



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

[wird noch abgefüllt] · Beschluss [wird noch abgefüllt]

6.0.5.4 Gestaltungsplanung

Privater Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115 - 121; Festsetzung

Ausgangslage

Die Grundeigentümerschaft Allreal Office AG in 8152 Glattpark (Opfikon) plant für ihr Grundstück Kat.-Nr. 6391 an der Schaffhauserstrasse 115 -121 Ersatzneubauten. Die gewerblich genutzten Bauten an der Schaffhauserstrasse 115 und 121 sowie die dahinterliegenden Wohnbauten an der Schaffhauserstrasse 117 und 119 genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Es soll eine zeitgemässe, gemischt genutzte und nachhaltige Überbauung mit hochwertigen Aussenräumen entstehen, die einen Beitrag zur weiteren Zentrumsentwicklung von Kloten leistet. Es werden hohe Ziele zum Thema Nachhaltigkeit verfolgt. Angestrebt wird u.a. eine Zertifizierung nach SNBS-Hochbau (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) und eine CO₂-Neutralität der Wohnbauten im Betrieb.

Das zentral gelegene Grundstück nimmt stadträumlich eine wichtige Stellung ein und ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. In der Nähe befinden sich der Stadtplatz, eine Vielzahl an Lokalitäten des täglichen Bedarfs, öffentliche Einrichtungen und der Bahnhof Kloten. Mit einem privaten Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für eine qualitativ besonders gute Überbauung und Freiraumgestaltung geschaffen. Die neue Überbauung beinhaltet Mietwohnungen und Geschäftsflächen und bleibt nach deren Fertigstellung im Portfolio der Allreal Office AG.

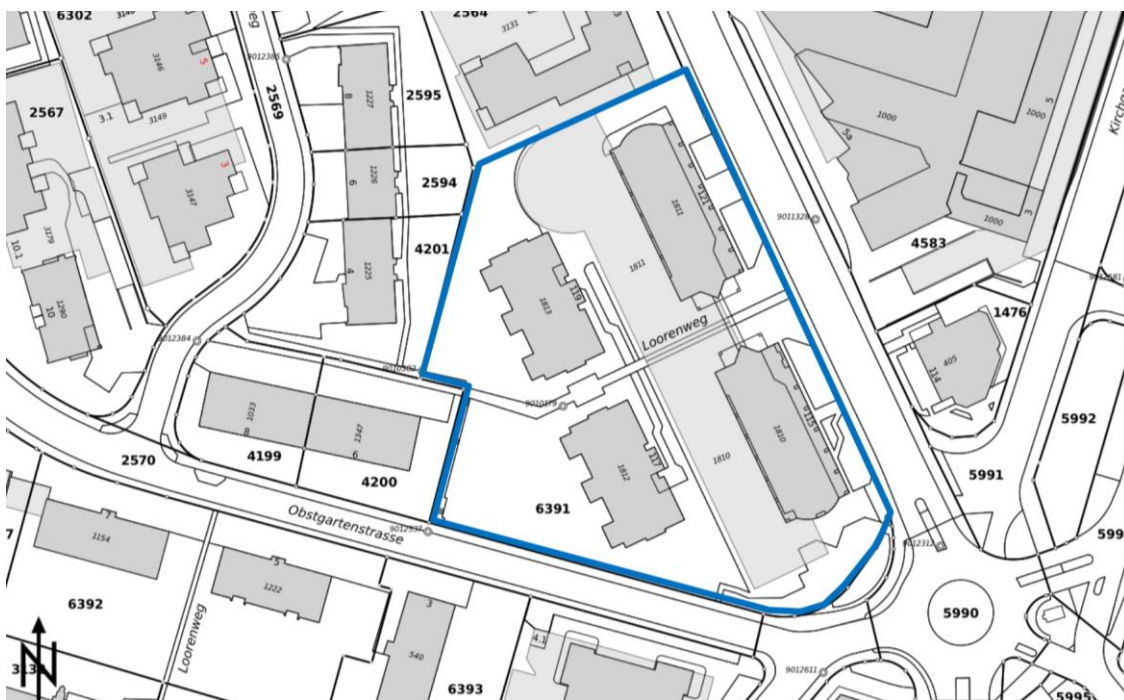


Abb. 1: Grundbuchplan mit der Parzelle Kat.-Nr. 6391, in blau der Gestaltungsplanperimeter dargestellt

Richtprojekt

Zur Erlangung eines hochwertigen Richtprojekts, als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan, wurde ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt. Als erster Schritt erstellte das Büro Ernst Niklaus Fausch Partner AG, Zürich, eine Machbarkeitsstudie (d. 29.06.2023) über das Grundstück Kat.-Nr. 6391. Die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie bildeten die Grundlage, um das Programm für das nachfolgende Studienauftragsverfahren zu erstellen. Am Studienauftragsverfahren beteiligten sich fünf Architektenteams. Der Beitrag vom Büro Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich, und Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich, wurde von der Jury als Siegerprojekt auserkoren (Schlussbericht d. 28.06.2024). Der Projektbeitrag wurde anschliessend zum Richtprojekt (d. 27.06.2025) weiterbearbeitet.

Das Richtprojekt umfasst am Kreisel ein Gewerbehaus als Auftakt der Überbauung, ein Langhaus entlang der Schaffhauserstrasse mit kleinen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Wohnungen sowie im Arealinnern zwei Hofbauten mit Wohnnutzung. Die Höhen der Gebäude sind gestaffelt. Durch die Anordnung der Bauten entsteht ein vielfältig nutzbarer Innenhof. Die Durchwegung (Loorenweg) ist eine für die Öffentlichkeit zugängliche Fusswegverbindung. Um die Wohnbauten sind grosszügige Grünbereiche situiert. Die bestehende zweigeschossige Unterniveaugarage wird aus Gründen der Nachhaltigkeit erhalten. Mittels einem Mobilitätskonzept kann das Parkplatzangebot reduziert werden. Insgesamt umfasst das Richtprojekt rund 124 Wohnungen und 4'500 m² Gewerbeflächen (25 % Anteil). Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung sind vollumfänglich eingehalten.



Abb. 2: Richtprojekt, Situationsplan



Abb. 3: Richtprojekt, Visualisierung Innenhof



Abb. 4: Richtprojekt, Visualisierung Gewerbehaus am Kreisel



Abb. 5: Richtprojekt, Visualisierung Langhaus Schaffhauserstr.

Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan verfolgt die folgenden Ziele (Art. 1 Abs. 2 Vorschriften):

- die städtebauliche und funktionale Stärkung des Zentrums,
- die Schaffung von attraktiven Wohn- und Gewerbeflächen mit hoher Qualität,
- die Erstellung von attraktiven Aussenräumen mit hoher Qualität und hohem ökologischem Wert,
- die Schaffung einer guten inneren Durchwegung sowie die effiziente Anbindung an das bestehende Langsamverkehrs- und Strassennetz,
- die Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens der Nutzenden (autoarme Nutzung),
- die Realisierung eines wirtschaftlich, gesellschaftlich und ökologisch nachhaltigen Projekts,
- die Schaffung eines harmonisierten Terrainverlaufs sowie die besonders gute Einordnung von Bauten und Umgebung.

Die Akten des privaten Gestaltungsplans Schaffhauserstrasse 115 - 121 (15.12.2025) bestehen aus:

- Situationsplan 1:500
- Höhenlinienplan 1:500
- Vorschriften
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhang

Legende

Festsetzungsinhalt:

- Perimeter
- Baubereich für Hauptgebäude
- Baubereich für unterirdische Bauten
- Baubereich für Balkone und Erker
- Erhöhte Terrasse
- Erdgeschossnutzung mit Publikumsverkehr (Lage & Grösse schematisch)
- Mantellinie
- Mantellinie mit Anordnungsspielraum
- Hauszugänge gemäss Richtprojekt (Lage & Anzahl schematisch)
- Wohnhof
- Garten
- Strassenseitige Vorbereiche
- Geschützte Einzelbäume und Baumgruppen (Lage & Grösse schematisch)
- Bestehende Einzelbäume und Baumgruppen (Lage & Grösse schematisch)
- Neue Einzelbäume und Baumgruppen (Lage & Grösse schematisch)
- Erschliessung motorisierter Individualverkehr
- Zufahrt für Rettungsfahrzeuge (Lage schematisch)
- Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge (Lage & Grösse schematisch)
- Güterumschlag (Lage & Grösse schematisch)
- Für die Öffentlichkeit zugängliche Fusswegverbindung (Lage & Grösse schematisch)
- Arealinterne Fusswegverbindungen (Lage & Grösse schematisch)
- Parkierung Velo (Lage & Grösse schematisch)
- Standorte der Entsorgung (Lage & Grösse schematisch)

Informationsinhalt:

- Bestehende Bauten und Anlagen
- Abzubrechende Bauten
- Rechtskräftige Verkehrsbaulinien
- Oberirdische Gebäude gemäss Richtprojekt
- Unterirdische Gebäude gemäss Richtprojekt
- Fusswege gemäss Richtprojekt

BGK Schaffhauserstrasse Stand 1. Auflage November 2023

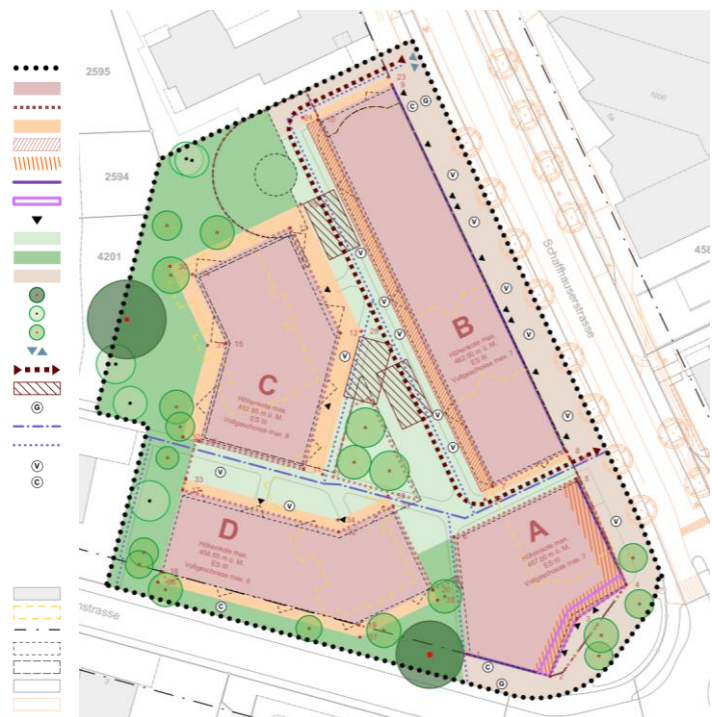


Abb. 6: Gestaltungsplan, Situationsplan verkleinert dargestellt

Das Richtprojekt von Armon Semadeni Architekten GmbH und Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vom 27. Juni 2025 ist für die Gestaltung der Bauten, deren kubische Gliederung, die Gestaltung der Freiräume sowie die Erschliessung der Bebauung und die Beurteilung von Baugesuchen innerhalb des Perimeters richtungsweisend. 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.

Der Gestaltungsplan legt die Baubereiche A bis D mit unterschiedlichen Geschossigkeiten (6 bis 7 Geschosse) und Gewerbeanteilen fest. Im Perimeter ist eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 16'900 m² zulässig, wobei je ein minimaler Wohn- und Gewerbeanteil von 25 % einzuhalten ist. Gegenüber der Bau- und Zonenordnung (viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG4) ermöglicht der Gestaltungsplan eine rund doppelt so hohe Ausnützung. Diese Ausnützung wurde im Studienauftragsverfahren als dem Ort angemessen

beurteilt. Die bauliche Dichte korrespondiert mit den umliegenden rechtskräftigen Gestaltungsplanungen im Stadtzentrum von Kloten und ist somit in den Ortsbaulichen Kontext gut eingebunden.

Zur Förderung von Familienwohnungen ist im Perimeter im Minimum ein Anteil von 30 % der Gesamtwohnungszahl als Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern zu erstellen. Zur Sicherstellung einer hohen Wohnqualität müssen mindestens 80 % aller Wohnungen über einen eigenen Aussenraum (Balkon, Loggia o.ä.) verfügen. Der Aussenraum übernimmt erschliessungstechnische, mikroklimatische und ökologische Funktionen und dient dem Aufenthalt. Der Innenhof ist für die gesamte Bewohnerschaft, daher sind private Gärten und Sitzplätze nicht gestattet. Auf die standortgerechte und einheimische Bepflanzung, die Baumerhaltung und die örtliche Versickerung von Regenwasser wird grossen Wert gelegt. Die Vorbereiche zur Schaffhauserstrasse sind gestalterisch auf den öffentlichen Strassenraum und das kantonale Strassenprojekt der Schaffhauserstrasse abgestimmt.

Die bestehende Unterniveaugarage muss erhalten bleiben. Die bestehende Ein- und Ausfahrt wird beibehalten. Die Anzahl an Autoabstellplätzen richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Der Minimalbedarf darf mit dem erstellten Mobilitätskonzept "Kloten, Schaffhauserstrasse 115 – 121" (d. 12.12.2025) von B+S Ingenieure und Planer AG, Zürich, unterschritten werden. Das erarbeitete Mobilitätskonzept dient als massgebende Beurteilungsgrundlage für Baugesuche.

Verfahren

Die Baudirektion Zürich hat mit den Vorprüfungsberichten vom 10. März 2025 und vom 31. Oktober 2025 zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Die Stellungnahme wurde in der Weiterbearbeitung des Gestaltungsplans so weit wie möglich berücksichtigt (siehe Kapitel 8 im Planungsbericht).

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 19. August 2025 den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen vom 28. August 2025 bis 27. Oktober 2025. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung eingegangen. Die zur Anhörung eingeladenen Gemeinden verzichteten vollumfänglich auf eine Stellungnahme. Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom 23. Oktober 2025 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Die Behandlung der eingegangenen Einwendung sowie der Stellungnahme der ZPG kann dem Einwendungsbericht vom 15. Dezember 2025 entnommen werden.

Mehrwertausgleich

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Schaffhauserstrasse 115 - 121" verdoppelt sich die bauliche Ausnützung. Der private Gestaltungsplan untersteht damit der kommunalen Mehrwertabgabe. Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG). Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die zuständige Verwaltungsstelle eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 MAV). Das Ergebnis dieser Mehrwertprognose ist den Betroffenen mitzuteilen (§ 11 Abs. 4 MAV). Für das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 7'642 m², welches dem Perimeter des privaten Gestaltungsplans entspricht, beträgt der prognostizierte kommunale Mehrwert Fr. 5'570'000.00. Es resultiert gestützt auf den Abgabesatz von 25 % gemäss Art. 4a der Bauordnung, inkl. des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts (Freibetrag) und inkl. der Abzüge gemäss § 19 Abs. 5 MAG, eine Mehrwertabgabe von Fr. 754'000.00. Die Grundlagen und Herleitung der Berechnung und Abzüge kann dem Bericht zur Mehrwertermittlung (Wüest Partner AG, d. 11.08.2025) entnommen werden.

Fazit

Der private Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115 - 121 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige, nachhaltige und gemischt genutzte Gesamtüberbauung auf der Parzelle Kat.-Nr. 6391 an zentraler Lage im Stadtzentrum von Kloten.

Als nächster Verfahrensschritt obliegt es dem Gemeinderat den Gestaltungsplan festzusetzen.

Beschluss Stadtrat:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115 - 121 vom 15. Dezember 2025 wird zugestimmt.
2. Dem Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 2.1 Der private Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115 - 121, bestehend aus den folgenden Akten vom 15. Dezember 2025, wird festgesetzt:
 - Situationsplan 1:500
 - Höhenlinienplan 1:500
 - Vorschriften
 - 2.2 Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmend Kenntnis genommen.
 - 2.3 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Revisionsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der private Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115 - 121, bestehend aus den folgenden Akten vom 15. Dezember 2025, wird festgesetzt:
 - Situationsplan 1:500
 - Höhenlinienplan 1:500
 - Vorschriften
2. Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Revisionsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Beschluss:

Mitteilung an:

- Gemeinderat
- Verwaltungsdirektor
- Bereichsleiterin Lebensraum
- Stadtplaner
- Allreal Office AG, Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark (Opfikon) (per E-Mail)
- Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten (per E-Mail)

GEMEINDERAT KLOTEN

Für den getreuen Auszug

Jacqueline Tanner
Ratssekretärin