mit maximaler Höhenkote von 457 m ü. M. zu realisieren.
- 3 Die Bauhöhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan geht der Bestimmung zu den Höhenkoten vor.
- 4 Die zulässige Geschoszahl ist innerhalb des Gebäudemantels frei.
- 5 Sämtliche oberirdischen Geschosse sind als Vollgeschosse auszubilden. Zurückversetzte Dach- und/oder Attikageschosse gemäss § 275 PBG sind nicht gestattet.

Abweichung vom Gebäudemantel	Art. 9 Folgende Gebäude- und Anlageteile dürfen – vorbehalten den Bestimmungen des Sicherheitszonenplans gemäss Art. 8 Abs. 3 – über den gemäss Art. 5 definierten Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb des Baubereichs erstellt werden: ◆ übliche Vordächer und dergleichen mit einer Tiefe von maximal 1.5 m, ◆ einzelne, nicht abgestützte oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen höchstens mit einer Tiefe von 1.5 m, jedoch maximal auf einem Drittel der massgeblichen Fassadenlänge, ◆ technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung und Erzeugung von erneuerbarer Energie sowie Kamine und Abluftrohre und Absturzsicherungen, ◆ technisch bedingte und untergeordnet in Erscheinung tretende Anlagen wie Unterflursammelstellen, ◆ Überdachungen von Garagenzufahrten und von Zugängen zur Personenunterführung, ◆ besondere Gebäude gemäss § 273 PBG im Umfang von gesamthaft 200 m² und Anlagen, welche für die Funktionalität des Bus- und Bahnhofs notwendig sind.
Nutzweise	Art. 10 1 Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe sowie ein Bushof mit den entsprechenden Anlagen zulässig. 2 Die Vorschriften nach Art. 16 Abs. 1 bis 5 BZO (Zonenzweck und Nutzweise Zentrumszone) finden auf das Gestaltungsplangebiet keine Anwendung. 3 Im Gestaltungsplanperimeter gilt ein Gewerbe- und Wohnanteil von je mindestens 25 %.
Spiel- und Erholungsflächen	Art. 11 Art. 24 BZO (Spiel- und Erholungsflächen) findet keine Anwendung auf den Gestaltungsplanperimeter.
Ausnützung	Art. 12 1 Die maximal zulässige, summierte anrechenbare Geschossfläche (aGF) in Voll- und Untergeschossen beträgt 12'850 m². 2 Die Vorschrift nach Art. 17 und Art. 48 BZO finden keine Anwendung auf den Gestaltungsplanperimeter.

Art. 13

- | | |
|-------------|--|
| Etappierung | <ol style="list-style-type: none">1 Das Bauvorhaben darf etappiert realisiert werden.2 Alle Bauvorhaben sind auf die bestehende und langfristige Lage der Lindenstrasse, die Schnittstellen mit dem Bahnhof und dem geplanten neuen Bushof abzustimmen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die langfristige Funktionalität nicht negativ präjudiziert wird.3 Bauliche Veränderungen am Bestand sind soweit zulässig, als dass der Zweck des Gestaltungsplans nicht negativ präjudiziert wird. |
|-------------|--|

3 Gestaltung

Art. 14

- | | |
|---------------|---|
| Gesamtwirkung | <ol style="list-style-type: none">1 Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.2 Den Fassaden sowie den Kopfbauten sind besondere Beachtung zu schenken. Sie sind städtebaulich exponiert und entsprechend von hoher Bedeutung für das Ortsbild.3 Die Gestaltungskriterien entsprechen den Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG. |
|---------------|---|

Art. 15

- | | |
|----------------|---|
| Dachgestaltung | <ol style="list-style-type: none">1 Für Hauptgebäude gilt die Flachdachbauweise.2 Die Dachflächen auf Hauptgebäuden sind zu begrünen, soweit sie nicht für die Nutzung von erneuerbaren Energien eingesetzt oder begehbar ausgestaltet werden.3 Technisch bedingte Aufbauten sind zusammenzufassen und soweit möglich vom Boden nicht einsehbar anzuordnen. Wo technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sind sie im Gebäudeinnern vorzusehen. |
|----------------|---|

Art. 16

- | | |
|---------------------|--|
| Umgebungsgestaltung | <p>Mit der Umgebungsgestaltung ist ein positiver Effekt auf das Stadtklima zu leisten.</p> |
|---------------------|--|

4 Erschliessung und Parkierung

Art. 17

Zu- und Wegfahrt /
Bereich Anlieferung

- 1 Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierungsanlage erfolgt über den im Plan schematisch bezeichneten Bereich.
- 2 Für den Güterumschlag sowie die Ver- und Entsorgung der Gewerbeflächen resp. des Bahnhofs sind oberirdisch die notwendigen Flächen zulässig. Die Platzierung hat in Abstimmung mit dem Strassenprojekt und dem Bushof zu erfolgen.
- 3 Fassadenöffnungen sowie die nötigen Flächen für die Zu- und Wegfahrt haben sich auf das minimal erforderliche Mass zu beschränken.

Art. 18

Parkplätze für
Motorfahrzeuge

- 1 Die maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze entspricht dem Minimum gemäss Parkplatzreglements der Stadt Kloten. Sie sind zweckgebunden zuzuordnen.
- 2 Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind Parkplätze für Taxis und Kurzzeitparkierung in angemessenem Umfang bereitzustellen. Die Anordnung hat in Abstimmung mit dem Strassenprojekt und dem Bushof zu erfolgen.
- 3 Für Motorräder sind Abstellplätze in Höhe von mindestens 10 % des minimalbedarfs an Autoabstellplätzen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten unterirdisch zu erstellen.

Art. 19

Veloabstellplätze
und Kinderwagen

- 1 Die minimal erforderliche Anzahl Veloabstellplätze ist auf der Basis des Parkplatzreglements der Stadt Kloten zu bestimmen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- 2 Es sind zusätzlich zum Pflichtbedarf gemäss Abs. 1 mindestens 100 öffentliche Veloabstellplätze innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sicherzustellen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- 3 Bei der Anordnung, Ausgestaltung, Ausrüstung und Zugänglichkeit von Abstellplätzen sind die Raum- und Ausstattungsbedürfnisse von Spezialfahrrädern (z.B. E-Bikes, Veloanhänger, Cargo-Bikes oder Kinderfahrräder) in angemessenem Masse und in Abstimmung mit der Lage und den weiteren Nutzungen zu berücksichtigen.
- 4 Für Wohnungen sind an geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellräume und -flächen für Kinderwagen und Ähnliches vorzusehen.

Art. 20

Mobilitätskonzept

- 1 Die gemäss Art. 18 Abs. 1 GPV bereitzustellende Anzahl Autoabstellplätze kann herabgesetzt werden, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Mobilitätskonzept ein reduzierter Bedarf nachgewiesen wird.
- 2 Ein Mobilitätskonzept muss im Minimum die folgenden Inhalte umfassen:
 - a. Ziel des Mobilitätskonzepts;
 - b. Ermittlung der Parkplatzzahlen gemäss Art. 18 Abs. 1;
 - c. Begründung des reduzierten Bedarfs gegenüber Art. 18 Abs. 1;
 - d. Darlegung von geplanten Massnahmen zur Zielerreichung;
 - e. Vorgehen, Zielindikatoren, Periodizität und Zuständigkeiten im Controlling der Funktionalität und Zielerreichung des Mobilitätskonzepts;
 - f. Vorgehen und vorzunehmende Massnahmen bei ungenügender oder mangelhafter Zielerreichung des Mobilitätskonzept und Verantwortlichkeit für deren Umsetzung.
- 3 Die Erstellung einer reduzierten Zahl von Autoabstellplätzen darf nicht dazu führen, dass der öffentliche Grund im Umkreis des Gestaltungsplangebietes im Übermass durch Autos der Bewohnerschaft oder der Beschäftigten belegt wird.
- 4 Wird bei der Behebung von Missständen keine einvernehmliche Lösung zwischen der Grundeigentümerschaft und der Baubehörde gefunden, kann die Baubehörde die Grundeigentümerschaft auf die Umsetzung von im Mobilitätskonzept als tauglich qualifizierten Massnahmen auf Kosten der Grundeigentümerschaft verpflichten.
- 5 Ändern sich die Gegebenheiten betreffend Mobilität und Parkierung massgebend, muss das Mobilitätskonzept überarbeitet und der neuen Ausgangslage angepasst werden. Eine Anpassung des Mobilitätskonzepts ist durch die Baubehörde bewilligen zu lassen.

Art. 21

Ankunftsereich und Bushof

- 1 Bauvorhaben sind auf den geplanten Bushof abzustimmen.
- 2 In dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereich ist im Erdgeschoss ein überhöhter, offener und grosszügiger Ankunftsereich im Sinne des Richtprojekts zu realisieren.
- 3 Zwischen der Oberkante der Fahrbahn bis zur Unterkante des Dachs des Ankunftsereichs muss eine lichte Höhe von mindestens 4.20 m freigehalten werden.
- 4 Innerhalb des Ankunftsereichs sind Erschliessungsflächen für die Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig, sofern diese auf ein Minimum beschränkt werden. Ebenfalls zulässig sind mit dem Busbahnhof in Verbindung stehende Bauten sowie untergeordnete kommerzielle Flächen.

Art. 22

Verkehrsregime /
Strassenprojekt

- 1 Bei der weiteren Projektierung ist die Gebrauchsfähigkeit der Strasse sowohl im heutigen als auch in der geplanten Situation zu gewährleisten.
- 2 Das Richtprojekt und die Machbarkeitsstudie Bahnhof Nord, Kloten gemäss Art. 2 haben begleitenden Charakter.

5 Umwelt

Art. 23

Lärm

- 1 Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).
- 2 Bei der Mehrheit der Räume pro Wohneinheit muss mindestens ein Fenster vorhanden sein, bei dem die Pegel von 65 dB am Tag und 55 dB in der Nacht nicht überschritten werden.

Art. 24

Entwässerung

- 1 Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets erfolgt gemäss Angaben im Generellen Entwässerungsplan im Mischsystem.
- 2 Das Regenabwasser ist gemäss den Bestimmungen des Gewässerschutzes (GSchV Art. 3.3) zu versickern oder in einen Vorfluter (GSchG Art.7.2) abzuleiten, massgebend ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung". Das Regenabwasser ist dezentral zu retendieren (z.B. Dachflächenbegrünung, durchlässige Umgebung) und möglichst oberflächlich abzuleiten.

Art. 25

Abfallsammelstellen

- 1 Sammelstellen für die Entsorgung sind in Absprache mit der Baubehörde gut zugänglich zu platzieren.
- 2 Die Sammelstellen haben vom öffentlichen Raum untergeordnet in Erscheinung zu treten.
- 3 Es ist die Möglichkeit zur getrennten Sammlung von Abfällen zu schaffen.

Art. 26

Energie

Die Energieversorgung resp. die Bereitstellung von Wärme hat im Sinne der kommunalen Energieplanung zu erfolgen. Abweichungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu begründen.

Art. 27

Störfallvorsorge

- 1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind keine Nutzungen mit eingeschränkten Möglichkeiten zur Selbst- und Fremddrettung (z.B. Altersheime, Kinderheime, Schulen) anzuordnen.

- 2 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind Fluchtmöglichkeiten auf die bahnabgewandte Gebäudeseite zu gewährleisten.
- 3 Dem Brandschutz der bahnzugewandten Fassaden ist erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken (z.B. nicht brennbare Fassaden).
- 4 Soweit möglich sind Aufbordungen bei den Gebäudezugängen und Gebäudezufahrten auf der bahnzugewandten Gebäudeseite zu erstellen, um das Eindringen von gefährlichen Flüssigkeiten in die Gebäude zu verhindern.

6 Schlussbestimmungen

Art. 28

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.