



# STADTKLOTEN

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung

29. April 2022

**Lirenächer**

**Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV  
inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Festsetzungsakten**

### Vorbemerkung

*Dieser Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV betreffend die Zonenplanänderung Bahnhof Nord, Gebiet Lirenächer, ist bewusst kurzgehalten, da diese Zonenplanänderung nur zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Lirenächer festgesetzt wird. Die beiden Planungsvorlagen sind inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt. Sie weisen zudem identische Perimeter auf. Weitergehende Ausführungen sind daher dem Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zum privaten Gestaltungsplan Lirenächer zu entnehmen.*

## **Inhalt**

1.	Ausgangslage.....	2
2.	Richtprojekt.....	3
3.	Richtplanung .....	5
4.	Nutzungsplanung .....	9
5.	Mehrwertausgleich.....	10
6.	Ziel .....	11
7.	Revisionsvorlage.....	11
8.	Auswirkungen.....	13
9.	Mitwirkung und Vorprüfung; Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen .....	14

## **Anhang**

A.	Grenzmutation Lirenächer .....	15
B.	Privater Gestaltungsplan Lirenächer .....	16
C.	Berichterstattung zu den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen .....	17

---

### **Bearbeitung**

Stadt Kloten	EG Raumentwicklung
Andreas Stoll	Philipp Lenzi
Kirchgasse 7	Ottostrasse 17
8302 Kloten	8005 Zürich

# 1. Ausgangslage

## Entwicklungsabsichten

Der Bahnhof Kloten (SBB-Areal) und das nördlich angrenzende Areal Lirenächer bieten ein grosses Potenzial, das Stadtzentrum und den Bahnhof selbst als Verkehrsknotenpunkt aufzuwerten. Die Stadt Kloten will auf dem Bahnhofareal einen modernen Bushof mit attraktiven Umsteigebeziehungen zur Bahn und eine verbesserte Ver- und Verbindung zwischen dem Stadtzentrum und den südlich des Bahnhofs gelegenen Quartieren Breiti, Spitz und Buchhalden erstellen. Die weiteren Grundeigentümer im Gebiet wollen ihre Liegenschaften entwickeln und sowohl Gewerbeflächen als auch Wohnungen erstellen. Hierfür haben sie sich zum Konsortium «Bahnhof Nord» zusammengeschlossen. Dieses besteht aus den Eigentümern Stadt Kloten, SBB Immobilien, Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank und EMWE Immobilien AG.



Abbildung 1 Perimeter Planungsgebiet Bahnhof Nord: SBB-Areal (rot) und Areal Lirenächer (blau)

Im Jahr 2017 hat das Konsortium «Bahnhof Nord» einen Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt von Buchner Bründler Architekten AG wurde daraufhin überarbeitet und in ein Richtprojekt überführt. Das Richtprojekt sieht einen Bushof, eine Veloquerung, zwei Neubauten auf dem SBB-Areal und Ersatzneubauten auf dem Areal Lirenächer vor. Um das Richtprojekt planungsrechtlich umsetzen zu können, hat das Konsortium «Bahnhof Nord» auf den beiden Arealen je einen Gestaltungsplan ausgearbeitet: Öffentlicher Gestaltungsplan SBB-Areal und privater Gestaltungsplan Lirenächer. Diese zwei Gestaltungspläne sichern die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Richtprojektes. Die Gestaltungspläne bedingen eine Anpassung des Zonenplans.

## Planerischer Handlungsbedarf

Das SBB-Areal ist mit einer Zone für öffentliche Bauten belegt. Die mit dem öffentlichen Gestaltungsplan SBB-Areal angestrebte Wohn- und Gewerbenutzung ist damit nicht zonenkonform. Das Areal Lirenächer ist zu einem kleinen Teil der Zentrumszone Z4 und grossmehrheitlich der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 zugeordnet. Der Zonenplan soll dahingehend angepasst werden, dass beide Areale der Zentrumszone Z4 zugeordnet werden. Damit harmonisieren die beiden Gestaltungspläne mit der Grundordnung.

Im Herbst 2020 wurden die drei Planungsvorlagen (Teilrevision der Nutzungsplanung, öffentlicher Gestaltungsplan SBB-Areal und privater Gestaltungsplan Lirenächer) öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Laufe des weiteren Verfahrens hat sich gezeigt, dass im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal noch einige Fragen, insbesondere betreffend die Verlängerung und den Ausbau der Personenunterführung, des neuen Bushofs und der Bahnhofsentwicklung offen sind und noch einiger Abklärungen und damit Zeit benötigen. Aus diesem Grund wurde die Vorlage zur Anpassung des Zonenplans zweigeteilt. Zusammen mit der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Lirenächer wird der Zonenplan nur für das Areal Lirenächer angepasst. Die Anpassung des Zonenplans für das SBB-Areals erfolgt erst zusammen mit der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal. Somit ergibt sich eine zeitliche Staffelung der beiden Arealentwicklungen. Mit den beiden Gestaltungsplanungen ist gewährleistet, dass in jedem zeitlichen Abschnitt die Qualitäten einer besonders guten Gestaltung sichergestellt sind.

## 2. Richtprojekt

Mit wenigen prägnant gesetzten und gut aufeinander abgestimmten Baukörpern werden die Orientierung und Lesbarkeit des heute sehr heterogenen Stadtzentrums verbessert. Die entworfenen Gebäude und Freiräume lassen ein weiteres und bedeutendes Element im Zentrum entstehen, das zwischen den Stadtteilen beidseits der Bahn vermittelt. Der Freiraum resp. Strassen- und Platzraum wird als zusammenhängende Fläche gestaltet.

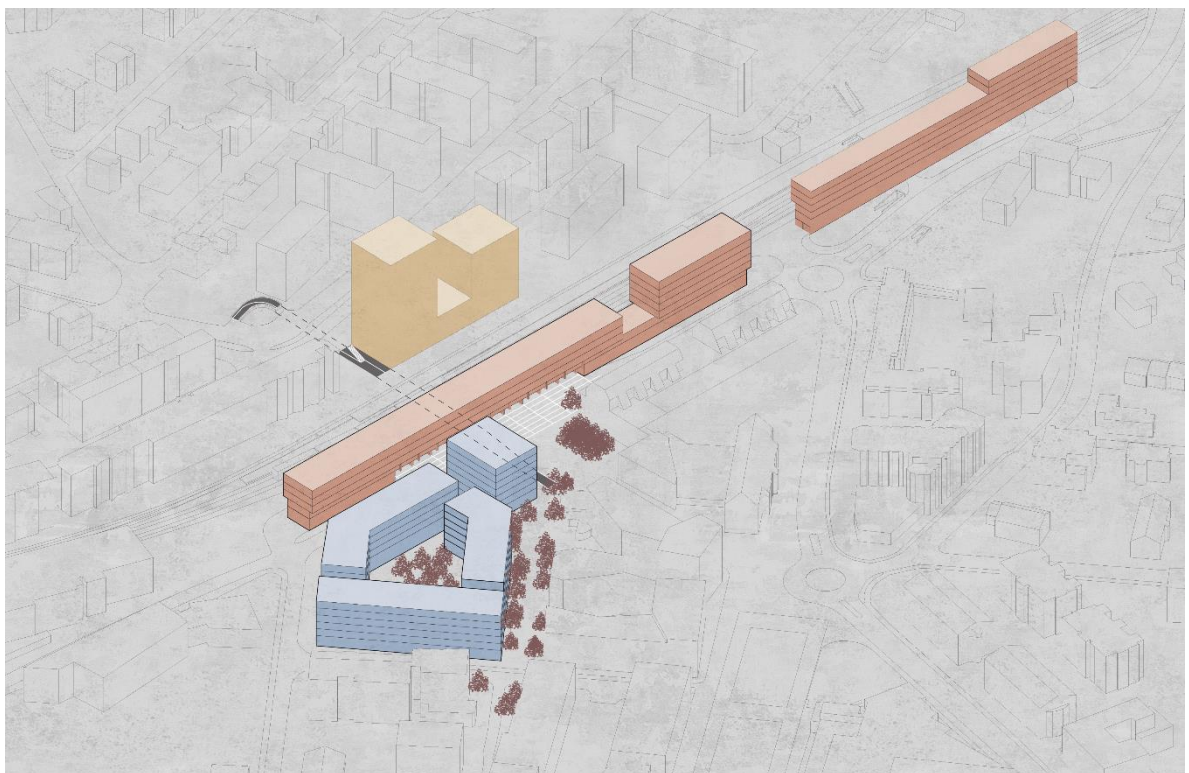


Abbildung 2 Richtprojekt von Bucher Bündler Architekten, Areal Lirenächer (blau)

Die Bushaltestellen sind heute entlang der Lindenstrasse angeordnet. Die Umsteigebeziehung zur Bahn ist unattraktiv. Die Querung der Lindenstrasse behindert zudem den Verkehrsfluss des motorisierten Verkehrs und des Veloverkehrs. Neu werden die Bushaltekanten auf dem Bahnareal angeordnet. Die Umsteigebeziehung zur Unterführung ist kurz und direkt. Das Gebäude über dem Bahnareal wird in diesem Bereich aufgeständert. Dadurch werden Witterungsschutz und Durchblicke gewährleistet. Weitergehende Information zum Richtprojekt können den Gestaltungsplanakten Lirenächer entnommen werden.

Sowohl auf dem SBB-Areal als auch auf dem Areal Lirenächer sollen je rund 20'000 m<sup>2</sup> Geschossflächen erstellt werden. Auf beiden Arealen wird ein Nutzungsmix von 25% Gewerbe und 75% Wohnanteil festgeschrieben. Die arealspezifischen Festlegungen sind in den beiden Gestaltungsplanvorlagen definiert.

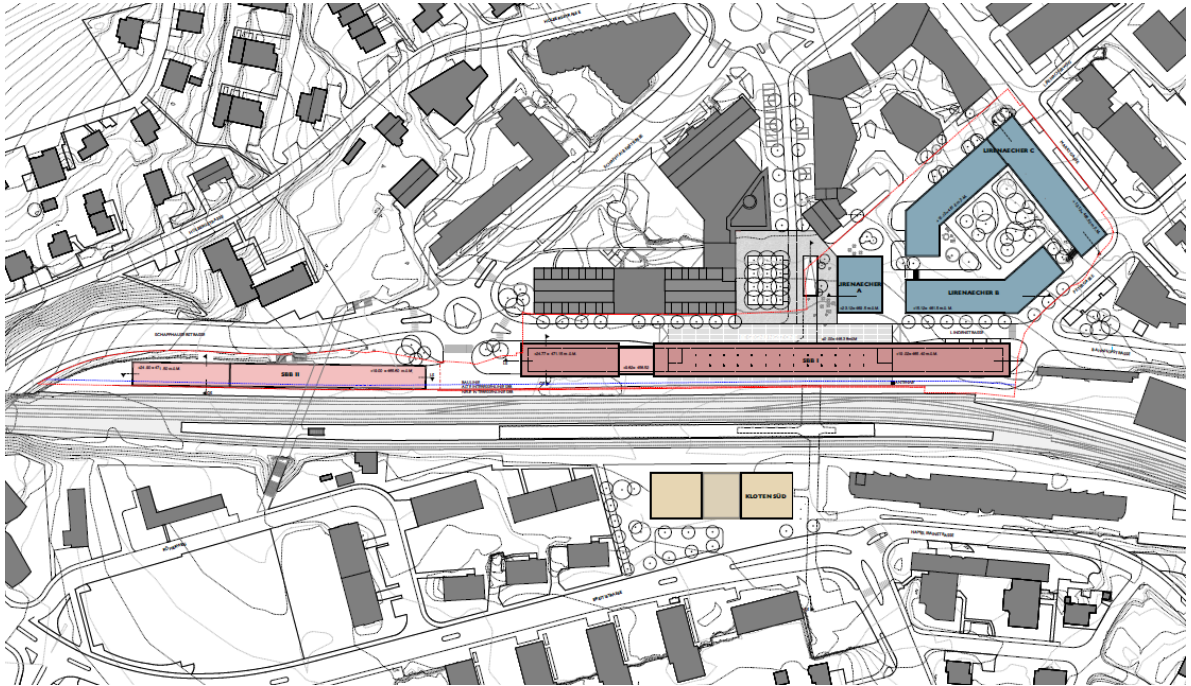


Abbildung 3 Richtprojekt von Bucher Bündler Architekten, Areal Lirenächer (blau)



Abbildung 4 Richtprojekt von Bucher Bündler Architekten, Visualisierungen Bahnhofstrasse (links) und Lindenstrasse (rechts)

### 3. Richtplanung

#### Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist das Bahnhofsgebiet dem Zentrumsgebiet zugeteilt. Die beantragte Umzonung befindet sich gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb der Abgrenzungslinie (AGL). An diesem Standort sind Um- oder Aufzonungen für Wohnnutzung zulässig, weil der Flughafen Zürich auch langfristig die Immissionsgrenzwerte für Fluglärm einhalten muss.

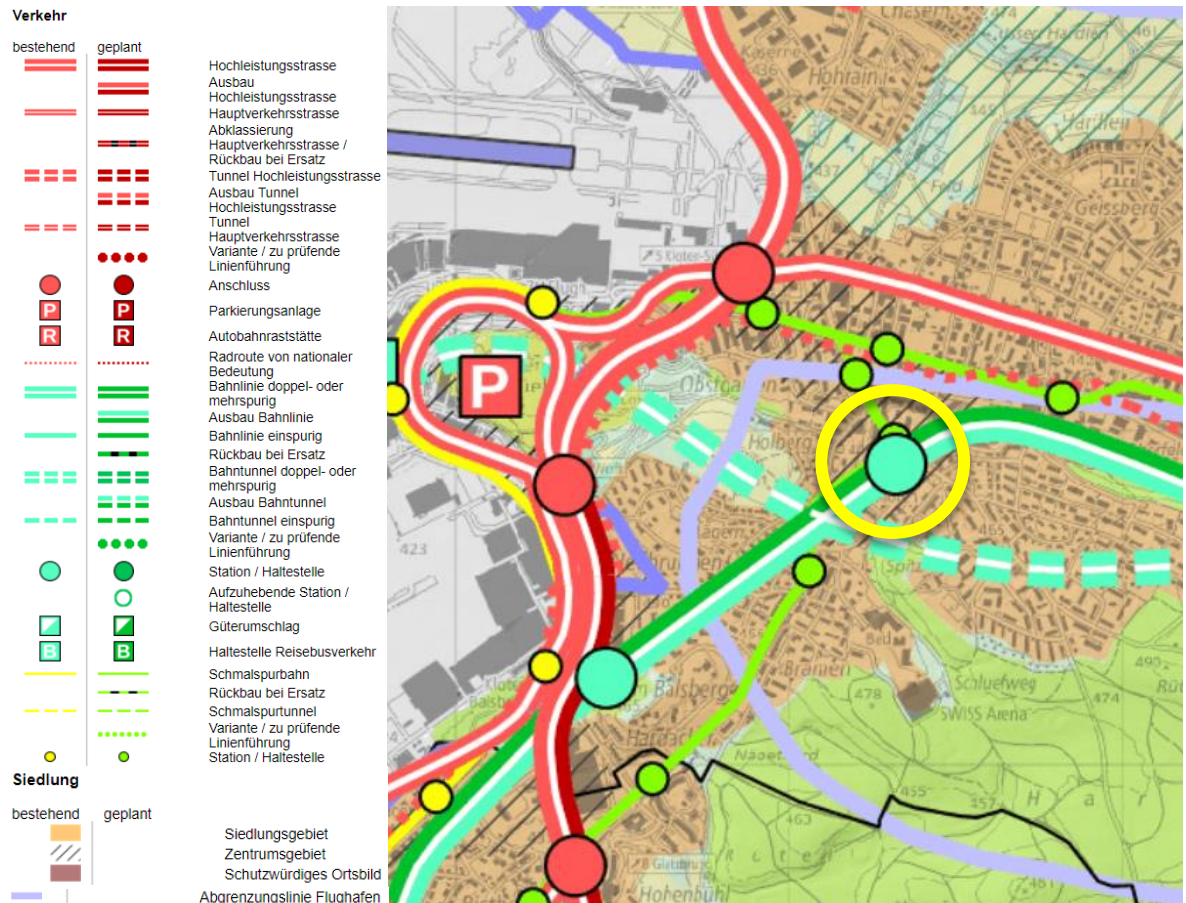


Abbildung 5 Kantonaler Richtplan Siedlung, Landschaft, Verkehr (Festgesetzt vom Kantonsrat am 28.10.2019) Planungsgebiet gelb umkreist

#### Regionaler Richtplan

##### Siedlung und Landschaft

Im Regionalen Richtplan Glattal (Siedlung und Landschaft) ist das Bahnhofsgebiet einem Mischgebiet und Gebiet mit hoher baulicher Dichte zugeordnet. Die Gebiete mit hoher baulicher Dichte eignen sich für eine städtebauliche Akzentuierung, weshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte (grossvolumige Baustruktur) grundsätzlich erwünscht ist. Weiter befindet sich das Areal im Eignungsgebiet für Hochhäuser. Von diesem Handlungsspielraum wird mit dem vorliegenden Projekt jedoch nicht Gebrauch gemacht.

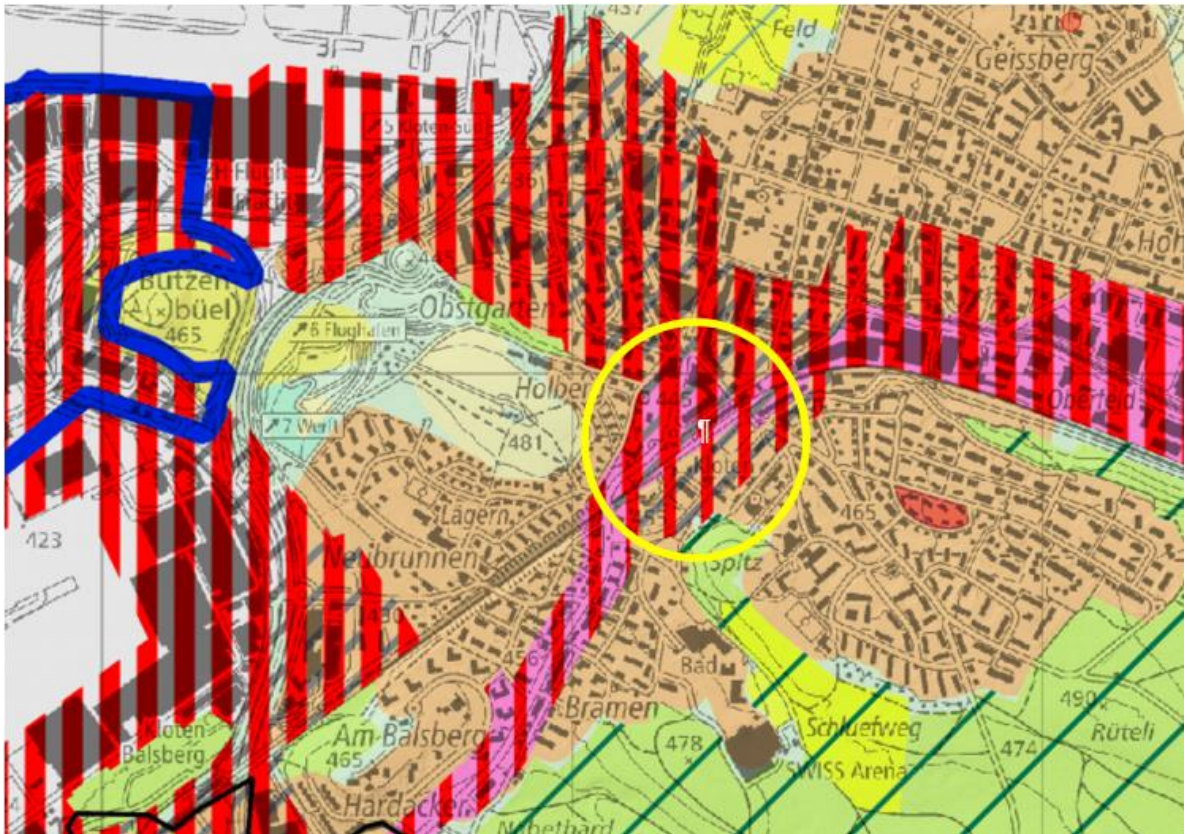


Abbildung 6 Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 123/2018)  
Planungsgebiet gelb umkreist

#### Legende

	Siedlungsgebiet
	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild
	Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
	Arbeitsplatzgebiet
	Mischgebiet
	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
	Eignungsgebiet für Hochhäuser
	Hohe bauliche Dichte

#### Verkehr

Mit dem Regionalen Richtplan Glattal (Verkehr) werden die bestehenden Parkierungsanlage für Motorfahrzeuge (P&R) und die Veloparkierungsanlage gesichert. Das Gebiet Lirenächer ist davon nicht betroffen. Der Ersatz der genannten Anlagen wird im öffentlichen Gestaltungsplan SBB-Areal und auf dem Areal Claudunum (Römerweg) zu liegen kommen. Für das Areal Claudunum ist zurzeit ein Studienauftragsverfahren in Bearbeitung.

Weiter sieht der Regionale Richtplan eine Verlängerung der Tramlinie Nr. 14 von Seebach über Opfikon, «Achse Schaffhauserstrasse», via Stadtzentrum Kloten zum Flughafen vor. Die Realisierung ist nicht in den kommenden 25 Jahre geplant. Von einer zukünftigen Haltestelle an der Schaffhauserstrasse ist das Gebiet Lirenächer nicht unmittelbar betroffen.

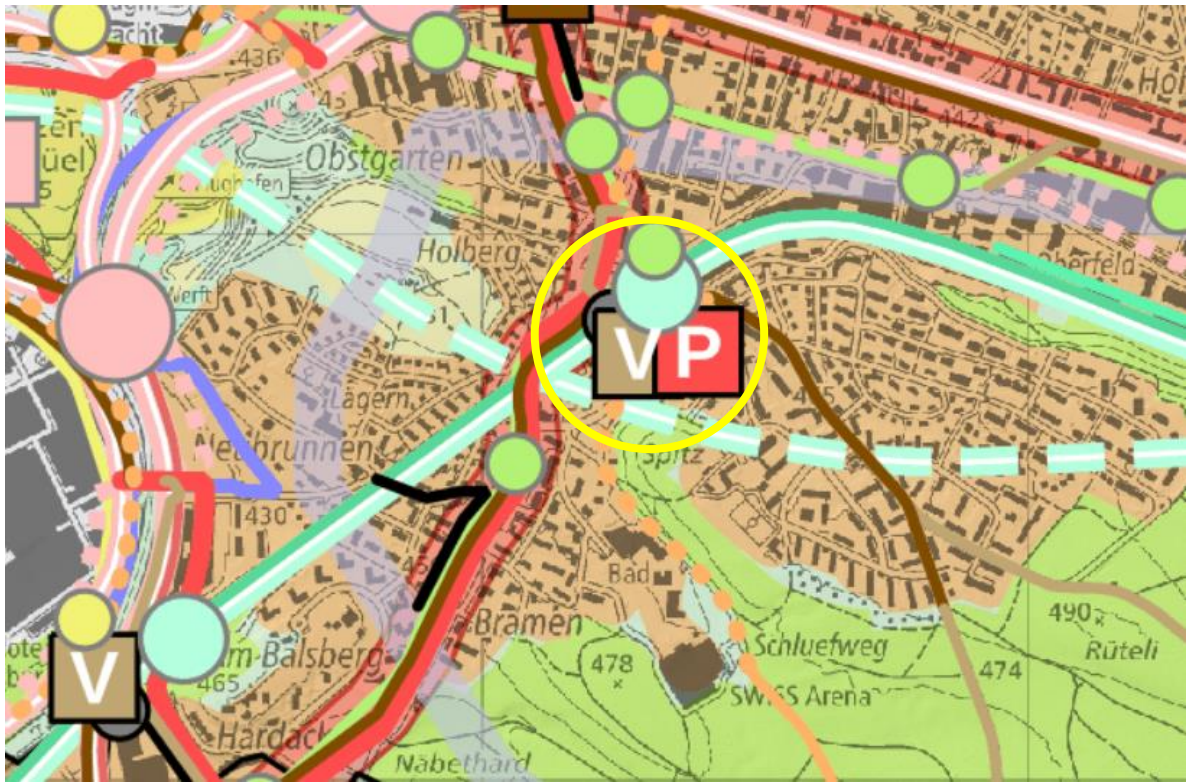


Abbildung 7 Regionaler Richtplan Verkehr (RRB Nr. 123/2018)  
Planungsgebiet gelb umkreist

**Legende**

Kantonal		Regional			
bestehend	geplant	bestehend	geplant		
<b>Verkehr</b>					
					Hochleistungsstrasse
					Ausbau Hochleistungsstrasse
					Hauptverkehrsstrasse
					Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau
					Verbindungsstrasse
					Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau
					Umgestaltung Strassenraum
					Tunnel Hochleistungsstrasse
					Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
					Tunnel Hauptverkehrsstrasse
					Variante / zu prüfende Linienführung
					Anschluss
					Autobahnraststätte
					Parkierungsanlage
					Radroute von nationaler Bedeutung
					Radweg
					Bei Ersatz aufzuhebender Radweg
					Veloparkierungsanlage
					Fuss- / Wanderweg
					Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
					Bei Ersatz aufzuhebender Fuss- / Wanderweg
					Reitweg
					Bustrasse
					Wichtige Haltestelle
					Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
					Ausbau Bahnlinie
					Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
					Ausbau Bahntunnel
					Bahntunnel einspurig
					Grosser Bahnhof
					Station / Haltestelle
					Haltestelle Reisebusverkehr
					Güterumschlag
					Anschlussgleis
					Schmalspurbahn / Traminie
					Rückbau bei Ersatz
					Schmalspurtunnel / Tramtunnel
					Variante / zu prüfende Linienführung
					Station / Haltestelle
					Depot Tram / Bus
					Luftseilbahn
					Schiffahrtslinie
					Hafen / Bootsliegeplatz
					Piste
					Flughafenperimeter
					Abgrenzungslinie Flughafen

Die im regionalen Richtplan eingetragene Velonebenverbindung quert das Bahnhofsareal. Das Richtprojekt sieht eine Verlängerung der Personenunterführung unter der Lindenstrasse und einen Ausbau als Velounterführung vor. Im privaten Gestaltungsplan Lirenächer wird der Raum für die Rampe gesichert.

Die SBB haben im Jahre 2020 eine Zielbildstudie für die Geleise- und Perronanlagen sowie die Personenunterführungen (inkl. Velo) erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in einen Entwicklungszonenplan der SBB für den Bahnhof Kloten überführt. Das Fazit ist, dass die Neuordnung der Gleisanlagen im Bahnhof und die Umbauten der Unterführungen West und Ost eine nicht trennbare Einheit bilden. Teillösungen mit Umsetzung einzelner Elemente wären zum einen nicht aufwärtskompatibel und zum anderen im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens nicht bewilligungsfähig. D.h. die Velounterführung kann erst zum Zeitpunkt eines Neubaus der Geleise- und Perronanlagen erfolgen (Zeithorizont: nach 2045). Das Zielbild sieht neben dem bestehenden Mittelperron ein zusätzlicher Perron auf der Südseite vor. Die heutige Personenunterführung Ost (2) wird als Veloverbindung ausgebaut. Unmittelbar daneben entsteht die neue Hauptunterführung Ost (1) für die Fussgänger:innen. Die Personenunterführung West wird ertüchtigt und behindertengerecht ausgebaut.

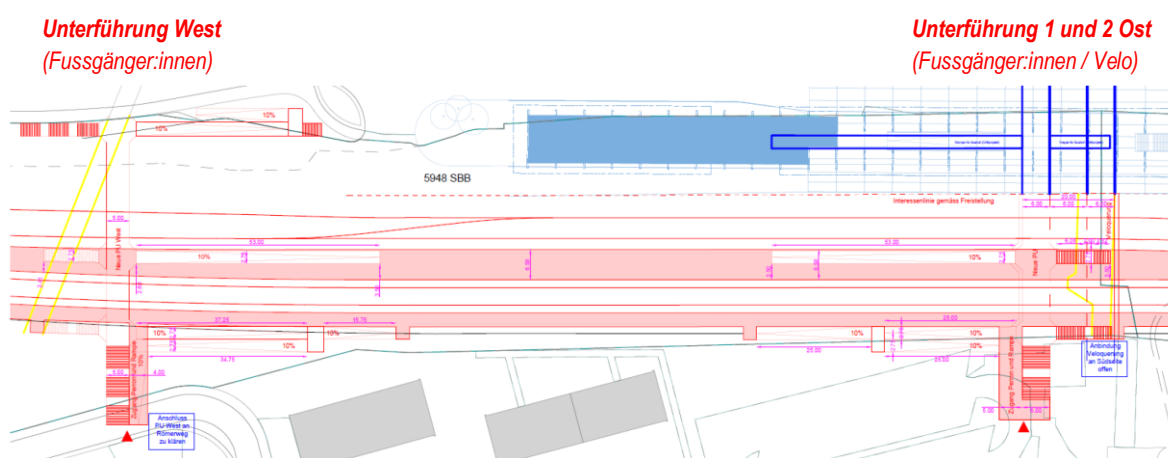


Abbildung 8 Zielbildstudie SBB für die Geleise- und Perronanlagen (inkl. Zugänge), dat. 10.05.2021

## Kommunaler Richtplan

Der kommunale Siedlungsrichtplan der Stadt Kloten stammt aus dem Jahr 1999. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich Zentrum und liegt teilweise im Gebiet «Wohnen mit Gewerbeerleichterung». Die Anpassung der Grundzonierung aufgrund des Richtprojektes entspricht dem kommunalen Richtplan. Der kommunale Verkehrsrichtplan enthält gegenüber dem Regionalen Richtplan keine weitergehenden Festlegungen, die von der Planung tangiert würden.

Der kommunale Richtplan aus dem Jahre 1999 wird zurzeit einer Gesamtrevision unterzogen. Der Stadtrat hat am 8. März 2022 die Akten zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet (Richtplan-Entwurf vom 8. März 2022). Die Vorlage bezweckt, den kommunalen Richtplan aus dem Jahre 1999 zu aktualisieren und die planerische Grundlage für die weitere Stadtentwicklung und insbesondere für die Transformation des Gebiets Steinacker zu schaffen. Als materielle Grundlagen der Richtplanrevision dienen – neben den in den letzten 10 Jahren erarbeiteten Konzepten – insbesondere das neue gesamtstädtische Freiraumkonzept, das aktualisierte Gesamtverkehrskonzept und das aktualisierte Stadtentwicklungskonzept. Mit dem privaten Gestaltungsplan Lirenächer wird die Gesamtrevision der kommunale Richtplanung nicht negativ präjudiziert.

## 4. Nutzungsplanung

Das Areal Lirenächer befindet sich grossmehrheitlich in der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 und zu einem kleinen Teil in der Zentrumszone Z4. Die Bauvolumen im Richtprojekt weichen von den zonenkonformen Grundmassen ab, weshalb ein Gestaltungsplan erforderlich ist.

Im Rahmen dieser Teilrevision wird ausschliesslich die Grundzonierung im Gebiet Lirenächer angepasst. Der private Gestaltungsplan Lirenächer wird gleichzeitig festgesetzt. Die Anpassung der Zonierung des SBB-Areals wird erst zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan SBB-Areal festgesetzt.

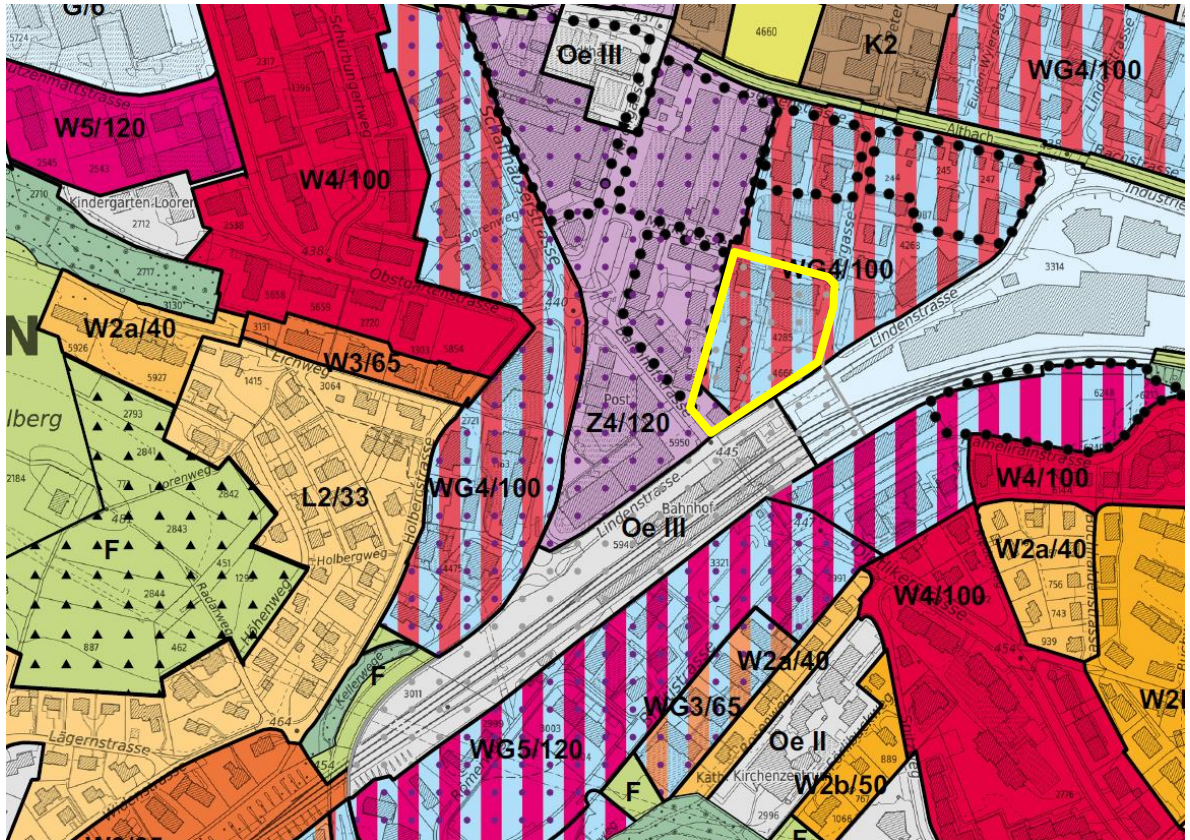


Abbildung 9 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Kloten (ÖREB, maps.zh.ch), Areal Lirenächer gelb umrandet

### Legende

<b>Kommunale Zonen</b>		ES	
K2	Kernzone		
Z4	Zentrumszone Stadtzentrum, 4-geschossig (AZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 120)	III	
L2	Landhauszone, 2-geschossig (AZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 33)	II	
W2a	Wohnzone, 2-geschossig (AZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 40)	II	
W2b/c	Wohnzone, 2-geschossig (AZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 50)	II	
W3	Wohnzone, 3-geschossig (AZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 65)	II	
W4	Wohnzone, 4-geschossig (AZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 100)	II	
W5	Wohnzone, 5-geschossig (AZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 120)	II	
WG3	Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig (AZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 65)	III	
WG4	Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig (AZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 100)	III	
WG5	Wohn- und Gewerbezone, 5-geschossig (AZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 120)	III	
G	Gewerbezone (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 6)	VI	
Oe	Zone für öffentliche Bauten	*	
E	Erholungszonen (EC)	III	
F	Kommunale Freihaltezone	III	
R	Reservezone		
* ES-Zuteilung gemäss Zonenplan			
<b>Überlagernde Festlegungen</b>			
	Abweichender Wohnanteil Art. 16/18 BZO		
	Grosse Geschäfte des täglichen Bedarfs Art. 53 BZO		
	Gestaltungsplanpflicht		
	Aussichtsschutz		
	Aussichtspunkt		
<b>Informationsinhalte</b>			
	Lk	kantonale Landwirtschaftszone	III
		Wald	
		Kantonaler Gestaltungsplan	
		Kommunaler Gestaltungsplan	

## 5. Mehrwertausgleich

### Grundlagen

Die Kantone sind gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, vorzusehen. Mit dieser Mehrwertabgabe soll ein Teil des planungsbedingten Mehrwerts abgeschöpft werden. Der Ertrag wird für Massnahmen der Raumplanung verwendet.

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Revision wurden in Art. 5 Abs. 1bis bis Abs. 1sexies RPG Mindestvorgaben für die Mehrwertabschöpfung eingeführt. Die Umsetzung dieser Vorgaben obliegt den Kantonen.

Der Zürcher Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das die bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Mit Inkrafttreten des MAG erhalten die Gemeinden eine rechtliche Grundlage, um den kommunalen Mehrwertausgleich zu regeln. Das Gesetz enthält Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich, zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds und zum kommunalen Mehrwertausgleich. Der kommunale Ausgleich von Planungsvorteilen kann gemäss MAG auf dem Wege einer Abgabbeerhebung oder alternativ mit einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Das MAG legt dabei folgende Rahmenbedingungen fest:

- **Kantonaler Mehrwertausgleich:** Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten wird eine kantonale Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwertes erhoben.
- **Kommunaler Mehrwertausgleich:** Der kommunale Mehrwertausgleich beschränkt sich auf den Mehrwert, der bei Auf- und Umzonungen (inkl. Sondernutzungsplanungen) anfällt.

Der Gemeinderat Kloten (Legislative) ergänzte die Bauordnung der Stadt Kloten am 9. März 2021 wie folgt (Festsetzung):

#### Art. 4a Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

#### Art. 4b Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich trat am 17. September 2021 in Kraft. Der Stadtrat hat daraufhin die "Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds" ausgearbeitet und der Gemeinderat hat die Verordnung am 5. April 2022 genehmigt. Die Verordnung regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

### Gestaltungsplan Lirenächer und Aufzonung

Das Areal Lirenächer wird im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan von der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 in die viergeschossige Zentrumszone Z4 aufgezont (Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 100% auf 120%). Mit dem privaten Gestaltungsplan Lirenächer erhöht sich die Ausnutzungsziffer auf rund 203%. Die Aufzonung und der private Gestaltungsplan Lirenächer unterstehen der kommunalen Mehrwertabgabe.

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG). Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die zuständige Verwaltungsstelle eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 Mehrwertausgleichsverordnung, MAV). Das Ergebnis dieser Mehrwertprognose ist den Betroffenen mitzuteilen (§ 11 Abs. 4 MAV).

Die Stadt Kloten hat, unter Zustimmung der privaten Grundeigentümerschaften, anhand der dynamischen Residualwertmethode (DCF-Methode) eine kommunale Mehrwertprognose für das Areal Lirenächer erstellt. Auf die Berechnung anhand des kantonalen Landpreismodells wurde verzichtet, da die Vorschriften gemäss privaten Gestaltungsplan Lirenächer im Landpreismodell nicht angemessen hätten berücksichtigt werden können.

Bei der Mehrwertermittlung wurden die beiden privaten Grundeigentümerschaften begrüsst und informiert. Sie erhielten die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Da der private Gestaltungsplan eine höhere Ausnützung als die neue Zentrumszone Z4 zulässt, sind die Bestimmungen des Gestaltungsplans für die Mehrwertermittlung massgebend.

Die kommunale Mehrwertprognose für die Grundstücke A und B mit einer Gesamtfläche von 8'271 m<sup>2</sup>, die sich innerhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans Lirenächer (identisch mit Perimeter der Aufzoning) befinden, beträgt:

- Prognostizierter kommunaler Mehrwert insgesamt CHF 2'140'000.00
- Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe insgesamt CHF 460'000.00  
(25% Mehrwertabgabe, inkl. des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts pro Eigentümer, exkl. allfällige Abzüge gemäss § 19 Abs. 5 MAG)

Das weitere Verfahren richtet sich nach der Mehrwertausgleichsverordnung Ziffer C. Verfahren und kann zusammenfassend wie folgt beschrieben werden.

- a. Nach der Festsetzung der Planungsvorlage können die Grundeigentümer eine individuelle Schätzung verlangen (Hinweis: Die vorliegende Mehrwertprognose stützt sich auf eine individuelle Schätzung).
- b. Nach der Genehmigung der Planungsvorlage wird der gesamte Mehrwert für das Gebiet bekannt gegeben, der Verfügungsentwurf den Grundeigentümer zugestellt und das rechtliche Gehör gewährt.
- c. Nach Inkrafttreten der Planungsvorlage wird der Mehrwert verfügt. Es besteht ein Rekursrecht.
- d. Die rechtskräftige Mehrwertabgabe wird im Grundbuch eingetragen.

## 6. Ziel

Das stadtplanerische Ziel ist es, dass das zentral und bahnhofsnahe Areal Lirenächer Zentrumsfunktion übernehmen kann. Mit einer einheitlichen Zonierung wird Rechtsicherheit hergestellt und die Grundzonierung auf die Planungsabsicht gemäss Sondernutzungsplanung abgestimmt. Mit dieser Vorlage wird die planungsrechtliche Grundlage für den parallel erarbeiteten Gestaltungsplan Lirenächer geschaffen.

## 7. Revisionsvorlage

Für das Areal Lirenächer gelten heute grossmehrheitlich die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG4/100. Weil dieses Gebiet langfristig ebenfalls Zentrumsfunktionen aufnehmen soll und entlang der Strassen keine Wohnnutzung im Erdgeschoss erwünscht ist, wird dieses Gebiet der Zentrumszone Z4/120 zugeordnet.

Die bestehende Zentrumszone Z4 wird daher um das Areal Lirenächer erweitert. Der Perimeter der Zentrumszone Z4 verläuft nun entlang der Lindenstrasse, Petergasse und Marktgasse. Er ist entlang der Lindenstrasse und Petergasse auf die neue Parzellierung gemäss Richtprojekt ausgerichtet (siehe Anhang A, Grenzmutation Lirenächer).

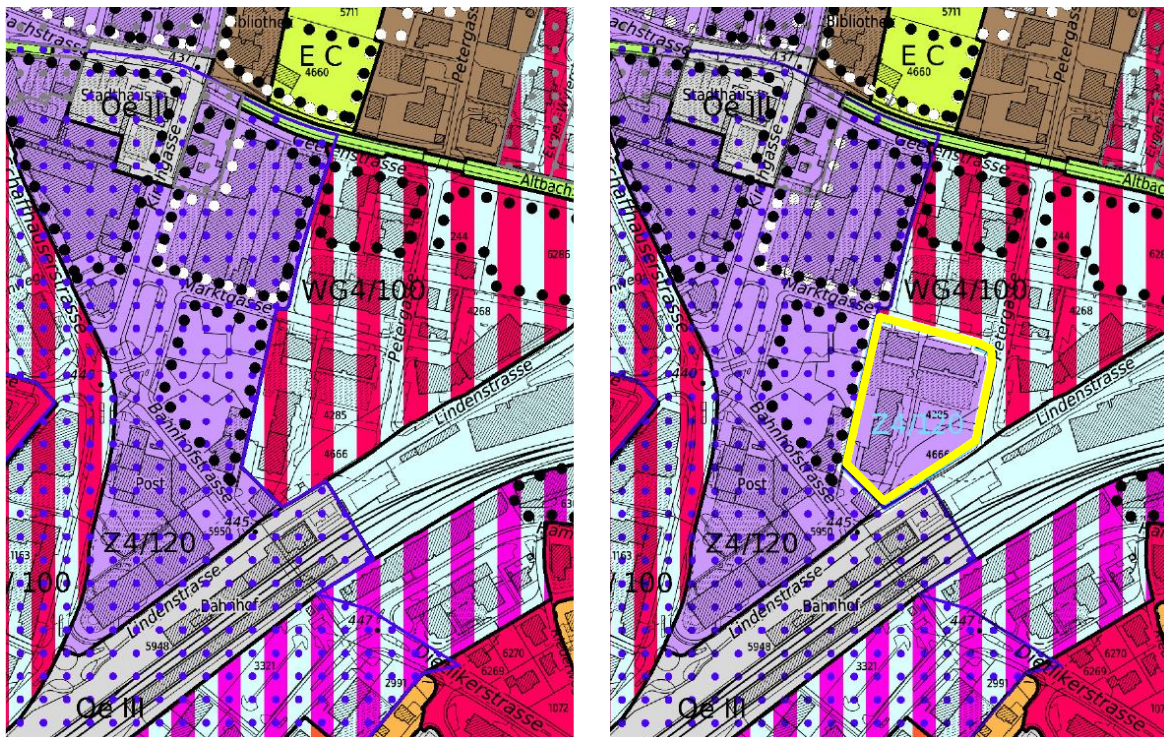


Abbildung 10 Rechtskräftiger Zonenplan (links) und beantragte Umzonung (rechts) von WG4/100 in Z4/120 (gelb umrandet)

Die bauliche Dichte, die Baustruktur und die Nutzungsanteile werden mit dem separaten privaten Gestaltungsplan Lirenächer gesichert. Mit diesem Gestaltungsplan wird eine städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Zentrumsüberbauung angestrebt. Die Qualitätssicherung und massgeschneiderten Nutzungs- und Dichtevorgaben übersteigen die Regelungsmöglichkeiten in der Grundzonierung.

In der Zentrumszone Z4 gelten die Artikel 16 und 17 der rechtskräftigen Bauordnung. Sie werden mit dieser Teilrevision nicht verändert.

#### 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.

Abbildung 11 Auszug aus der Bau- und Zonenordnung, Vorschriften zur Zentrumszone

## Art. 17 Grundmasse Z4

Zone	Z4
a) Ausnutzungsziffer max.	120%
- Bonus Arealüberbauungen Art. 40	10%
b) Vollgeschosse max.	4
c) Anrechenbare Dachgeschosse max.	1
d) Attikageschosse max.	1
e) Anrechenbare Untergeschosse max.	2 <sup>1)</sup>
f) Gebäudehöhe max. <sup>2)</sup>	14.7 m <sup>2)</sup>
g) Firsthöhe max. <sup>2)</sup>	3.5 m <sup>2)</sup>
h) Grundgrenzabstand mind. <sup>3)</sup>	5 m
- Zuschlag Mehrlänge ab <sup>4)</sup>	14 m
- Zuschlag Mehrlänge um <sup>4)</sup>	1/3
- bis max. Grenzabstand <sup>3)</sup>	12.5 m
i) Freiflächenziffer Art. 48 mind.	0.2

- <sup>1)</sup> Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58  
<sup>2)</sup> Die maximale Gebäude- und Firsthöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.  
<sup>3)</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56  
<sup>4)</sup> gilt ab dem 2. Obergeschoss gemäss Art. 54 Abs. 1

Abbildung 13 Auszug aus der Bau- und Zonenordnung, Vorschriften zur Zentrumszone

## 8. Auswirkungen

Die räumlichen Auswirkungen werden grösstenteils im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens geprüft. Für diese Zonenplanrevision werden nur die direkten Auswirkungen der Zonenänderung aufgezeigt.

### Bauzonkapazitäten

Die planungsrechtliche Anpassung am Zonenplan hat einen geringen Einfluss auf die Bauzonkapazität. Durch die Aufzoning von 7'730 m<sup>2</sup> Bauland von der Wohn- und Gewerbezone WG4 in die Zentrumszone Z4 wird die Ausnutzungsziffer von 100% auf 120% erhöht. Die Nutzungsdichte erhöht sich damit geringfügig.

Das Grundstück A hat eine Fläche in der rechtskräftigen WG4 von 6'658 m<sup>2</sup>  
 Das Grundstück B hat eine Teilfläche BI in der rechtskräftigen WG4 von 1'072 m<sup>2</sup>  
 Das Grundstück B hat eine Teilfläche BII in der rechtskräftigen Z4 von 541 m<sup>2</sup>



Abbildung 14 Rechtskräftiger Zonenplan, Grundstücke A und B, wobei A und BI von der WG4 in die Z4 umgezont werden

Mit dem privaten Gestaltungsplan Lirenächer wird die Dichte nochmals erhöht. Mit der rechtskräftigen Zonierung der Grundstücke A und B sind 13'895 m<sup>2</sup> Geschossflächen möglich. Mit dem privaten Gestaltungsplan Lirenächer wird die zulässige Geschossfläche auf 19'337 m<sup>2</sup> erhöht. Mit dieser baulichen Dichte und Nutzungsdichte entspricht der Gestaltungsplan Lirenächer der Zielsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG), wonach der Boden haushälterisch genutzt werden soll.

### **Verkehr**

Die vorgesehene planungsrechtliche Anpassung hat einen sehr geringen Einfluss auf die Verkehrsbelastung. Durch die erhöhte bauliche Dichte wird auch die Mobilität zunehmen. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Kloten wird ein Grossteil des neuen Verkehrsaufkommens jedoch über den öffentlichen Verkehr abgewickelt. Entsprechende Vorschriften enthält der private Gestaltungsplan Lirenächer.

### **Lärm**

Die Änderung der Grundzonierung hat keinen Einfluss auf die Empfindlichkeitsstufe (ES). Die betroffenen Grundstücke sind bereits heute der ES III zugeordnet.

Das Areal liegt ausserhalb der Abgrenzungslinie. Hinsichtlich der Fluglärmbelastung entsteht daher kein weiterer Abklärungsbedarf. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wird ein Lärmgutachten erarbeitet, das aufzeigt, welche Massnahmen zu ergreifen sind, damit die ES III eingehalten werden kann.

## **9. Mitwirkung und Vorprüfung; Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Die Revisionsvorlage zur Zonenplanänderung Bahnhof Nord wurde am 2. Oktober 2020, zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan SBB-Areal und dem privaten Gestaltungsplan Lirenächer, publiziert und anschliessend während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig fand die Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Die Gemeinden Nürensdorf, Lufingen, Rümlang, Dietlikon, Winkel, Opfikon haben im Rahmen der Anhörung keine Vorbehalte vorgebracht. Die Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG hat positiv Stellung genommen und nur Anträge zu den Gestaltungsplanungen gestellt.

Die Baudirektion hat mit 1. Vorprüfungsbericht vom 5. Februar 2020 und mit 2. Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2021 Stellung genommen und die Genehmigung der Zonenplanänderung in Aussicht gestellt, sofern die aufgeführten Auflagen in die Überarbeitung einfliessen, was soweit wie möglich erfolgte.

\* \* \* \* \*

## Anhang A. Grenzmutation Lirenächer

Die Grundstücke Kat. Nr. 4285, 4286 und 4666 werden aufgrund des Richtprojekts angepasst. Dabei wird auch der zukünftige Strassenverlauf der Lindenstrasse und der Petergasse berücksichtigt. Der neue Grenzverlauf entspricht dem Perimeter der Umzonung der WG4 in die Z4 sowie dem Perimeter des privaten Gestaltungsplans Lirenächer. Die Grenzmutation und die Landkäufe werden bei rechtskräftiger Umzonung und rechtskräftigem Gestaltungsplan Lirenächer vollzogen.

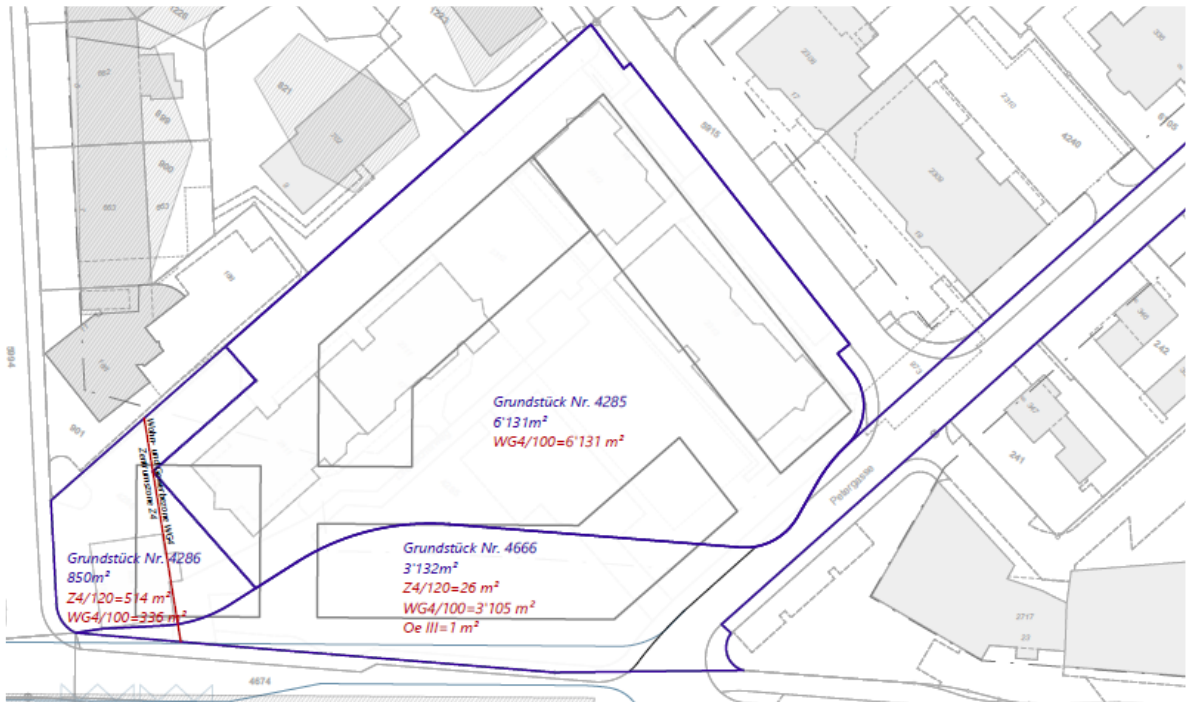


Abbildung 15 Grundbuchplan mit rechtskräftiger Parzellierung inkl. Teilflächen

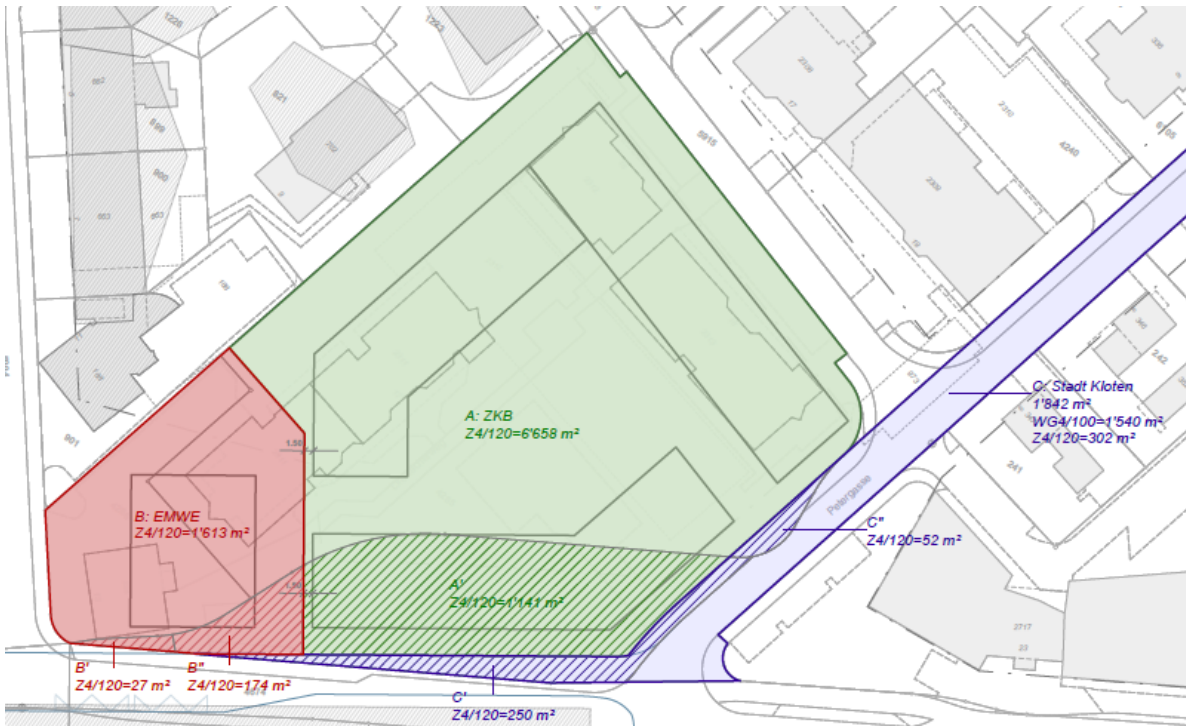


Abbildung 16 Grundbuchplan mit zukünftiger Parzellierung inkl. Teilflächen

# Anhang B. Privater Gestaltungsplan Lirenächer

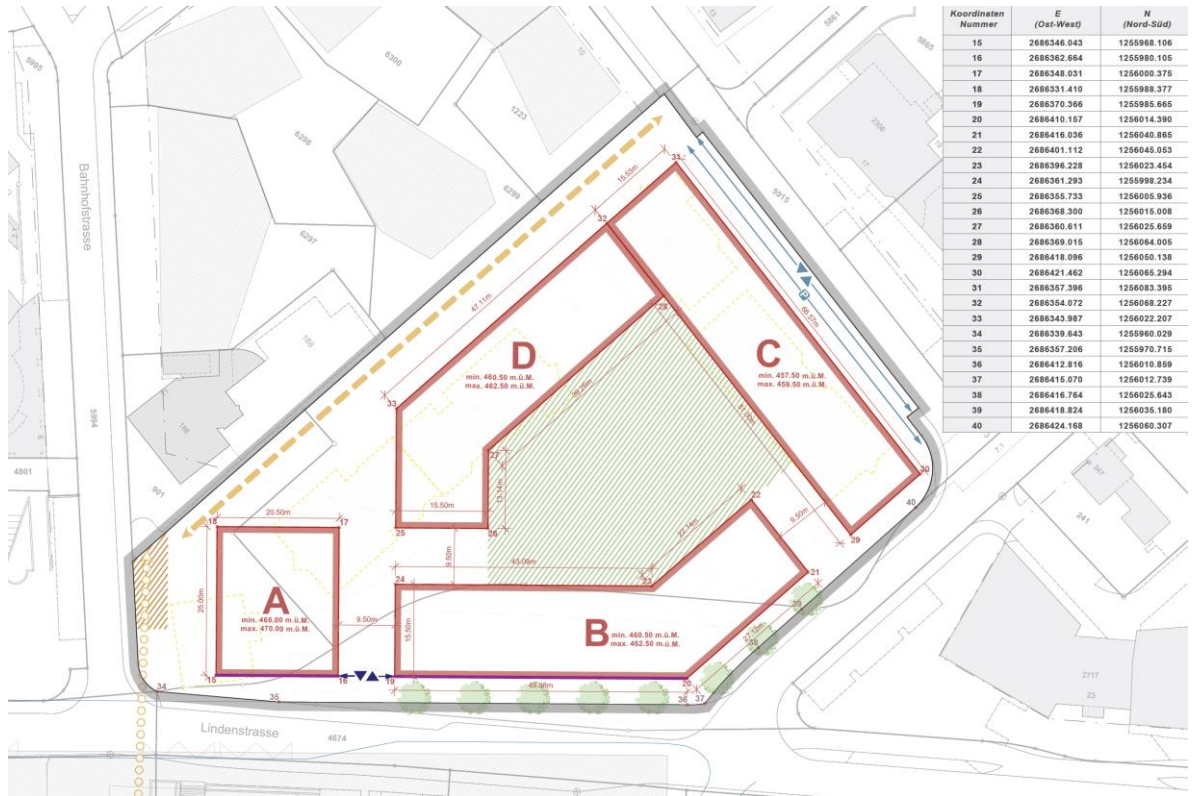


Abbildung 17 Privater Gestaltungsplan Lirenächer, Stand Festsetzung, dat. 29.04.2022

## Legende

### Festsetzungsinhalt:

Perimeter	
Baubereiche A-D	
Pflichtbaulinien	
Koordinatenpunkte	
öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)	
Bereich Zu- und Wegfahrt (PW)	
Bereich Anlieferung	
Parkierung	
Baumreihe (Lage und Grösse schematisch)	
Innenhof (Lage und Grösse schematisch)	

### Orientierungsinhalt:

Verkehrsregime und Bushofkonzept gemäss Richtprojekt	
Abzubrechende Gebäude gemäss Richtprojekt	
Richtprojekte: GP "SBB-Areal" / GP "Am Stadtplatz"	
Rechtskräftige Baulinien	
Personenunterführung bestehend	
Personenunterführung geplant	
Bereich geplante Auf- und Abgänge	
Personenunterführung	

### Grundlagen:

- Daten der Amtlichen Vermessung vom 25.04.2022

## Anhang C. Berichterstattung zu den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Dieser Anhang erbringt den Nachweis, dass auch mit einer zukünftigen Anpassung der Zonierung beim SBB-Areal, d.h. einer Einzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone Z4 noch genügend Flächen für Nutzungen im öffentlichen Interesse in der Stadt Kloten vorhanden sind. Dieser Nachweis betrifft die aktuelle Zonenplanänderung für das Gebiet Lirenächer nicht und ist nur zur Information und der Vollständigkeit halber aufgeführt.

### Zonenzweck und Zonenkonformität

Gemäss §60 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) können Grundstücke einer Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Zu den öffentlichen Aufgaben zählen auch der Bau von Alterswohnungen.

Öffentliche Bauten und Anlagen sind in der Regel auch in anderen Bauzonen zulässig, sofern der Zonenzweck und insbesondere die Lärmempfindlichkeitsstufen dies zulassen. Beispielsweise können Horte, Kindergärten, Unterrichtsräume oder Pflegestationen in Wohn- und Mischzonen erstellt werden oder ein Werkhof in einer Industriezone. Umgekehrt aber, sind Wohn- und Gewerbenutzungen nur in sehr beschränkter Masse in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zugelassen. Diese sind wie oben erwähnt primär für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben reserviert.

### Bestand und Nutzweise der Zonen öffentlicher Bauten und Anlagen in Kloten

Nachfolgend sind alle Grundstücke resp. Areale und deren Nutzweise aufgeführt, die heute einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen sind.

Nutzung	Flächenanteile	
<b>Öffentliche Infrastruktur</b>	283'607 m <sup>2</sup>	43%
Alterssiedlung Chasern	5'408 m <sup>2</sup>	
Alterswohnheim Spitz	6'010 m <sup>2</sup>	
Behindertenheim & Asylunterkünfte Graswinkel	29'746 m <sup>2</sup>	
Feuerwehr/Polizei	2'943 m <sup>2</sup>	
Friedhof	42'654 m <sup>2</sup>	
Grundwasserpumpwerk Lindengarten	4'300 m <sup>2</sup>	
Kaserne	162'737 m <sup>2</sup>	
Stadthaus	5'714 m <sup>2</sup>	
Kath. Kirche Spitz	8'268 m <sup>2</sup>	
Werkhof / IBK	9'236 m <sup>2</sup>	
Reservefläche	6'591 m <sup>2</sup>	
<b>Bildung</b>	127'419 m <sup>2</sup>	19%
Kindergarten Looren	4'197 m <sup>2</sup>	
Schulhaus Feld	12'906 m <sup>2</sup>	
Schulhaus Hinterwiden	26'876 m <sup>2</sup>	
Schulhaus Nägelimoos	29'451 m <sup>2</sup>	
Schulhaus Spitz	53'989 m <sup>2</sup>	
<b>Freizeit</b>	133'923 m <sup>2</sup>	20%
Schützenhaus Bedensee	35'338 m <sup>2</sup>	
Anlage Schluiefenweg	56'726 m <sup>2</sup>	
Pfadhaus	41'859 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsinfrastruktur</b>	115'168 m <sup>2</sup>	17%
Bahnhof Kloten	22'600 m <sup>2</sup>	3%
Bahnhof Balsberg	19'878 m <sup>2</sup>	
Autobahn A51	71'259 m <sup>2</sup>	
Bushaltestelle Lufingerstrasse	1'431 m <sup>2</sup>	
<b>Total Total</b>	<b>660'117 m<sup>2</sup></b>	

Abbildung 18 Flächenbilanz der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Kloten

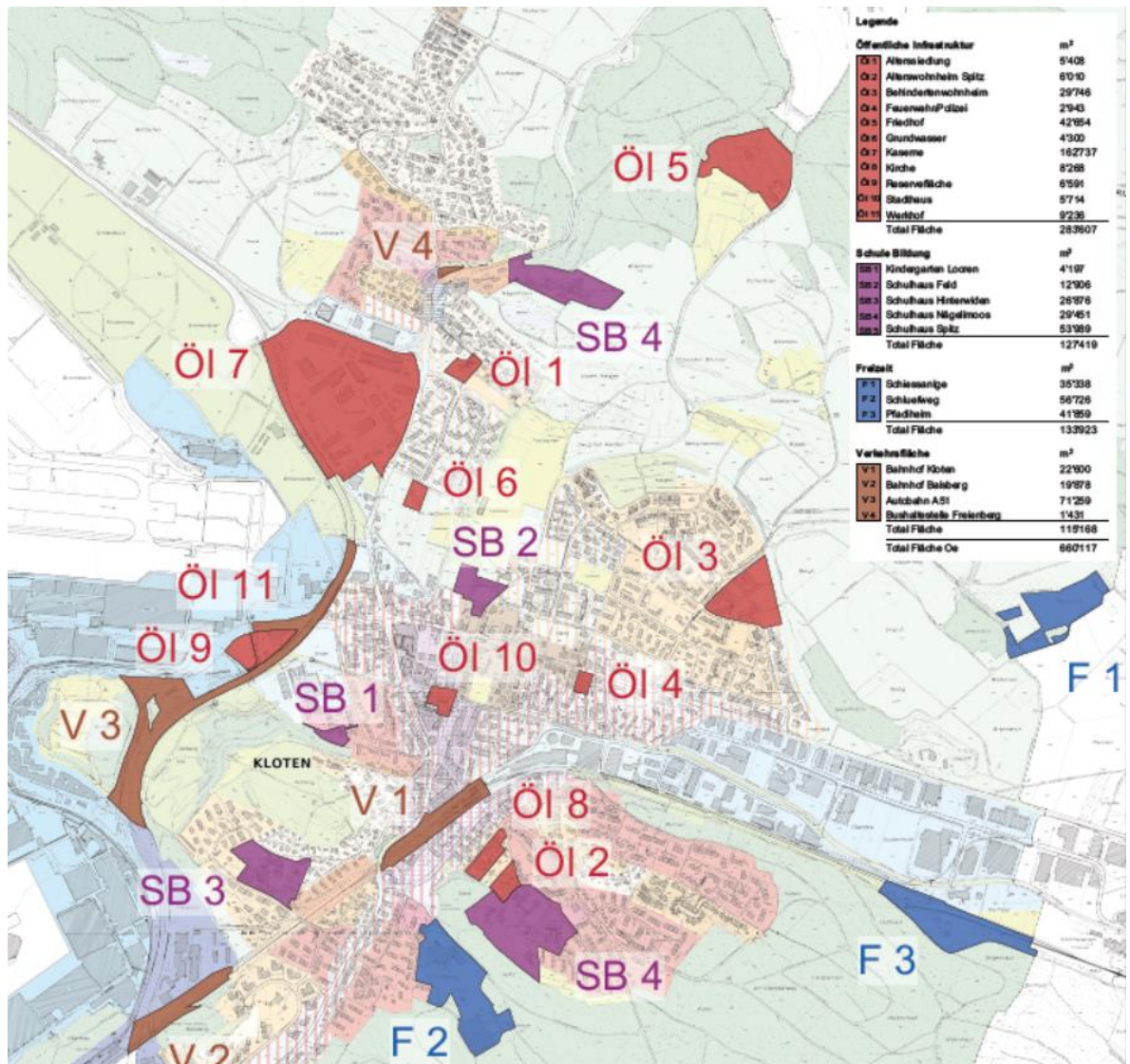


Abbildung 19 Übersichtplan mit den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit Ausnahme eines unbebauten Grundstückes an der Flughafenstrasse sind alle Flächen mit einem öffentlichen Gebäude oder einer Anlage bebaut, so auch das Bahnareal im Zentrum, das neben dem Bahnhofsgebäude auch für den Güterumschlag von der Bahn auf die Strasse und für öffentliche Parkierung genutzt wird.

Darüber hinaus gibt es jedoch noch viele öffentliche Bauten und Nutzungen, die jedoch in einer «gewöhnlichen» Bauzone liegen. Beispielsweise ist das Pflegezentrum an der Kirchgasse der Zentrumszone und die Berufswahlschule (BWS) einer fünfgeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Die Liegenschaften im Eigentum der Stadt oder mit öffentlichen Nutzungen sind in der städtischen Liegenschaftenstrategie aufgeführt. Die Strategie wurde im Jahr 2020 vom Stadtrat verabschiedet.

Folgende Projekte sind aktuell kürzlich abgeschlossen, in Realisierung oder in Vorbereitung:

1. Erweiterung Schulanlage Feld (abgeschlossen und bezogen)
2. Erweiterung Stiftung Pigna im Graswinkel (im Bau)
3. Neubau Asylunterkunft Graswinkel (im Bau)
4. Neubau Eishalle neben der Swissarena (in Planung)
5. Ersatzneubauten und Erweiterung Primar- und Sekundarschule Nägelimoos (in Planung)
6. Ersatzneubau Kindergarten Looren (in Planung)
7. Umzug Stadtpolizei und Kantonspolizei ins Gestaltungsplangebiet Geerenstrasse Ost (genehmigt)

### **Mittel- und langfristiger Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die städtische Immobilienstrategie weist folgenden Handlungsbedarf aus (Auflistung nach Grösse):

8. Langfristig Standort für ein neues Schulhaus für Entwicklungsgebiet Steinacker sichern (ca. 2 ha)
9. Langfristig Standort für einen neuen Kindergarten für das Entwicklungsgebiet Steinacker sichern (ca. 0.2 ha)
10. Umzug der Berufswahlschule ins Entwicklungsgebiet Claudunum (südlich Bahnhof) prüfen (keine Umzonung nötig)
11. Zusätzliche Musikzimmer in den heutigen Schulhäusern realisieren (keine Umzonung nötig)

Die zusätzlichen Musikzimmer können innerhalb der bestehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen resp. bestehenden Schulareal realisiert werden. Ein Umzug der Berufswahlschule ist weder an eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gebunden, noch innerhalb des Bahnhofareals vorgesehen.

### **Eignung des Bahnhofareals**

Das Bahnareal, das von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEIII in eine Zentrumszone Z4/120 umgezont werden soll, ist am südlichen Rand des Stadtzentrums gelegen und von allen Quartieren gut erreichbar. Es eignet sich neben der Nutzung als Bahn- und Bushof auch für weitere öffentliche Nutzungen wie beispielsweise für Kultur- und Freizeiträume, Alters- oder Pflegewohnungen. Auch Räume für die Bildung wären an diesem zentralen Standort denkbar, nicht aber ein klassisches Schulhaus oder einen Kindergarten. Weil das Areal zwar gross, aber mit 16 m bis 21 m Breite äusserst schmal ist, eignet es sich schon von seiner Form her nicht für einen Schulhausbau. Mit dem Bushof werden zudem grosse Flächen im Erdgeschoss beansprucht und andere Prioritäten für öffentliche Nutzungen gesetzt.

### **Schlussfolgerungen**

Das Bevölkerungswachstum und steigende Nutzungsansprüche erhöhen den Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen in der Stadt Kloten. Für das Schulhaus Steinacker eignet sich das Bahnhofsareal nicht. Für ein neues Schulhaus mit Kindergarten werden aktuell andere Standorte evaluiert. Die anderen öffentlichen Nutzungen, wofür sich das Bahnhofsareal eigenen würde, liessen sich auch in der Zentrumszone realisieren. Eine Umzonung ist demzufolge zweckmässig.