



**Fassung für die Festsetzung und Genehmigung**

**Privater Gestaltungsplan  
"Schaffhauserstrasse 115 - 121"**

**Bericht zu den Einwendungen**

Von der Grundeigentümerschaft aufgestellt am:

Allreal Office AG

Vom Stadtrat beschlossen am:

Der Präsident:

Der Verwaltungsdirektor:

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Kloten, 15. Dezember 2025 / kl.1016 / Ber



member of  
**suisse.ing**



**Gossweiler**

Gossweiler Ingenieure AG  
Lindenstrasse 23  
8302 Kloten  
Telefon 044 815 51 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

Auftraggeberin  
Bearbeitung  
Versionsverlauf

Allreal Generalunternehmung AG  
Gossweiler Ingenieure AG

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	15.12.2025	Hem	Fassung für die Festsetzung / Genehmigung

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Behandlung der Einwendungen	5
2.1	Einwendung Nr. 1	5
3	Behandlung Stellungnahme ZPG	6

# 1 Einleitung

**Öffentliche Auflage und Anhörung**  
 Der Stadtrat der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 19. August 2025 den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG verabschiedet.  
 Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen vom 28. August 2025 bis 27. Oktober 2025.

**Einwendungen**  
 Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Einwendungen eingegangen.

**Vernehmlassung Region und Nachbargemeinden**  
 Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es ging eine Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) ein.  
 In den nachfolgenden Kapiteln wird der Umgang mit den eingegangenen Rückmeldungen aufgezeigt.

**Verfahren**

**Voraussichtlicher Ablauf**

1. Kantonale Vorprüfung	Dezember 2024 bis März 2025
Öffentliche Auflage/Anhörung und 2. Kantonale Vorprüfung	August bis Oktober 2025
Anpassungen und Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung und öff. Auflage/Anhörung	Bis Dezember 2025
Festsetzung durch Gemeinderat	xx
Ablauf Referendumsfrist	xx
Genehmigung durch Baudirektion	xx
Publikation (Festsetzung und Genehmigung)	xx
Ablauf Rekursfrist	xx
Publikation Inkrafttreten	xx

## 2 Behandlung der Einwendungen

### 2.1 Einwendung Nr. 1

Antrag	Die SP beantragt, dass auf die aus dem Gestaltungsplan resultierende Mehrausnutzung nach § 49b des Planungs- und Baugesetzes ein Mindestanteil von 50 % preisgünstigen Wohnungen festgelegt wird.
Begründung Einwender	<p>Zwischen 2020 und 2025 sind die Angebotsmieten in Kloten um 17,5 % gestiegen. Mitverantwortlich dafür ist auch die zunehmende Bautätigkeit infolge der Innenverdichtung. Dabei verschwindet günstiger Wohnraum, was es für immer mehr Menschen schwierig macht, eine bezahlbare Wohnung zu finden.</p> <p>Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber der geltenden Bau- und Zonenordnung eine Mehrausnutzung von 5'204 m<sup>2</sup>. Hierfür ist seitens der Grundeigentümerschaft eine geschätzte Mehrwertabgabe von CHF 754'000 an den Mehrwertausgleichsfonds zu entrichten. Aus Sicht der SP ist es mit Blick auf die Sozialverträglichkeit des Projekts angemessen, auf einen Teil dieser Mehrwertabgabe zugunsten von Vorgaben für preisgünstigen Wohnraum zu verzichten.</p> <p>Eine solche Massnahme erhöht auch die Akzeptanz des Projekts in der Bevölkerung. Dies bestätigt auch die Auswertung der Befragung nach der Steiner-Abstimmung, bei der die vorgesehenen bezahlbaren Wohnungen ein entscheidendes Argument für die Zustimmung der Befürwortenden darstellte.</p>
Stellungnahme	<p><b>Nicht berücksichtigt</b></p> <p>Der vorliegende Gestaltungsplan schafft die Grundlage für ein Projekt, das hohe städtebauliche, soziale und ökologische Qualitäten verbindet. Diese Qualitäten wurden sowohl von der Stadt als auch vom Kanton Zürich anerkannt und tragen dazu bei, dringend benötigten Wohnraum in hoher baulicher und gesellschaftlicher Qualität bereitzustellen.</p> <p>Wir nehmen das Anliegen der SP nach zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum ernst. Die Entwicklungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt sind herausfordernd, und die Sicherung eines vielfältigen und bezahlbaren Wohnungsangebots liegt im gemeinsamen öffentlichen Interesse. Gerade deshalb legt das Projekt grossen Wert auf einen ausgewogenen Wohnungsmix, familienfreundliche Wohnungsgrössen sowie hochwertige Aussenräume, welche die soziale Durchmischung im Quartier fördern. Insbesondere bei den Wohnungen mit mehr als vier Zimmern sind flächeneffiziente, kompakte Grundrisse vorgesehen. Dadurch wird der absolute Mietzins spürbar gesenkt.</p> <p>Bereits im Verfahren wurde durch die Stadt eine Mehrwertprognose erstellt, in welcher zahlreiche qualitätssichernde Elemente des Projekts als abzugsfähige Mehrkosten anerkannt wurden. Damit leistet das Projekt einen bedeutenden Beitrag an den öffentlichen Mehrwert, der weit über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgeht.</p> <p>Die Forderung der SP stützt sich auf eine angenommene Mehrausnutzung von 5'204 m<sup>2</sup>. Diese Zahl umfasst jedoch auch unterirdische Nebenflächen, welche für die Berechnung der massgebenden Ausnutzung nicht relevant sind. Die effektive planungsbedingte Mehrausnutzung fällt mit 4'360 m<sup>2</sup> deutlich geringer aus. Davon können lediglich 1'207 m<sup>2</sup> der Wohnnutzung zugeordnet werden;</p>

die restlichen Flächen entfallen auf den kantonal vorgegebenen Gewerbeanteil. Zudem ist die Anwendung der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum in diesem spezifischen Kontext methodisch und rechtlich anspruchsvoll. Eine verlässliche Beurteilung der wirtschaftlichen Konsequenzen wäre nur im Rahmen vertiefter Abklärungen möglich.

Trotz dieser Unsicherheiten wurden die Auswirkungen der geforderten Massnahme im Rahmen einer internen Wirtschaftlichkeitsanalyse modellhaft überprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass eine zusätzliche Verpflichtung zu 50 % preisgünstigen Wohnungen die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts in einem Ausmass beeinträchtigen würde, dass zentrale, im Gestaltungsplan gesicherte Qualitäten nicht mehr realisiert werden könnten.

Zu diesen Projektqualitäten zählen ein verbindlicher Wohnungsmix mit einem Mindestanteil von 30 % Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern (Familienwohnungen), ein autoarmes Wohnen gestützt auf ein Mobilitätskonzept, die SNBS-Zertifizierung, der Erhalt der bestehenden Einstellhalle sowie klare Vorgaben zur Fassadengestaltung und Nutzungsallokation.

Der nachhaltige Umgang mit dem Bestand sowie die Berücksichtigung der Anforderungen der SNBS-Zertifizierung leisten zudem einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung sowohl hinsichtlich der Treibhausgasemissionen in der Erstellung als auch im Betrieb.

Mit der Umsetzung der geforderten Massnahme ginge damit genau jene hohe Projektqualität verloren, die der Öffentlichkeit, dem Quartier sowie den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommt.

Vor diesem Hintergrund kann die Einwendung der SP im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens leider nicht berücksichtigt werden. Wir anerkennen jedoch das politische Anliegen ausdrücklich und sind offen für weiterführende Gespräche im Rahmen der städtischen Wohnraumstrategie, um gemeinsam Lösungen für bezahlbaren Wohnraum in Kloten zu fördern.

### 3 Behandlung Stellungnahme ZPG

Die ZPG hält fest, dass die mit dem Gestaltungsplan getroffenen Festlegungen nachvollziehbar sind und zustimmend von der ZPG zur Kenntnis genommen werden.

Antrag

Der Planungsbericht ist zwecks Herleitung und Legitimation der Überschreitung der regionalen Dichtestufen mit der Einordnung des Gestaltungsplans in eine ortsplanerische Gesamtschau bzw. den Verweis auf eine solche zu ergänzen. Entsprechend dem Antrag ist der Planungsbericht zu ergänzen und der ZPG zur Kenntnis zu geben.

Stellungnahme

#### **Berücksichtigt**

Der Planungsbericht wurde in Kapitel 3.4.1 und 7 entsprechend konkretisiert. Zur Einordnung in die ortsplanerische Gesamtschau wird auf das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kloten verwiesen.