



## PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

16. Dezember 2025 · Beschluss 391-2025

6.0.5.4 Gestaltungspläne

IDG-Status: öffentlich

### **Gestaltungsplan Alterszentrum kath. Kirche Kloten, Rosenweg, Förlibuckweg, Spitzweg; Verabschiedung öffentliche Auflage**

#### **Ausgangslage**

Die Parzellen Kat.-Nrn. 584, 2995 und 2996 liegen zwischen dem Förlibuckweg, dem Spitzweg und dem Rosenweg in Kloten, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Die Grundstücke haben eine Gesamtfläche von 8'828 m<sup>2</sup> und gehören der Stiftung Christ-König Kloten sowie der Römisch-Katholischen Kirchgemeinde Kloten. Auf dem Areal befindet sich das katholische Kirchenzentrum sowie weitere Gebäude. Der Grossteil des Areals liegt in der Zone für öffentliche Bauten (Oe II), während das 556 m<sup>2</sup> grosse Grundstück mit Kat.-Nr. 584 in der Wohnzone W2b liegt.

Im Auftrag der Katholischen Kirchgemeinde Kloten wurde durch das Architekturbüro GLP PAN-Architekten AG eine Machbarkeitsstudie für eine bauliche Erweiterung erstellt. Geplant ist ein abgewinkelter Neubau mit 38 Alterswohnungen und verschiedenen Gemeinschaftsräumen.

Die vorgesehenen Bauten entsprechen den kantonalrechtlichen Vorgaben für die Zone der öffentlichen Bauten, jedoch werden mit der zonenübergreifenden Bebauung Abweichungen von den Vorschriften der Wohnzone W2b erforderlich. Aufgrund dieser Abweichungen ist gemäss § 85 PBG die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans mit öffentlich-rechtlicher Wirkung notwendig, der die Zustimmung des Gemeinderats sowie die Genehmigung durch die Baudirektion erfordert.

#### **Richtprojekt**

Im Jahr 2021 beauftragte die Katholische Kirchgemeinde Kloten die PAN-Architekten, Zürich, mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie für den Bau von Alterswohnungen, die als Richtprojekt für den privaten Gestaltungsplan dient. Geplant ist ein Neubau mit insgesamt 38 Alterswohnungen, davon 34 mit 2½ Zimmern und 4 mit 3½ Zimmern. Zudem sind verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehen: ein Café (180 m<sup>2</sup>) mit Küche, Personalraum und Toiletten, ein Gemeinschaftsraum (130 m<sup>2</sup>) mit Küche und Toiletten, zwei Missionsräume (187 m<sup>2</sup>) sowie ein Familientreffpunkt (74 m<sup>2</sup>), jeweils mit Küchen und Toiletten. Weiterhin sind Betreuungsbüros und ein Sitzungszimmer (141 m<sup>2</sup>), eine Physiotherapieeinrichtung (26 m<sup>2</sup>) sowie 33 Abstellplätze in einer Tiefgarage geplant.



In den Bestandesbauten sind die öffentlichen Nutzungen des Kirchenzentrums sowie deren Erweiterungen weiterhin zulässig. In den Baubereichen A und B sind Alterswohnungen, öffentliche Nutzungen wie das Café im Erdgeschoss sowie Betriebsräume für den Familientreff und die Missionsräume der katholischen Kirche vorgesehen. Besonders im Erdgeschoss ist eine publikumsoffene Nutzung mit Arkade geplant, die vor allem als Café dient, aber flexibel auch für andere Nutzungsmöglichkeiten angepasst werden kann, falls sich wirtschaftliche oder gesellschaftliche Bedürfnisse ändern.

Der Freiraum soll eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung schaffen, wobei sowohl neue Qualitäten als auch die Aufwertung bestehender Flächen berücksichtigt werden. Versiegelte Flächen sind zu vermeiden, stattdessen sind sickerfähige Beläge vorzusehen. Die Gestaltung orientiert sich an den «Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung», die den Einsatz einheimischer Pflanzen und die Einbeziehung eines Fachberaters verlangen. Der Zugangsbereich wird als fussgängerfreundlich ausgebildet, Tiefgaragenzufahrten und Autoabstellplätze sind zu vermeiden. Der Hofbereich wird als erweiterter Aufenthaltsraum mit Massnahmen gegen Hitzebelastung (z. B. Bäume, Fassadenbegrünung, Wasserelemente) gestaltet. Der Parkbereich ist als Gartenanlage mit Spiel- und Ruheflächen vorgesehen, und die Vorzone soll durch eine Kombination aus befestigten und begrünten Flächen sowie Bäumen den öffentlichen Raum aufwerten.

Für weitere Angaben zu Gestaltung, Verkehrserschliessung oder Entsorgung wird auf den Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV des Gestaltungsplans "Alterswohnungen Rosenweg" verwiesen.

### **Kantonale Vorprüfung**

Der private Gestaltungsplan „Alterswohnungen Rosenweg“ wurde dem Amt für Raumplanung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Das ARE gibt mit dem Vorprüfungsbericht vom 24.06.2024 Auskunft. Alle geforderten Änderungen wurden in den Gestaltungsplan integriert.

### **Mehrwertausgleich**

Seit dem 1. Januar 2021 gilt das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) in der Stadt Kloten. Gemäss der Bau- und Zonenordnung (Art. 4a BZO) wird eine Mehrwertabgabe von 25 % auf Planungsvorteile durch Auf- oder Umzonen sowie Sondernutzungsplanungen erhoben, abzüglich einer Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup>.

Die Mehrwertabgabe gemäss Art. 4 Abs. 3 BZO Stadt Kloten beträgt 25 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts, was eine Abgabe von Fr. **285'568.-** ergibt (Fr. 1'242'273 – Fr. 100'000 = Fr. 1'142'273 x 0.25).

### **Fazit**

Der private Gestaltungsplan Alterszentrum kath. Kirche Kloten schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen qualitativ hochwertigen Neubau mit Alterswohnungen und verschiedenen Gemeinschaftsräumen an zentraler Lage im Stadtzentrum von Kloten.

Als nächster Verfahrensschritt ist der Gestaltungsplan gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) werden zur Anhörung und die Baudirektion zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingeladen.

### **Beschluss:**

1. Der private Gestaltungsplan Alterszentrum kath. Kirche Kloten, Rosenweg, Förrlibuckweg, Spitzweg, vom 05. November 2025 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Bereich Lebensraum wird beauftragt, die öffentliche Auflage und Anhörung im Sinne von § 7 PBG durchzuführen und die Vorlage zur 2. kantonalen Vorprüfung einzureichen.

Mitteilungen an:

- Amt für Raumentwicklung, Zollstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich (elektronisch)
- Zürcher Planungsgruppe Glattal, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Bassersdorf, Karl-Hügin-Platz 1, 8303 Bassersdorf (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Dietlikon, Bahnhofstrasse 60, 8305 Dietlikon (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Lufingen, Mülistrasse 11, 8426 Lufingen (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Nürensdorf, Kanzleistrasse 2, 8309 Nürensdorf (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Oberembrach, Pfungenerstrasse 11, 8425 Oberembrach (per E-Mail)
- Stadtverwaltung Opfikon, Oberhauserstrasse 25, 8152 Glattbrugg (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Rümlang, Glattalstrasse 201, 8153 Rümlang (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Wallisellen; Zentralstrasse 9, 8304 Wallisellen (per E-Mail)
- Gemeindeverwaltung Winkel, 8185 Winkel (per E-Mail)
- Stiftung Christ-König, Rosenweg 7, 8302 Kloten
- Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten
- Baukommission
- Bauakten/Dossier

Für Rückfragen ist zuständig:

Flavio Peterli, Projektleiter Raumplanung, +41 44 815 16 09, flavio.peterli@kloten.ch

**STADTRAT KLOTEN**



René Huber  
Präsident



Thomas Peter  
Verwaltungsdirektor

**Versandt: 18. Dez. 2025**