



STADTKLOTEN

# KOMMUNALE VOLKSABSTIMMUNG

Urnenabstimmung der Politischen Gemeinde Kloten vom Sonntag, 24. November 2024

**Vorlagen: Revision kommunale Richtplanung  
Teilrevision Nutzungsplanung (IVHB und Steinacker)**



STIMMEN SIE AB!

# INHALT

<b>REVISION KOMMUNALE RICHTPLANUNG</b>	<b>3</b>
Die Vorlage im Detail	4
Ausgangslage	4
Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeiten	4
Wichtigste Ziele und Inhalte der Teilrichtpläne	5
Richtplan Siedlung, Klima und Landschaft	5
Richtplan öffentlicher Verkehr, motorisierter Verkehr, Luftverkehr und Wirtschaftsverkehr	6
Richtplan Fuss- und Veloverkehr	6
Verfahren	8
Partizipation und nicht berücksichtigte Eingaben	8
Kantonale Vorprüfung	8
Entscheid des Gemeinderates	8
Argumente Referendumskomitee	9
Argumente Stadtrat	10
Was geschieht bei einem Nein?	10
Meinung Stadt-/Gemeinderat und Parteien	11
Behandlung im Stadtrat	11
Behandlung im Gemeinderat	11
Stellungnahme der Parteien	11
Unterlagen und Einsicht in Dokumente	11
<b>TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG (IVHB UND STEINACKER)</b>	<b>12</b>
Die Vorlage im Detail	13
Ausgangslage	13
Inhalte der Teilrevision	13
Partizipation und Zusammenarbeit mit Betroffenen	14
Vision Steinacker-Quartier	14
Industriezone Steinacker	15
Zentrumszone 6	15
Sonderbauvorschriften	16
Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	17
Auswirkungen auf Natur und Klima	17
Auswirkungen auf den Verkehr	18
Auswirkungen auf das Gewerbe	18
Verfahren	19
Nicht berücksichtigte Einwendungen	19
Kantonale Vorprüfung	19
Entscheid des Gemeinderates	19
Argumente Referendumskomitee	19
<i>STADTENTWICKLUNGSKONZEPT</i>	<i>20</i>
Argumente Stadtrat	22
Was geschieht bei einem Nein?	23
Meinung Stadt-/Gemeinderat und Parteien	24
Behandlung im Stadtrat	24
Behandlung im Gemeinderat	24
Stellungnahme der Parteien	24
Unterlagen und Einsicht in Dokumente	24
<b>ANHANG A – SYNOPSE BAU- UND ZONENORDNUNG, TEILREVISION</b>	<b>25</b>
<b>ANHANG B – SONDERBAUVORSCHRIFTEN STEINACKER</b>	<b>35</b>

# REVISION KOMMUNALE RICHTPLANUNG

Antrag des Gemeinderates zuhanden der Urnenabstimmung über die Revision der kommunalen Richtplanung.

## Das Wichtigste in Kürze

Der kommunale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument von Politik und Verwaltung. Er bildet die Grundlage für die zweite Vorlage «Teilrevision Nutzungsplanung (IVHB und Steinacker)». Mit den beiden Vorlagen kann die Stadt Kloten in einer von Wohnungsnot, Verkehrsüberlastung und ökologischen Defiziten geprägten Zeit Akzente setzen und für viele Herausforderungen und Probleme Lösungen anbieten.

Es geht darum, im eigenen (beschränkten) Einflussbereich die richtigen Entwicklungen anzustossen, aber auch lieb gewonnene Teile der Stadt Kloten zu schützen. Die Stadt Kloten hat keinen Einfluss auf die Wachstumsziele von Bund, Kanton und Flughafen. Der Richtplan zeigt aber den Klotener Weg auf, wie die Stadt damit in den nächsten Jahrzehnten aktiv umgehen kann. Das Credo von Stadt- und Gemeinderat ist, die sowieso stattfindende Entwicklung zu steuern und für Kloten gewinnbringend umzusetzen.

Mit der Annahme dieser Vorlage werden Grundlagen für folgende Entwicklungen geschaffen:

- Die Verdichtung findet zum grössten Teil im heutigen Steinacker-Quartier statt. Dadurch wird Entwicklungsdruck von bestehenden Quartieren genommen.
- Im Steinacker entsteht dringend benötigter Wohnraum, insbesondere bezahlbarer Wohnraum, Wohnungen für Familien, aber auch Eigentumswohnungen. Durch das zusätzliche Wohnungsangebot werden die Mietpreise in ganz Kloten positiv beeinflusst werden.
- Wertvolles, seit Jahrzehnten brachliegendes Bauland

im Steinacker wird endlich nutzbar.

- Aus dem Gewerbequartier entsteht ein lebenswertes, grünes Quartier, in dem Arbeiten und Wohnen Platz hat. Gewerbebetriebe werden nicht verdrängt, erhalten aber ein attraktiveres Umfeld.
- Arbeit, Wohnen, Freizeit und Naherholung rücken in Kloten näher zusammen. Kurze Wege, zusätzliche Parks und Freiräume stehen allen Klotenerinnen und Klotenern zur Verfügung.
- Weil die Mobilität stark auf den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr fokussiert, erfolgt diese Entwicklung ohne grosse zusätzliche Belastung des Strassensystems.
- Der Richtplan enthält Stossrichtungen und Massnahmen zur Erreichung der Klimaziele und zur Erhöhung der Biodiversität in ganz Kloten.
- Die Mehrwertabgabe der Grundeigentümerschaften wird rund 125 Millionen Franken betragen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht über die Umsetzung des Projekts «Glattalbahn-Verlängerung Kloten» (einschliesslich Hochwasserschutzmassnahmen und Velohauptverbindung) abgestimmt wird. Dieser Entscheid wird auf kantonaler Ebene durch Regierung und Parlament und allenfalls die kantonale Stimmbevölkerung gefällt.

Stadt- und Gemeinderat sowie alle politischen Parteien unterstützen die Vorlage und empfehlen die Annahme der Richtplanrevision.

**Die Abstimmungsfrage lautet:**

**Revision kommunale Richtplanung**

**Wollen Sie den kommunalen Richtplan, bestehend aus Richtplantext und den Teilrichtplankarten, annehmen?**

## Die Vorlage im Detail

### Ausgangslage

Der rechtskräftige Richtplan der Stadt Kloten stammt aus dem Jahre 1999. Weil sich die Stadt Kloten und die Region in den letzten 25 Jahren stark weiterentwickelt haben, ist dieser inhaltlich überholt. Das Ziel der Richtplanrevision ist deshalb, die Stadtentwicklungsziele und die kommunalen Massnahmen auf die heutigen Bedürfnisse und Herausforderungen anzupassen sowie auf die Planungen von Kanton und Region abzustimmen.

Der kommunale Richtplan zeigt auf, welche Ziele die Stadt Kloten verfolgt, wie sie die bestehenden Herausforderungen wie Wohnungsnot, Verkehrsbelastung und ökologische Defizite meistern will, welche Grundsätze sie dabei verfolgt und welche Leitplanken sie in der Stadtentwicklungspolitik setzt. Im Richtplan sind viele Grundsätze und über 160 konkrete Massnahmen enthalten, die in den nächsten Jahren und Jahrzehnten verfolgt werden sollen.

Die Massnahmen sollen zur Erreichung folgender Ziele beitragen:

- Ungleichgewicht zwischen Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung verringern.
- Hohe Wohnraumnachfrage sozialverträglich stillen.
- Raum für zeitgemässe Arbeits- und Wohnformen schaffen.
- Infrastruktur und Mobilität effizienter gestalten, Verkehrsfluss verbessern.
- Siedlungen und Siedlungsräume aufeinander abgestimmt und nachhaltig entwickeln.
- Grünräume sichern, Regenwasser speichern (Schwammstadt), Biodiversität erhöhen.

Der Richtplan ist nur behördenverbindlich, das heisst, für die einzelnen Grundeigentumschaften zeigt er erst Wirkung, wenn konkrete Massnahmen umgesetzt werden. Der Richtplan ist somit als Handlungsanweisung an die Behörden und die Stadtverwaltung im Sinne eines Kompasses zu verstehen. Selbstverständlich unterliegen die einzelnen, daraus folgenden Projekte und Massnahmen den jeweiligen demokratischen Abläufen und Kompetenzen.

### Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeiten

Richtpläne werden im Kanton Zürich auf kantonaler, regionaler und kommunaler Ebene erstellt.

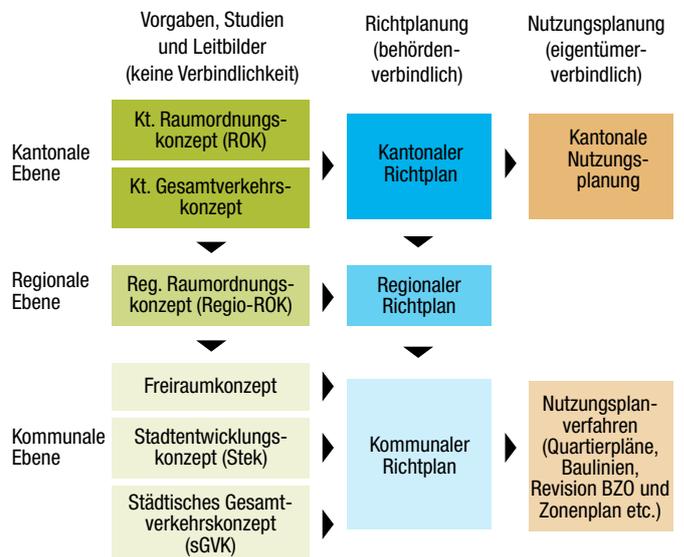


Abbildung: Zusammenspiel der Planungsinstrumente

Das Planungs- und Baugesetz bestimmt in § 16, dass kommunale Richtpläne dem regionalen und dem kantonalen Richtplan entsprechen müssen. Dies bedeutet, dass Vorgaben des Kantons und der Region nicht durch den kommunalen Richtplan übersteuert werden können. Dies betrifft für die Stadt Kloten insbesondere folgende übergeordnete Eintragungen:

- **Kantonsstrassen:** Die Staatsstrassen sind in den übergeordneten Richtplänen festgesetzt und definieren die Zuständigkeit für die Strassen beim Kanton Zürich.
- **Glattalbahn:** Die Linienführung der Glattalbahn ist im übergeordneten kantonalen Richtplan festgeschrieben und für die Stadt Kloten bindend.
- **Velohauptverbindung:** Die Linienführung der Velohauptverbindung entlang des Altbachs ist im übergeordneten regionalen Richtplan festgeschrieben und für die Stadt Kloten bindend.

Die wichtigsten übergeordneten Projekte und Massnahmen sind als Informationsinhalt in den kommunalen Plänen dennoch enthalten, um das Verständnis der räumlichen Abstimmung zu vereinfachen.

Auf kommunaler Ebene sollen in Abstimmung und Ergänzung zum regionalen und zum kantonalen Richtplan folgende Teilrichtpläne erlassen werden:

- Richtplan Siedlung, Stadtklima und Landschaft;
- Richtplan öffentlicher Verkehr, motorisierter Verkehr, Luftverkehr und Wirtschaftsverkehr;
- Richtplan Fuss- und Veloverkehr.

### **Wichtigste Ziele und Inhalte der Teilrichtpläne**

Eine Kernaufgabe der Richtplanung ist, die Siedlungsentwicklung mit der Verkehrsentwicklung abzustimmen. Im Richtplan wird deshalb definiert, welche Gebiete weiterentwickelt und verdichtet und welche weniger Veränderung erfahren sollen. Stabil bleiben sollen vor allem die Wohnquartiere ausserhalb des Stadtzentrums, von denen Entwicklungsdruck genommen werden soll.

Der Richtplan zeigt somit auch die Grenzen des Wachstums und der Nachverdichtung auf und lenkt die Entwicklung gezielt in die gewünschte Richtung.

Die Nachfrage nach Wohnungen wird sehr stark von der Anzahl Arbeitsplätze in Kloten bestimmt. Aktuell gibt es in Kloten rund 40 000 Arbeitsplätze, aber nur Wohnraum für rund 22 000 Personen. Dies führt dazu, dass die Nachfrage nach Wohnungen sehr hoch ist. Der Wohnraum hingegen ist knapp und verhältnismässig teuer. Die Leerwohnungsquote<sup>1)</sup> in Kloten betrug 2023 nur 0,46 %. Hinzu kommt, dass am Flughafen, im Steinacker und in der «Airport City»<sup>2)</sup> (Gebiet Balsberg, Glattbrugg, Rümlang) die Potenziale für zusätzliche Arbeitsplätze enorm hoch sind. Hochrechnungen gehen von Potenzialen von zusätzlich 20 000 Arbeitsplätzen aus. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass sich die Wohnungsnot und das Preisniveau der Wohnungen in den nächsten Jahren aufgrund der hohen Nachfrage ohne Gegenmassnahmen erheblich verschärfen werden.

Wenn nahe der Zentren und der Arbeitsplätze zu wenig Wohnraum besteht, steigt der Pendlerverkehr massiv an. Schon heute pendeln mehr Arbeitskräfte nach Kloten als von Kloten in andere Gemeinden und Städte. Ganz zu schweigen vom Reise- und Freizeitverkehr, der sich aus den ländlicheren Gebieten, die aufgrund bestehender Reserven weiterhin wachsen, jeden Tag nach Kloten wälzt.

Mit der Transformation des Steinacker-Quartiers in ein Mischgebiet (vgl. auch Abstimmungsvorlage «Teilrevision Nutzungsplanung (IVHB und Steinacker)») soll dieses Problem aktiv angegangen werden: Es sollen genügend Wohnungen nahe bzw. inmitten der Arbeitsplätze entstehen, um der Wohnungsnot und dem steigenden Preisniveau der Wohnungen sowie der Zunahme der Verkehrsströme dank

attraktiver, alternativer Mobilitätsangebote (öffentlicher Verkehr, Veloverkehr, Sharing-Angebote) entgegenzuwirken.

Die Klimaerwärmung, die zunehmende Versiegelung der Böden und die monotone Gestaltung des Siedlungsraums gefährden die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen, die für das ökologische Gleichgewicht wichtig ist. Der Richtplan enthält viele Massnahmen und Stossrichtungen, wie in Zukunft mit diesem wichtigen Thema umgegangen werden soll.

### Richtplan Siedlung, Klima und Landschaft

Die Stadt Kloten profitiert sehr stark von den vielen Arbeitsplätzen am und um den Flughafen. Dies führt auch dazu, dass der Wohnungsmarkt stark unter Druck steht und freie Wohnungen rar und verhältnismässig teuer sind. Die in den letzten Jahren durchgeführte Erneuerung und Verdichtung im Stadtzentrum konnte diese Tendenz zwar etwas dämpfen, aber nicht auflösen. Dies führt dazu, dass viele Klotenerinnen und Klotener – gerade jüngere Personen und Familien – die Stadt Kloten verlassen müssen, weil sie keine (bezahlbare) Wohnung finden.

Stadt- und Gemeinderat haben sich zum Ziel gesetzt, dass auch kommende Generationen, die in Kloten leben (und arbeiten) wollen, die Möglichkeit haben sollen, in Kloten eine Wohnung zu finden. Eine Erhöhung des Angebots wird zudem zu einer finanziellen Beruhigung des Wohnungsmarktes führen.

Das Siedlungswachstum soll an Orten stattfinden, die zentral und möglichst gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Für die Stadt Kloten sind diverse Massnahmen in Planung und Vorbereitung, um die Qualität des öffentlichen Verkehrsangebots weiter zu verbessern, z. B. Taktverdichtung der S-Bahn (15-Minuten-Takt) und Verbesserungen in der Feinverteilung (Projekt «Glattalbahn-Verlängerung Kloten»).

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass vorliegend nicht über die Umsetzung des Gesamtprojekts «Glattalbahn-Verlängerung Kloten»<sup>3)</sup> (einschliesslich Massnahmen zum Hochwasserschutz und Velohauptverbindung) abgestimmt wird. Dieser Entscheid wird auf kantonaler Ebene gefällt werden.

Insofern ist der Eintrag der Glattalbahn im kantonalen Richtplan zwingend unverändert vom kommunalen Richtplan zu übernehmen.

Der Richtplan lenkt die Entwicklung und Verdichtung. Viele bestehende Quartiere bleiben stabil und unterliegen nicht

1 Leer stehende Wohnungen am 1. Juni des Erhebungsjahres, gemessen am Wohnungsbestand in Prozent.

2 [www.airportcity.ch](http://www.airportcity.ch)

3 [www.glattalbahn.ch](http://www.glattalbahn.ch)

demselben Entwicklungsdruck wie das Stadtzentrum oder in Zukunft das Steinacker-Quartier. Der Druck wird weg von den Wohnquartieren ins Stadtzentrum und ins bisher wenig ausgenutzte Steinacker-Quartier gelenkt (das Quartier ist gemäss den Bestimmungen der aktuell gültigen BZO nur zu rund 42 % ausgenutzt).

Für die zusätzlichen Familien mit Kindern wird ein nahe gelegenes Schulhaus gebaut werden müssen. Dies ist in der Schulraumplanung bereits vorgesehen und erste mögliche Standorte im Steinacker-Quartier sind im Richtplan bestimmt worden.



Abbildung: Stadtentwicklungskonzept, Detailansicht Seite 20/21

Ein weiteres wichtiges Anliegen der Richtplanung ist, den Anteil von ökologisch wertvoll und naturnah gestalteten Flächen auch im Siedlungsraum zu erhöhen. Damit sollen unter anderem die Biodiversität gefördert und die Klotenerinnen und Klotener vor Hitzesituationen geschützt werden. Der Richtplan enthält erstmals auch Anweisungen für eine «Schwammstadt», um Regenwasser zurückzuhalten und einen Wasserkreislauf zu schaffen.

#### Richtplan öffentlicher Verkehr, motorisierter Verkehr, Luftverkehr und Wirtschaftsverkehr

Der Verkehr in der Stadt Kloten wickelt sich zu wesentlichen Teilen auf der Flughafenautobahn und dem Kantonsstrassennetz ab. Auf diese Strassen hat die Stadt Kloten keinen direkten Einfluss, weil dafür Bund oder Kanton zuständig sind. Für das Angebot von S-Bahnen, Tram- und Stadt-

bahnen sowie Bussen ist in erster Linie der Kanton Zürich verantwortlich. Er finanziert auch die hierfür notwendigen Infrastrukturen (mit Ausnahme der S-Bahnen).

Die Hauptverkehrsstrassen (und teilweise auch der öffentliche Verkehr) sind in den Morgen- und Abendspitzenstunden überlastet, wobei die Kreuzung «Wilder Mann» die Kapazität des gesamten Strassennetzes bestimmt. Kloten ist aufgrund seiner verkehrstechnisch sehr guten Lage und der Nähe zum Flughafen äusserst stark von Pendlerströmen sowie Reise- und Freizeitverkehr aus den weiter weg liegenden Gebieten belastet. Ein Ausbau der Strassen ist seitens Kanton und Bund zwar vorgesehen (6-Spur-Ausbau Flughafenautobahn, Glattalautobahn), eine Umsetzung dürfte in den nächsten 20 Jahren aber nicht realistisch sein. Dies bedeutet, dass die Stadt Kloten mit dem bestehenden Strassennetz vorliebnehmen und deshalb insbesondere auf eine Verkehrsverlagerung vom motorisierten Individualverkehr zum öffentlichen Verkehr und auf den Fuss-/Veloverkehr setzen muss. Dafür ist die Stadt Kloten bestens geeignet, weil sie Wohnen, Arbeit und Freizeit an einem Ort ermöglicht. Damit können die stark beschränkten Strassenkapazitäten in erster Linie jenen zur Verfügung gestellt werden, die darauf angewiesen sind. Im Richtplan wird das Ziel verfolgt, den Anteil des öffentlichen Verkehrs am Gesamtverkehr von 34 % (2018) auf 45 % (2030) anzuheben.

#### Richtplan Fuss- und Veloverkehr

Dem Fussverkehr kommt als nachhaltige Mobilitätsform auf kurzen Distanzen (15-Minuten-Stadt) in dicht besiedelten Gebieten eine tragende Rolle zu. Der Fokus liegt darauf, ein engmaschiges, attraktives Fusswegnetz zu erhalten und zu verbessern, insbesondere in den Entwicklungsschwerpunkten im Zentrum, im Steinacker-Quartier und bei den Schulwegen. Zu erwähnen sind speziell die «Sprossen» (Querverbindungen), die das Transformationsgebiet Steinacker entsprechend den zukünftigen Bedürfnissen einer Mischnutzung strukturieren und zudem direkte Verbindungen in die Naherholungsgebiete schaffen sollen.

Dem Veloverkehr kommt bei Distanzen bis 5 Kilometer eine wichtige Bedeutung zu. Mit der zunehmenden Verbreitung



Abbildung: Die nach Prinzipien der Biodiversität umgestaltete Bushaltestelle «Graswinkel»

von E-Bikes vergrössert sich das Einzugsgebiet (längere Distanzen, mühelos überwindbare Höhendifferenzen). Ein bedeutendes Potenzial liegt in den Arbeitswegen zwischen 5 und 15 Kilometern. Dies gilt insbesondere für Kloten, weil die Arbeitsplätze oder einer der drei Bahnhöfe innerhalb von wenigen Kilometern erreichbar sind und viele Arbeitnehmende zudem am Flughafen Schicht arbeiten, weshalb sie

auf eine von den Betriebszeiten des öffentlichen Verkehrs unabhängige Alternative angewiesen sind.

Die Lücken und Mängel, die sich im bestehenden (kommunalen) Velonetz finden, sollen deshalb geschlossen bzw. verbessert werden.

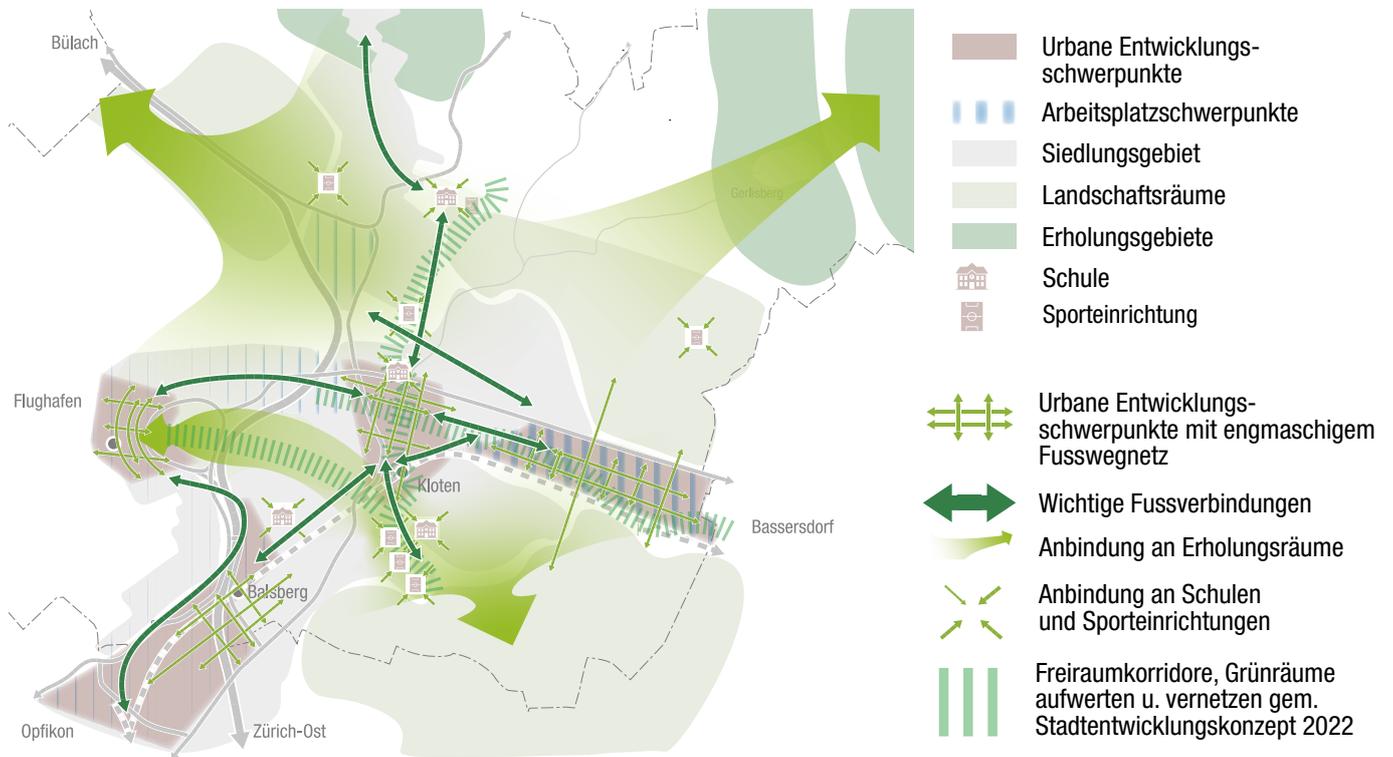


Abbildung: Zielbild Fussverkehr

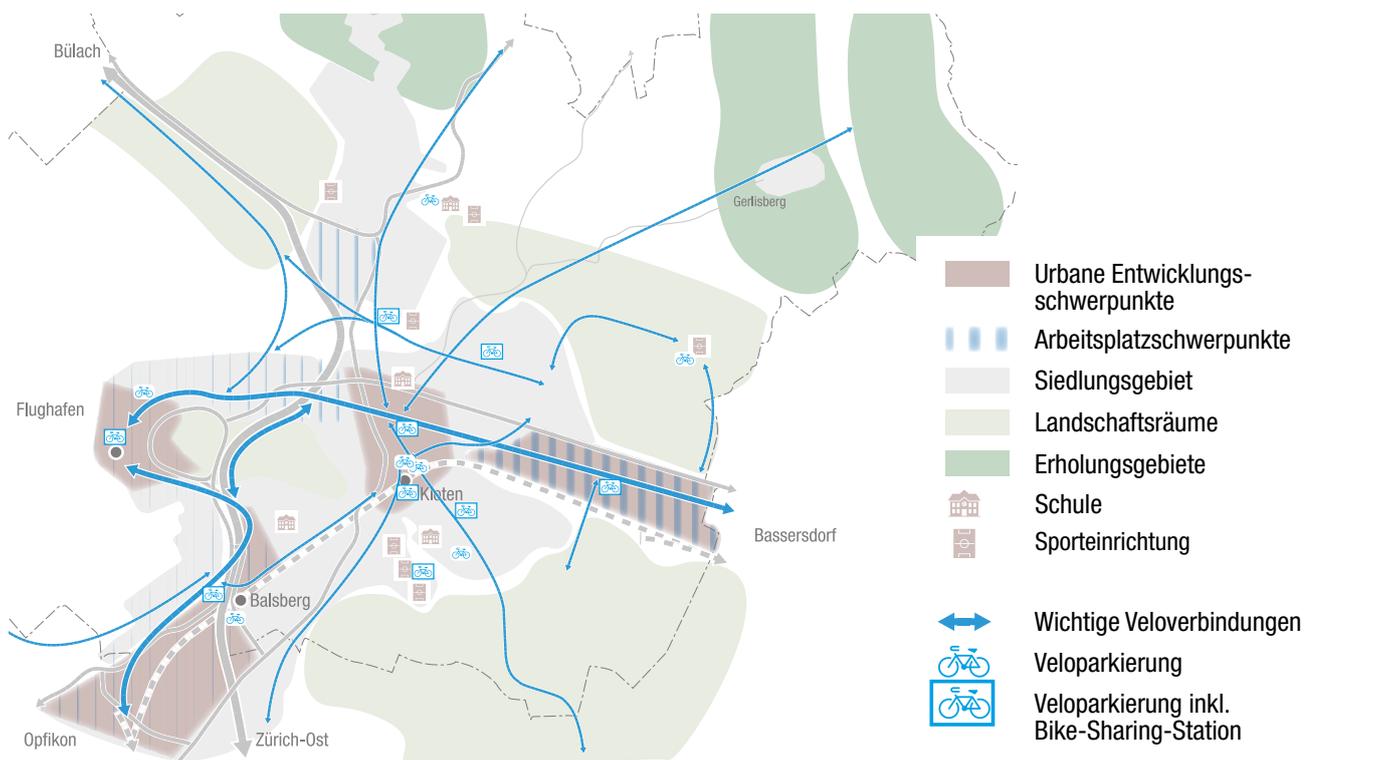


Abbildung: Zielbild Veloverkehr

## Verfahren

### Partizipation und nicht berücksichtigte Eingaben

Während der Erarbeitung des Richtplans wurden die Bevölkerung, die Politik, aber auch die Eigentümerschaften und Firmen im Steinacker-Quartier sehr stark miteinbezogen.

So konnte an «Stadtspaziergängen» und an einer «Stadtvelotour» sowie mit einem digitalen Tool direkt auf die Inhalte des Richtplans Einfluss genommen werden. Zusammen mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie deren Gewerbebetriebe und Firmen wurden die Ziele und Massnahmen während Jahren an Workshops verhandelt.

Bezüglich nicht berücksichtigter Einwendungen wird auf den Bericht «Weiterführende Erläuterungen nach Art. 47 RPV, inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» verwiesen. Siehe Kapitel «Unterlagen und Einsicht in Dokumente», Seite 11.

### Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung hat mit dem 1. Vorprüfungsbericht vom 14. Juli 2022 und dem 2. Vorprüfungsbericht vom 21. Juni 2023 positiv Stellung genommen und die Vorlage als genehmigungsfähig eingestuft. Die kantonale Amtsstelle attestierte der Planung Folgendes: «Mit der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans liegt eine sorgfältige, umfassende und auf soliden Grundlagen abgestützte Planung vor.» Die Hinweise aus den Vorprüfungen wurden verarbeitet.

### Entscheid des Gemeinderates

Das Klotener Parlament hat die vom Stadtrat erarbeitete und einstimmig verabschiedete Vorlage am 4. Juni 2024 mit 26 zu 2 Stimmen angenommen. Gegen die Vorlage wurde das Referendum ergriffen, weshalb nun an der Urne über die Festsetzung des Richtplans entschieden wird.



Abbildung: Stadtspaziergang «Leben in Kloten»



Abbildung: Stadtspaziergang «Natur und Stadtklima»



Abbildung: Velotour «Mobilität»

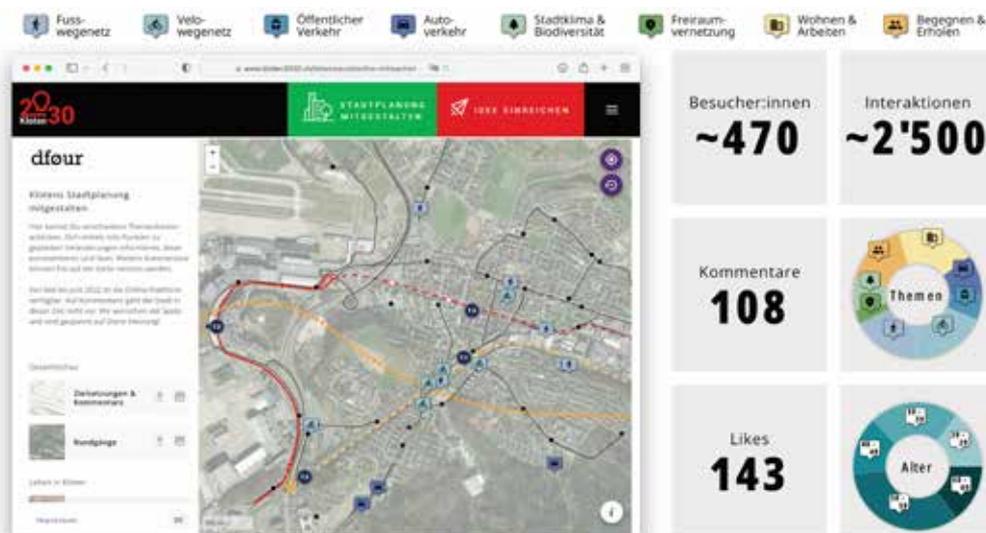


Abbildung: Auswertung Onlinepartizipation (Datenstand: 5. Juli 2022)

## Argumente Referendumskomitee

Der kommunale Richtplan bildet die Grundlage für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) Steinacker. Das Referendumskomitee empfiehlt, diesen aus folgenden Gründen abzulehnen:

- *Der kommunale Richtplan widerspricht der übergeordneten kantonalen Richtplanung, da in dieser das Gebiet Steinacker nicht als Zentrumsgebiet festgelegt ist.*

Der kantonale Richtplan und auch das kantonale Bau- und Planungsgesetz verlangen, dass Zentrumszonen in Stadt-, Orts- und Quartierzentren ausgeschieden werden. Es geht darum, eine Verdichtung bei grossen Knoten des öffentlichen Verkehrs zu schaffen. Der Steinacker liegt jedoch in peripherer Lage und nicht im Zentrum. Der geplante Bau der Glattalbahnen in den Steinacker (der noch nicht gesichert ist) ändert daran nichts.

- *Eine Zentrumszone im Steinacker müsste zunächst im Kantonalen Richtplan festgelegt werden, da sie massive überregionale Auswirkungen hat.*

Schon heute stösst die Verkehrskapazität im Gebiet an ihre Grenzen. Eine Zentrumszone im Steinacker mit ca. 9 000 Mehrnutzern hätte erhebliche Auswirkungen auf den Verkehr, insbesondere auch auf den motorisierten Individual- und Gewerbeverkehr. Betroffen davon wären nicht nur das Quartier selbst, sondern auch das Zentrum von Kloten und alle umliegenden Gemeinden. Die Absicht, dies durch eine Minimierung der Parkplatzzahl wirksam zu verhindern, ist illusorisch. Da die ganze Region von negativen Auswirkungen betroffen sein wird, überschreitet die Stadt Kloten ihre Zuständigkeit.

- *Die Verlängerung der Glattalbahnen in den Steinacker und nach Bassersdorf ist noch nicht gesichert (73 Einsprachen).*

Bei Annahme der kommunalen Richtplanung könnten über die parallel aufgelegte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dennoch 9 000 Mehrnutzer angesiedelt werden. Sie müssten unter Umständen ohne Glattalbahnen mit dem bereits ausgereizten Verkehrssystem zurechtkommen.

- *Der Parallelbetrieb mit Bussen erzeugt eine unnötige Verkehrsbelastung und ist zu teuer.*

Bis zu einer allfälligen Verlängerung der Glattalbahnen zum Bahnhof Bassersdorf verkehren parallel zum Tram weiterhin die Buslinien 765 und 766 durch den Steinacker. Ob und wann eine Verlängerung erfolgt, ist noch

völlig unklar. Bis dahin verkehren Busse und Trams parallel und führen zu einer unnötigen Doppelbelastung. Der Nutzen des kurzen, gekappten Bahnstücks steht in keinem Verhältnis zu den hohen Baukosten und den negativen Einflüssen auf das Gewerbe, die Grundeigentümer und die Bevölkerung.

- *Die geplante Linienführung der Glattalbahnen spaltet Kloten und bindet den Bahnhof Kloten nicht an.*

Die geplante Trassenführung des Trams durchquert das Klotener Stadtzentrum und spaltet ruhige Wohnquartiere. Indem der Bahnhof Kloten nicht angebunden wird, verbessert das Bahnprojekt die ÖV-Vernetzung zu wenig. Die Klotener Bevölkerung und das Stadtzentrum dürfen durch eine solche Linienführung nicht gespalten werden, die Trasse-Führung ist neu zu planen.

- *Die grüne Lunge Klotens wird durch die Glattalbahnen vernichtet.*

Der sehr langjährige und ökologisch sehr wertvolle Baumbestand entlang des Altbachs im Zentrum belebt die stark verstädterte Stadt Kloten und bildet eine wichtige Grünfläche für die Bevölkerung und gewisse Tierarten. Zudem wirkt sie der städtischen Hitzebildung entgegen. Die heutige grüne Lunge wird durch ein breites Tramtrasse vernichtet werden. Eine Ausgleichsgrünfläche ist im Zentrum nicht vorgesehen.

[www.referendum-kloten.ch](http://www.referendum-kloten.ch)

## Argumente Stadtrat

Der Richtplan ist nicht nur Grundlage für die Transformation des Steinackers, er umfasst eine Strategie zur baulichen Entwicklung und Erreichung der Klimaziele für die gesamte Stadt Kloten. Der Richtplan zeigt so zum Beispiel auf, dass die bauliche Verdichtung in erster Linie im Stadtzentrum und im Steinackerquartier, hingegen weniger in den bestehenden Quartieren, erfolgen soll und mit welchen Mitteln eine klimaangepasste Stadt entstehen kann.

Die rechtliche Grundlage für die Transformation des Steinackerquartieres findet sich im regionalen Richtplan (Mischgebiet Nr. 26), in welchem für den Steinacker eine «urbane Mischnutzung» angestrebt wird. Eine weitere Grundlage im kantonalen Richtplan braucht es dafür nicht.

Das Quartier Steinacker wird im transformierten Zustand weniger Verkehr verursachen, als das Gewerbequartier nach den rechtskräftigen Regelungen bereits heute könnte. Dies, weil der Steinacker stark unternutzt ist und mit den heutigen Parkplatzvorschriften ein Vielfaches an Verkehr verursachen könnte. Die neuen Regelungen helfen, dass die Strassenkapazitäten denjenigen zur Verfügung stehen, die darauf angewiesen sind.

Das Glattalbahnprojekt ist nicht Voraussetzung für die Genehmigung des kommunalen Richtplans. Die im Richtplan aufgezeigten Entwicklungen sind mit und ohne Glattalbahn möglich. Dieser Entscheid wird auf kantonaler Stufe gefällt. Viele der vom Referendumskomitee vorgebrachten Argumente betreffen schlicht nicht die zur Debatte stehende Vorlage.

## Was geschieht bei einem Nein?

Der Richtplan bildet die Grundlage für die Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften), womit die konkreten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung festgelegt werden (vgl. Vorlage «Teilrevision Nutzungsplanung (IVHB und Steinacker)»). Formell würde mit der Ablehnung des Richtplans somit die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und die Festlegung der Sonderbauvorschriften verunmöglicht.

Weil die Glattalbahn und die Velohauptverbindung aber in übergeordneten Richtplänen enthalten sind, die vom kommunalen Richtplan zwingend übernommen werden müssen, bildet der kommunale Richtplan keine Grundlage für diese Projekte, das heisst, der Kanton kann diese Projekte dennoch weiterverfolgen.

Für die Stadt Kloten hat eine Ablehnung hingegen sehr weitreichende Auswirkungen:

- Die aktive Stadtentwicklung wird aus der Hand gegeben.
- Die Wohnungsnot wird sich verschärfen und die Wohnungspreise werden noch mehr steigen.
- Es entstehen weiterhin kaum preisgünstige Wohnungen und kaum Eigentumswohnungen.
- Der Stadt Kloten fehlen klare Grundlagen für eine bessere Umsetzung von ökologischen Themen.
- Das Steinacker-Gebiet bleibt unternutzt. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass der Fokus auch in Zukunft auf verkehrsintensive Nutzungen mit grossem Flächenverbrauch und grossem Einfluss auf das Verkehrsaufkommen gesetzt wird.
- Die Pendlerbewegungen werden in den Verkehrsspitzenstunden weiterhin zunehmen bzw. die Spitzenstunden werden ausgedehnt.
- Die Mehrwertabgabe der Grundeigentümerschaften von rund 125 Millionen Franken fällt nicht an.

Wenn Sie sich für detailliertere Informationen zur Transformation des Steinackers interessieren, lesen Sie bitte bei der Vorlage «Teilrevision Nutzungsplanung (IVHB und Steinacker)» weiter.

## Meinung Stadt-/Gemeinderat und Parteien

### Behandlung im Stadtrat

An seiner Sitzung vom 19. Dezember 2023 stimmte der Stadtrat der Vorlage einstimmig zu.

### Behandlung im Gemeinderat

An seiner Sitzung vom 4. Juni 2024 stimmte der Gemeinderat der Vorlage mit 26 zu 2 Stimmen zu.

### Stellungnahme der Parteien

Sämtliche Parteien, die im Gemeinderat vertreten sind, empfehlen die Unterstützung der Vorlage.

### Unterlagen und Einsicht in Dokumente

Sämtliche detaillierten Unterlagen stehen zur Einsicht online unter [www.kloten.ch/abstimmungsunterlagen](http://www.kloten.ch/abstimmungsunterlagen) zur Verfügung.

Für diese Vorlage sind dies:

- Richtplantext
- Karte Siedlung, Stadtklima und Landschaft
- Karte Fussverkehr / Veloverkehr
- Karte ÖV / MIV / Luftverkehr / Wirtschaftsverkehr
- Weiterführende Erläuterungen nach Art 47 RPV, inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Freiraumkonzept Kloten
- Städtisches Gesamtverkehrskonzept

### Antrag

Nach Art. 8 Abs. 2 lit. a der Gemeindeordnung vom 01.07.2024 unterbreiten der Stadt- und der Gemeinderat den Stimmberechtigten folgenden Antrag:

1. Die Richtplanung vom 4. Juni 2024, bestehend aus folgenden Akten, wird festgesetzt:
  - Richtplantext
  - Karte Siedlung, Stadtklima und Landschaft, 1:10 000
  - Karte Fuss- und Veloverkehr, 1:10 000
  - Karte ÖV, MIV, Luft- und Wirtschaftsverkehr, 1:10 000
2. Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und dem darin enthaltenen 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- oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Der rechtskräftige kommunale Richtplan (1999) wird per Inkraftsetzung der Gesamtrevision ausser Kraft gesetzt.

### Empfehlung

Den Stimmberechtigten wird die Annahme dieser Vorlage empfohlen.

### Zu beachten:

Die Massnahmen aus dem Gesamtprojekt «Glattalbahn-Verlängerung Kloten» sind allesamt in übergeordneten Richtplänen eingetragen und somit nicht Teil der kommunalen Richtplanung, über die vorliegend abgestimmt wird. Um die mit der Revision der Bau- und Zonenordnung verbundene, deutlich höhere Verkehrsnachfrage möglichst umweltverträglich und in guter Qualität abwickeln zu können, soll künftig die Glattalbahn als hochwertiges Transportmittel das Gebiet Steinacker erschliessen.

Ob und wann diese Projekte umgesetzt werden, entscheidet sich auf kantonaler Ebene.

Die vorliegende kommunale Richtplanung ist inhaltlich auf dieses Gesamtprojekt abgestimmt. Der kommunale Richtplan wird aber auch genehmigungsfähig sein, falls diese Projekte dereinst nicht umgesetzt werden sollten.

# TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG (IVHB UND STEINACKER)

Antrag des Gemeinderates zuhanden der Urnenabstimmung über die Teilrevision Nutzungsplanung (IVHB<sup>4</sup>) und Steinacker)

## Das Wichtigste in Kürze

Die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) baut auf dem revidierten kommunalen Richtplan auf (vgl. Vorlage «Revision kommunale Richtplanung») und betrifft vorwiegend die Transformation des heutigen Gewerbegebiets «Steinacker» in ein attraktives, durchgrüntes und bestens erschlossenes Mischgebiet mit vielen neuen Wohnungsangeboten.

Der Kanton Zürich steht vor weiteren Jahren des Wachstums. Je nach Standpunkt lässt sich dies positiv oder negativ betrachten, Kloten allein hat darauf jedoch nur einen sehr geringen Einfluss. In den letzten Jahren hat die Klotener Politik zusammen mit den direkt betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern ein Konzept ausgearbeitet, das es der Stadt Kloten ermöglicht, einige der drängendsten Herausforderungen aktiv anzugehen und den kommenden Generationen Entwicklungsspielräume offenzuhalten. Das sowieso stattfindende Wachstum soll aktiv gesteuert und für Kloten gewinnbringend umgesetzt werden.

Mit der Annahme dieser Vorlage werden Grundlagen für folgende Entwicklungen geschaffen:

- Das Wachstum und die Verdichtung werden ins unternutzte Gewerbegebiet «Steinacker» gelenkt. Dadurch wird der Entwicklungsdruck in den bestehenden Quartieren reduziert.
- Im Steinacker entstehen dringend benötigte Wohnungen, insbesondere bezahlbarer Wohnraum (20 %), Wohnungen für Familien (30 %) sowie Eigentumswohnungen. Durch das zusätzliche Wohnungsangebot werden die Mietpreise in ganz Kloten positiv beeinflusst werden.
- Wertvolles, bereits eingezontes, erschlossenes und seit Jahrzehnten unternutztes Bauland im Steinacker

wird für weitere Zwecke nutzbar. Aus dem Steinacker entsteht ein lebenswertes, grünes Quartier, in dem Arbeiten und Wohnen Platz finden.

- Gewerbebetriebe werden nicht verdrängt, sondern erhalten mehr Entwicklungsmöglichkeiten und ein bedeutend attraktiveres Umfeld.
- Weil die Mobilität stark auf den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr fokussiert, erfolgt diese Entwicklung ohne grosse zusätzliche Belastung des Strassensystems, was allen Klotenerinnen und Klotenern, aber insbesondere dem lokalen Gewerbe, zugutekommt.
- Arbeit, Wohnen, Freizeit und Naherholung rücken in Kloten näher zusammen. Kurze Wege, zusätzliche Parks und Freiräume entstehen.
- Für den Steinacker werden konkrete Massnahmen zur Erreichung der Klimaziele und Erhöhung der Biodiversität festgelegt.
- Durch die Mehrwertabgabe werden die Grundeigentümerschaften bis zu 125 Millionen Franken für die Aufwertung des öffentlichen Raumes bezahlen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht über die Umsetzung des Projekts «Glattalbahn-Verlängerung Kloten»<sup>5</sup>) (einschliesslich Hochwasserschutzmassnahmen und Velohauptverbindung) abgestimmt wird. Dieser Entscheid wird auf kantonaler Ebene durch Regierung und Parlament und allenfalls die kantonale Stimmbevölkerung gefällt.

Stadt- und Gemeinderat sowie alle politischen Parteien unterstützen die Vorlage und empfehlen die Annahme der Teilrevision Nutzungsplanung.

## Die Abstimmungsfrage lautet:

### Teilrevision Nutzungsplanung (IVHB und Steinacker)

**Wollen Sie die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und die Sonderbauvorschriften annehmen?**

<sup>4</sup> Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

<sup>5</sup> [www.glattalbahn.ch](http://www.glattalbahn.ch)

## Die Vorlage im Detail

### Ausgangslage

Der Kanton Zürich steht vor weiteren Jahren des Wachstums. Auch Kloten wird aufgrund seiner Bedeutung als Arbeitsplatzstandort mehr Personen aufnehmen müssen. Je nach Standpunkt lässt sich dies positiv oder negativ betrachten, Kloten allein wird dies jedoch nicht entscheiden können. Mit dieser Vorlage soll die Entwicklung aber in geordnete Bahnen gelenkt, zusätzlicher (bezahlbarer) Wohnraum bereitgestellt und der Entwicklungsdruck von bestehenden Wohnquartieren genommen werden.

In der Stadt Kloten besteht ein grosses Ungleichgewicht zwischen Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung. Aufgrund des Flughafens arbeiten bis zu 40 000 Personen in Kloten. Wegen des beschränkten Wohnungsangebotes können zurzeit aber nur rund 22 000 Personen in Kloten wohnen. Nachdem die Arbeitsplätze (z. B. wegen der Grossüberbauung «The Circle») in den letzten Jahren stark angestiegen sind, hat sich die Wohnungsknappheit erheblich verschärft. Wohnungen sind rar und aufgrund der hohen Nachfrage teuer geworden.

Die Prognosen deuten darauf hin, dass der Flughafen in den nächsten Jahren weiterwachsen und sich der Druck auf den Klotener Wohnungsmarkt akzentuieren wird. Aus diesem Grund möchten Gemeinde- und Stadtrat mit der Revision der Bau- und Zonenordnung das stark unternutzte Gewerbegebiet «Steinacker» auch zum Wohnen nutzbar machen, um Entwicklungsdruck von bestehenden Wohnquartieren zu nehmen. Der Zuwachs wird sich über mehrere Jahrzehnte erstrecken. Es wird davon ausgegangen, dass in den ersten 15 Jahren bis zu 3 500 Personen im Steinacker wohnen können. 20 % der Wohnungen müssen als «bezahlbarer Wohnraum» in Kostenmiete<sup>6</sup> angeboten werden. 30 % der Wohnungen werden vier und mehr Zimmer haben und sind somit gut für Familien geeignet.

Um die bereits überlasteten Strassen nicht noch mehr zu belasten, wird autoarmes Wohnen angestrebt. Dies ist dank der guten Erschliessung mit Radwegen, öffentlichem Verkehr und Sharing-Angeboten möglich. Nicht betroffen davon sind die Gewerbebetriebe.

Bei der Ausformulierung der Vorschriften und Rahmenbedingungen wurde viel Wert darauf gelegt, dass durch die Wohnnutzung die bestehenden, teilweise langjährigen Gewerbebetriebe nicht verdrängt werden. Die von der Umzonung betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer unterliegen deshalb auch keinem Zwang, eine Wohnnutzung zu realisieren.

<sup>6</sup> Kostenmiete bedeutet, dass sich die Mieteinnahmen allein aus den Finanzierungs-, den Unterhalts- und den Bewirtschaftungskosten zusammensetzen. Zusätzliche Abschöpfungen (= Rendite) sind hingegen nicht zulässig.

Mit dieser Vorlage wird über die langfristige zukünftige Entwicklung unserer Stadt mit bezahlbarem Wohnraum, weniger Stau und grösserer Biodiversität entschieden. Ob und wann die Glattalbahn-Verlängerung Kloten (einschliesslich der Massnahmen zum Hochwasserschutz und der Velohauptverbindung) umgesetzt wird, entscheidet sich hingegen auf kantonaler Ebene.

### Inhalte der Teilrevision

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umfasst drei Teile:

#### ■ Harmonisierung der Baubegriffe

Die IVHB ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Mit dieser Vorlage sollen die Baubegriffe für die gesamte Stadt Kloten entsprechend den Vorgaben angepasst werden. Inhaltlich ergeben sich dabei keine wesentlichen Änderungen. Gemäss den kantonalen Vorgaben müssen die neuen Begriffe bis am 28. Februar 2025 in den Bau- und Zonenordnungen der Zürcher Gemeinden umgesetzt werden.

#### ■ Zonenplanänderung Steinacker

Das heute gewerblich genutzte Gebiet soll teilweise in eine Mischzone (Zentrumszone 6) umgezont werden. Das Quartier ist gemäss den heute gültigen BZO-Bestimmungen nur zu 42 % ausgenutzt. Es weist noch grosse Reserven auf und liegt ausserhalb der kritischen Fluglärmkurven. In der Zentrumszone 6 sind weiterhin reine Gewerbebetriebe, aber auch Gewerbebetriebe mit einem maximalen Wohnanteil von 30 % zulässig. Weiter soll die verbleibende Industriezone (rund 1/3 des Quartiers) geringfügig aufgezont werden, um den wenigen ausgenutzten Grundstücken bzw. deren Gewerbebetrieben Entwicklungsperspektiven zu bieten. In der Industriezone dürfen (ausser für standortgebundenes Personal) keine Wohnungen erstellt werden. Siehe Abbildung Perimeter Steinacker, Seite 14.

#### ■ Sonderbauvorschriften Steinacker

Die Eigentümerschaften der neu zur Zentrumszone 6

gehörenden Grundstücke (rund 2/3 des Quartiers) haben die freie Wahl, ob sie nach den Bauvorschriften der Zentrumszone Z6 oder nach den Sonderbauvorschriften bauen möchten. Die Sonderbauvorschriften

erlauben einen höheren Wohnanteil (zwischen 50 % und 80 %) und stellen gleichzeitig sicher, dass die Entwicklungen qualitativ, ökologisch und auf die bestehenden Gewerbebetriebe abgestimmt erfolgen.



Abbildung: Perimeter Steinacker

### Partizipation und Zusammenarbeit mit Betroffenen

Die Arbeiten für die nun vorliegenden Regelwerke begannen bereits 2016 mit einer Gebietsplanung (siehe Abbildung Planungsprozess).

Anschliessend wurden die Vision, die Entwicklungsprinzipien und die Vorschriften (über die wir nun abstimmen) für das künftige Steinacker-Quartier während sechs Jahren in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümerschaften und Gewerbebetrieben, mit Politik, kantonaler Verwaltung und regionaler Planungsgruppe zusammen erarbeitet.

Nach der Gründung der «Interessengemeinschaft Steinacker», einem Zusammenschluss der Grundeigentümerschaften im Gebiet Steinacker, erfolgten viele Abklärungen und Verhandlungen direkt mit der Interessengemeinschaft, der entwicklungsorientierte und bestandesorientierte Eigentümerinnen und Eigentümer angehören, die zusammen fast 80 % der betroffenen Flächen vertreten.

Die Vision und das Entwicklungskonzept können eingesehen werden; Siehe Kapitel «Unterlagen und Einsicht in Dokumente», Seite 24.

### Vision Steinacker-Quartier

Zusammen mit den interessierten Grundeigentümerschaften und den Gewerbebetrieblenden wurde folgende Vision für das Quartier entwickelt (Auszug aus «Vision Steinacker», Seite 6):

«Der Steinacker ist mit seinem Umfeld, der Stadt Kloten, dem Flughafen und damit mit der Welt verbunden: In 5 Minuten ist man im Wald und in 15 Minuten am Flughafen. Der Steinacker ist ein belebtes Stadtquartier, das vielfältig und bunt ist, an manchen Orten laut, an anderen ruhig und Angebote für Sport und Erholung bietet. Die Wohnbevölkerung und die ansässigen Betriebe identifizieren sich mit dem Steinacker. Ein Stadtquartier, in dem man gerne arbeitet und dauerhaft wohnt.

Der Steinacker entwickelt sich aus dem Bestand. Es ist ein Ort, wo sich industriell-gewerbliche Betriebe weiterentwickeln und Neues Platz findet. Vielfalt und Zusammenleben werden beispielhaft gelebt. Im Steinacker wird ein zukunftsweisender Umgang mit Verdichtung, Mischnutzung und Nutzungskonflikten aufgezeigt. Die Nähe zu den vielen Arbeitsplätzen und die guten Verkehrsverbindungen mit öffentlichem Verkehr und Velo helfen, zusätzlichen Strassenverkehr zu vermeiden. Der Strassenverkehr funktioniert trotz starker baulicher Entwicklung durch Effizienz und Intelligenz.»

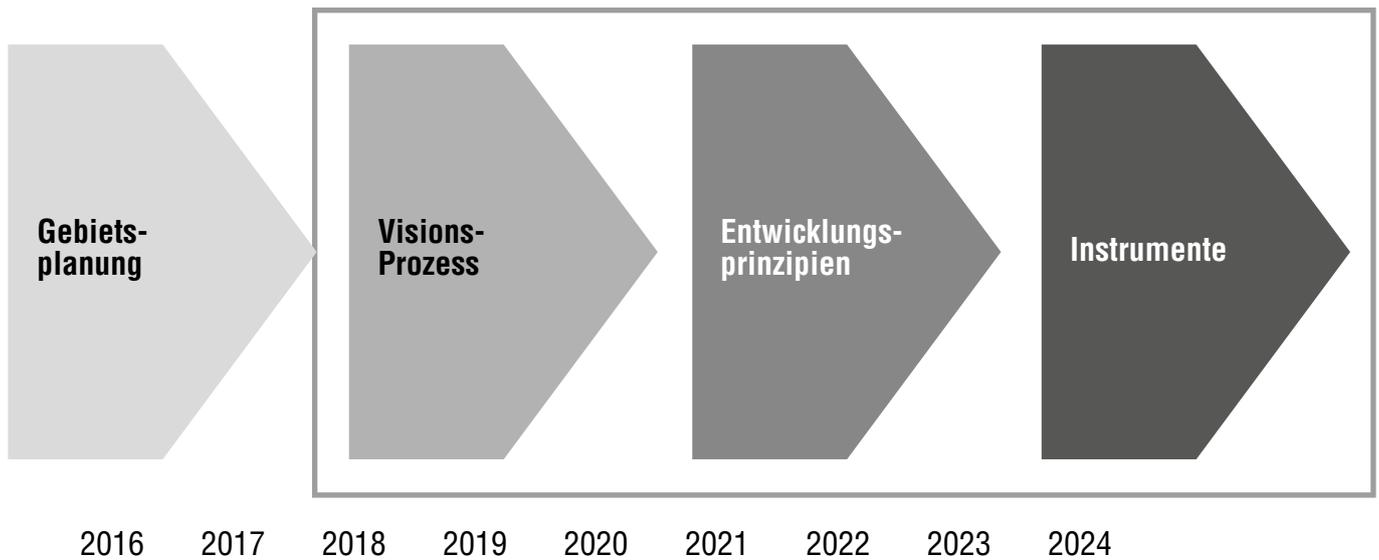


Abbildung: Planungsprozess



Abbildung: Impressionen der Workshops

Einen guten Überblick über den Stand und die Ziele der Entwicklungen geben auch der neu gegründete «Quartierverein Steinacker»<sup>7)</sup> und die «Interessengemeinschaft Steinacker»<sup>8)</sup>.

### Industriezone Steinacker

Die Industriezone Steinacker wird zugunsten der Zentrumszone Z6 reduziert. Um den bestehenden Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und den Verlust an Industriezonenkapazitäten zu kompensieren, werden die Bebauungsmöglichkeiten um 20 % erweitert. Zusätzlich

wird auch die Gesamthöhe der ursprünglichen Gebäudehöhe von 20 m auf 25 m erhöht.

### Zentrumszone Z6

Die Öffnung des Gewerbegebietes Steinacker für die Wohnnutzung erfolgt über die Neufestsetzung einer sechsgeschossigen Zentrumszone. Die Zentrumszone erlaubt die grösste Vielfalt an gewerblichen Nutzungen innerhalb einer Mischzone mit Wohnen. Innerhalb der Zentrumszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Somit sind Betriebe und Nutzungsarten zulässig, die mässig störende Immissionen

7 [www.quartierverein-steinacker.ch](http://www.quartierverein-steinacker.ch)

8 [www.steinacker.info](http://www.steinacker.info)

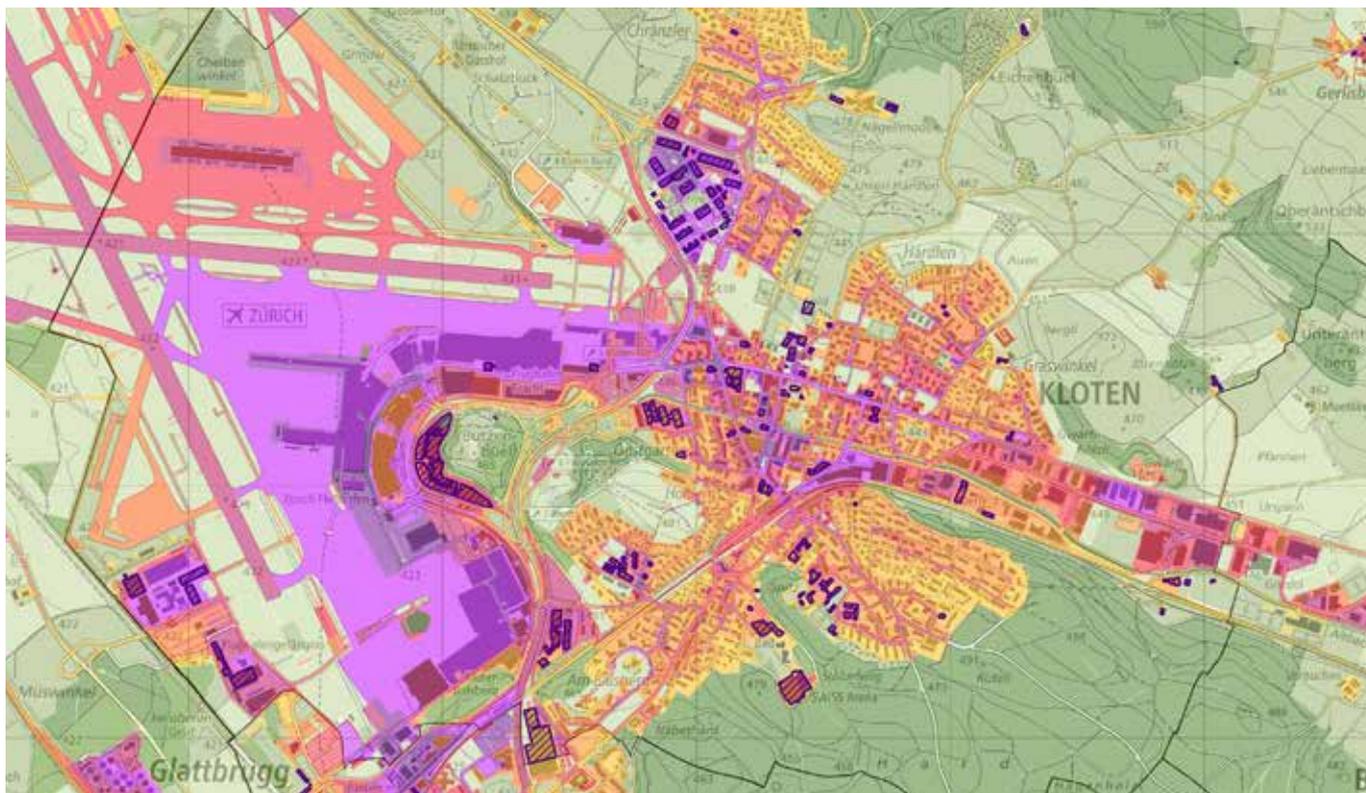


Abbildung: Wärmebelastung im Siedlungsraum 14 Uhr (Geoportal Kanton Zürich, geo.zh.ch)

verursachen wie Verkaufsflächen, Handelsbetriebe, Autogaragen, Lackierwerkstätten, Schreiner- und Holzbaubetriebe etc. Selbstverständlich wird allen bestehenden Betrieben der Bestand garantiert: Selbst wenn sie nicht den neuen Vorschriften entsprechen sollten, werden sie nicht verdrängt.

Die Zentrumszone soll primär Entwicklungsmöglichkeiten für Bestandsliegenschaften schaffen, das heisst für Eigentümerschaften, die ihre Bauten für Betriebserweiterungen nutzen oder um Wohnungen aufstocken wollen. Für Erweiterungen/Umnutzungen beträgt der Wohnanteil für gemischt genutzte Liegenschaften maximal 30 %. Eigentümerinnen und Eigentümern, die ihre Liegenschaft rein gewerblich weiterentwickeln wollen, wird mit einem Gewerbebonus erlaubt, die Ausnützungsziffer der Grundordnung um 40 % zu erhöhen.

### Sonderbauvorschriften

Gemäss § 79 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) ermöglichen und erleichtern Sonderbauvorschriften (SBV) die freiere Überbauung geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. So können zum Beispiel die Nutzweise und die Zweckbestimmung detaillierter umschrieben werden. Die Sonderbauvorschriften schaffen eine einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauungen, indem erhöhte Anforderungen gestellt werden können.

Die Anwendung der Sonderbauvorschriften und somit eines höheren Wohnanteils (zwischen 50 % und 80 %) im Gebiet Steinacker ist freiwillig. Wird davon Gebrauch gemacht, bedingt dies aufgrund des Umfeldes mit bestehenden Gewerbebetrieben, dass eine gute Wohnqualität erreicht wird resp. erhöhte gestalterische und konzeptionelle Anforderungen erfüllt werden. Wichtig ist auch der Umstand, dass die neuen Überbauungen auf bestehende Gewerbebetriebe Rücksicht nehmen und mit verschiedenen Mitteln (z. B. der Ausrichtung von empfindlichen Räumen oder mit technischen Massnahmen) Konflikte verhindern müssen. Im Vergleich zu einer Überbauung nach den Vorschriften der Zentrumszone schreiben die Sonderbauvorschriften insbesondere folgende zusätzliche Qualitäten vor:

- Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (wie Studienauftrag, Architekturwettbewerb);
- Mitbericht, der die Abstimmung mit den angrenzenden Nachbarschaften, insbesondere bestehenden Gewerbebetrieben aufzeigt;
- Höhere Anforderungen an den Lärmschutz der Wohnungen;
- 20 % preisgünstige Wohnungen;
- 30 % Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern (Förderung Familien);



Abb.: Referenzbeispiele Gestaltung «Sprossen»: links: Siedlung Helen Keller, Zürich Schwamendingen (Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW); rechts oben: Siedlung WolkenWerk, Zürich Leutschenbach, (diverse Eigentümerschaften); rechts unten: Siedlung «Mehr als Wohnen», Zürich Leutschenbach (Baugenossenschaft)

- Vorgaben zur ökologischen Gestaltung der Gebäude und Freiflächen;
- Schaffung von 12 m breiten «Sprossen»<sup>9)</sup> zwischen den Grundstücken als Freiraumachsen;
- Umsetzung von Mobilitätsmassnahmen und eine geringe Parkplatzanzahl.

### Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Per 2023 verfügte die Stadt Kloten über rund 10 800 Wohnungen und eine Einwohnerzahl von 21 221 (2023, zivilrechtlicher Wohnsitz). Spannend ist dabei, dass 50 % der erwerbstätigen Klotenerinnen und Klotener auch in Kloten arbeiten. Dies ist erfreulich, weil die Pendlerwege dadurch sehr kurz sind und oft mit dem öffentlichen Verkehr, zu Fuss oder mit dem Velo zurückgelegt werden können.

Weil die Zahl der Arbeitnehmenden in der Flughafenregion stetig zunimmt, steigt auch der Druck auf den Wohnungsmarkt: Die Folge davon ist ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, was zu hohen Mieten und einem immensen Entwicklungsdruck auf die bestehenden Wohnquartiere führt.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung schafft ein

theoretisches Potenzial von bis zu 7 000 Personen. Dabei ist allerdings anzunehmen, dass nicht alle Potenziale auch genutzt werden. Um Leerstandsrisiken zu reduzieren, dürfte die Entwicklung über Jahrzehnte erfolgen. Realistisch ist, dass in den ersten 15 Jahren nach Rechtskraft der Teilrevision Wohnungen für rund 3 500 Personen geschaffen werden. Dies entspricht ungefähr dem Wachstum der Stadt Kloten in den letzten 15 Jahren.

Diese Menge an Wohnungsangeboten (Miete und Eigentum) wird zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes in Kloten führen, was auch allen bestehenden Quartieren zugutekommen dürfte. 20 % der Wohnungen müssen «preisgünstig» (sprich in Kostenmiete) angeboten werden.

Für die zusätzlichen Familien mit Kindern wird ein nahe gelegenes Schulhaus gebaut werden müssen. Dies ist in der Schulraumplanung bereits vorgesehen und erste mögliche Standorte im Steinacker-Quartier sind bestimmt worden.

### Auswirkungen auf Natur und Klima

Die reinen Arbeitsplatzzonen sind aufgrund des hohen Anteils an Belags- und Verkehrsflächen Hitzeinseln. Dies gilt auch für das Steinacker-Quartier. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wird neu eine Grünflächenziffer (Verhältnis zwischen Grünfläche und Grundstücksfläche)

<sup>9)</sup> Siehe auch «Auswirkungen auf Natur und Klima»

eingeführt, die der Hitzeentwicklung entgegenwirkt.

Mit dem Einzug der Wohnnutzung ins heutige Arbeitsplatzgebiet werden quer zur Steinackerstrasse «Sprossen» entstehen, welche die Freiraumstruktur und die Grünräume stark aufwerten. Auch ist zum Altbach hin durch die Investoren ein 5 000 m<sup>2</sup> grosser Park (entspricht ungefähr der Fläche des Stadtplatzes 1. und 2. Etappe) zu erstellen. Davon profitieren nicht nur alle Klotenerinnen und Klotener, sondern auch die Arbeitnehmenden wie auch die Tiere und Pflanzen. Die Sprossen sind 12 m breit und bilden zusammen mit dem Altbach-Raum ein attraktives Freiraumgefüge.

An jedem Neubau, der nach Sonderbauvorschriften erstellt wird, sind hitzemindernde Massnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas umzusetzen. Dies kann durch Material und Gestaltung der Aussenhülle, mit begrünten Fassaden, Pflanzelementen auf Balkonen, mit Dachgärten oder einer Kombination daraus erfolgen. Flachdächer sind zudem ökologisch wertvoll und als attraktive Aussenräume für die Bewohnenden zu konzipieren.

Aus all den Rahmenbedingungen, die für die Sonderbauvorschriften gelten, folgt eine naturnahe und klimaangepasste Gestaltung des Aussenraums.

### **Auswirkungen auf den Verkehr**

Die Kapazitäten auf den Kantonsstrassen sind während der Spitzenstunden am Morgen und am Abend sehr knapp, was regelmässig zu grösseren Staus führt. Dies ist einerseits der guten, zentralen Lage der Stadt Kloten an der Schnittstelle zur Stadt Zürich, andererseits der boomenden Flughafenregion und dem Flughafen mit den vielen Arbeitsplätzen und Angeboten geschuldet.

Gemäss den offiziellen Wachstumsprognosen des Kantons Zürich wird der Kanton von 2020 bis 2050 um rund 450 000 Personen auf knapp zwei Millionen wachsen. Das Wachstum soll dort stattfinden, wo ein gutes Angebot an öffentlichem Verkehr und viele Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. So können Pendlerströme reduziert werden, welche die Strassen in den Spitzenzeiten regelmässig verstopfen.

Die Stadt Kloten eignet sich ausserordentlich gut, um Arbeiten, Wohnen und Freizeit an einem Ort miteinander zu verbinden. Bereits heute arbeiten 50 % der erwerbstätigen Klotenerinnen und Klotener in Kloten. Mit der Transformation des Steinacker-Quartiers kann diese Tradition fortgesetzt und gar gestärkt werden. Die Bewohnenden im Steinacker werden aufgrund der Sonderbauvorschriften nur wenige Parkplätze nutzen können, dafür aber von einer vielfältigen Mobilität aus öffentlichem Verkehr, Fuss- und Radverkehr und zukunftssträchtigen Sharing-Angeboten profitieren. Das

Ziel ist, dass der Steinacker in Zukunft nicht mehr Verkehr als heute verursacht. Vorbild ist die «15-Minuten-Stadt», wie es in der Vision des Steinacker-Quartiers festgehalten ist. Dies bedeutet, dass innerhalb von 15 Minuten (zu Fuss oder mit dem Velo) praktisch alle wichtigen Aktivitäten erledigt werden können: Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Arztbesuch, Einkauf etc.

Davon profitiert ganz Kloten: Das neue Quartier verursacht sehr wenig Verkehr und die Strassen werden dadurch entlastet.

Dazu tragen verschiedenste Massnahmen bei: Verbesserungen im öffentlichen Verkehrsangebot, Fahrtenmodelle, Sharing-Angebote, attraktivere Velo- und Fussverbindungen.

Demgegenüber wäre die aus Sicht Verkehr schlechteste Variante, wenn das heutige Gewerbegebiet Steinacker auf Basis der aktuell gültigen BZO vollständig ausgenutzt würde. Den dadurch generierten Verkehr könnte das Verkehrssystem nicht aufnehmen.

### **Auswirkungen auf das Gewerbe**

Die bestehenden Gewerbebetriebe geniessen Bestandsgarantie. Dies bedeutet, dass sich die neuen Nutzungen anpassen müssen und nicht umgekehrt. Ob dies machbar ist, wurde in Lärmgutachten untersucht. Dabei wurden im Quartier die verschiedenen Lärmquellen wie Strassenlärm, Bahnlärm, Fluglärm, aber auch Betriebslärm von konkreten Betrieben im Detail untersucht. Das Ergebnis ist klar: Die Lärmvorschriften können mit den entsprechenden Massnahmen bei den neuen Wohnbauten eingehalten werden.

Damit die Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt werden, gelten die strengen Parkplatzvorschriften nur im Bereich der Sonderbauvorschriften, das heisst, in der Industriezone und in der Zentrumszone Z6 ergeben sich keine wesentlichen Verschärfungen und die bestehenden Parkplätze können sowieso behalten werden (Bestandesgarantie).

Die Eigentümerschaften der Grundstücke haben mit der vorliegenden Vorlage eine grosse Wahlfreiheit: Auch Grundstücke, die umgezont werden, können weiterhin zu 100 % Gewerbe betreiben, das Gewerbe mit maximal 30 % Wohnnutzung ergänzen oder nach den Sonderbauvorschriften bauen, was zu einem höheren Wohnanteil von 50 % bis 80 % führt. Grundstücke, die in der Industriezone verbleiben, profitieren von einer Erhöhung der Ausnutzung.

## Verfahren

### Nicht berücksichtigte Einwendungen

Bezüglich nicht berücksichtigter Einwendungen, die während der ordentlichen Auflage eingereicht wurden, wird auf den «Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV» und dort auf Anhang B verwiesen. Siehe Kapitel «Unterlagen und Einsicht in Dokumente», Seite 24.

### Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion hat mit Schreiben vom 28. Juli 2022 das Ergebnis der ersten Vorprüfung mitgeteilt. Die Revisionsvorlage wurde daraufhin überarbeitet und präzisiert. Die Baudirektion hat zur Fassung vom 7. März 2023 eine zweite Vorprüfung durchgeführt, die positiv ausfiel.

Die kantonale Amtsstelle attestierte der Planung (etwas

## Argumente Referendumskomitee

Das Referendumskomitee empfiehlt, die vorgeschlagene Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2021, Steinacker aus folgenden Gründen abzulehnen:

### ■ *Stopp dem Dichtestress und Gigantismus*

Im Steinacker sollen mit der neuen BZO ca. 7 000 neue Einwohner und neben den jetzt ca. 3 600 Arbeitnehmern noch weitere ca. 2 000 Arbeitnehmer und -nehmerinnen angesiedelt werden. Bei einer Klotener Einwohnerzahl von rund 22 000 entspricht dies einem Bevölkerungswachstum von 30 % in nur einem Stadtteil oder der Grössenordnung einer durchschnittlichen Zürcher Gemeinde.

### ■ *Drohender Verkehrskollaps im und um den Steinacker*

Im Bericht «Verkehrliche Zusammenhänge im Raum Kloten/Steinacker» der ewp vom 20. November 2023 führt die Stadt Kloten selbst aus: «Für den motorisierten Individualverkehr ist das System bereits heute über dem Tipping Point, was die Verkehrsflusssimulation zeigt.»

Es ist eine Binsenwahrheit, dass die angestrebten ca. 9 000 Mehrnutzer im verkehrsmässig abgeschlossenen und bereits ausgereizten Verkehrssystem schon sehr bald einen Verkehrskollaps generieren dürften.

### ■ *Keine belastbare Verkehrsexpertise*

Eine unabhängige technische Verkehrsexpertise zur

gekürzt) Folgendes: «Die BZO-Teilrevision wird grundsätzlich sehr positiv beurteilt. Es handelt sich um eine engagierte und ausdifferenzierte Vorlage, welche den Anspruch hat, die diversen Interessen einzubeziehen und in eine planungs- und umweltrechtlich tragfähige und eigentümerverbindliche Vorlage umzusetzen. Als vorbildlich und wegleitend hervorzuheben ist der mehrstufige und umsichtige Einbezug der Grundeigentümerschaft und weiterer Stakeholder in den Planungsprozess.»

### Entscheid des Gemeinderates

Das Klotener Parlament hat die vom Stadtrat erarbeitete und einstimmig verabschiedete Vorlage am 4. Juni 2024 mit 24 zu 3 Stimmen angenommen. Gegen die Vorlage wurde das Referendum ergriffen, weshalb über die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (mit Sonderbauvorschriften) an der Urne entschieden wird.

Feststellung der erwarteten verkehrlichen Auswirkungen fehlt. Dies, obwohl gerade eines der Ziele der Stadtentwicklung von Kloten lautet: «... Mobilität effizienter gestalten und den Verkehrsfluss sicherstellen.»

Kloten will mit der vorgeschlagenen Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2021 die unter den Sonderbauvorschriften stehende Wohnbevölkerung auf 0.3 Parkplätze pro Bewohner beschränken. Eine solche Beschränkung ist für eine periphere Lage äusserst restriktiv und entbehrt den entsprechenden Erfahrungen. Ohne begleitende Massnahmen soll der Anteil des öffentlichen Verkehrs verdoppelt und der Anteil des motorisierten Individualverkehrs halbiert werden. Dies in einem Gebiet, in dem Gewerbe und Wohnen gleichzeitig möglich sein soll.

Die Trasseeführung der Glattalbahn durch die Steinackerstrasse, das neue Verkehrsregime im und um den Steinacker und die gemeinsame Nutzung des Steinackers durch die Wohnbevölkerung und das Gewerbe erschweren die besorgniserregende Verkehrssituation zusätzlich. Läuft der Verkehr nicht mehr, kann kein Gewerbe funktionieren und wird verdrängt.

### ■ *Fehlen eines Masterplans für die Umsetzung der Entwicklung im Steinacker*

Kloten soll qualitativ wachsen. Ein Entwicklungsprojekt mit einer Verstädterung im Gebiet Steinacker mit ca. 9 000 Mehrnutzern bei bestehendem und funktionierenden Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbe-

# STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Stadtentwicklungskonzept skizziert die grobe Stossrichtung der Entwicklung der einzelnen Quartiere. Die Karte zeigt insbesondere auf, dass dank der neuen Mischnutzung im Steinacker-Quartier der Druck von den bestehenden Quartieren genommen werden soll. Das Konzept bildet die Grundlage für die Richtpläne.





## Legende

-  Stadtstruktur transformieren  
(neue Form/Struktur/Nutzweise)
-  Quartierstruktur weiterentwickeln  
(gleiche Struktur & Nutzweise)
-  Ortsbild bewahren
-  Quartierstruktur stabilisieren
-  Soziokulturelle Räume für Begegnung und  
Ökologie entwickeln
-  Arbeitsplatzgebiet strategisch positionieren
-  Airport-City entwickeln (hochwertig,  
internationale Bedeutung)
-  Besondere Orte (Orientierung, Identität,  
im Kontext entwickeln)
-  Stadtreparatur (Raumbildung verbessern,  
Form geben)
-  Strassenräume & Wegverbindungen  
aufwerten
-  Glattalbahn verlängern
-  Freiraumkorridore, Grünräume aufwerten  
und vernetzen
-  Siedlungsränder und Waldrandparks  
aufwerten
-  Langfristiges Entwicklungspotenzial sichern



0 100m 500m



EG Raumentwicklung GmbH / Feb. 2022

trieb ist umsichtig und fachkundig zu planen. Chancen, Risiken und Erfordernisse sind aufzunehmen und zu fokussieren. Kantonsplaner wiesen explizit darauf hin, dass der Erfolg eines solch grossen Vorhabens nur mit der Planung aller Entwicklungsschritte und deren erfolgreichem Durchlaufen erreicht werden kann. Dies gilt gemäss ETH-Experten auch für das Funktionieren von 10-Minuten-Nachbarschaften. Entsprechende Pläne fehlen für den Steinacker aber.

#### ■ *Zerstörung und Verdrängung des arbeitgebenden Gewerbes*

Einzelne Grundeigentümer haben bereits verkauft. Weitere warten die Abstimmung ab.

Das bestehende Gewerbe wird durch die laufenden Enteignungen der Glattalbahn, die Spurtrennung durch das Eigentrassee, die Verschmälerung der Zufahrtsstrassen, die mangelnde Manövrierbarkeit, die Erhöhung der Unfallgefahr, die starke Verdichtung des Verkehrs, die Barrieren und Ampeln, die Lärmklagen, die Bodenpreissteigerungen und die Mehrwertabgaben bei den Entwicklungen stark unter Druck gesetzt. Die Produktion wird teurer und steht mit der Wohnnutzung in starkem Wettbewerb.

Eine Umfrage des Vereins «IG Steinacker» im Februar 2024 hat gezeigt, dass gut die Hälfte aller Bestandesliegenschaften mit ihren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (Nichtmitglieder der «IG Steinacker» nicht

mitgerechnet) noch schwerwiegende und ungelöste Probleme haben, welche ihre Zukunft gefährden.

Das seit Jahrzehnten gut funktionierende Industriegebiet Steinacker wird so massiv bedrängt. Die Stadtregierung redet in ihren Stellungnahmen stets von Bestandesgarantie, und die bestehenden Unternehmen seien die Ausgangslage der Transformation. Für die Erarbeitung von tragbaren Lösungen für die im Raum stehenden Probleme des Gewerbes hat sich die Stadtregierung bis dato noch nicht spürbar zur Verfügung gestellt. Dies, obwohl für die Stadt Kloten horrende Mehrwertabgaben auf Entwicklungsprojekten in Aussicht stehen.

#### ■ *Fehlende Beurteilbarkeit für den Stimmbürger*

Visionen sind schön, aber nicht ausreichend. Fehlt ein Masterplan für die Entwicklung des Steinackers und für die Vergrösserung der Stadt Kloten auf 30 000 Einwohner, kann der Stimmbürger oder die Stimmbürgerin den Nutzen und die finanziellen Auswirkungen nicht beurteilen. Dies ist aber zwingend, weil die Infrastrukturkosten für neue Schulhäuser, Kindertagesstätten, Entsorgungsplätze und Altersheime sowie der Kostenanteil der Gemeinde Kloten an die Erschliessung des VBG-Trams mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit durch Steuererhöhungen kompensiert werden müssen.

[www.referendum-kloten.ch](http://www.referendum-kloten.ch)

## **Argumente Stadtrat**

Das voraussichtliche Wachstum ist zu relativieren. Aufgrund der Eigentümer- und Nutzungsstruktur im Steinacker geht der Stadtrat davon aus, dass in den nächsten 15 Jahren Wohnungen für rund 3 500 Personen geschaffen werden können. Dies entspricht dem Wachstum, welches die Stadt Kloten ebenfalls in den letzten 15 Jahren vollzogen hat. Weitere Entwicklungen werden weitere Jahrzehnte benötigen. Dieses Wachstum ist notwendig, um den Wohnungsmarkt zu beruhigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ein Verkehrskollaps im Steinacker droht nicht im Zuge der Transformation, sondern dann, wenn die bestehenden Gewerbepotentiale mit den heutigen Bauvorschriften vollständig genutzt würden. Die zur Abstimmung vorliegenden Regelungen führen hingegen dazu, dass die beschränkten Strassenkapazitäten den bestehenden und zukünftigen Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Dies wurde in einer Vielzahl von Verkehrsrapporten und Verkehrsmodellen geprüft. Auch bestehen schweiz-

und europaweit bereits viele positive Erfahrungen mit «autoarmen Quartieren».

Das Glattalbahnprojekt ist nicht Voraussetzung für die Genehmigung dieser Vorlage. Gefordert ist lediglich eine genügende ÖV-Erschliessungsgüte, die durch die Glattalbahn erreicht würde. Ein Teil des betroffenen Perimeters erreicht diese Erschliessungsqualität bereits heute (z.B. Lagerhausareal) und bedarf keiner weiteren Massnahmen.

Die «Spielregeln» für die Entwicklung des Steinackers wurden in einem sechsjährigen, partizipativen und professionell geführten Prozess gemeinsam mit den betroffenen Personen erarbeitet. Die Vorgaben sichern ein qualitativvolles Wachstum, damit die angestrebten Ziele erreicht werden können.

Das bestehende Gewerbe wird nicht verdrängt. Die Betriebe erhalten ein viel attraktiveres Umfeld und zudem noch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Allfällige Zielkon-

flikte müssen im konkreten Fall im Rahmen der Planungs- und Bewilligungsprozesse abgearbeitet werden. Im Zuge der Umsetzung der Bau- und Zonenordnung werden zudem weder Anlieferungen geändert, noch Zufahrtsstrassen verschmälert oder Ampeln und Barrieren aufgestellt. Es obliegt jeder einzelnen Grundeigentümerschaft, ob sie von den baulichen Möglichkeiten Gebrauch machen möchte.

Die vom Initiativkomitee erwähnte Umfrage bei der «IG Steinacker» vom Februar 2024 hat auch ergeben, dass 76 % der Mitglieder die Transformation nutzen bzw. sich zumindest die Option dazu sichern möchten.

Der Nutzen und die Auswirkungen der Transformation wurden mit Fachgutachten beurteilt. Die Zunahme der Grundstückswerte beträgt rund eine halbe Milliarde Franken. Davon müssen die Grundeigentümerschaften 25% bzw. 125 Millionen Franken in den Mehrwertausgleichsfonds bezahlen, mit dem in ganz Kloten Projekte, welche der ganzen Bevölkerung zugutekommen, mitfinanziert werden können. Weiter haben die Hochrechnungen ergeben, dass sich die Transformation für die Stadt Kloten finanziell lohnen wird. Von einer Steuererhöhung kann nicht die Rede sein.

## Was geschieht bei einem Nein?

Für die Stadt Kloten hätte eine Ablehnung sehr weitreichende und negative Auswirkungen, welche die gesamte Bevölkerung, insbesondere aber die zukünftigen Generationen treffen würden:

- Die Harmonisierung der Baubegriffe mit anderen Städten und Gemeinden in der Schweiz kann noch nicht umgesetzt werden.
- Die aktive Stadtentwicklung wird aus der Hand gegeben.
- Die Wohnungsnot wird sich verschärfen und die Wohnungspreise werden weiterhin steigen.
- Es entstehen weiterhin kaum preisgünstige Wohnungen und kaum Eigentumswohnungen.
- Der Stadt Kloten fehlen klare Grundlagen für eine konkrete Umsetzung ökologischer Themen.
- Das Steinacker-Gebiet bleibt unternutzt. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass der Fokus auch in Zukunft auf verkehrsintensive Nutzungen mit grossem Flächenverbrauch und grossem Einfluss auf das Verkehrsaufkommen gesetzt wird.
- Die Pendlerbewegungen werden in den Spitzenstunden weiterhin zunehmen bzw. die Spitzenstunden werden ausgedehnt.
- Die immense Wertschöpfung, die sich aus der Umzonung und den Sonderbauvorschriften sowie den damit zusammenhängenden Bauvorhaben ergeben wird, findet nicht in Kloten statt.

## Meinung Stadt-/Gemeinderat und Parteien

### Behandlung im Stadtrat

An seiner Sitzung vom 19. Dezember 2023 stimmte der Stadtrat der Teilrevision der Nutzungsplanung einstimmig zu.

### Behandlung im Gemeinderat

An seiner Sitzung vom 4. Juni 2024 stimmte der Gemeinderat der Teilrevision der Nutzungsplanung mit 24 zu 3 Stimmen zu.

### Stellungnahme der Parteien

Sämtliche Parteien, die im Gemeinderat vertreten sind, empfehlen die Unterstützung der Vorlage.

### Unterlagen und Einsicht in Dokumente

Sämtliche detaillierten Unterlagen stehen zur Einsicht online unter [www.kloten.ch/abstimmungsunterlagen](http://www.kloten.ch/abstimmungsunterlagen) zur Verfügung.

Für diese Vorlage sind dies:

- Teilrevision Bau- und Zonenordnung (inkl. Synopse)
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Zonenplan, Teilrevision Nutzungsplanung
- Sonderbauvorschriften Steinacker, Bestimmungen
- Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften Steinacker
- Gebietsentwicklung Steinacker, Lärmgutachten
- Machbarkeitstudie Lärmschutz und Städtebau
- Einfluss der Zonenänderung auf die Störfallrisiken der Bahnlinie
- Mehrwertermittlung Steinacker
- Mobilitätskonzept Vision Steinacker
- Verkehrliche Zusammenhänge im Raum Kloten/Steinacker
- Verkehrsentwicklung Steinacker – Szenarien Parkierung
- Vision + Entwicklungskonzept Steinacker

### Antrag

Nach Art. 8 Abs. 2 lit. a der Gemeindeordnung vom 01.07.2024 unterbreiten der Stadt- und der Gemeinderat den Stimmberechtigten folgenden Antrag:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung vom 4. Juni 2024, bestehend aus folgenden Akten, wird festgesetzt:
  - Änderung Bauordnung: Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Einführung der Zentrumszone Z6 im Gebiet Steinacker und Aufzoning der Industriezone Steinacker.
  - Änderung Zonenplan 1:5 000: Teilumzonung Gebiet Steinacker in die Zentrumszone Z6.
  - Ergänzung der Bauordnung mit den neuen Sonderbauvorschriften Steinacker und neuer Ergänzungsplan (Sondernutzungsplan) Steinacker 1:1 000.
2. Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und dem darin enthaltenen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Vorlage als Folge von Rechtsmittel- oder Genehmigungsentscheidungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

### Empfehlung

Den Stimmberechtigten wird die Annahme dieser Vorlage empfohlen.

### Zu beachten:

Vorliegend wird nicht über das Projekt «Glattalbahn-Verlängerung Kloten» abgestimmt. Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist zwar wie vorgeschrieben mit den Projekten der Glattalbahn-Verlängerung (einschliesslich Massnahmen zum Hochwasserschutz und Velohauptverbindung) abgestimmt, aber nicht abhängig von diesen. Dies

bedeutet, dass die Bau- und Zonenordnung sowohl mit als auch ohne diese Projekte genehmigungsfähig sein wird. Sollte die Glattalbahn-Verlängerung nicht umgesetzt werden, müssten andere Massnahmen gesucht und ergriffen werden, um die notwendige Güteklasse des öffentlichen Verkehrs zu erreichen.

# ANHANG A – SYNOPSE BAU- UND ZONENORDNUNG, TEILREVISION

Geltendes Recht	Teilrevision
<b>Art. 1 Zoneneinteilung</b> <sup>1</sup> Das Gemeindegebiet von Kloten wird, soweit nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst, in folgende Zonen und zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutz- Verordnung eingeteilt: <i>Tabelle 1</i>	<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet von Kloten wird, soweit nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst, in folgende Zonen und zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung eingeteilt: <i>Tabelle geändert Tabelle 2</i>
<b>Art. 2 Massgebliche Pläne</b> <sup>5</sup> Für die Versorgung der Bauten mit Energie ist der Energieplan im Massstab 1:20'000 massgebend.	<sup>5</sup> <i>Aufgehoben.</i>  <sup>6</sup> Für die Sonderbauvorschriften Steinacker gilt der Ergänzungsplan Steinacker im Massstab 1:1'000.
<b>Art. 4 Auflage der Pläne</b> <sup>1</sup> Die massgebenden Pläne liegen im Stadthaus auf. Die der Bauordnung beigelegten Zonenpläne und der Zonenplan im Internet sind nicht rechtsverbindlich.	<sup>1</sup> Die massgebenden Pläne liegen im Stadthaus auf. Die im Internet einsehbaren Ergänzungspläne und der Zonenplan sind nicht rechtsverbindlich.
	<b>Art. 4c Hochwasserschutz</b> <sup>1</sup> Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen sowie weitere Objektschutzmassnahmen zu minimieren. <sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in folgenden Gebieten Schutzmassnahmen verlangt werden, durch die sich die Risiken minimieren lassen: a. in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung; b. in Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung nur bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können. <sup>3</sup> Für die Beurteilung von Bauvorhaben und beim Erlass von Sondernutzungsplänen ist die kantonale Naturgefahrenkarte massgebend. Bauliche Schutzmassnahmen und neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen werden berücksichtigt. <sup>4</sup> Die Bauherrschaft weist die Naturgefahren, die Risiken und die vorgesehenen Schutzmassnahmen in einem Bericht aus.
<b>Art. 6 Nebenbauten</b> <sup>1</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur „Besondere Gebäude“ und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.	<b>Art. 6 Kleinbauten / Anbauten</b> <sup>1</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Kleinbauten und Anbauten sowie landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.
<b>Art. 7 Freiräume</b> <sup>1</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Freiräume, in denen keine oberirdischen Bauten zulässig sind. Die Baubehörde kann verkehrssicher und ortsbaulich gut platzierte besondere Gebäude für Tiefgaragen- Zufahrten erlauben, sofern diese Anordnung zu einer besseren Lösung als im Hofbereich führen würden.	<sup>1</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Freiräume, in denen keine oberirdischen Bauten zulässig sind. Die Baubehörde kann verkehrssicher und ortsbaulich gut platzierte Kleinbauten und Anbauten für Tiefgaragenzufahrten erlauben, sofern diese Anordnung zu einer besseren Lösung als im Hofbereich führen würden.

**Art. 10 Grundmasse K**

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

a. Vollgeschosse max.<sup>10)</sup>: 2

c. Gebäudehöhe max.: 8.1 m

e. Gebäudelänge max.<sup>10)12)</sup>: 30 m

f. Gebäudebreite max.<sup>10)12)</sup>: 15 m

a. Vollgeschosse max.<sup>11)</sup>: 2

c. Fassadenhöhe max.: 8.1 m

e. Gebäudelänge max.<sup>11)12)</sup>: 30 m

f. Gebäudebreite max.<sup>11)12)</sup>: 15 m

**Art. 14 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Umgebung ist ortsüblich zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen. Das gestaltete Terrain darf höchstens um 50 cm vom gewachsenen Terrain abweichen, ausgenommen sind Kellerabgänge.

<sup>2</sup> Zufahrten zu unterirdischen Garagen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

<sup>1</sup> Die Umgebung ist ortsüblich zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen. Das gestaltete Terrain darf höchstens um 50 cm vom massgebenden Terrain abweichen, ausgenommen sind Kellerabgänge.

<sup>2</sup> Rampen zu Tiefgaragen in unterirdischen Bauten oder Unterebenebauten sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

**2.2 ZENTRUMSZONE****Art. 16 Zonenzweck und Nutzweise**

<sup>1</sup> Die Zentrumszone dient der Entwicklung eines attraktiven, bewohnten Stadtzentrums. In Kombination mit einer vielfältigen Nutzungsmischung und einer hohen baulichen Dichte sollen gut gestaltete Überbauungen entstehen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, sonstige mässig störende Gewerbebetriebe sowie Kultureinrichtungen.

<sup>3</sup> Ein Drittel der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen muss dauernd dem Wohnen dienen.

<sup>4</sup> In zu Strassen orientierten Erdgeschossen sind nur Nutzungen mit Publikumsverkehr zulässig.

<sup>5</sup> Der Zonenplan legt aufgrund der Fluglärmbelastung abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest.

**2.2 ZENTRUMSZONEN**

<sup>1</sup> Die Zentrumszonen dienen der Entwicklung eines attraktiven, bewohnten Stadtzentrums sowie eines belebten gemischt genutzten Quartiers Steinacker. In Kombination mit einer vielfältigen Nutzungsmischung und einer hohen baulichen Dichte sollen gut gestaltete Überbauungen entstehen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, sonstige mässig störende Gewerbebetriebe sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen.

<sup>3</sup> *Aufgehoben.*

<sup>4</sup> In zu Strassen orientierten Erdgeschossen sind keine Wohnnutzungen zulässig.

<sup>5</sup> Der Zonenplan legt aufgrund der Fluglärmbelastung oder der Eignung des Gebiets von Art. 17 abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest.

<sup>6</sup> In der Zentrumszone Z6 können die separaten Sonderbauvorschriften Steinacker angewendet werden.

<sup>7</sup> In der Zentrumszone Z6 können für ausschliesslich gewerblich genutzte Bauten die Ausnutzungsziffer um 40% der zonen gemässen Grundziffer nach Art. 17 und die traufseitige Fassadenhöhe um 3.5 m erhöht werden.

<sup>8</sup> In der Zentrumszone Z6 sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG bei Gebäuden nach Sonderbauvorschriften (Abs. 6) zulässig, soweit dies gemäss Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich zulässig ist.

<sup>10</sup> Diese Grundmasse finden für «Besondere Gebäude» und landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung

<sup>11</sup> Diese Grundmasse finden für Kleinbauten und Anbauten sowie für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

<sup>12</sup> Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.

---

**Geltendes Recht****Art. 17 Grundmasse Z4**

<sup>1</sup> Grundmasse:

1. Bonus Arealüberbauungen Art. 40: 10%

e. Anrechenbare Untergeschosse max.: 2<sup>13)</sup>

f. Gebäudehöhe max.<sup>14)</sup>: 14.7 m

g. Firsthöhe max.<sup>14)</sup>: 3.5 m

i. Freiflächenziffer Art. 48 mind.: 0.2

---

**Teilrevision****Art. 17 Grundmasse**

<sup>1</sup> Grundmasse Z4:

1. Bonus Arealüberbauungen Art. 41: 10%

2. Bonus Gewerbe Art. 16: -

e. Anrechenbare Untergeschosse max.: 2<sup>13)</sup>

f. Traufseitige Fassadenhöhe max.<sup>15)</sup>: 14.7 m

g. Giebelseitige Fassadenhöhe max.<sup>15)</sup>: 18.2 m

i. Grünflächenziffer Art. 48 mind.: 15%

j. Wohnanteil mind.<sup>16)</sup>: 30%

k. Wohnanteil max.<sup>16)</sup>: gem. Art. 16 Abs. 5

<sup>2</sup> Grundmasse Z6:

a. Ausnützungsziffer max.: 150%

1. Bonus Arealüberbauungen Art. 41: -

2. Bonus Gewerbe Art. 16: 40%

b. Vollgeschosse max.: 6

c. Anrechenbare Dachgeschosse max.: 1

d. Attikageschosse max.: 1

e. Anrechenbare Untergeschosse max.<sup>13)</sup>: 2

f. Traufseitige Fassadenhöhe max.<sup>15)</sup>: 20 m

g. Giebelseitige Fassadenhöhe max.<sup>15)</sup>: 23.5 m

h. Grundgrenzabstand mind.<sup>17)</sup>: 5 m

1. Zuschlag Mehrhöhe ab: 16 m

2. Zuschlag Mehrhöhe um: ½ Mehrhöhe

i. Grünflächenziffer Art. 48 mind.: 15%

j. Wohnanteil mind.<sup>16)</sup>: 20%

k. Wohnanteil max.<sup>16)</sup>: 30%

---

**Art. 19 Grundmasse Wohnzonen**

<sup>1</sup> Grundmasse Wohnzonen:

*Tabelle 3*

*Tabelle geändert Tabelle 4*

---

**Art. 21 Abstandserleichterung**

<sup>1</sup> In Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) kann der Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.0 m allseitig bis 3.5 m herabgesetzt werden.

<sup>1</sup> In Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) und in Zentrumszonen kann der Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gesamthöhe von 5.0 m allseitig bis 3.5 m herabgesetzt werden.

---

**Art. 26 Industriezone Rietgässli Ia**

<sup>1</sup> In der Industriezone Rietgässli sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG zulässig. Die zulässige maximale Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich.

<sup>1</sup> In der Industriezone Rietgässli sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG zulässig. Die zulässige maximale Gesamthöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich.

---

<sup>13</sup> Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

<sup>14</sup> Die maximale Gebäude- und Firsthöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>15</sup> Die maximale Fassadenhöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>16</sup> Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 16 Abs. 5 und 7

<sup>17</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56

Geltendes Recht	Teilrevision
<b>Art. 27 Grundmasse G, I und I<sub>R</sub></b>	<b>Art. 27 Grundmasse G, I<sub>S</sub> und I<sub>R</sub></b>
<sup>1</sup> Grundmasse:	<sup>1</sup> Grundmasse Zone G
a. Baumassenziffer max.:	a. Baumassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ): 6
1. G 6	1. <i>Aufgehoben.</i>
2. I 10	2. <i>Aufgehoben.</i>
3. I <sub>R</sub> 10	3. <i>Aufgehoben.</i>
b. Anrechenbare Untergeschosse:	b. Anrechenbare Untergeschosse: 2
1. G 2	1. <i>Aufgehoben.</i>
2. I 2	2. <i>Aufgehoben.</i>
3. I <sub>R</sub> 2	3. <i>Aufgehoben.</i>
c. Grundgrenzabstand mind. (m):	c. Grundgrenzabstand mind. (m): 3.5
1. G 3.5	1. <i>Aufgehoben.</i>
2. I 3.5	2. <i>Aufgehoben.</i>
3. I <sub>R</sub> 3.5	3. <i>Aufgehoben.</i>
d. Gegenüber Grundstücken anderer Zonen, ist der dort geltende Grenzabstand einzuhalten.	
e. Gebäudehöhe max. (m) <sup>18</sup> :	e. Gesamthöhe max. (m): 16 <sup>19</sup>
1. G 12.5	1. <i>Aufgehoben.</i>
2. I 20	2. <i>Aufgehoben.</i>
3. I <sub>R</sub> frei	3. <i>Aufgehoben.</i>
f. Die Gebäudehöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§ 260 PBG):	f. Die Gesamthöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§ 260 PBG): frei <sup>19</sup>
1. G frei	1. <i>Aufgehoben.</i>
2. I frei	2. <i>Aufgehoben.</i>
3. I <sub>R</sub> frei	3. <i>Aufgehoben.</i>
g. Freiflächenziffer Art. 48 min.:	g. Grünflächenziffer Art. 48 mind.: 0.15
1. G 0.1	1. <i>Aufgehoben.</i>
2. I 0.1	2. <i>Aufgehoben.</i>
3. I <sub>R</sub> 0.1	3. <i>Aufgehoben.</i>
	<sup>2</sup> Grundmasse Zone I <sub>S</sub>
	a. Baumassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ): 12
	b. Anrechenbare Untergeschosse: 2
	c. Grundgrenzabstand mind. (m): 3.5
	d. Gegenüber Grundstücken anderer Zonen, ist der dort geltende Grenzabstand einzuhalten.
	e. Gesamthöhe max. (m): 25 <sup>19</sup>
	f. Die Gesamthöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§260 PBG): frei <sup>19</sup>
	g. Grünflächenziffer Art. 48 mind.: 0.15
	<sup>3</sup> Grundmasse Zone I <sub>R</sub>
	a. Baumassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ): 10
	b. Anrechenbare Untergeschosse: 2
	c. Grundgrenzabstand mind. (m): 3.5

18 Die maximale Gebäude- und Firsthöhe können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

19 Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

Geltendes Recht	Teilrevision
	<p>d. Gegenüber Grundstücken anderer Zonen, ist der dort geltende Grenzabstand einzuhalten.</p> <p>e. Gesamthöhe max. (m): frei<sup>20)</sup></p> <p>f. Die Gesamthöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§260 PBG): frei<sup>20)</sup></p> <p>g. Grünflächenziffer Art. 48 mind.: 0.15</p>
<p><b>Art. 28 Bepflanzung</b></p>	<p><sup>2</sup> Kann in einer Arbeitsplatzzone die Grünflächenziffer infolge Umschlags- und Betriebsflächen nicht eingehalten werden, sind mit Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen und dergleichen adäquate Ersatzmassnahmen zu treffen.</p>
<p><b>Art. 30 Gebäudehöhe / -abstände</b></p> <p><sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind erlaubt.</p>	<p><b>Art. 30 Gesamthöhen und Gebäudeabstände</b></p> <p><sup>1</sup> Die zulässige Gesamthöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind erlaubt.</p>
<p><b>Art. 32 Nebenanlagen</b></p> <p><sup>3</sup> Nutzungsmass: Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen Baubereiche und Gebäudehöhen sind zu beachten.</p>	<p><sup>3</sup> Nutzungsmass: Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen Baubereiche und Gebäude- bzw. Fassadenhöhen sind zu beachten.</p>
<p><b>Art. 36 Erholungszone Familiengärten</b></p>	<p><b>Art. 36 Erholungszone F Familiengärten</b></p>
<p><b>Art. 37 Erholungszone Sport</b></p>	<p><b>Art. 37 Erholungszone S Sport</b></p>
<p><b>Art. 38 Erholungszone Park</b></p>	<p><b>Art. 38 Erholungszone P Park</b></p>
<p><b>Art. 42 Geschosshöhe und Gebäudehöhe</b></p> <p><sup>1</sup> Die nach Zonenordnung zulässige Vollgeschosshöhe und Gebäudehöhe dürfen überschritten werden.</p> <p><sup>2</sup> Die Gebäudehöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird. Der maximale Grenzabstand beschränkt den Mehrhöhenzuschlag nicht.</p>	<p><b>Art. 42 Geschosshöhe und Fassadenhöhen</b></p> <p><sup>1</sup> Die nach Zonenordnung zulässigen Vollgeschosshöhe und Fassadenhöhen dürfen überschritten werden.</p> <p><sup>2</sup> Die Fassadenhöhen können überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird und die Höhenbeschränkungen des Sicherheitszonenplans des Flughafens Zürich berücksichtigt sind. Der maximale Grenzabstand beschränkt den Mehrhöhenzuschlag nicht.</p>
<p><b>Art. 48 Freiflächenziffer</b></p> <p><sup>1</sup> In der Quartiererhaltungszone, der Zentrumszone, den Wohnzonen und den Arbeitsplatzzonen ist der in der Grundmasstabelle bestimmte Anteil der massgeblichen Grundfläche dauernd freizuhalten und angemessen zu bepflanzen.</p> <p><sup>2</sup> Begrünte und mit hochstämmigen Bäumen gesäumte Parkplätze (Schotterrasen, Rasengittersteine usw.) können an der massgebenden Freifläche angerechnet werden. Ausserdem können begrünte Flachdächer zu 25% an die massgebliche Freifläche angerechnet werden.</p>	<p><b>Art. 48 Grünflächenziffer</b></p> <p><sup>1</sup> In der Quartiererhaltungszone, den Zentrumszonen, den Wohnzonen und den Arbeitsplatzzonen ist der in der jeweiligen Grundmasstabelle bestimmte Anteil anrechenbarer Grünflächen anzulegen.</p> <p><sup>2</sup> <i>Aufgehoben.</i></p>
<p><b>Art. 49 Zulässigkeit</b></p> <p><sup>1</sup> Terrassenhäuser sind an Hanglagen der Zonen L2, W2a, W2b, W2c und W3 zulässig.</p>	<p><sup>1</sup> Terrassenhäuser sind an Hanglagen der Zonen W2a-d und W3 zulässig.</p>

<sup>20</sup> Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

**Art. 50 Anzahl Geschossstufen**

<sup>1</sup> In der L2, W2a, W2b und W2c sind maximal drei Stufen und in der W3 maximal vier Stufen für Wohn- und Arbeitsräume zulässig. An die Ausnützung sind nur die nach Grundmasstabelle maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse anzurechnen.

**Art. 51 Gebäudehöhe**

<sup>1</sup> Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Einzelne Vorsprünge wie Terrassen, Vordächer und Balkone dürfen die Profillinie (max. zulässige Gebäudehöhe) um höchstens 1.5 m horizontal überschreiten.

**Art. 54 Mehrlängenzuschlag**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen L2, W2, W3, W4, W5, WG2a und WG2b ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen.

<sup>2</sup> In den Wohn- und Gewerbebezonen WG3, WG4, WG5 und der Zentrumszone Z4 ist bei Fassaden von mehr als 14 m Länge der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen. Der Mehrlängenzuschlag gilt in der Z4 erst ab dem 2. Obergeschoss.

<sup>4</sup> Besondere Gebäude werden weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge eingerechnet.

**Art. 55 Geschlossene Bauweise / Grenzbau**

<sup>1</sup> Der Grenzbau beziehungsweise die geschlossene Bauweise ist für Hauptbauten und besondere Gebäude in allen Bauzonen erlaubt.

<sup>2</sup> Wenn an ein bestehendes Gebäude an- oder gleichzeitig gebaut wird sowie innerhalb der Industrie- und der Zentrumszone, gilt der zustimmungsfreie Grenzbau. Bestehende Grenzbauten können aufgestockt oder durch Neubauten ersetzt werden, die der zonengemässen Geschosshöhe entsprechen.

**Art. 56 Reduzierte Grenzabstände**

<sup>1</sup> In den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen und in der Zentrumszone gilt bis zu einer Bautiefe von 14 m ein Grundgrenzabstand von 3.5 m für Hauptgebäude entlang von Baulinien resp. entlang des Strassen- oder Wegabstandes. Es gilt eine Privilegierung von Vorsprüngen gemäss PBG § 260 Abs. 3 von 1 m statt 2 m.

<sup>2</sup> Besondere Gebäude mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis 1.5 m können ohne Näherbaurecht bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Für höhere Besondere Gebäude vergrössert sich der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrhöhe.

<sup>3</sup> Besondere Gebäude mit einer Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis 2.5 m unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

**Art. 58 Untergeschosse**

<sup>1</sup> Anrechenbare Untergeschosse sind erlaubt, sofern sie mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen.

<sup>1</sup> In der W2a-d sind maximal drei Stufen und in der W3 maximal vier Stufen für Wohn- und Arbeitsräume zulässig. An die Ausnützung sind nur die nach Grundmasstabelle maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse anzurechnen.

**Art. 51 Fassadenhöhe**

<sup>1</sup> Die in den einzelnen Zonen zulässige traufseitige Fassadenhöhe ab massgebendem Terrain darf nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Einzelne vorspringende Gebäudeteile wie Terrassen, Vordächer und Balkone dürfen die Profillinie (max. zulässige traufseitige Fassadenhöhe) um höchstens 1.5 m horizontal überschreiten.

<sup>1</sup> In den Zonen W2a-d, W3, W4, W5, WG2a und WG2a-b ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen.

<sup>2</sup> In den Wohn- und Gewerbebezonen WG3, WG4, WG5 und den Zentrumszonen Z4 und Z6 ist bei Fassaden von mehr als 14 m Länge der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen. Der Mehrlängenzuschlag gilt in den Zentrumszonen Z4 und Z6 erst ab dem 2. Obergeschoss.

<sup>4</sup> Kleinbauten und Anbauten werden weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge eingerechnet.

<sup>1</sup> Der Grenzbau beziehungsweise die geschlossene Bauweise ist für Hauptbauten sowie Kleinbauten und Anbauten in allen Bauzonen erlaubt.

<sup>2</sup> Wenn an ein bestehendes Gebäude an- oder gleichzeitig gebaut wird, gilt der zustimmungsfreie Grenzbau. Bestehende Grenzbauten können aufgestockt oder durch Neubauten ersetzt werden, die der zonengemässen Geschosshöhe entsprechen.

<sup>1</sup> In den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen (mit und ohne örtlicher Gewerbeleichterung) und in den Zentrumszonen gilt bis zu einer Bautiefe von 14 m ein Grundgrenzabstand von 3.5 m für Hauptgebäude entlang von Baulinien resp. entlang des Strassen- oder Wegabstandes. Es gilt eine Privilegierung für vorspringende Gebäudeteile gemäss § 6c ABV von 1 m statt 2 m.

<sup>2</sup> Kleinbauten und Anbauten mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup> und einer traufseitigen Fassadenhöhe bis 1.5 m können ohne Näherbaurecht bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Für höhere Kleinbauten und Anbauten vergrössert sich der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrhöhe.

<sup>3</sup> Kleinbauten und Anbauten mit einer Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup> und einer traufseitigen Fassadenhöhe bis 2.5 m unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

<sup>1</sup> Anrechenbare Untergeschosse sind erlaubt, sofern sie mehrheitlich unter dem massgebenden Terrain liegen.

---

**Geltendes Recht**

<sup>2</sup> Anrechenbare Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegen, sind in der Zentrumszone und den Wohnzonen zulässig, sofern auf die Ausbildung von Dachgeschossen unter sichernden Nebenbestimmungen verzichtet wird.

---

**Art. 59 Abgrabungen**

<sup>1</sup> In der Zentrumszone und in den Wohnzonen dürfen jene Teile von Untergeschossen in Erscheinung treten, welche über dem gewachsenen Terrain liegen. Abgrabungen von untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut dem natürlichen Terrain anpassen. Ausgenommen sind Kellerabgänge, Hauszugänge und Garageneinfahrten.

---

**Art. 60 Firstrichtung Attikageschoss**

<sup>1</sup> In Wohnzonen und der Zentrumszone kann bei Attikageschossen die massgebende Firstrichtung für den Ansatz der Profillinie frei gewählt werden. Die nutzbare Geschossfläche darf dadurch nicht vergrössert werden.

---

**Teilrevision**

<sup>2</sup> Anrechenbare Untergeschosse, die mehrheitlich über dem massgebenden Terrain liegen, sind in den Zentrumszonen und den Wohnzonen (mit und ohne örtlicher Gewerbeerleichterung) zulässig, sofern auf die Ausbildung von Dachgeschossen unter sichernden Nebenbestimmungen verzichtet wird.

<sup>1</sup> In der Zentrumszone und in den Wohnzonen (mit und ohne örtlicher Gewerbeerleichterung) dürfen jene Teile von Untergeschossen in Erscheinung treten, welche über dem massgebenden Terrain liegen. Abgrabungen von untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut dem natürlichen Terrain anpassen. Ausgenommen sind Kellerabgänge, Hauszugänge und Garageneinfahrten.

<sup>1</sup> In Wohnzonen (mit und ohne örtlicher Gewerbeerleichterung) und den Zentrumszonen kann bei Attikageschossen die massgebende Firstrichtung für den Ansatz der Profillinie frei gewählt werden. Die nutzbare Geschossfläche darf dadurch nicht vergrössert werden.

---

**5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

---

**Art. 65 Aufhebung des bisherigen Rechts**

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

1. Die Bauordnung vom 15. Juni 2013, mit Änderung vom 13.10.2023

2. Der Zonenplan vom 15. Juni 2013, mit Änderungen vom 13.10.2023

---

**Art. 66 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der Stadtrat setzt die Bau- und Zonenordnung «Steinacker» in Kraft, sobald die Erreichung der ÖV-Güteklasse B für die Zentrumszone Z6 per Kreditbeschluss finanziell gesichert ist.

<sup>2</sup> Eine Teilkraftsetzung für Gebiete im Steinacker, welche die ÖV-Güteklasse frühzeitig erfüllen, ist zulässig.

<sup>3</sup> Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

---

**Tabelle 1 (geltendes Recht)**

Zonen	Abkürzung	ES
Kernzone	K2	III
Quartiererhaltungszone	Q	III
Zentrumszone	Z4	III
Landhauszone, 2-geschossig	L2	II
Wohnzone, 2-geschossig	W2 a/b/c	II
Wohnzone, 3-geschossig	W3	II
Wohnzone, 4-geschossig	W4	II
Wohnzone, 5-geschossig	W5	II
Wohn- und Gewerbezone, 2-geschossig	WG2 a/b	III
Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig	WG3	III
Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig	WG4	III
Wohn- und Gewerbezone, 5-geschossig	WG5	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	IV
Industriezone Rietgässli	I <sub>R</sub>	IV
Industriezone Flughafen	I <sub>F</sub>	IV
Zone für öffentliche Bauten	O <sub>e</sub>	21)
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III

**Tabelle 2 (Teilrevision)**

Zonen	Abkürzung	ES
Wohnzone, 2-geschossig	W2 a/b/c/d	II
Wohnzone, 3-geschossig	W3	II
Wohnzone, 4-geschossig	W4	II
Wohnzone, 5-geschossig	W5	II
Wohn- und Gewerbezone, 2-geschossig	WG2 a/b	III
Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig	WG3	III
Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig	WG4	III
Wohn- und Gewerbezone, 5-geschossig	WG5	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone Steinacker	I <sub>S</sub>	IV
Industriezone Rietgässli	I <sub>R</sub>	IV
Industriezone Flughafen	I <sub>F</sub>	IV
Zone für öffentliche Bauten	O <sub>e</sub>	21)
Erholungszone	E <sub>F/S/P</sub>	III
Freihaltezone	F	III

21 gemäss Eintrag im Zonenplan

**Tabelle 3 (geltendes Recht)**

<b>Grundmass</b>	<b>L2</b>	<b>W2a</b>	<b>W2b</b>	<b>W2c</b>	<b>W3</b>	<b>W4</b>	<b>W5</b>	<b>WG2a</b>	<b>WG2b</b>	<b>WG3</b>	<b>WG4</b>	<b>WG5</b>
Ausnutzungsziffer max.	33%	40%	50%	50%	65%	100%	120%	40%	50%	65%	100%	120%
AZ: Bonus Familienwoh- nungen Art. 23	–	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
AZ: Bonus Arealüber- bauung Art. 40	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
AZ: Gewerbebonus Art. 22	–	–	–	–	–	–	–	20%	20%	20%	10%	10%
Vollgeschosse max.	2	2	2	2	3	4	5	2	2	3	4	5
Anrechenbare Dachge- schosse	1	2	2	0	2	1	1	2	2	2	1	1
Attikageschoss	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Anrechenbare Unterge- schosse <sup>22)</sup>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
Gebäudehöhe max. (m) <sup>23)</sup>	8.1	8.1	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0
Firsthöhe max. (m) <sup>23)</sup>	5	7	7	3.3	7	5	5	7	7	7	5	5
Grundgrenzabstand min. (m)	4.5	5	5	5	5 <sup>24)</sup>	5 <sup>24)</sup>	5 <sup>24)</sup>	5	5	5 <sup>24)</sup>	5 <sup>24)</sup>	5 <sup>24)</sup>
Mehrlängenzuschlag Art. 54 ab GL <sup>25)</sup> (m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	14	14	14
Zuschlag zum Grenzab- stand Art. 54	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
Bis max. Grenzabstand (m)	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Freiflächenziffer Art. 48 min.	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3

22 Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

23 Die maximale Gebäude- und Firsthöhe können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

24 Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

25 GL: Gebäudelänge

**Tabelle 4 (Teilrevision)**

<b>Grundmass</b>	<b>W2a</b>	<b>W2b</b>	<b>W2c</b>	<b>W2d</b>	<b>W3</b>	<b>W4</b>	<b>W5</b>	<b>WG2a</b>	<b>WG2b</b>	<b>WG3</b>	<b>WG4</b>	<b>WG5</b>
Ausnutzungsziffer max.	33%	40%	50%	50%	65%	100%	120%	40%	50%	65%	100%	120%
AZ: Bonus Familienwohnungen Art. 23	–	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
AZ: Bonus Arealüberbauung Art. 40	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
AZ: Gewerbebonus Art. 22	–	–	–	–	–	–	–	20%	20%	20%	10%	10%
Vollgeschoss max.	2	2	2	2	3	4	5	2	2	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse	1	2	2	0	2	1	1	2	2	2	1	1
Attikageschoss	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse <sup>26)</sup>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
traufseitige Fassadenhöhe (m) <sup>27)</sup>	8.1	8.1	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0
giebelseitige Fassadenhöhe (m) <sup>27)</sup>	13.1	15.1	15.1	11.4	18.4	19.7	23.0	15.1	15.1	18.4	19.7	23.0
Grundgrenzabstand min. (m)	4.5	5	5	5	5 <sup>28)</sup>	5 <sup>28)</sup>	5 <sup>28)</sup>	5	5	5 <sup>28)</sup>	5 <sup>28)</sup>	5 <sup>28)</sup>
Mehrlängenzuschlag Art. 54 ab GL <sup>29)</sup> (m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	14	14	14
Zuschlag zum Grenzabstand Art. 54	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
Bis max. Grenzabstand (m)	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Grünflächenziffer Art. 48 min.	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

26 Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

27 Die maximalen Fassadenhöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

28 Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

29 GL: Gebäudelänge

# ANHANG B – SONDERBAUVORSCHRIFTEN STEINACKER

Neuer Erlass

Sonderbauvorschriften Steinacker

Vom 19. Dezember 2023 (Stand unbekannt)

Die Stadt Kloten,

gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und unter Vorbehalt des eidgenössischen und kantonalen Rechts,

erlässt:

## 1 GRUNDLAGEN / VORAUSSETZUNGEN

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften können in der Zentrumszone Z6 angewendet werden.

<sup>2</sup> Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Ergänzungsplan im Massstab 1:1 000 zusammen.

<sup>3</sup> Ergänzende Regelungen über Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen gemäss § 222 Planungs- und Baugesetz (PBG) erfolgen durch Vertrag oder Quartierplan.

### Art. 2 Zweck

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften bezwecken die Umsetzung des Entwicklungskonzepts Steinacker vom 30. April 2021 zur Umstrukturierung des Gebiets Steinacker in ein lebendiges, städtebaulich interessantes, wirtschaftlich tragfähiges und umweltschonendes Mischgebiet. Sie dienen der Qualitätssicherung für eine hochwertige Entwicklung mit einer besonders guten Gestaltung.

### Art. 3 Anforderungen

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften können in Anspruch genommen werden, wenn die nachstehenden Vorschriften und der Ergänzungsplan Steinacker eingehalten werden.

<sup>2</sup> Neubauten haben einen Beitrag für die städtebauliche Aufwertung des Steinackerquartiers zu leisten. Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass sie eine einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung sowie Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung erreichen.

<sup>3</sup> Die einwandfreie Einordnung, Gestaltung und Erschliessung

ist mit einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren zu erreichen und nachzuweisen.

<sup>4</sup> Mit jedem Bauvorhaben ist ein Mitbericht gemäss Anhang I der Sonderbauvorschriften einzureichen, der die nutzungsmässige, betriebliche und umweltrechtliche Abstimmung mit der Nachbarschaft dokumentiert.

## 2 BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

### Art. 4 Baubereiche

<sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche gemäss Ergänzungsplan erstellt werden.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche definieren Teilbaubereiche die Verteilung der zulässigen Dichte gemäss Art. 5 Abs. 1.

<sup>3</sup> Die Baubereichsbegrenzungslinien gehen den Verkehrsbaulinien vor, nicht aber den Gewässerräumen, und ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstandsbestimmungen der Grundordnung. Innerhalb eines Baubereiches beträgt der Grenzabstand 6 m.

<sup>4</sup> Entlang von öffentlichen Strassen darf innerhalb einer Bautiefe von 16 m, gemessen ab der strassenseitigen Baubereichsbegrenzung, der seitliche Grenzabstand auf 3.5 m reduziert werden.

<sup>5</sup> Die geschlossene Bauweise ist erlaubt. Diese bedarf einer nachbarlichen Zustimmung nach § 270 Abs. 3 PBG.

<sup>6</sup> Ab einer Fassadenhöhe von 16 m erhöht sich innerhalb der Baubereiche der Grenzabstand für die darüberliegenden Geschosse um die Hälfte der Mehrhöhe.

<sup>7</sup> An Baubereichsbegrenzungslinien, die den Raum für Sprossen sichern, müssen ab einer Fassadenhöhe von 20 m die darüberliegenden Geschosse um die Hälfte der Mehrhöhe von dieser Baubereichsbegrenzungslinie wegrücken. Diese Anforderung gilt nicht gegenüber öffentlichen Strassen, Plätzen, den SBB-Gleisen und dem Altbachweg.

<sup>8</sup> Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, Balkone, Erker oder Ausrüstungsgegenstände dürfen die Baubereichsbegrenzungslinien um maximal 1.5 m überragen.

### Art. 5 Dichte

<sup>1</sup> Je Teilbaubereich darf maximal die im Ergänzungsplan festgelegte anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Werden Grundstücke unterteilt und dabei keine arealspezifischen Vereinbarungen getroffen, wird die anrechenbare

Geschossfläche gemäss Ergänzungsplan anteilmässig zur Grösse der neuen Grundstücke aufgeteilt.

<sup>2</sup> Es gelten weiter folgende Grundmasse:

Baubereich	Wohnanteil max. in %	Grünflächenziffer min. in %
A1 bis A4, B1 bis B3	70	15
C1	80	20
D1	50	15
D2 und D3	70	15

<sup>3</sup> Bei Arealen mit einer anrechenbaren Geschossfläche von mindestens 5 400 m<sup>2</sup> gilt ein progressiver Ausnützungsbonus von 5% bis max. 15% für Areale mit 14 400 m<sup>2</sup>. Bei Arealen mit mehr als 14 400 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche beträgt der Bonus max. 15%. Der Ausnützungsbonus resultiert aus dem Faktor gemäss folgender Formel A. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche inkl. Bonus ergibt sich aus Formel B.

<sup>4</sup> Formel A zur Ermittlung des Faktors für Ausnützungsbonus:

Faktor [max. 15%] = (anrechenb. Geschossfläche – 5 400 m<sup>2</sup>) / 9 000 m<sup>2</sup> x 0.10 + 0.05

<sup>5</sup> Formel B zur Ermittlung der maximal zulässigen anrechenbare Geschossfläche inkl. Bonus:

(Faktor Ausnützungsbonus gemäss Formel A [max. 15%] + 1) x Summe der einbezogenen max. aGF gemäss Art. 5 Abs. 1

<sup>6</sup> Wird ein Ausnützungsbonus nach Abs. 3 in Anspruch genommen, ist ein Gesamtkonzept über alle einbezogenen Grundstücke zu erstellen. Bei einer etappierten Realisierung sind in einem Gesamtkonzept die möglichen Zwischenstände darzustellen, die inhaltlichen und prozessualen Abstimmungen zwischen Grundeigentümerschaften nachzuweisen (Koordinationspflicht) sowie mit der Baubewilligung entsprechende Sicherungen im Grundbuch vorzusehen.

## Art. 6 Gesamthöhen

<sup>1</sup> Die erlaubte Gesamthöhe beträgt 25 m.

<sup>2</sup> Mit dem Ausnützungsbonus nach Art. 5 Abs. 3 ist die

Gesamthöhe frei.

<sup>3</sup> Alle Bauvorhaben haben den Anforderungen des rechtsgültigen Sicherheitszonenplans des Flughafens Zürich zu entsprechen.

<sup>4</sup> Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gesamthöhen frei.

## Art. 7 Nutzweise

<sup>1</sup> Der Wohnanteil beträgt mindestens 25%. Der maximale Wohnanteil ist in Art. 5 Abs. 2 geregelt.

<sup>2</sup> Der Anteil an Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern hat mindestens 30% des Wohnungsspiegels zu betragen. Art. 23 BZO kommt nicht zur Anwendung.

<sup>3</sup> Mindestens 20% der maximal zulässigen Wohnfläche sind dauerhaft als preisgünstige Wohnungen im Kostenmietmodell gemäss kantonaler Verordnung zu § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG) zu betreiben. Für Wohnungen, die nach Kostenmietmodell vermietet werden, haben die Grundeigentümerschaften folgende Belegungsvorgabe im Mietvertrag aufzunehmen: Vierzimmerwohnungen sind mit mindestens 3 Personen, Fünzimmerwohnungen mit mindestens 4 Personen zu belegen. Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben.

<sup>4</sup> In Erdgeschossen:

a. sind entlang der öffentlichen Strassen in der ersten Raumtiefe keine Wohnungen zulässig;

b. ist gegenüber der Steinackerstrasse, der Industrie- strasse und der Oberfeldstrasse bei Neubauten die Bruttogeschosshöhe mit mindestens 4 m zu erstellen;

c. ist entlang der im Ergänzungsplan bezeichneten Plätzen ein Anteil von mindestens zwei Dritteln an publikumsorientierten Nutzungen anzuordnen.

<sup>5</sup> Abweichend von Art. 53 BZO sind Verkaufsflächen bis 1 500 m<sup>2</sup> erlaubt.

<sup>6</sup> Werden auf einem Grundstück verschiedene Nutzungen angeordnet, so sind diese vorzugsweise zu stapeln. Davon ausgenommen sind spezielle Nutzungen, die dafür nicht geeignet sind, wie öffentliche Schulen, oder wenn eine abweichende Anordnung sinnvoller ist, beispielsweise aufgrund des Lärmschutzes.

## Art. 8 Kristallisationspunkte

<sup>1</sup> Kristallisationspunkte sind städtebaulich besonders ausgebildete Orte im Eckbereich von Gebäuden und Grundstücken, die mittels der Gebäudegestaltung und wo zweckmässig der Nutzweise als Quartiermerkpunkt abgestimmt auf die örtlichen Gegebenheiten auszubilden sind. Der Ergänzungsplan bezeichnet deren Lage. Ein Kristallisationspunkt ist kumulativ:

- a. mit Nutzungen und Angeboten der Quartiersversorgung auszustatten;
- b. mittels Fassadengliederung- / gestaltung und der Umgebungsgestaltung zu akzentuieren.

### **Art. 9 Fassaden- und Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Die Bauten entlang der Steinackerstrasse und der Industriestrasse sind mit einem Sockel von 6.5 bis 8.5 m Höhe auszubilden. Dies kann durch die Fassadengliederung oder die Formgebung (Versatz von Baukörpern) erfolgen. Über dem Sockel ist eine differenzierte Höhenstaffelung anzustreben.

<sup>2</sup> Die Seitenfassaden zur Bassersdorferstrasse sind hinsichtlich Stellung, Gliederung und Materialisierung akustisch optimiert zu gestalten.

<sup>3</sup> An jedem Neubau sind abgestimmt auf die Aussenraumgestaltung und Ausrichtung der Gebäude hitzemindernde Massnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas umzusetzen. Dies kann durch die Materialisierung und Struktur der Aussenhülle, mit begrünten Fassaden, Pflanzelementen auf Balkonen, mit Dachgärten oder einer Kombination daraus erfolgen.

<sup>4</sup> Pro 1 000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens eine 25 m<sup>2</sup> grosse Dachterrasse zu erstellen, die für den Aufenthalt ausgerüstet und für die Bewohnenden sowie Beschäftigten zugänglich ist.

<sup>5</sup> Der nicht als Dachterrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

<sup>6</sup> Technische Aufbauten sind ansprechend zu verkleiden und um ihre Konstruktionshöhe von der Fassade zurückzusetzen.

### **Art. 10 Grundsätzliche Anforderungen an die Aussenräume**

<sup>1</sup> Das Freiraumgefüge besteht aus begrünten Strassen, Quartierplätzen, Aussenräumen und Wegverbindungen (Sprossen) sowie dem Grünraumkorridor des Altbachs.

Diese müssen zusammenhängend, durchlässig gestaltet und für Zufussgehende und Velofahrende nutzbar sein. Alle Sprossen, Vorplätze und Kristallisationspunkte gemäss Art. 11 und 12 sind nach dem Quartiergestaltungskonzept Steinacker zu erstellen.

<sup>2</sup> Die den Gebäuden vorgelagerten Bereiche zur Steinackerstrasse, Bassersdorferstrasse und Industriestrasse sind frei zugänglich zu gestalten und von Fassade zu Fassade zu konzipieren, d. h. die Gestaltung und die Ausrüstung sind mit dem öffentlichen Raum abzustimmen.

<sup>3</sup> Entlang der Steinackerstrasse sind grosskronige Bäume zu pflanzen. Auf den im Ergänzungsplan bezeichneten Plätzen können Bäume frei angeordnet werden.

<sup>4</sup> Bei Neubauten ist eine naturnahe und klimaangepasste Gestaltung des Aussenraumes zu erstellen. Es gelten folgende Anforderungen:

a. Die Umgebung der Bauten ist mit einheimischen, standortgerechten Bepflanzungen sowie mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten;

b. Die Hälfte der Grünfläche ist ökologisch hochwertig zu bepflanzen und zu gestalten. Wo möglich und sinnvoll sind extensiv bewirtschaftete Grünflächen anzulegen;

c. Mit jedem Bauvorhaben sind projektspezifisch Massnahmen zur Steigerung der biologischen Artenvielfalt und höchstmöglicher Wasserrückhaltung (Konzept der Schwammstadt) nachzuweisen.

<sup>5</sup> Die Grünflächen gemäss Art. 5 Abs. 2 dürfen zu maximal einem Drittel unterbaut werden.

<sup>6</sup> Jede Wohnung muss über einen eigenen Aussenraum in Form eines Sitzplatzes, eines Balkons oder einer Loggia verfügen.

### **Art. 11 Aussenraumelement Sprossen**

<sup>1</sup> Sprossen dienen der Quartierdurchwegung, als Notzufahrt, als Grün- und Aufenthaltsraum und sichern Frischluftkorridore. Sprossen können auch für Anlieferung oder Ver-/Entsorgungsdienste benutzt werden, sofern die Aufenthaltsqualität und die Durchwegung der Sprosse nicht beeinträchtigt werden. Der Ergänzungsplan zeigt schematisch die Lage der Sprosse im Quartier.

<sup>2</sup> Als hitzemindernde Massnahme sind die Sprossen ökologisch wertvoll anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Die Sprossen haben eine Breite von mindestens 12 m

aufzuweisen und sind ihrer Funktion entsprechend zu gestalten. Liegt die Sprosse im Ergänzungsplan auf einer Grundstücksgrenze, ist sie je zur Hälfte auf beiden Grundstücken zu erstellen. Eine etappierte Realisierung und Abweichungen der Lage sind in gegenseitiger Absprache erlaubt.

<sup>4</sup> Liegt eine Sprosse innerhalb eines Baubereichs, kann die Lage der Sprosse auf das Bebauungs- und Freiraumkonzept abgestimmt werden.

<sup>5</sup> Die Verbindungen müssen als kombinierte Rad- und Fusswege eine Breite von mindestens 3.5 m haben.

### **Art. 12 Aussenraumelemente, Plätze und Park**

<sup>1</sup> Die im Ergänzungsplan als Park und als Plätze bezeichneten Flächen sind jeweils hochwertig, attraktiv und frei zugänglich zu gestalten. Die Mindestflächen gehen aus dem Ergänzungsplan hervor; deren Form und Lage/Begrenzung sind schematisch zu verstehen.

<sup>2</sup> Unter den im Ergänzungsplan bezeichneten Plätzen sind unterirdische Gebäude nur zulässig, wenn sie maximal 50% der Platzfläche beanspruchen und die Pflanzung hochstämmiger Bäume nachgewiesen wird.

<sup>3</sup> In dem im Ergänzungsplan bezeichneten Park sind keine unterirdischen Gebäude erlaubt. Grünflächen des Parks und des Bedenseebachs können an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

## **3 UMWELT UND VERKEHR**

### **Art. 13 Parkplatzreglement**

<sup>1</sup> Die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen und Fahrräder erfolgt nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Für Personenwagen reduziert sich die erforderliche Parkplatzzahl gegenüber dem Normbedarf auf folgendes Mass:

a. Wohnnutzung: mindestens 5% bis maximal 30% des Normbedarfs;

b. Gewerbliche Nutzung: mindestens 20% bis maximal 50% des Normbedarfs.

<sup>2</sup> Von den Bestimmungen nach Art. 13 Abs. 1 kann abgewichen werden, sofern mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden kann, mit welchen Massnahmen eine Überlastung des Strassennetzes verhindert wird. Mit dem Mobilitätskonzept sind zudem die projektbezogenen Massnahmen nachzuweisen, ein Controlling der Massnahmen und die späteren Gegenmassnahmen und

Verantwortlichkeiten festzulegen, falls die angestrebten Ziele mangelhaft erreicht werden.

<sup>3</sup> Rampen zu Tiefgaragen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

### **Art. 14 Erneuerbare Energien**

<sup>1</sup> Wird die Energieversorgung über einen Wärmeverbund angeboten, sind Neubauten und wesentliche Umbauten, sofern wirtschaftlich tragbar, daran anzuschliessen.

### **Art. 15 Lärmschutz**

<sup>1</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> In jeder Wohnung muss mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügen, das gegenüber Strassen und Eisenbahnlinien Lärmimmissionen von maximal 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht aufweist. Die Wohnungen haben zudem über einen lärmgeschützten Aussenbereich mit einer Bahn- oder Strassenlärmbelastung von maximal 60 dB(A) am Tag zu verfügen.

<sup>3</sup> Jedes Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Nutzungen hat die konkrete Lärmsituation in seiner Nachbarschaft und die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte mit einem Aussenlärmgutachten nachzuweisen.

### **Art. 16 Abfälle**

<sup>1</sup> Die Entsorgungsstellen für Hauskehricht sind als Unterfluranlagen zu erstellen.

### **Art. 17 Störfallvorsorge**

<sup>1</sup> In den Baubereichen D1–3 sind innerhalb der ersten Bautiefe entlang der SBB-Bahnlinie Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personengruppen wie Alters- und Pflegeheime, Spitäler, Kindergärten oder Schulen nicht zulässig.

<sup>2</sup> Innerhalb eines Bereiches von 50 m ab der Achse des nördlichsten SBB Gleises sind Fluchtmöglichkeiten auf die bahnabgewandte Gebäudeseite zu gewährleisten. Bahnzugewandte Hauseingänge in der ersten Bautiefe sind gegen das Eindringen von Flüssigkeiten zu schützen, beispielsweise mit Aufbordungen oder Schutzmauern. Zudem sind bahnzugewandte Aussenwandbekleidungen, Fenstergläser und -rahmen aus nicht brennbaren Materialien (RF1) resp. als EI30-Brandschutzsysteme auszubilden.

## 4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 18 Antritt der Sonderbauvorschriften

<sup>1</sup> Nach Baubeginn eines Vorhabens, das nach den Sonderbauvorschriften bewilligt worden ist, werden die Sonderbauvorschriften für den jeweiligen Teilbaubereich verbindlich. Baubewilligungen dürfen danach nur noch nach den Sonderbauvorschriften erteilt werden.

### Art. 19 Etappierte Entwicklung

<sup>1</sup> Bestehende Gebäude dürfen um- und ausgebaut sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Sonderbauvorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird; die örtliche Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen mit der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Wird nur ein Teilbereich einer Bestandsliegenschaft entwickelt, so sind die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften anteilmässig, d.h. im Verhältnis zwischen Bestand und vom Bauvorhaben erfassten Entwicklungsbereich anzuwenden.

### Art. 20 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Stadtrat setzt die Sonderbauvorschriften Steinacker in Kraft, sobald die Erreichung der ÖV-Gütekategorie B für das im Ergänzungsplan (Situation 1:1 000) enthaltene Gebiet per Kreditbeschluss finanziell gesichert ist.

<sup>2</sup> Eine Teilkraftsetzung für Gebiete, welche die ÖV-Gütekategorie frühzeitig erfüllen, ist zulässig.

<sup>3</sup> Die Sonderbauvorschriften Steinacker treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## A1 ANHANG 1: MITBERICHT

### Art. A1-1 Zweck des Mitberichts

<sup>1</sup> Der Mitbericht zu einem Bauvorhaben hat zum Zweck, die wesentlichen qualitativen Aspekte eines Projektes zu dokumentieren, welche die Bewilligung nach Sonderbauvorschriften legitimieren. Zudem zeigt der Mitbericht den prozessualen und räumlichen Kontext des Bauvorhabens auf.

<sup>2</sup> Mit dem Mitbericht soll aufgezeigt werden, was das Bauvorhaben zur Zielerreichung im Sinne der Vision Steinacker<sup>30)</sup> und des Entwicklungskonzeptes Steinacker<sup>31)</sup> beiträgt.

### Art. A1-2 Anforderungen an den Mitbericht

<sup>1</sup> Der Mitbericht dokumentiert schriftlich, mit welchen Mitteln ein Bauvorhaben die erhöhten gestalterischen

Anforderungen im Sinne von § 71 und § 79 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erreicht. Dabei zeigt der Bericht auf,

a. welche Erkenntnisse aus dem Konkurrenzverfahren gewonnen wurden,

b. wo und wie die Entwicklungsprinzipien Steinacker<sup>31)</sup> umgesetzt werden und

c. worauf in der weiteren Planung zugunsten der qualitativ hochwertigen Entwicklung geachtet wird.

<sup>2</sup> Der Mitbericht legt im Falle einer schrittweisen Entwicklung die beabsichtigten Zwischentappen und Endetappen dar. Der Bericht zeigt auf, wie die erhöhten Anforderungen auch in den Zwischenphasen der Arealentwicklung erfüllt werden.

<sup>3</sup> Der Mitbericht zeigt auf, wie das Nutzungs-, Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept auf die Nachbarschaft abgestimmt ist. Dabei ist unter anderem aufzuzeigen:

a. wie das Bauvorhaben die bestehende Situation auf den angrenzenden Nachbargrundstücken berücksichtigt und worauf in der Projektentwicklung Bezug genommen wird;

b. welche kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten auf den angrenzenden Nachbargrundstücken bestehen (aktueller Stand zum Zeitpunkt der Berichterstattung);

c. welche baulich-technischen und konzeptionell-gestalterischen Möglichkeiten geprüft wurden, um die aktuellen und absehbaren Lärmemissionen sowohl im Umfeld des Bauvorhabens als auch auf dem eigenen Grundstück zu reduzieren;

d. wie die Interessenabwägung zwischen städtebaulicher Qualität, Lärmschutz, hitzemindernder Bauweise und Durchlüftung des Siedlungsgebiets im konkreten Fall vollzogen wurde.

<sup>4</sup> Der Mitbericht dokumentiert in angemessener Weise verworfene Varianten und die Überprüfung der Bebauungs- und Freiraumkonzepte am (digitalen) Modell.

30 Vision Steinacker, August 2019

31 Entwicklungskonzept Steinacker, 30. April 2021

## **Impressum**

Herausgeberin: Stadt Kloten  
Bild Titelseite: Stadt Kloten (hochfototechnik gmbh, 2011)  
Druck: Druckerei Horisberger AG  
Auflage: 11 400 Exemplare

Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information. Änderungen jederzeit vorbehalten.  
Fussnotennummerierung kann abweichen von den Originaldokumenten.