



Teilrevision Nutzungsplanung Chasern

## **Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV**

inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen



Ansicht Chasern von der Lufingerstrasse

Datum: 22. April 2026

## Inhalt

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | Planungsgegenstand.....   | 3  |
| 2.   | Ausgangslage.....   | 3  |
| 2.1. | Anlass .....  | 3  |
| 2.2. | Handlungsbedarf.....  | 4  |
| 2.3. | Ziele .....   | 4  |
| 2.4. | Bedeutung.....  | 4  |
| 3.   | Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Studien.....                               | 5  |
| 3.1. | Kantonaler Richtplan.....   | 5  |
| 3.2. | Regionaler Richtplan.....   | 6  |
| 3.3. | Kommunaler Richtplan.....   | 8  |
| 3.4. | Nutzungsplanung .....   | 9  |
| 3.5. | Genereller Entwässerungsplan.....   | 10 |
| 3.6. | Sicherheitszonenplan.....   | 10 |
| 3.7. | Studienauftrag «Wohnsiedlung Chasern» .....   | 11 |
| 4.   | Weitere gesetzliche Grundlagen .....  | 12 |
| 4.1. | Lärmschutz.....   | 12 |
| 4.2. | Störfallvorsorge .....  | 12 |
| 4.3. | Belastete Standorte.....  | 13 |
| 4.4. | Naturgefahren .....   | 13 |
| 4.5. | Oberflächenabfluss .....  | 14 |
| 4.6. | Gewässerschutz.....   | 14 |
| 5.   | Gegenstand der Teilrevision der Nutzungsplanung .....                               | 15 |
| 5.1. | Aufzoning .....   | 15 |
| 5.2. | Fazit .....   | 17 |
| 6.   | Mehrwertausgleich .....   | 18 |
| 7.   | Auswirkungen und Würdigung.....   | 19 |
| 7.1. | Siedlung .....  | 19 |
| 7.2. | Verkehr.....  | 19 |
| 7.3. | Umwelt .....  | 19 |
| 7.4. | Würdigung.....  | 19 |
| 8.   | Mitwirkung und Vorprüfung; Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ..... | 20 |
| 9.   | Festsetzung.....  | 20 |

## Anhang

|   |  |    |
|---|--|----|
| A | Beurteilung der Risikorelevanz für einen Störfall..... | 22 |
|---|--|----|

## Beilagen

- B1 Lärmgutachten
- B2 Mehrwertermittlung

---

### Bearbeitung

Planwerkstadt AG  
Jan Tellenbach  
Binzstrasse 39  
8045 Zürich

### Bildquellen Titelblatt

Ansicht Chasern von der Lufingerstrasse: Planwerkstadt AG

# 1. Planungsgegenstand

Die erlassende Behörde von Nutzungsplanungen erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und die Richtplanungen berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung tragen.

Dieser Erläuterungsbericht gibt gemäss Art. 47 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV) bedarfsgerecht Auskunft über die Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern in der Stadt Kloten.

## 2. Ausgangslage

### 2.1. Anlass

Der Perimeter der Aufzoning umfasst der heute in der Zone WG2a liegende Teil des Planungsperimeters Chasern im Eigentum der Stadt Kloten. Er umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 3601 und Teile der Grundstücke Kat.-Nr. 3619 und 6124. Es ist der von der Hohrainlistrasse und den nördlich davon befindlichen Hausgrundstücken eingefasste Teil der WG2a. Dieser Perimeter hat durch seine verkehrliche Erschliessung ein Verdichtungspotenzial. Der Perimeter ist Bestandteil des Areal «Chasern», das der Stadt Kloten gehört und für das zurzeit in einem Studienauftrag eine Überbauung geplant wird. Mit der Überbauung sollen im Interesse der Stadt ein öffentlicher Park, bezahlbarer Wohnraum und altersgerechte Wohnungen entstehen. Die Überbauung soll auf Grundlage des Studienauftrages im Baurecht von der Baugenossenschaft SILU (nachfolgend als «SILU» bezeichnet) erstellt und betrieben werden. Der Baustart für die neu zu errichtenden Gebäude der Baugenossenschaften soll 2028 erfolgen.



Abbildung 1: Perimeter Aufzoning Chasern (rot)  
Quelle: swissimage 2022

## 2.2. Handlungsbedarf

Im Verlauf der planungsrechtlichen Abklärungen für die Entwicklung des Areals «Chasern» wurde festgestellt, dass das Areal Potenzial für eine Aufzoning hat. Dabei wurde die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Lage des Areals innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) des Flughafen Klotens berücksichtigt. Der westliche Teil des Areals befindet sich im Einzugsbereich von 150 m von der Bushaltestelle Hohrainli und erfüllt die Bedingungen, die gemäss kantonalem Richtplan innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen für eine Aufzoning gelten. Ein Aufzoning hat Auswirkungen auf die umsetzbare Geschossfläche und den Mindestgewerbeanteil im Areal. Deshalb soll die Aufzoning noch während der Durchführung des Studienauftrages «Wohnsiedlung Chasern» erfolgen.

## 2.3. Ziele

Das Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung ist es, den mit dem öffentlichen Verkehr entsprechend erschlossene Teil des Areals «Chasern» angemessen zu zonieren, um das volle Potenzial des Areals ausschöpfen zu können.

## 2.4. Bedeutung

Die Planung im Areal «Chasern» ist im öffentlichen Interesse. Mit dem Projekt sollen im Auftrag der Stadt Kloten mehrere öffentliche Aufgaben umgesetzt werden:

- Ausbau des Angebots an Alterswohnungen
- Ausbau des Angebots an bezahlbarem Wohnraum
- Erstellung eines öffentlichen Quartierparks
- Erstellung von Nutzungen im öffentlichen Interesse (u.a. Kindergarten, Schul-Zahnarzt-Klinik, Musikschule)

Die Aufzoning erlaubt, an einem angemessenen Standort mehr Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Vor diesem Hintergrund ist die Aufzoning der Zone WG2a rechtmässig, zweckmässig und angemessen.



Abbildung 2: Perimeter Studienauftrag «Wohnsiedlung Chasern»  
Quelle: swissimage 2022, eigene Darstellung

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Studien

#### 3.1. Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Chasern befindet sich im Handlungsraum Stadtlandschaft. Auf die Handlungsräume Stadtlandschaften und Urbane Wohnlandschaften sollen als Stossrichtung 80% des zukünftigen Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich entfallen. Die angrenzenden Lufinger- und Bülacherstrasse sind bestehende Hauptverkehrsstrassen.

Der Perimeter liegt vollständig innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) nach kantonalem Richtplan. Grundsätzlich dürfen innerhalb der AGL keine zusätzlichen Wohnnutzungen geschaffen werden. Allerdings ist unter Pt. 4.7.2 des Richtplans definiert, unter welchen Voraussetzungen innerhalb der AGL dennoch aufgezont werden kann. Demnach können eingezonte und erschlossene Gebiete im Handlungsraum Stadtlandschaften aufgezont werden, wenn die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes (IGW) ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde verursacht wird und das Gebiet entweder

- eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und im Einzugsbereich von 300 m einer S-Bahn-Station oder im Einzugsbereich von 150 m einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde liegt oder
- damit ein hochwertiger Schallschutz gefördert und keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden.

Mit der Aufzoning sollen neue Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Folglich kommt eine Aufzoning nur unter Erfüllung der Bedingungen gemäss lit. a in Frage.

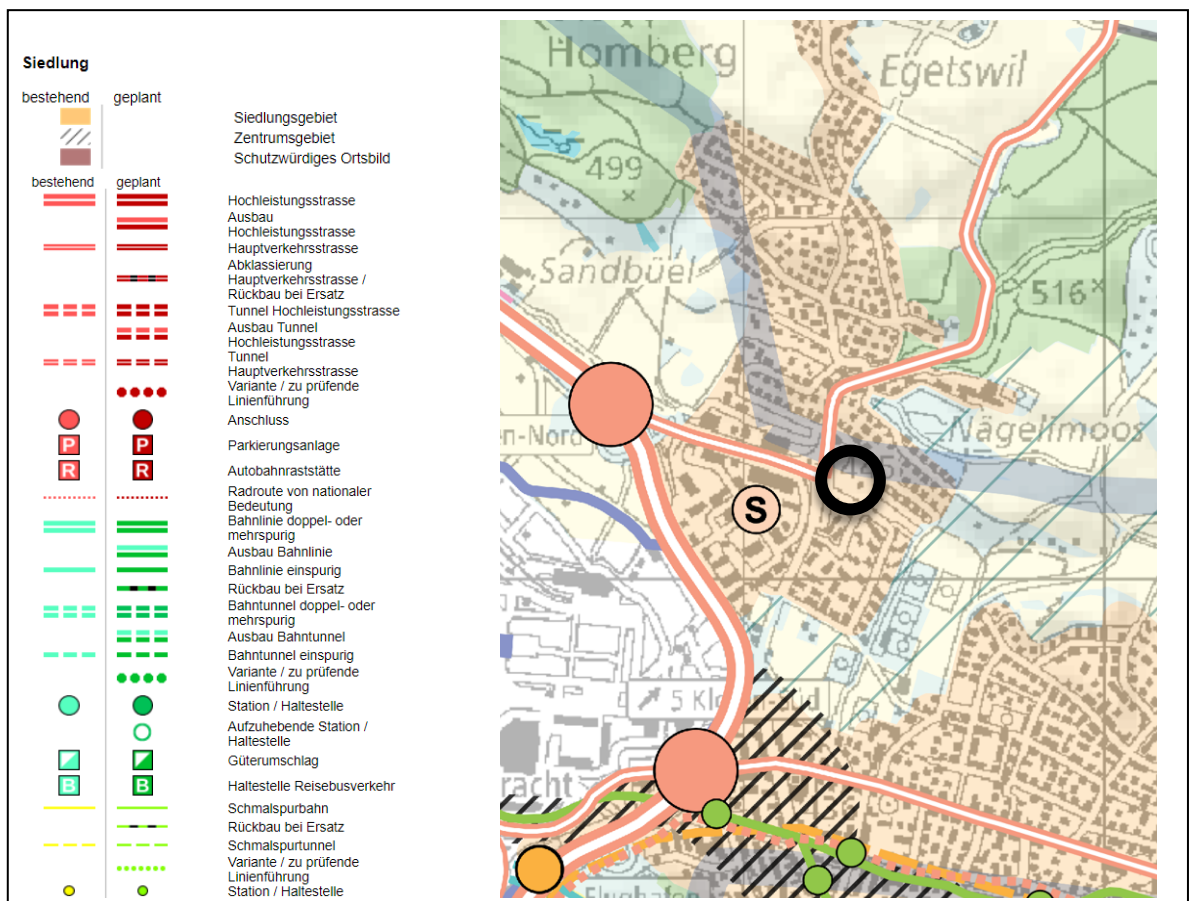


Abbildung 3: Kantonaler Richtplan (Stand 11.03.2024), Planungsgebiet schwarz umkreist  
Quelle: geo.zh.ch/maps, abgerufen am 15.08.2025

### 3.2. Regionaler Richtplan

#### Siedlung und Landschaft

Im Regionalen Richtplan Glattal (Siedlung und Landschaft) ist das Areal «Chasern» dem Siedlungsgebiet und dem durchgrünten Stadtkörper zugeordnet. Im durchgrünten Stadtkörper ist eine geringe bis mittlere bauliche Dichte vorgesehen. Die Bebauung weist eine offene Anordnung, eine markante Durchgrünung und mehrheitlich ausgedehnte Wohngebiete auf. Weiter befindet sich das Areal im Ausschlussgebiet für Hochhäuser. Das Areal befindet sich nicht in einem Gebiet mit Nutzungsvorgaben (Arbeitsplatzgebiete, Mischgebiete oder Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen).

Im Regionalen Raumordnungskonzept Glattal 2017 ist der Perimeter der geringen Nutzungsdichte mit 50-100 Einwohnenden und Beschäftigten pro ha Bauzone zugeordnet.

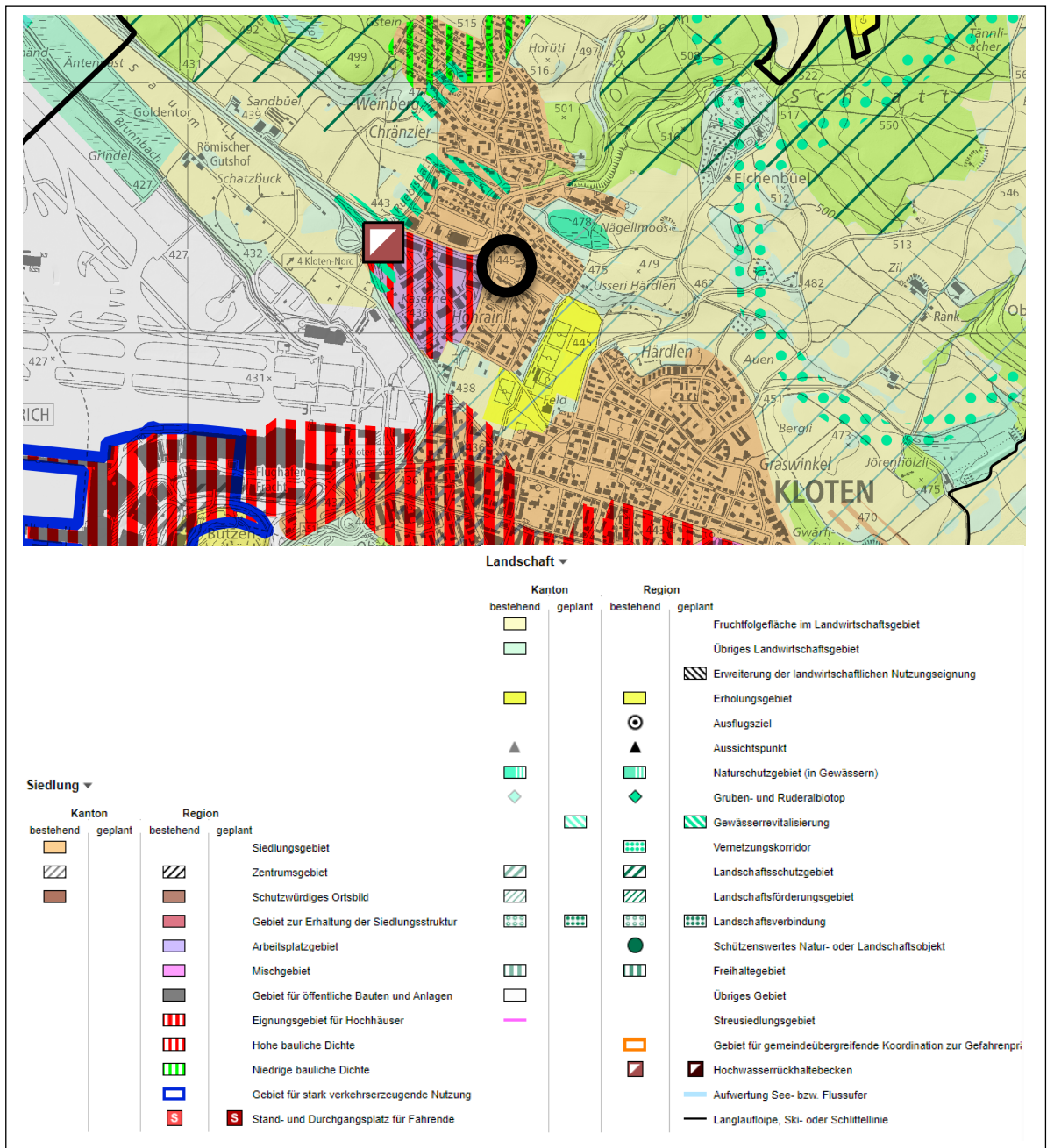


Abbildung 4: Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 1301/2021), Planungsgebiet schwarz umkreist  
Quelle: geo.zh.ch/maps, abgerufen am 15.08.2025

## Verkehr

Mit dem Regionalen Richtplan Glattal (Verkehr) wird der bestehende Radweg Lufingerstrasse/Bülacherstrasse gesichert. An der Kreuzung Lufingerstrasse/Bülacherstrasse sind ein Radweg und die Umgestaltung des Strassenraums geplant. Die Kreuzung ist zudem als Knoten mit Bedarf für Buspriorisierung ausgewiesen. Damit zeigt sich, dass der Erschliessung mit dem Bus auch in Zukunft eine hohe Bedeutung zukommt und vielleicht noch zunehmen wird.

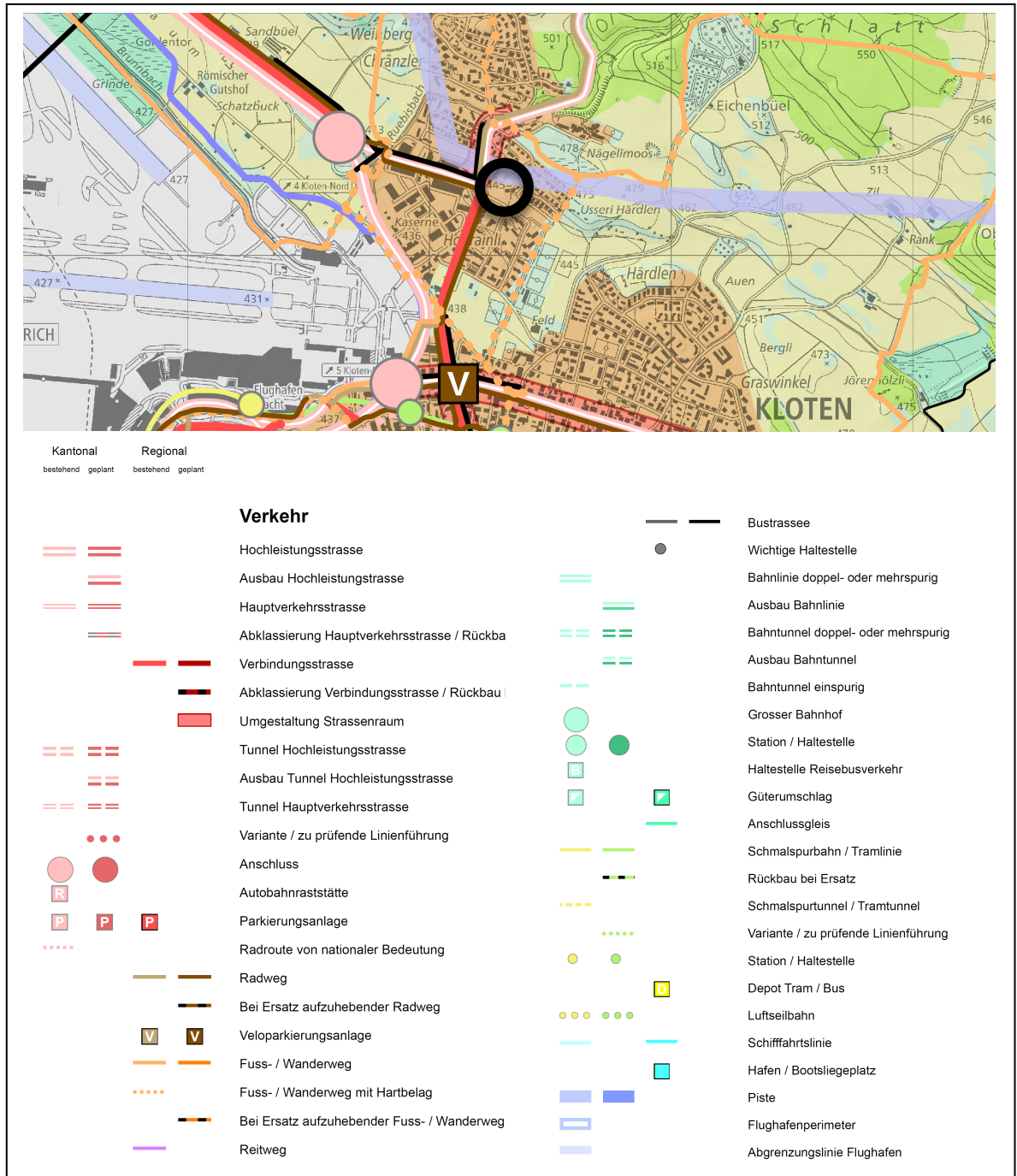


Abbildung 5: Regionaler Richtplan Verkehr (RRB Nr. 1301/2021), Planungsgebiet schwarz umkreist  
Quelle: geo.zh.ch/maps, abgerufen am 15.08.2025

### 3.3. Kommunalen Richtplan

Der kommunale Siedlungsrichtplan der Stadt Kloten stammt aus dem Jahr 1999. Der Perimeter befindet sich im Wohngebiet. Die Anpassung der Grundzonierung 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 wurde einer Gesamtrevision unterzogen. Der Gemeinderat hat die Vorlage am 4. Juni 2024 festgesetzt, sie wurde jedoch bei der Abstimmung vom 24. November 2024 von der Stimmbewölkerung abgelehnt. Auch wenn der Richtplan 2024 somit keine Vorwirkung hat, ist er aussagekräftiger für die vorgesehene Entwicklung der Stadt Kloten als der veraltete Richtplan 1999. Der Richtplan 2024 wird deshalb an dieser Stelle als informelles Leitbild auch berücksichtigt.

Der Perimeter wird dem Gebiet S2.02 Hohrainli zugerechnet. Als Ziel ist die Aktivierung der Baulandreserven am Trottackerweg (Chasern) definiert. Die Teilrevision entspricht diesem Ziel. Der Perimeter ist Teil der Raumbildung S7.06 Bülacherstrasse/Lufingerstrasse. Der Ortseingang und der Strassenraum sollen dort besser gefasst werden. Die Teilrevision hat darauf keinen Einfluss.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern entspricht sowohl dem rechtskräftigen kommunalen Richtplan 1999 als auch der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans (Festsetzung Gemeinderat 4.6.2024).

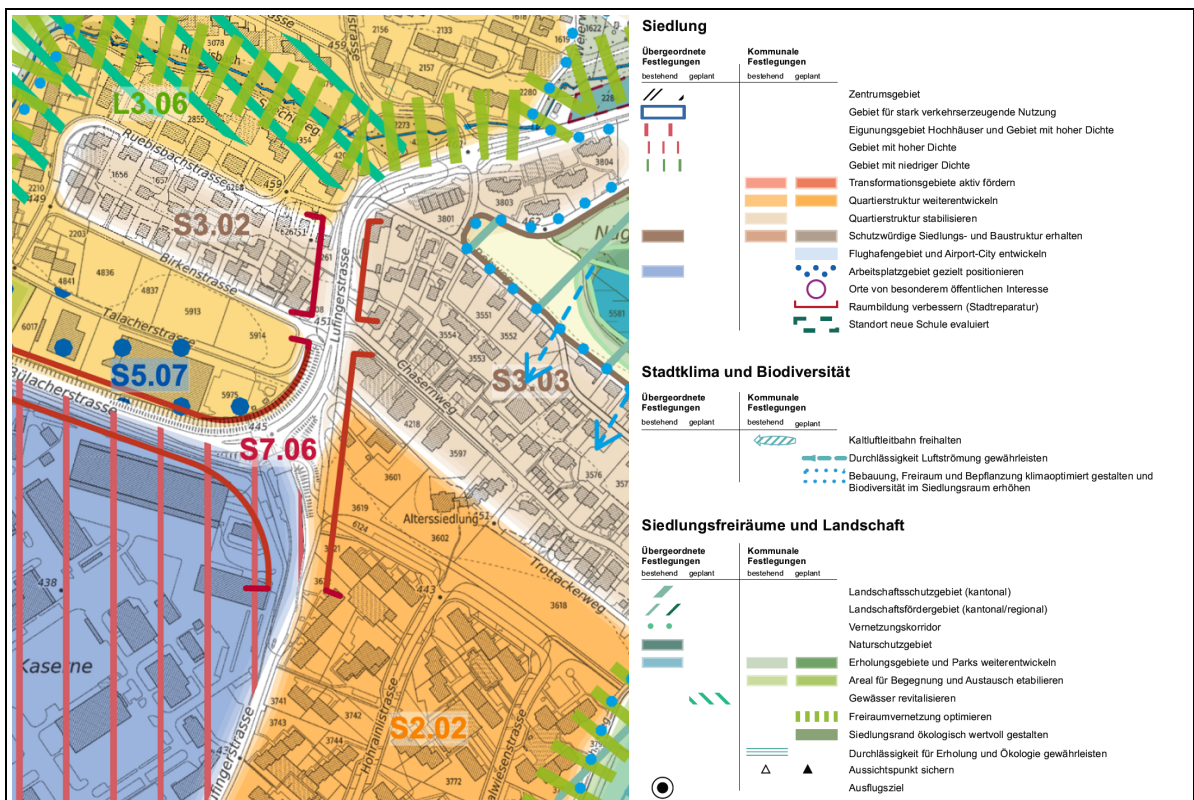


Abbildung 6: Kommunalen Richtplan Siedlung, Stadtklima und Landschaft (Festsetzung Gemeinderat 4.6.2024)

Quelle: Stadt Kloten

### 3.4. Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten (BZO) wurde am 6. November 2012 festgesetzt und enthält Teilrevisionen bis zum 13. Oktober 2023. Zurzeit ist die Teilrevision IVHB / Klimaanpassungen 2025 in Erarbeitung. Die BZO-Teilrevision umfasst die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und die Anpassung der Bauordnung an die übergeordnete Gesetzgebung (insb. klimaangepasste Siedlungsentwicklung). Themenbereiche, die gemäss der übergeordneten Gesetzgebung Revisionsbedarf aufweisen wie z. B. die Umsetzung der IVHB oder der Hochwasserschutz, werden folglich mit der laufenden BZO-Teilrevision und nicht der vorliegenden Teilrevision Nutzungsplanung Chasern abgehandelt. Die BZO-Teilrevision wurde noch nicht veröffentlicht und entfaltet noch keine Vorwirkung.

Der Perimeter befindet sich in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2a. In den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung sind mässig störende Betriebe zulässig, wobei der Wohnanteil mindestens 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen betragen muss. Im Perimeter gilt kein abweichender Wohnanteil. In der WG2a beträgt die zulässige Ausnützungsziffer ohne Anwendung eines Bonus 40 %.

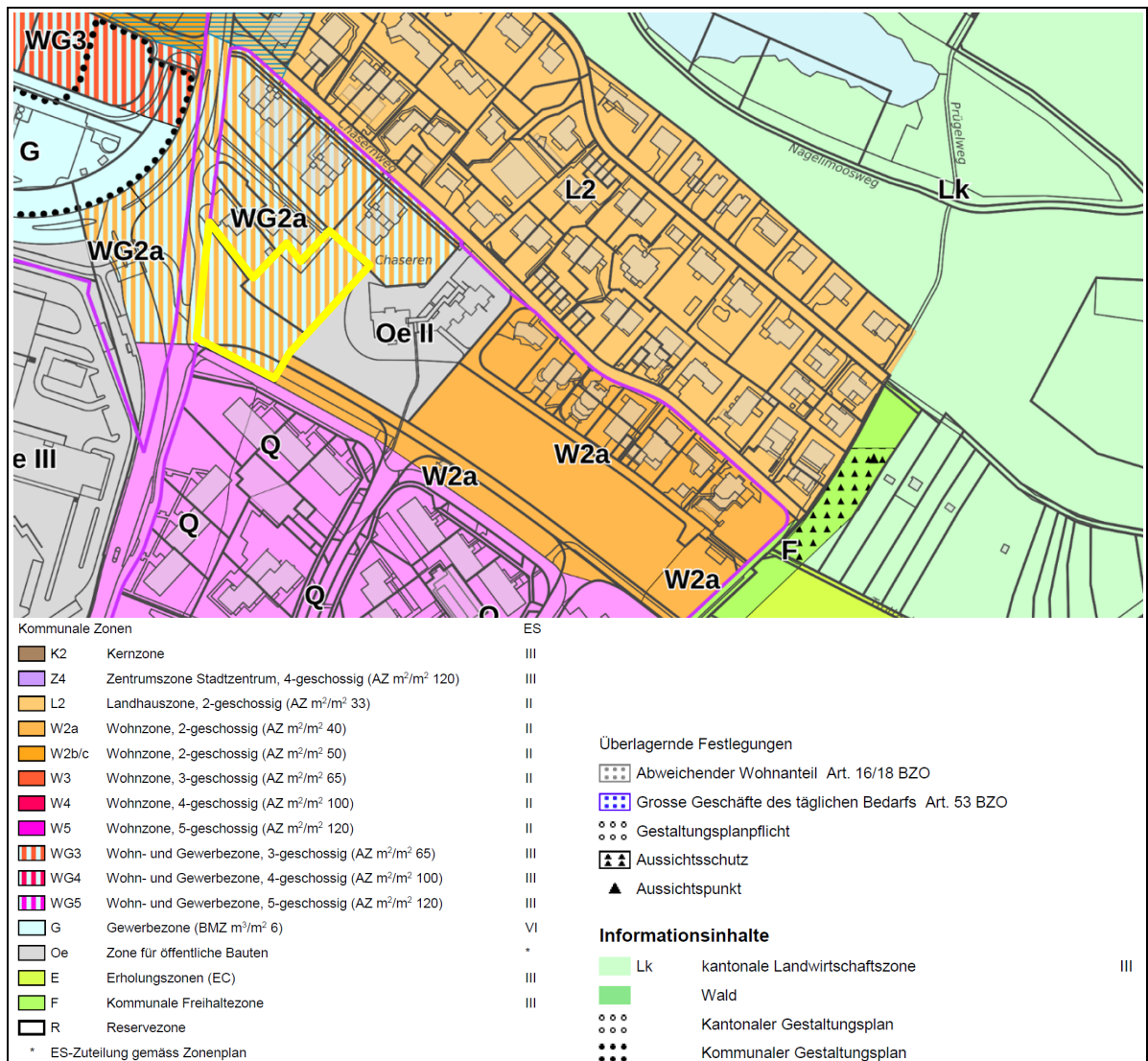


Abbildung 7: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Kloten (ÖREB, maps.zh.ch), Planungsgebiet gelb umrandet  
Quelle: Stadt Kloten

### 3.5. Genereller Entwässerungsplan

Im Generellen Entwässerungsplan der Stadt Kloten von 2010 (GEP) ist das Gebiet mit einer Einwohnerdichte von 99 E+B/ha berücksichtigt. Wird dieser Wert mit der vorliegenden Aufzoning nicht überschritten, dürfte die Kapazität der Kanalisation und der Abwasserreinigungsanlage gemäss GEP ausreichend sein. Hinsichtlich Regenwasser ist die Richtlinie Regenwasserbewirtschaftung des Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft von 2022 massgebend. Mit der vorliegenden Teilrevision Nutzungsplanung beträgt die Einwohnerdichte im Quartier 97 E+B/ha (siehe Kapitel 5.1), und die Kapazität dürfte damit ausreichend sein. Die Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Mischabwasserkanalisation sind ausserdem gut gegeben. Es wird empfohlen, frühzeitig ein Entwässerungskonzept für die Wohnsiedlung Chasern auszuarbeiten.

Gemäss § 14 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz ist der GEP laufend zu aktualisieren. Es deshalb zu prüfen, ob die im GEP von 2010 verwendeten Zahlen noch aktuell sind. Die Stadt Kloten hat eine Überarbeitung des GEP bereits angestossen. Die Abteilung Planung/Infrastruktur + Forst hat am 8. August 2025 diesbezüglich den Auftrag zur Ausarbeitung eines Pflichtenheftes erteilt. In dieser Überarbeitung werden die Entwicklungen der Wohnsiedlung Chasern berücksichtigt.

### 3.6. Sicherheitszonenplan

Gemäss Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit Hindernisbegrenzung. Im Sicherheitszonenplan der Stadt Kloten vom 3. September 2018 liegt der Perimeter in der Abflug-Zone und wird von einer Kalotte Terrain + 25 m überlagert. Im betroffenen Perimeter ist die Höhenbegrenzung für dauerhafte Objekte somit bei 25 Meter über Grund inklusive Aufbauten vom ursprünglich gewachsenen Terrain. In der vorgesehenen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 ist eine Gebäudehöhe von maximal 11.4 m und eine Firsthöhe von maximal 7 m zulässig. Somit liegt die Höhenbegrenzung für dauerhafte Objekte bei 18.4 m. Die neue Zonierung ist somit mit den Vorgaben des Sicherheitszonenplan vereinbar.

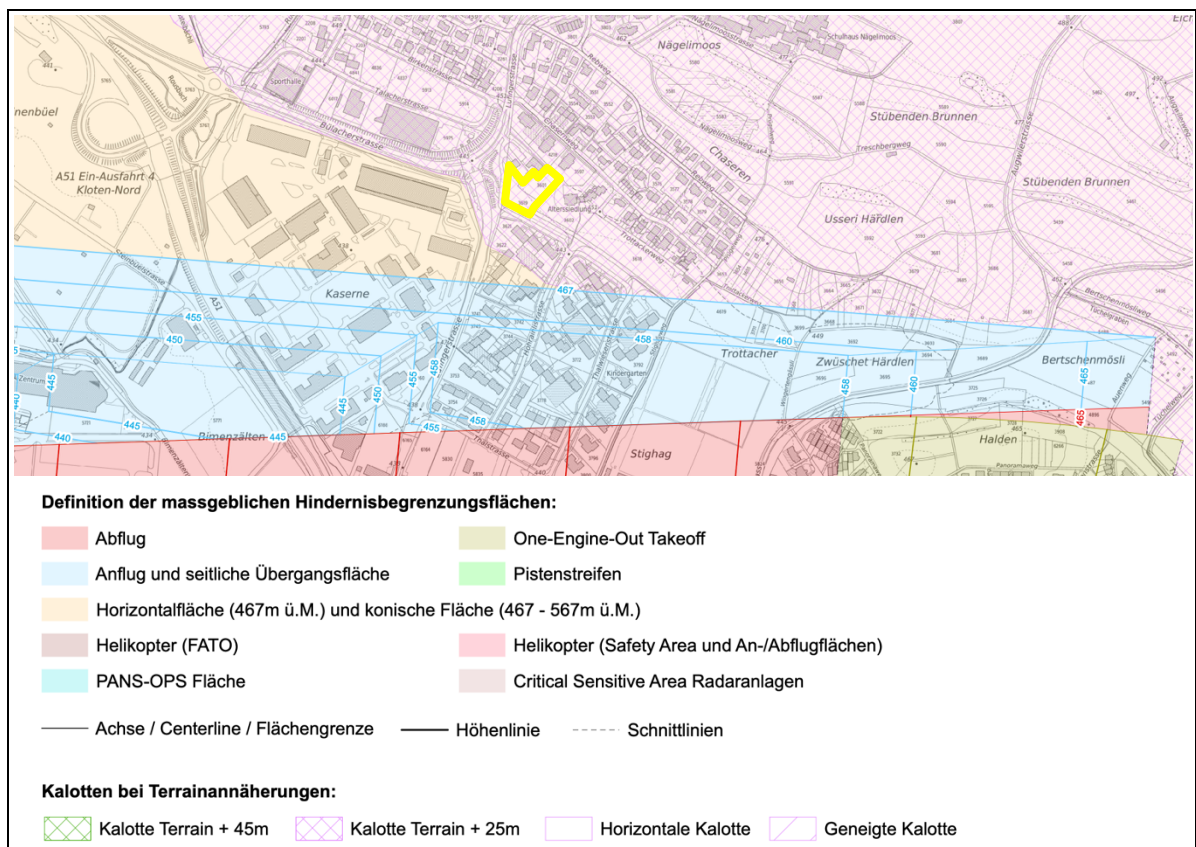


Abbildung 8: Ausschnitt Sicherheitszonenplan der Stadt Kloten (vom 3. September 2018), Planungsgebiet gelb umrandet  
Quelle: Stadt Kloten

### 3.7. Studienauftrag «Wohnsiedlung Chasern»

Das Gebiet Chasern gehört der Stadt Kloten und wurde über Jahrzehnte für die Erstellung einer Ortsumfahrung freigehalten. Mit der Streichung der Ortsumfahrung aus dem kantonalen Richtplan soll der Streifen nun einer Weiterentwicklung zugeführt werden.

2021 wurde in einem partizipativen Prozess aus dem Quartier das «Leistbild Chasern» erarbeitet. Darin wurde festgelegt, dass das Areal in einen naturnahen Freiraum, einen Quartierpark mit öffentlichen Nutzungen und eine dichte Bebauung mit bezahlbarem Wohnraum dreigeteilt werden soll. Ausserdem hat das Areal «Chasern» gemäss der Entwicklungsstrategie für die Schaffung von Alterswohnraum erste Priorität, um für Alterswohnungen nutzbar gemacht zu werden. Auf Grundlage des Leistbildes wurde für das Areal 2023 eine Bauträgerausschreibung durchgeführt, die die Baugenossenschaft SILU für sich entscheiden konnte. Nun soll ein Bauprojekt erstellt werden, auf dessen Grundlage die Baurechtsverträge zwischen der Stadt Kloten und der SILU abgeschlossen werden können.

Für die Ermittlung der Bauprojektes wird vom Mai 2025 bis Mai 2026 ein zweistufiger Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Mit dem Studienauftrages sollen nachhaltige Lösungsvorschläge gefunden werden für eine generationenübergreifende Wohnsiedlung mit Gemeinschaftsflächen und einer öffentlichen Freifläche als Treffpunkt. Angestrebt werden mindestens 120 Wohnungen, darunter mindestens 30 für Seniorinnen und Senioren. Der Lösungsvorschlag soll einen Übergang zwischen den Quartieren Hohrainli und Chasern schaffen und das bestehende Gebäude Chasernweg 20 mit 20 Alterswohnungen integrieren. Der Baustart für die neu zu errichtenden Gebäude der Baugenossenschaften soll 2028 erfolgen.

Es ist im öffentlichen Interesse, dass in der Wohnsiedlung Chasern möglichst viele bezahlbare Wohnungen erstellt werden. Mit einer Aufzoning wird ermöglicht, dass mehr bezahlbare Wohnungen erstellt werden können. Im Studienauftrag werden in Verbindung mit dem Alterswohnen auch gewerbliche Nutzungen gefordert, womit eine Wohnanteilsbeschränkung eingehalten werden kann.

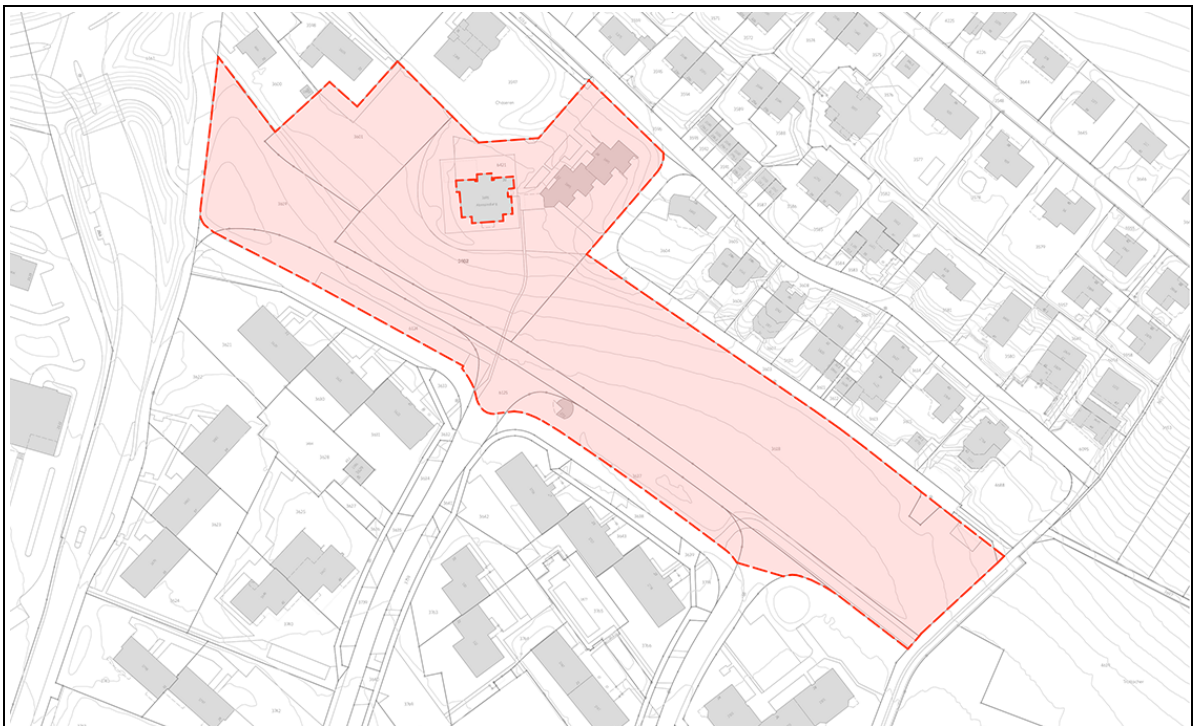


Abbildung 9: Bearbeitungsperimeter des Studienauftrags «Wohnsiedlung Chasern»  
Quelle: Amtliche Vermessung, [geo.zh.ch/maps](http://geo.zh.ch/maps), eigene Darstellung

## 4. Weitere gesetzliche Grundlagen

### 4.1. Lärmschutz

Für den Perimeter gilt mit der rechtskräftigen Zonierung (WG2a) die Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Mit der Aufzoning zur Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 bleibt das Gebiet Chasern weiterhin der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt.

Im Rahmen des Studienauftrages «Wohnsiedlung Chasern» hat das Ingenieurbüro Andreas Suter ein Lärmgutachten erarbeitet (d. 30.08.2025, vgl. Beilage B1). Das Lärmgutachten erbringt den Nachweis, dass eine gemischt genutzte Überbauung im Areal «Chasern» lärmtechnisch und umweltrechtlich möglich ist. Ausserdem liegt der Fluglärm gemäss dieser Einschätzung während dem Tag unter den Immissionsgrenzwerten (IGW) und überschreitet diese auch während der ersten Nachtstunde nicht (Belastung unter 55 dB(A)). Damit ist die Voraussetzung an den Lärmschutz für eine Aufzoning innerhalb der AGL gemäss kantonalem Richtplan erfüllt.

### 4.2. Störfallvorsorge

Ein Teil der Projektparzelle Kat.-Nr. 3619 liegt im Konsultationsbereich der Durchgangsstrasse Lufingerstrasse/Bülacherstrasse. Die Personenbelegung in der relevanten Scannerzelle beträgt 16 Personen (siehe Anhang A). Das ist weit entfernt vom Referenzwert für die Risikorelevanz von 300 Bewohnenden und Beschäftigten. In der bebaubaren Fläche (abzüglich der Grenz- und Strassenabstände) des Perimeters im Konsultationsbereich von rund 20 m<sup>2</sup> wird diese Personenbelegung mit Sicherheit nicht erreicht. Zudem ist der Perimeter von der Strasse mit einem Wall abgeschirmt, was das Risiko weiter vermindert. Empfindliche Einrichtungen sind im Konsultationsbereich nicht vorgesehen. In der zweiten Stufe des Studienauftrags ist vorgegeben, dass im Konsultationsbereich keine empfindlichen Einrichtungen platziert werden dürfen.

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass die Risiken (Gesamtsummenkurve aus den Leitstoffen Chlor, Propan oder Benzin) unter Berücksichtigung aller Entwicklungen (Umgebung, Bahninfrastruktur, Bahnbetrieb) im akzeptablen Bereich verbleiben. Risikokurven im akzeptablen Bereich werden in der aktuellen Praxis der Kantone als tragbar beurteilt. Voraussetzung ist, dass die allgemeinen Sicherheitsmassnahmen nach Art. 3 Störfallverordnung (StfV) umgesetzt sind sowie einfache raumplanerische und bauliche Massnahmen geprüft werden. Im Rahmen des Bauprojekts sind Massnahmen zur Minderung der Risiken zu prüfen und bei Verhältnismässigkeit umzusetzen.

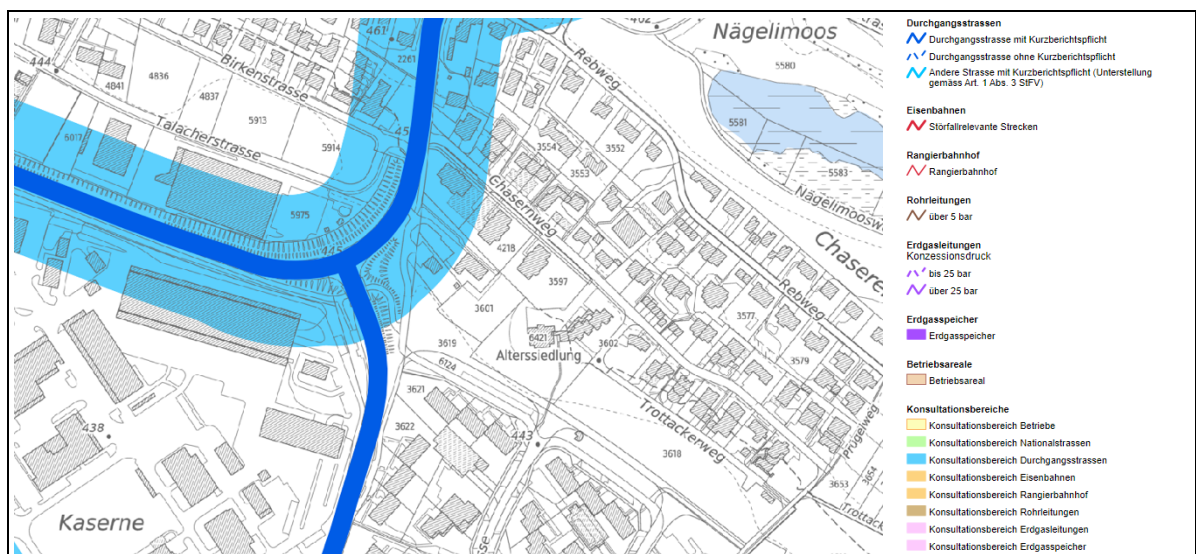


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Plan Risikokataster  
Quelle: geo.zh.ch/maps, abgerufen am 15.08.2025

### 4.3. Belastete Standorte

Im Perimeter liegen keine belasteten Standorte vor. Im Zusammenhang mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern ergibt sich dadurch kein weiterer Handlungsbedarf.

### 4.4. Naturgefahren

Gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich tangiert die Projektparzellen Kat.-Nrn. 3619 und 6124 ein Bereich, welcher durch Hochwasser (mittlere Gefahrenstufe) gefährdet wird. Die Gefährdung besteht von der Lufingerstrasse her, von wo bei einem Hochwasserereignis Wasser in die auf den Parzellen liegende Senke fliesst. Die Gefahrenkarte weist im Fall eines 300-jährlichen Hochwasserereignisses eine Wassertiefe von 0.25 m bis 0.75 m aus.

Durch die Aufzoning wird das Schadenpotenzial erhöht. Gemäss § 12 Wasserwirtschaftsgesetz darf das Hochwasserrisiko ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden. Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Für den Perimeter wird das Risiko und die möglichen Massnahmen im Bauprojekt bestimmt. Durch Terrainveränderungen (Anhebung der Senke) und Objektschutzmassnahmen an den Gebäuden (Schutzkoten für Gebäudeöffnungen) kann die Hochwassergefährdung minimiert werden. Die notwendigen Massnahmen werden bei der Baubewilligung mit einem Gebäudeschutznachweis belegt.

Zu beachten ist, dass nicht nur die Gefährdung, sondern auch die Nutzung das Risiko bestimmt. Das heisst, um das Risiko zu minimieren, sollten Nutzungen mit hoher Personenbelegung oder hohem Sachwert ausserhalb der Gefährdung platziert werden. Ansonsten müssen sie mit entsprechenden Massnahmen geschützt werden.

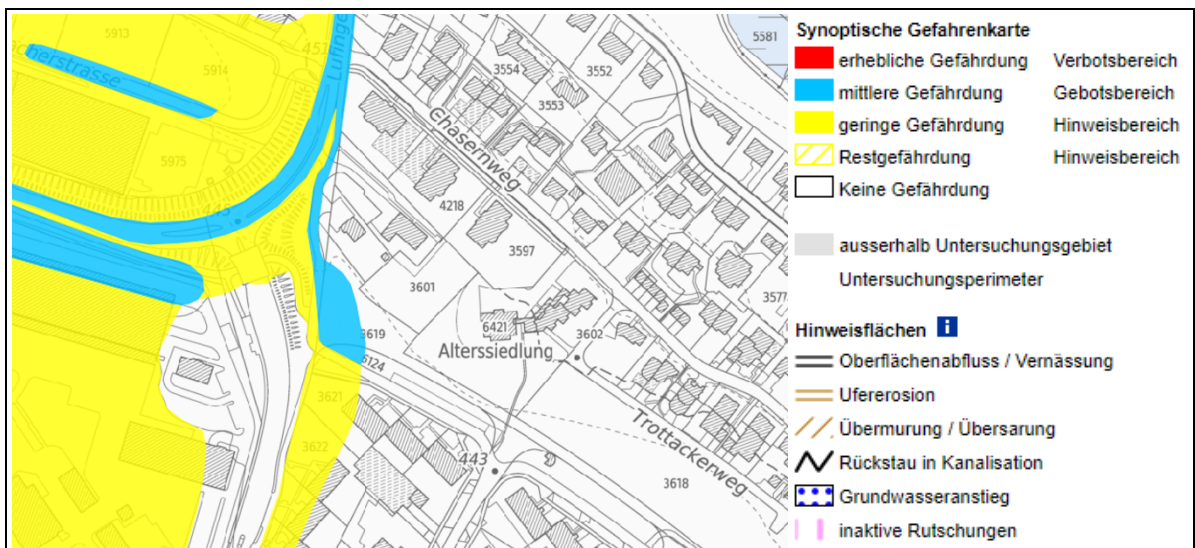


Abbildung 11: Ausschnitt aus der Naturgefahrenkarte  
Quelle: geo.zh.ch/maps, abgerufen am 15.08.2025

#### 4.5. Oberflächenabfluss

Gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Kantons Zürich tangieren die Projektparzellen Kat.-Nrn. 3619 und 6124 einen Bereich, in dem aufgrund des heutigen Terrains eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss besteht. Die Gefährdung deckt sich mit dem Bereich, in dem auch die Hochwassergefährdung besteht. Die Befunde der Oberflächenabflusskarte sind bei der Projektierung der Bauten und Anlagen gemäss SIA-Norm 261/1:2020 zu beachten.



Abbildung 12: Ausschnitt aus der Naturgefahrenkarte  
Quelle: geo.zh.ch/maps, abgerufen am 15.08.2025

#### 4.6. Gewässerschutz

Das von der Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern betroffene Gebiet befindet sich gemäss der Gewässerschutzkarte vollständig im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Beim Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> handelt es sich um einen besonders gefährdeten Bereich. Innerhalb dieses Bereichs sind kantonale Bewilligungen für Bauten und Anlagen notwendig. Weiter dürfen keine Anlagen bewilligt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer sind, und es gelten besondere Vorschriften für die Gewinnung von Kies, Sand und anderem Material. Im Zusammenhang mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern ergibt sich dadurch kein weiterer Handlungsbedarf.

Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich hat der mittlere Grundwasserspiegel im Perimeter eine geringe Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit. Es ist ein Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Dies ist im Baubewilligungsverfahren zu beachten. Auf Stufe der Nutzungsplanung ergibt sich dadurch kein weiterer Handlungsbedarf.

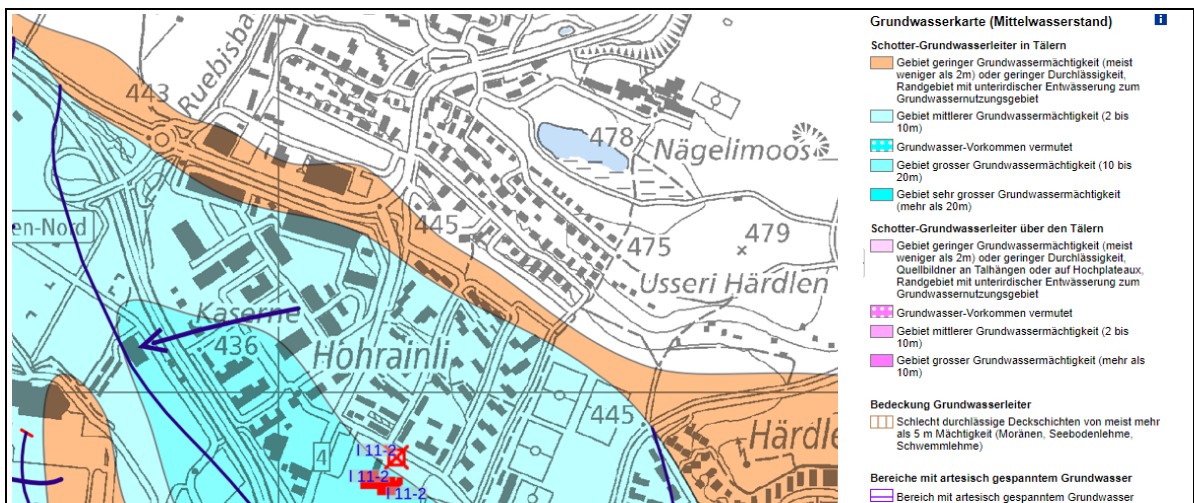


Abbildung 13: Ausschnitt aus der Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)  
Quelle: maps.zh.ch, abgerufen am 12.09.2024

## 5. Gegenstand der Teilrevision der Nutzungsplanung

Der Perimeter wird mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern von der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2a in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont. Für das Gebiet wird ausserdem ein maximaler Wohnanteil von 85 % gemäss Art. 18 Abs. 4 BZO festgelegt.

### 5.1. Aufzoning

Der Perimeter soll in die Zone umgezont werden, die der verkehrlichen Erschliessung und der im Gebiet geforderten Dichte am ehesten entspricht. Dabei ist insbesondere die Abgrenzungslinie Flughafen und die bauliche Dichte gemäss Regionalen Raumordnungskonzept zu beachten.

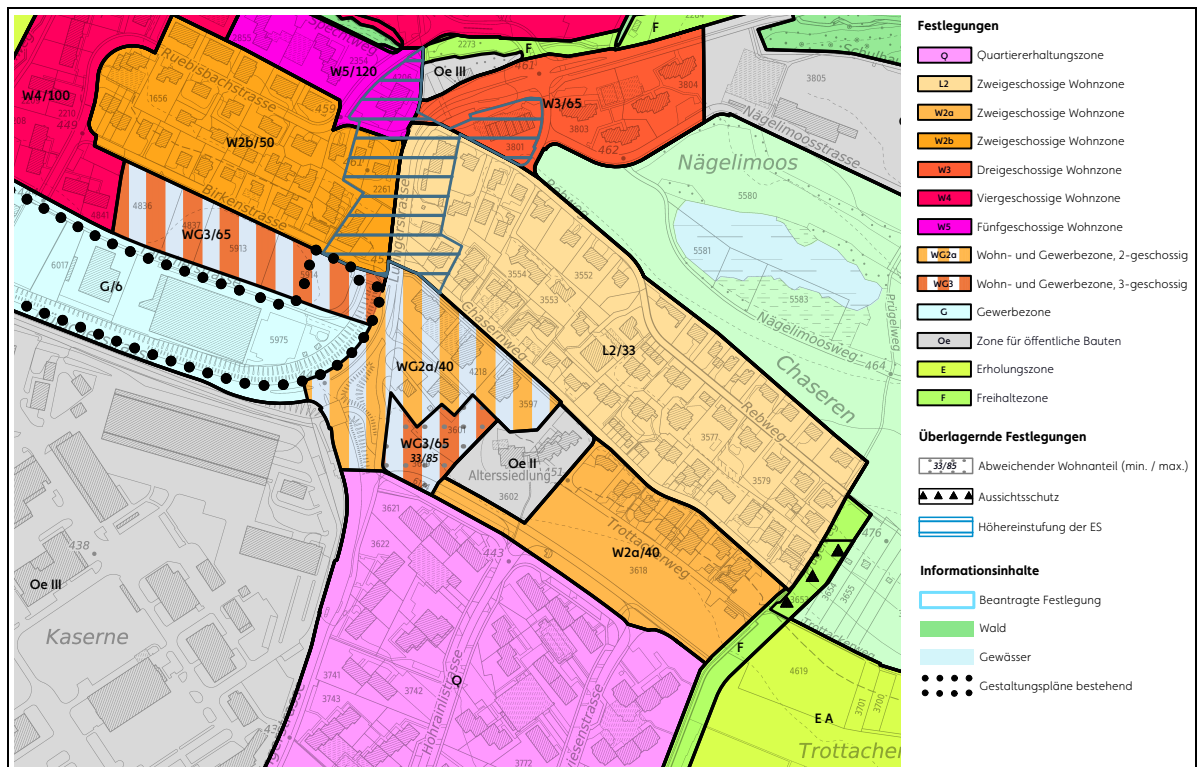


Abbildung 14: Teilrevidierter Zonenplan nach der vorliegenden Teilrevision

Quelle: Planwerkstadt AG

### Abgrenzungslinie Flughafen

Der Perimeter liegt in der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) gemäss kantonalem Richtplan. Die Aufzoning ist vorliegend nur möglich wenn:

- das Gebiet sich im Handlungsraum Stadtlandschaft befindet;
- die Überschreitung des Immissionsgrenzwerte (IGW) ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde verursacht wird;
- das Gebiet eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und;
- im Einzugsbereich von 300 m einer S-Bahn-Station oder im Einzugsbereich von 150 m einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde liegt.

Das Gebiet Chasern befindet sich im Handlungsraum Stadtlandschaft. Auf die Handlungsräume Stadtlandschaften und Urbane Wohnlandschaften sollen als Stossrichtung 80% des zukünftigen Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich entfallen.

Im Perimeter werden die IGW durch den Flugverkehr weder während dem Tag noch während der Nacht überschritten. Der Perimeter der Teilrevision liegt ausserhalb des Bereichs, der während der ersten Nachtstunde eine Belastung von mehr als 55 dB(A) aufweist (siehe Beilage B1).

Die neue Zonierung ist eine Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung gemäss Art. 18 Abs. 4 BZO. Der Wohnanteil wird auf maximal 85 % beschränkt. Mit der Wohnanteilsbeschränkung wird sichergestellt, dass im Perimeter ein für die Lärmbelastung und der Nutzung als Mischzone angemessener Gewerbeanteil von 15 % umgesetzt wird. Der minimale Wohnanteil bleibt wie bisher bei 1/3 gemäss Art. 18 Abs. 3 BZO.

Der Perimeter befindet sich im Einzugsbereich von 150 m der Haltestelle Kloten, Hohrainli. Die Bushaltestelle Hohrainli weist acht Halte pro Stunde auf und ist damit gut erschlossen. Die Busse der Linien 732 und 734 halten jeweils zwei Mal die Stunde in jeweils beide Richtungen. Mit der vorgesehen Umgestaltung des Knoten Lufingerstrasse/Bülacherstrasse und der Buspriorisierung könnte die Anzahl der Verbindungen noch zunehmen.

Unter diesen Umständen sind alle Bedingungen der AGL für eine Aufzoning gegeben.

### Bauliche Dichte

Im regionalen Raumordnungskonzept (RegioROK) ist das Gebiet Chasern einer geringen Nutzungsdichte (50-100 Personen pro Hektare Bauzone) zugeordnet. Die neue Zonierung muss dieser Vorgabe entsprechen. Die geforderten Nutzungsdichten sind bei Betrachtung zusammenhängender Gebiete grossräumig einzuhalten. Kleinräumige Abweichungen um maximal eine Dichtestufe sind möglich, sofern dies mit der ortsplannerischen Gesamtschau abgestimmt oder mit dieser vereinbar ist.

Für die Einschätzung der Dichtestufe wird das zusammenhängende Gebiet der Zone WG2a, wie es in der Quartieranalyse-Karte des kantonalen GIS ausgewiesen ist, betrachtet. Der Perimeter der Aufzoning umfasst darin die einzigen nicht überbauten Flächen. Für die Betrachtung wird im Perimeter von einem vollen Ausbaugrad ausgegangen. Es wird das Dichtepotenzial vor und nach der Aufzoning verglichen. Berücksichtigt wird auch der Mindestgewerbeanteil, der mit der Teilrevision umgesetzt wird.

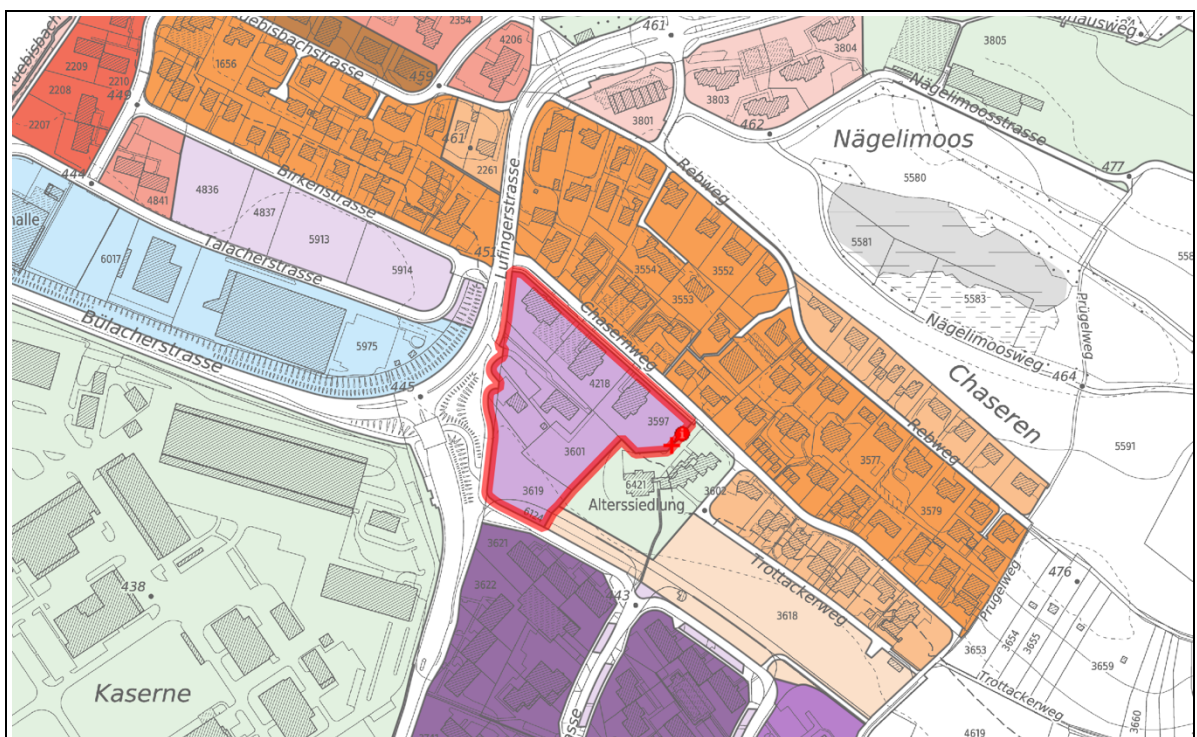


Abbildung 15: Zu betrachtendes Quartier (rot umrandet) gemäss GIS Quartieranalyse  
Quelle: Planwerkstadt AG

### Zustand Quartier heute (gemäss kantonalem GIS)

| Fläche [m <sup>2</sup> ] | Bewohnende | Beschäftigte | Personen total |
|--------------------------|------------|--------------|----------------|
| 11'883                   | 57         | 5            | 62             |

### Vergleich

|   | Perimeter WG2a | Perimeter WG3 |
|---|----------------|---------------|
| Fläche [m <sup>2</sup> ]                | 3'848          | 3'848         |
| Ausnutzungsziffer [%]                   | 40.0           | 65.0          |
| Ausnutzung total [m <sup>2</sup> ]      | 1'539          | 2'501         |
| Ausnutzung Wohnen [m <sup>2</sup> ]     | 1'539          | 2'126         |
| Annahme Einwohnende <sup>1</sup>        | 31             | 43            |
| Ausnutzung Gewerbe [m <sup>2</sup> ]    | -              | 375.18        |
| Annahme Beschäftigte <sup>2</sup>       | -              | 10            |
| Personen Perimeter total [E+B]          | 31             | 53            |
| Nutzungsdichte Perimeter [E+B/ha]       | 80             | 137           |
| Personen Quartier total [E+B/ha]        | 93             | 115           |
| Nutzungsdichte ganzes Quartier [E+B/ha] | 78             | 97            |

<sup>1</sup> Auf Basis der Wohnfläche gemäss Gebäude- und Wohnungsstatistik des BFS (44.8 m<sup>2</sup> pro Person) bezogen auf die bewohnbare Fläche der Wohnungen, ohne Erschliessungsflächen. Berechnung: (Ausnutzung x 0.9) / 44.8.

<sup>2</sup> Ca. 1 beschäftigte Person pro 40 m<sup>2</sup> aGF

Der Vergleich zeigt, dass die Nutzungsdichte im Perimeter bei einer Aufzoning in die WG3 einer Dichtestufe über der Vorgabe des RegioROKs entspricht (137 E+B/ha entspricht einer mittlere Nutzungsdichte). Über das ganze Quartier betrachtet, ist die Nutzungsdichte mit 97 E+B/ha jedoch weiterhin gering. Somit werden die Vorgaben des regionalen Richtplans mit der Umzoning in die WG3 eingehalten.

Die Aufzoning führt zu einer absoluten Zunahme von rund 22 Personen gegenüber dem Potential im Bestand (Personen Perimeter total). Durch diese Zunahme ist mit keinen grossen Auswirkungen auf die Infrastruktur, insbesondere den Verkehr, zu rechnen.

## 5.2. Fazit

Vor all diesen Hintergründen ist es zweckmässig, rechtmässig und angemessen, den Perimeter der Zone WG3 und einem maximalen Wohnanteil von 85 % gemäss Art. 18 Abs. 4 BZO zuzuteilen.

## 6. Mehrwertausgleich

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG), das am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) per 1. Januar 2021 erlassen. Die Stadt Kloten hat am 9. März 2021 die Vorlage zur Mehrwertabgabe beschlossen und dadurch die Höhe des Abgabesatzes von 25 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts und eine Freifläche von 1200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die rechtskräftige Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich (d. 5. April 2022) regelt die Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren zur Ausrichtung von Beiträgen.

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).

Aus der Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern resultieren folgende planungsbedingte Mehrwerte:

- Für die Umzonung der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2a in die Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 resultiert ein kommunaler Mehrwert.

Für die Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern wird der kommunale Mehrwert ermittelt. Die Mehrwertermittlung wird durch die Stadt Kloten über die Online-Plattform «elektronische Mehrwertabgabe» (eMWA) des Amtes für Raumentwicklung Kanton Zürich vorgenommen. Die Mehrwertermittlung gibt detailliert Auskunft über die Grundlagen, die Berechnung und die Resultate.

### **Ermittelte Mehrwerte**

Für den Perimeter entsteht mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern ein planungsbedingter Mehrwert von rund CHF 81'000. Somit liegt der Mehrwert unter dem zu kürzenden Betrag von CHF 100'000. Für die Teilrevision der Nutzungsplanung entfällt folglich keine kommunale Mehrwertabgabe.

Die weiteren Ausführungen zur Mehrwertermittlung sind dem Auszug der eMWA zu entnehmen (siehe Beilage B2).

Das weitere Verfahren richtet sich nach der Mehrwertausgleichsverordnung Ziffer C.

## **7. Auswirkungen und Würdigung**

### **7.1. Siedlung**

Mit der Umzonung des Perimeters in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 gilt eine Ausnützungsziffer von 65 %. In den rechtskräftigen Zonen gilt eine Ausnützungsziffer von 40 %.

Die Erhöhung der Dichteziffer resultiert in einer nur geringen Erhöhung der baulichen Dichte, die weiterhin den Vorgaben des regionalen Raumordnungskonzeptes entspricht. Die zukünftige bauliche Dichte entspricht der Zielsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG), wonach der Boden haushälterisch genutzt werden soll. Insbesondere entspricht diese bauliche Dichte für das Gebiet Chasern der verkehrlichen Erschliessung im Einzugsbereich einer gut erschlossenen Bushaltestelle.

### **7.2. Verkehr**

Die vorgesehene planungsrechtliche Anpassung hat einen geringen Einfluss auf die Verkehrsbelastung. Durch die erhöhte bauliche Dichte wird die Mobilität um rund 20 Personen zunehmen. Aufgrund der Nähe zur Bushaltestelle Hohrainli wird ein Teil des neuen Verkehrsaufkommens über den öffentlichen Verkehr abgewickelt.

### **7.3. Umwelt**

Das Areal liegt innerhalb der Abgrenzungslinie. Die Bedingungen für eine Aufzonung werden erfüllt. Im Rahmen des Studienauftrages wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das aufzeigt, welche Massnahmen zu ergreifen sind, damit die Werte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingehalten werden können. Das Lärmgutachten ist in der Beilage B1 enthalten.

### **7.4. Würdigung**

Das Gebiet Chasern wird mit Nutzungen des öffentlichen Interesses überbaut. Der gut erschlossenen Lage entsprechenden wird mit der Aufzonung die Schaffung von bezahlbaren und altersgerechten Wohnungen gefördert.

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

Die Baudirektion hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 5. November 2025 zur vorliegenden Teilrevision Stellung genommen und Auflagen und Empfehlungen angebracht. Deren Umsetzung wurde überprüft. Nachfolgend wird der Umgang mit den Anträgen erläutert:

- Im Kapitel 3.5 wurden Ausführungen zum Generellen Entwässerungsplan und den Anforderungen an die Planung ergänzt.
- Im Kapitel 3.6 wurden Ausführungen zum Sicherheitszonenplan und den Anforderungen an die Planungen ergänzt.
- In Kapitel 4.2 wurden die Ausführungen betreffend die empfindlichen Einrichtungen ergänzt.
- In Kapitel 4.4 und 4.5 wurden die Ausführungen zu der Gefährdung durch Hochwasser und Oberflächenabfluss sowie zu den angemessenen Massnahmen ergänzt.
- Die untergeordneten Auflagen bezüglich der Darstellung des Situationsplans und bezüglich der zu präzisierenden Erläuterungen im vorliegenden Bericht wurden umgesetzt.

Die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern wurde am 30. Januar 2026 publiziert und anschliessend während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig fand die Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein. Von den benachbarten Gemeinden Winkel, Oberembrach, Nürensdorf, Bassersdorf und Wallisellen erfolgten keine Stellungnahmen. Die Gemeinden Lufingen, Dietlikon, Opfikon und Rümlang brachten im Rahmen der Anhörung keine Vorbehalte vor oder verzichteten mangels Betroffenheit auf eine Stellungnahme. Die Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG nahm positiv Stellung zur vorliegenden Teilrevision und hatte keine Hinweise, Empfehlungen oder Anträge.

## **9. Festsetzung**

### **Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern**

Der Grosse Gemeinderat von Kloten hat die Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern am **XX.XXXX 2026** festgesetzt.

# ANHANG

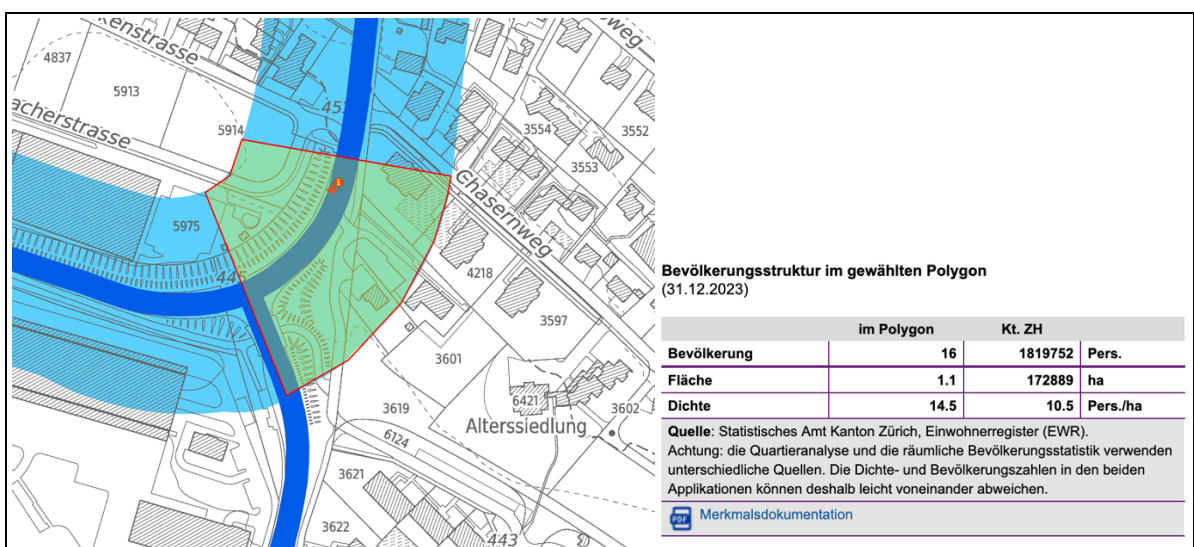
A Beurteilung der Risikorelevanz für einen Störfall

## A Beurteilung der Risikorelevanz für einen Störfall

Die Risikorelevanz wird anhand der Personenbelegung innerhalb der Referenzfläche bestimmt. Innerhalb der Referenzfläche sollte der Referenzwert für die Personenbelegung nicht überschritten werden. Im vorliegenden Fall beträgt die Referenzfläche 1 ha (bei einem Konsultationsbereich von 50 m) und der Referenzwert für die Belegung 300 Personen. Zur Beurteilung wurden zwei verschiedene Anordnungen der Scannerzellen geprüft, einmal mit dem Perimeter in der Scannerzelle unten und einmal oben rechts. Dies entspricht dem in der Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfall (Bundesamt für Raumentwicklung, 2022) vorgegebenen Verfahren. Die höchste Belegung beträgt 16 Personen und besteht, wenn die Scannerzelle oberhalb ist.

### Scannerzelle oberhalb

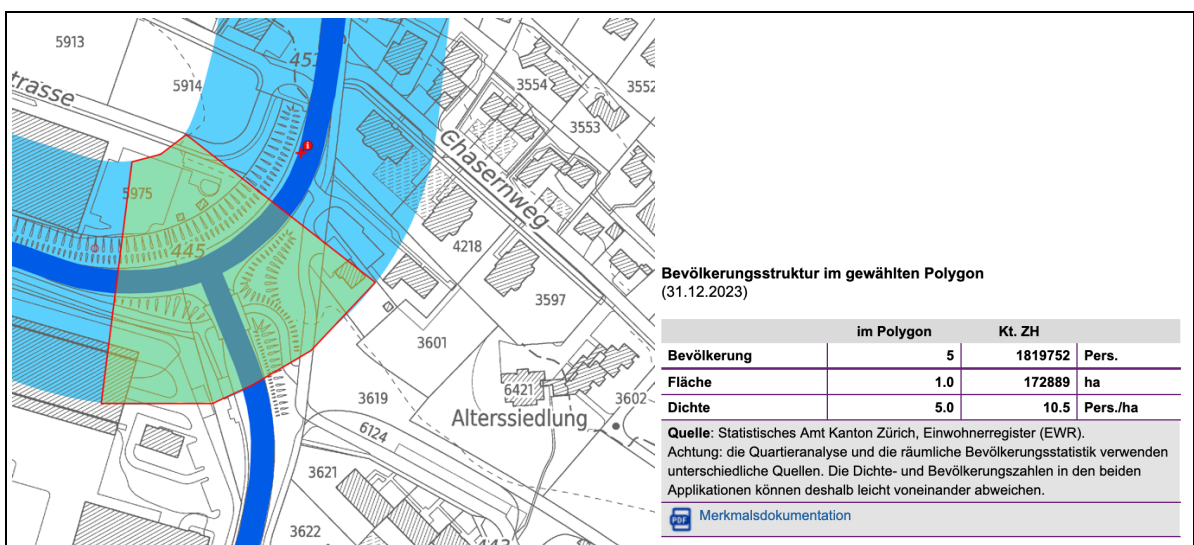
Die Belegung beträgt 16 Personen. In der Scannerzelle gibt es keine Beschäftigten.



Ausschnitt aus dem Risikokataster mit der Scannerzelle oberhalb (1 ha) eingezeichnet  
Quelle: geo.zh.ch/maps, abgerufen am 09.09.2025

### Scannerzelle unterhalb

Die Belegung beträgt 5 Personen. In der Scannerzelle gibt es keine Beschäftigten.



Ausschnitt aus dem Risikokataster mit der Scannerzelle unterhalb (1 ha) eingezeichnet  
Quelle: geo.zh.ch/maps, abgerufen am 09.09.2025