



Stadt Kloten

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Quartier Hohrainli

## Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung inkl. Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendungen  
Fassung für die Festsetzung durch den Gemeinderat

24.05.2022



## Impressum

Auftraggeber	Stadt Kloten
Auftragnehmer	ewp AG Effretikon
Sparte	Raum und Mobilität
Projektleitung	Franziska Zibell  Telefon 052 354 21 11 Direktwahl 052 354 21 28 franziska.zibell@ewp.ch
Projektteam	Franziska Zibell (Projektleiterin und Hauptsachbearbeiterin) Philipp Lenzi (Projektleiter-Stv.)  Thomas Spörri (Projektleiter bis 30.08.2019) Matthew Jones (Zeichnerleistungen)
Auftragsnummer	4000405.000

Quelle Titelseite: Orthofoto GIS-ZH (Stand 2015/16)

U:\Projekte

Effretikon\\_R\\_M4\\_Staedte\Kloten\4000366\_Quartierentwicklung\_Hohrainli\07\_Berichte\02\_Nutzungsplanung\Klot\_Hohrainli\_B  
ZO-Teilrevision\_Erlaeuterungsbericht-Art47.docx

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzungen	4
	1.1 Anlass der Teilrevision	4
	1.2 Zielsetzungen der Teilrevision	5
	1.3 Gegenstand und Perimeter der Teilrevision	5
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
	2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	6
	2.2 Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt	7
	2.3 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG)	8
	2.4 Richtplanung	8
	2.5 Bau- und Zonenordnung Stadt Kloten	11
3	Soziale Quartierentwicklung Hohrainli	12
	3.1 Vorabklärungen und sozialräumliche Studie	12
	3.2 Städtebaulicher Studienauftrag	13
	3.3 Soziales Quartierentwicklungskonzept (SQEK)	14
4	Inhalte der Revision	15
	4.1 Quartiererhaltungszone	15
	4.2 Nutzungsanspruch	16
	4.3 Gewerbeanteil	19
	4.4 Änderung Bauordnung	19
	4.5 Änderung Zonenplan	26
	4.6 Nutzung erneuerbarer Energien	27
	4.7 Änderung Parkplatzreglement	28
5	Mehrwertausgleich	29
	5.1 Ausgangslage	29
	5.2 Mehrwertprognose	29
	5.3 Verfahren	30
6	Auswirkungen	30
	6.1 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	30
	6.2 Verkehr und Parkierung	31
	6.3 Frei- und Grünräume	32
	6.4 Öffentliche Infrastruktur	32
	6.5 Energie und Umwelt	33
7	Planungsablauf	37
	7.1 Kantonale Vorprüfungen	37
	7.2 Öffentliche Auflage	38
	7.3 Anhörung Region (ZPG) und Nachbargemeinden	39

---

## Anhang

Anhang A	Mengengerüst nach Grundeigentum und Nachbarschaft
Anhang B	Zweite kantonale Vorprüfung
Anhang C	Bericht Mehrwertermittlung Hohrainli

---

## 1 Ausgangslage und Zielsetzungen

Die Eröffnung des Flughafens im Jahre 1953 prägte die Entwicklung der Stadt Kloten sehr stark. Das Gebiet Hohrainli wurde im Zusammenhang mit der Flughafenentwicklung und in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümerinnen und Eigentümern konzipiert und überbaut. Die Grundeigentümerbauordnung geht zurück auf das Jahr 1963 und war zehn Jahre lang gültig.

Die ersten Gebäude im Hohrainli wurden zu Beginn der 60er-Jahre errichtet. Auf Grundlage der Grundeigentümerbauordnung mit Richtplan entstand von 1965 bis 1973 der überwiegende Teil der Neubebauung und im Jahr 1983 wurden die zwei letzten Bauten im Hohrainli erstellt. Das Quartier Hohrainli ist mit Mehrfamilienhäusern in einer Zeilenbauweise überbaut.

Der Grundeigentümer-Richtplan vom Jahr 1963 widerspiegelt ein städtebauliches Leitbild der «gegliederten und aufgelockerten Stadt»: Durch die charakteristische gemischte Bauweise entstand im Hohrainli eine bis heute wertgeschätzte Stadtlandschaft. Gruppierete, in Höhe und Länge gestaffelten Zeilen- und Punktbauten besetzen das Terrain so, dass der Freiraum als Landschaftsraum das gesamte Areal gleichsam «durchfließt».



Abbildung 1: Luftaufnahme aus dem Jahr 1977 mit dem Hohrainliquartier in der Bildmitte und dem Flughafen im Hintergrund (Quelle: Stadt Kloten, Fotoarchiv)

---

### 1.1 Anlass der Teilrevision

#### **Problematik**

Die heutige Bebauung mit zwei- bis sechsgeschossigen Gebäuden ist in der zweigeschossigen Mischzone (WG2a) mehrheitlich nicht zonenkonform. Dies ist auch der Hauptgrund, weshalb im Quartier seit Jahren keine bauliche Entwicklung stattfindet: Bei einem Abbruch eines Gebäudes würde sehr viel nutzbare Fläche verloren gehen. Daraus folgt, dass der Sanierungs- und Erneuerungsbedarf erheblich ist, weshalb zum Beispiel viele günstige (Klein-)Wohnungen angeboten werden. Dies führt zu einer problematischen Bevölkerungszusammensetzung mit den klassischen Problemstellungen eines entmischten Quartiers. Diese Tendenzen sind im durchgeführten Sozialmonitoring (2013/2018) ersichtlich, werden aber auch in der Praxis (Littering-/Abfallproblematik, Sozialhilfe, Betreibungsamt) immer deutlicher spürbar: Das Hohrainli befindet sich in einer sozialen Abwärtsspirale.

## **Veränderte Rahmenbedingungen mit Lärmschutzverordnung**

Da sich das Hohrainli-Quartier in der Anflugschneise der Piste 28 befindet und damit fluglärmbelastet ist, konnte in den früheren BZO-Revisionen keine Aufzonung durchgeführt werden. Neue Perspektiven eröffnete im Februar 2015 die Lockerung der Lärmschutzverordnung: So wurde eine umfassende Erneuerung des Quartiers denkbar. Folglich wurde von der Stadt Kloten und der Anlagestiftung Turidomus ein Studienauftrag lanciert, mit dem Ziel eines städtebaulichen Konzepts für das Quartier und eines Ersatzneubauprojekts für die Liegenschaften der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus. Auf der Grundlage des Siegerprojekts entstand das soziale Quartierentwicklungskonzept Hohrainli. Nun steht die Überführung wichtiger Inhalte in planungsrechtlich verbindliche Instrumente an. Die Umsetzung bedingt eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und eine Revision des Parkplatzreglements.

## **Kantonales Pilotprojekt**

Die soziale Quartierentwicklung Hohrainli ist aufgrund der komplexen Ausgangslage und des Vorbildcharakters einer gemeinsamen Gebietsplanung im Fluglärmperimeter ein kantonales Pilotprojekt. Im regionalen Richtplan ist es als «Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf bezüglich Sanierung und Aufwertung von Wohnbauten von regionaler Bedeutung» aufgeführt.

---

### 1.2 Zielsetzungen der Teilrevision

Mit der Teilrevision Quartier Hohrainli werden folgende Ziele verfolgt:

- Voraussetzungen für die Erneuerung der Gebäude in lärmtechnischer, energetischer und sozialer Hinsicht schaffen
- Besserer Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner vor Strassen- und Fluglärm
- Gewerbliches Zentrum erhalten und, wenn möglich, zentriert stärken
- Für alle Grundeigentümerinnen und -eigentümer einen Anreiz zur Entwicklung schaffen
- Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung im Quartier, mit einem Wohnungsangebot für sämtliche Lebensabschnitte, schaffen
- Qualitätsvolles Bevölkerungswachstum ermöglichen
- Lenkung einer differenzierten und qualitätsvollen Innenentwicklung
- Städtebauliche und gestalterische Qualitäten des Quartiers Hohrainli sichern und weiterentwickeln

---

### 1.3 Gegenstand und Perimeter der Teilrevision

Die Teilrevision Quartier Hohrainli umfasst folgende Anpassungen:

- Änderung Bau- und Zonenordnung
- Änderung Zonenplan 1:5'000
- Änderung Parkplatzreglement: Anpassung Plan Parkplatzbedarfsgebiete 1:5'000
- Neuer Ergänzungsplan: Quartiererhaltungszonenplan Hohrainli 1:2'000

Mit der Änderung der Zonierung wird die Grundvoraussetzung für die Erreichung der baulichen Verdichtung geschaffen. Mit Abschluss zur BZO-Teilrevision sollen die Verkehrsbaulinien im Quartier Hohrainli angepasst werden.



Abbildung 2: Luftbild mit dem Perimeter des Studienauftrags (blaue Umrandung) und Umgebung; Quelle: GIS-Browser, ewp

---

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

#### **Mehrwertausgleich (RPG Art. 5)**

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 Abgabenerhebung oder alternativ mit einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Das MAG legt 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 anfällt.

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

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.

Mit der BZO-Teilrevision ist eine Aufzonung und Einzonung der Freihaltezone im Quartier Hohrainli vorgesehen, welche mehrwertabschöpfungspflichtig sind.

---

## 2.2 Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt

Im Zusammenhang mit dem Flughafen Kloten gelten besondere Höhenbeschränkungen, welche im Sicherheitszonenplan eingetragen sind. Im Sicherheitszonenplan werden diese Höhenbeschränkungen dargestellt, welche sich nicht auf die bestehenden Bauten, sondern an Anforderung für Neubauten beziehen. Der Sicherheitszonenplan stammt aus dem Jahr 1978 und limitiert die maximale Höhe eines Gebäudes, wozu auch die technischen Dachaufbauten, im Bereich der An- und Abflugschneisen gehören. Die Höhenbeschränkung gilt zudem auch für Bäume. Es ist jedoch eine Maximalhöhe und keine Geschossanzahl vorgegeben. Der Sicherheitszonenplan geht der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung vor.

Im September 2018 wurde der Sicherheitszonenplan 2018 öffentlich aufgelegt. Es gilt daher ab jetzt die negative Voranwendung, was bedeutet, dass keine Entwicklung, die dem Sicherheitszonenplan 2018 widerspricht, bewilligt werden darf. Der Sicherheitszonenplan 2018 hat Auswirkungen auf das Quartier Hohrainli und tangiert das aus dem Studienauftrag hervorgehenden Konzept in einzelnen Punkten. Das Konzept schlägt eine Transformationsstrategie vor, die die bestehenden Charakteristika aufnimmt und seine Identität behutsam und präzise weiterentwickelt. Dazu gehört die Festlegung bestimmter Gebäudehöhen, besonders im Zentrum des Quartiers. Mit dem Sicherheitszonenplan 2018 sind im Zentrum für einzelne der bis anhin geplanten Neubauten geringere Gebäudehöhen und damit auch weniger Geschosse möglich. Diese Reduktion kann auf den einzelnen Grundstücken anderweitig kompensiert werden (z.B. grösserer Fussabdruck der Gebäude). Dieser Nachweis wurde beispielsweise auf den Grundstücken der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus erbracht.

---

## 2.3 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG)

### **Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Konkordat zwischen Kantonen, um die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen in der gesamten Schweiz zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem Konkordat nicht beigetreten, hat die Harmonisierung der Baugriffe gemäss IVHB dennoch umgesetzt. Die Gesetzesänderungen im Kanton Zürich traten am 1. März 2017 in Kraft. Den Gemeinden bleibt eine Übergangsfrist von acht Jahren, um die IVHB auf Stufe der BZO umzusetzen.

Die BZO der Stadt Kloten ist noch nicht harmonisiert und wird mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung nicht an die neuen Baubegriffe gemäss IVHB angepasst. Bauvorhaben sind weiterhin anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Gesetzesfassung (Planungs- und Baugesetz, Allgemeinen Bauverordnung, Bauverfahrensverordnung und Besondere Bauverordnung II) zu beurteilen.

---

## 2.4 Richtplanung

### **Kantonaler Richtplan**

Im Raumordnungskonzept befindet sich die Stadt Kloten im Handlungsraum «Stadtlandschaft». Dieser Handlungsraum zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und einer hohen Entwicklungsdynamik aus. Auf die Handlungsräume Stadtlandschaften und urbane Wohnlandschaften sollen zukünftig 80 Prozent des gesamten Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich entfallen.

Die im kantonalen Richtplan geforderte Siedlungsentwicklung nach innen erfordert besondere Anstrengungen zur Bewahrung und Steigerung der Siedlungsqualität. Um ihr gerecht zu werden, soll an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen Siedlungsentwicklung nach innen betrieben werden. Dabei sind der Gestaltung und Aufwertung der Freiräume Beachtung zu schenken und diese mit gut erreichbaren Angeboten für die Naherholung zu verbinden.

Den Gemeinden wird die kommunale Nutzungsplanung übertragen, mit der ein häuslicher Umgang mit dem Boden, eine gute Wohn- und Siedlungsqualität sowie ein funktionierendes Gewerbe anzustreben ist. Mit den zu erlassenden Nutzungsvorschriften fördern die Gemeinden eine Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei fördert sie die Qualität bei Bauten sowie Frei-/Aussenräumen und entwickelt städtebauliche Konzepte für Gebiete mit Potenzial zur Innenentwicklung innerhalb der Gemeinde.

Das Quartier Hohrainli befindet sich innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich. Grundsätzlich dürfen innerhalb der Abgrenzungslinie keine zusätzlichen Wohnnutzungen geschaffen werden. Eingezonte und erschlossene Gebiete im Handlungsraum «Stadtlandschaft» sollen aber aufgezonnt werden können, wenn die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde verursacht wird und das Gebiet eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und im Einzugsbereich von 300 Metern einer S-Bahn-Station oder im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde liegt. Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat im Juni 2015 bestätigt, dass im Hohrainli die Anforderungen an eine Aufzonungen innerhalb der Abgrenzungslinie gemäss kantonalem Richtplan erfüllt sind. Die grösseren Teile des Planungsperrimeters liegen im geforderten Einzugsbereich der Bushaltestellen, die acht Halte pro Stunde aufweisen.

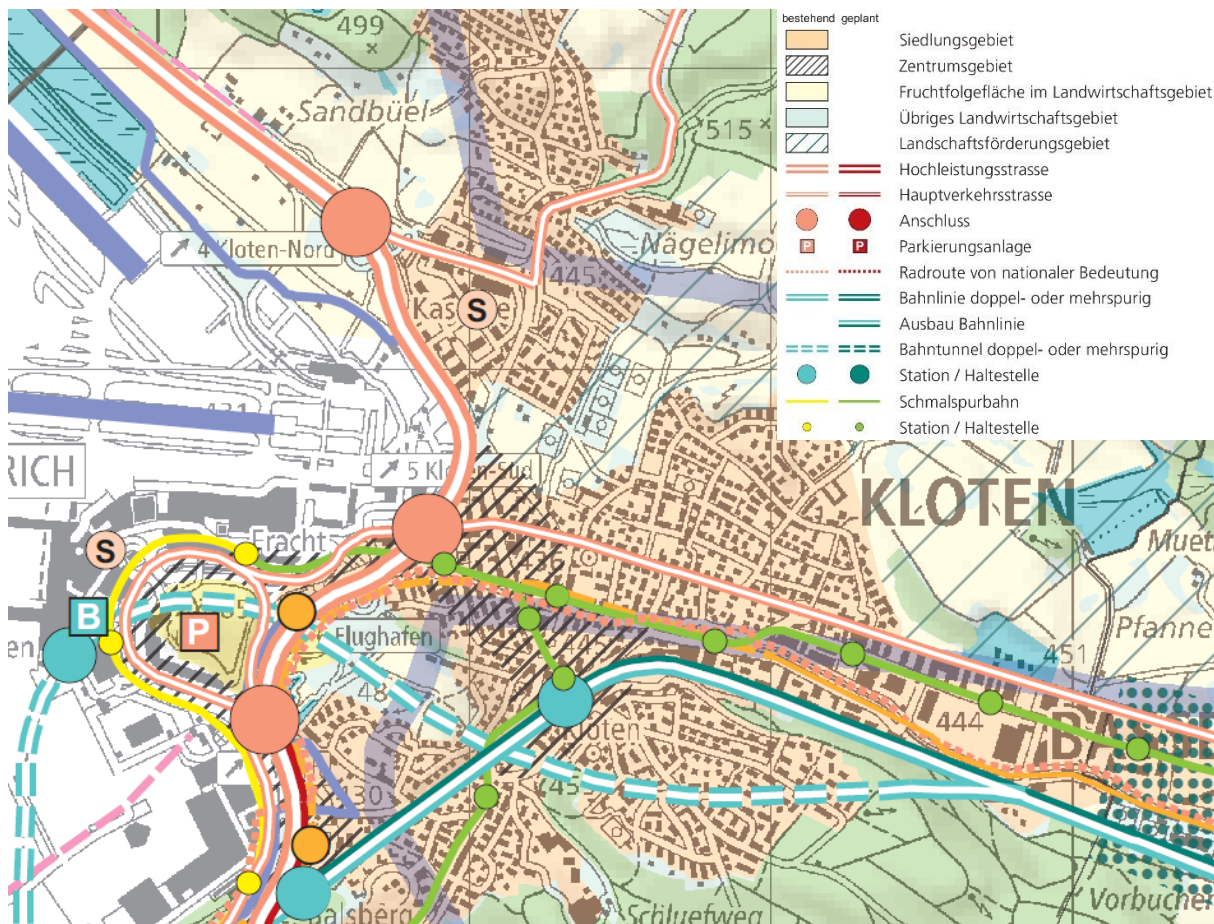


Abbildung 3: Ausschnitt Kantonalen Richtplan vom 07.06.2021 (Festsetzung Kantonsrat)

### Regionaler Richtplan Glattal

Das Gebiet Hohrainli ist im regionalen Richtplan als «Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf bezüglich Sanierung und Aufwertung von Wohnbauten» eingetragen. Die Festlegung ist ein Auftrag an die Gemeinden, in den Gebieten Sanierungen und Aufwertungen von Wohnbauten mittels geeigneter öffentlich-rechtlicher Planungsinstrumente anzustossen und zu sichern. Mit öffentlichen Gestaltungsplänen, Gebietssanierungen oder anderen Aufwertungsmassnahmen sehen die Gemeinden eine Steigerung zugunsten der Wohnqualität vor. Mit diesen Massnahmen und Instrumenten grenzen sie die Geltungsbereiche zweckmässig ab. Die Gemeinden streben im Dialog mit den Grundeigentümerschaften die Entwicklung und Werterhaltung/-steigerung an. Die Gemeinden legen im Rahmen des gewählten Planungsinstrumentes die Rahmenbedingungen, wie Anzahl Wohneinheiten, Mass des möglichen Nutzungstransfers der Nichtwohnnutzung etc. zur Steigerung der städtebaulichen Erscheinung fest.

Gemäss regionalem Richtplan besteht das Ziel beim Quartier Hohrainli darin, eine qualitative und quantitative Siedlungserneuerung mit hochwertigem Schallschutz zu schaffen. Des Weiteren besteht entlang des Stighagwegs im Osten des Quartiers Hohrainli ein Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag. Entlang der Lufingerstrasse im Westen des Gebiets ist ein Radweg geplant.

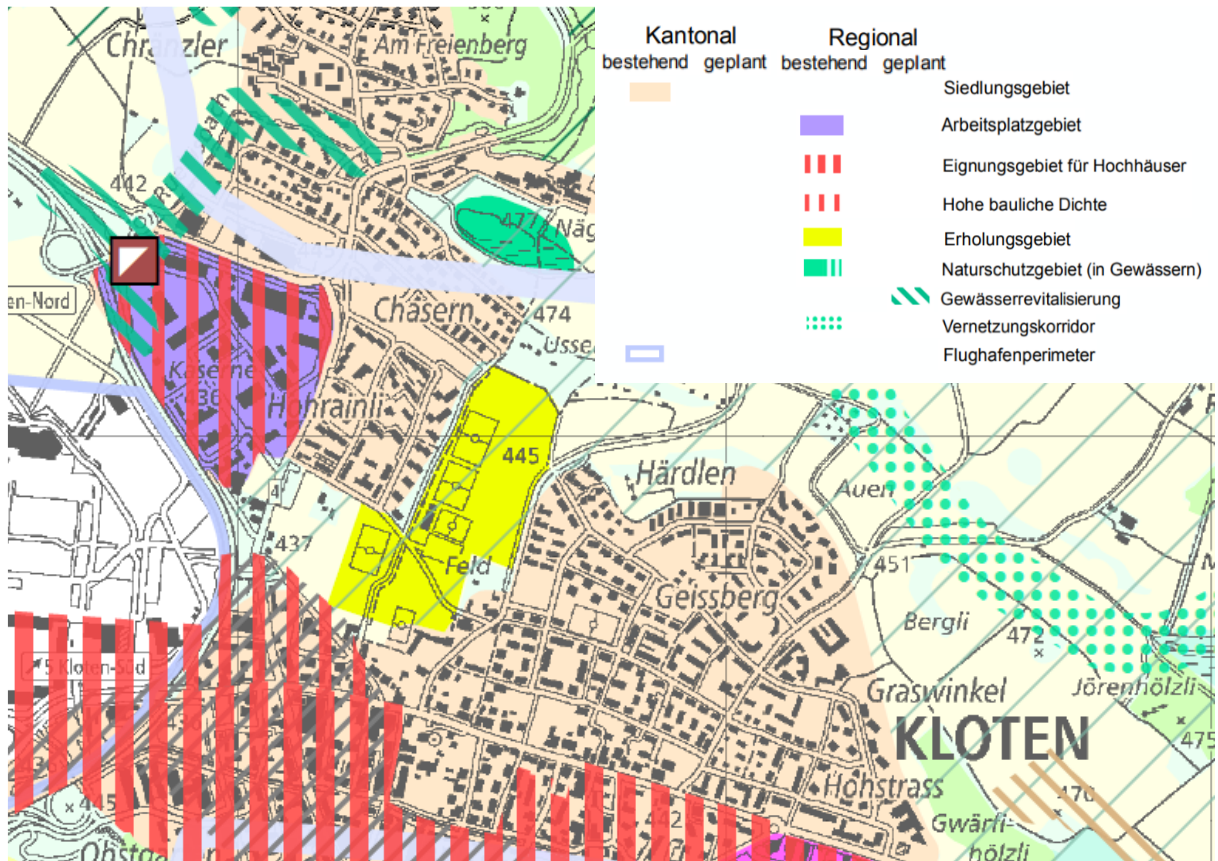


Abbildung 4: Ausschnitt Regionaler Richtplan Karte Siedlung und Landschaft Teilrevision 2019, RRB 1301/2021

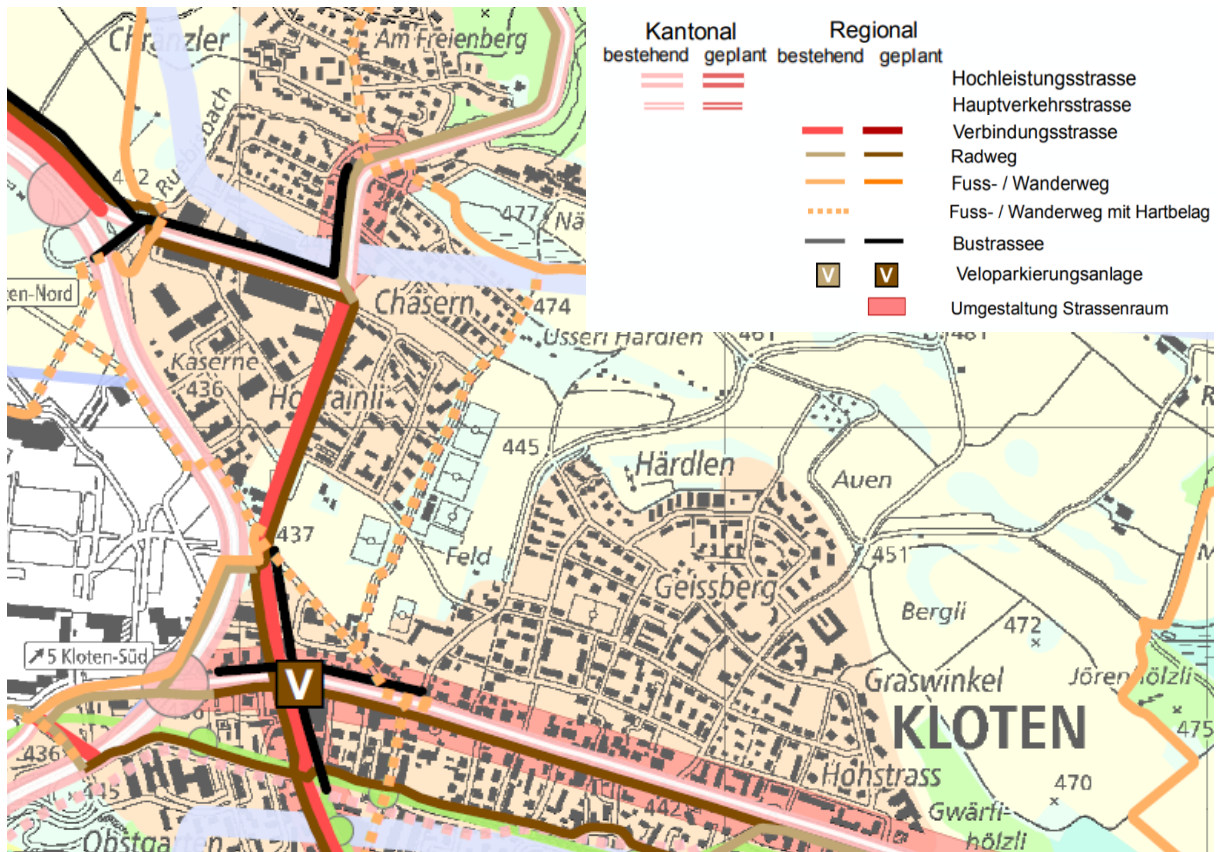


Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Richtplan Karte Verkehr Teilrevision 2019, RRB 1301/2021

## Kommunaler Richtplan Stadt Kloten

Der kommunale Richtplan stammt aus dem Jahr 1999. Der Teil Siedlung und Landschaft ist heute teilweise überholt.

Im kommunalen Richtplan Verkehr sind die Fuss- und Radwege eingetragen, welche heute im Hohrainli in dieser Form bestehen. Zur Förderung der Eigenständigkeit gewisser Quartiere ist das Hohrainli im kommunalen Richtplan als Quartierschwerpunkt erwähnt.

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 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Quartier Hohrainli, wird die Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung nicht negativ präjudiziert.

---

### 2.5 Bau- und Zonenordnung Stadt Kloten

Das Hohrainli liegt heute grösstenteils in der Wohn- und Gewerbezone WG2a. Die Teile im nördlich gelegenen Chasern befinden sich dazu noch in der Zone für öffentliche Bauten und in der Wohnzone W2a. Der westliche Teil, welcher heute teilweise bebaut ist, befindet sich in der Freihaltezone.

Entlang des Stighagweges verläuft die Grenze zwischen der Freihaltezone und der Wohn- und Gewerbezone WG2a über fünf Grundstücke und durch drei Gebäude des Quartiers Hohrainli (Kat.-Nrn. 3792, 3793, 3795, 3796, 3800). Die Freihaltezone wurde festgelegt, nachdem die Liegenschaften bereits altrechtlich erstellt worden waren.

Freihaltezonen werden festgelegt, um Siedlungsräume zu gliedern und wichtige Freiräume freizuhalten. In Freihaltezone dürfen nur Gebäude erstellt werden, die der landwirtschaftlichen Nutzung und Pflege der Freiräume dienen. Die nachträgliche Festlegung der Freihaltezone über Baugrundstücke die zu Wohnzwecken genutzt werden und ohnehin am Siedlungsrand liegen, ist offensichtlich weder planerisch noch rechtlich zweckmässig. In der BZO-Revision 2013 wurde die Umzonung am Stighag in die WG2a aufgrund der Kulturlandinitiative sistiert. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision soll die Freihaltezone angepasst werden.

Im nördlichen Bereich des Hohrainli Richtung Chasern soll die Zonengrenze der Wohnzone W2a bis zur Thalwiesenstrasse (Kat.-Nrn. 6125 und 3637) und Hohrainlistrasse (Kat.-Nrn. 6124 und 6125) erweitert werden.

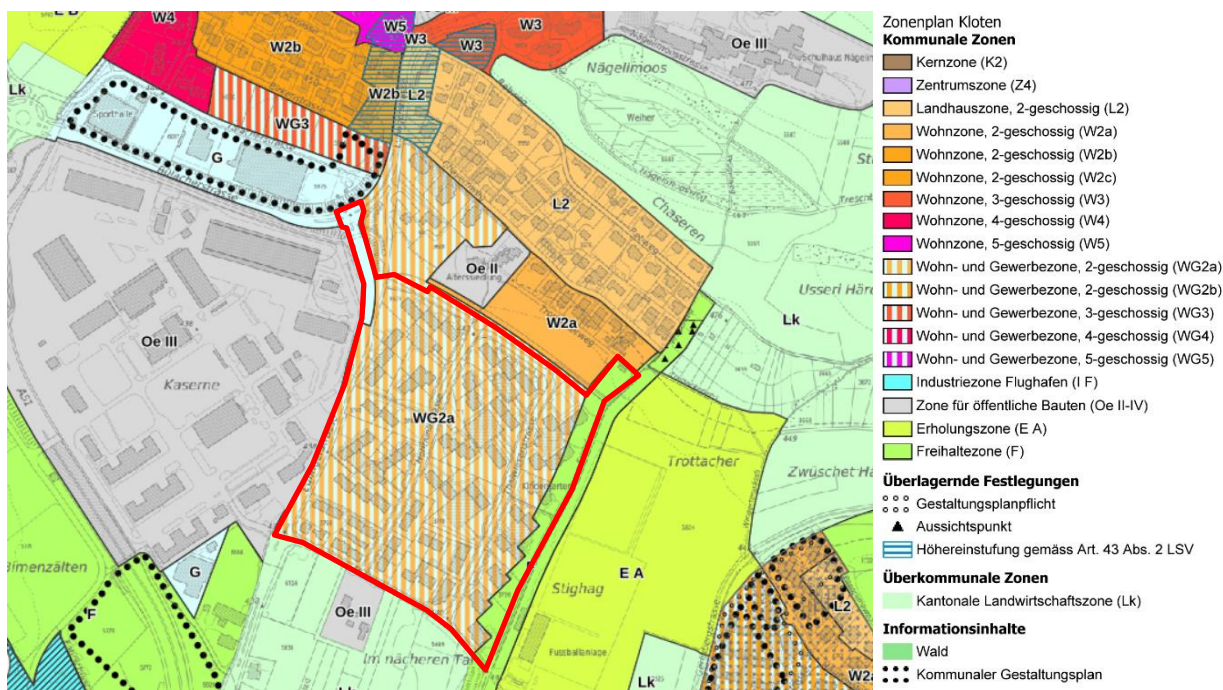


Abbildung 6: Ausschnitt aus aktuellem Zonenplan (www.maps.zh.ch, 05/2022) mit Perimeter der Teilrevision (rote Umrandung)

### 3 Soziale Quartierentwicklung Hohrainli

#### 3.1 Vorabklärungen und sozialräumliche Studie

In den Jahren 2013 bis 2015 sind seitens der Grundeigentümerin Immobilien-Anlagestiftung Turidomus sowie der Stadt Kloten Voruntersuchungen zum Quartier Hohrainli durchgeführt worden.

Die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, die im Besitz von knapp einem Sechstel des Quartiers ist, hatte im Jahr 2013 eine Machbarkeitsstudie für die Gebäude an der Hohrainlistrasse 16/18 in Auftrag gegeben. Bei dieser wurden erste Überlegungen für die Weiterentwicklung des Quartiers angestellt und ein mögliches Entwicklungsszenario mit Ersatzneubauten erarbeitet. Aufgrund der Fluglärmbelastung durften mit der damaligen Lärmschutzverordnung nicht mehr Wohneinheiten als bestehend erstellt werden. Die Anlagestiftung Turidomus suchte daher das Gespräch mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Kloten und des Kantons Zürich.

Aufgrund der Gespräche mit der Stadt und dem Kanton wurde klar, dass nur mit einer umfassenden Planung über das gesamte Quartier Hohrainli eine Erneuerung erreicht werden kann. Dazu fand im März 2015 ein Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern des kantonalen Amtes für Raumentwicklung, der Anlagestiftung Turidomus und Fachexperten aus Architektur, Soziologie und Raumplanung statt. An diesem Workshop wurden das Studienauftragsverfahren und die nachfolgende planungsrechtliche Umsetzung diskutiert. Im Mai 2015 reichte die Stadt Kloten eine Anfrage an den Kanton ein, ob die Erschliessungssituation im Quartier Hohrainli den Anforderungen des kantonalen Richtplans entspreche und damit eine Aufzonung durchgeführt werden kann. In der Stellungnahme geht der Kanton davon aus, dass die Erschliessungsanforderungen an eine Aufzonung gemäss kant. Richtplan erfüllt sind.

Die Stadt Kloten hat im Jahr 2015 eine sozialräumliche Studie durchführen lassen, welche die Entwicklungen der Jahre 2003 bis 2013 bezüglich Bevölkerung, Wohnungsmarkt und Beschäftigung analysiert hatte. Hieraus lassen sich für die Stadt Kloten Zielgruppen und Eckwerte für weitere Planungen begründen. Die Stadt Kloten besitzt ein grosses Interesse, Gebiete wie das Quartier Hohrainli besser vor Fluglärm zu schützen, energetisch besser auszurüsten und neue Wohnungsangebote zu schaffen. Damit möchten sie den negativen Entwicklungstendenzen, welche sich in den nächsten Jahren verschärfen werden, entgegenwirken.

---

## 3.2 Städtebaulicher Studienauftrag

Mit dem Ziel einer Erneuerung des Quartiers wurde von der Stadt Kloten zusammen mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus ein Studienauftrag lanciert. Im zweistufigen Verfahren wurde ein städtebauliches Konzept für das Quartier und ein Ersatzneubauprojekt für zwei Liegenschaften der Anlagestiftung Turidomus eruiert. Der Studienauftrag wurde in den Jahren 2015 bis 2017 durchgeführt.

Für die erste Stufe des Studienauftrags wurden neun Teams ausgewählt und in der zweiten Stufe durften drei Teams die Konzepte vertiefen. Das Konzept des Planungsteams yellow z, Prof. Ueli Zbinden und manoa Landschaftsarchitekten wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Das Konzept überzeugt fachlich auf verschiedenen Ebenen. Nachfolgend ein gekürzter Auszug aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums:

### **Städtebau**

Auf den Arealen Hohrainli und Chasern werden insgesamt neun unterschiedliche und ortsspezifische Nachbarschaften ausgearbeitet, welche als individuelle Gevierte in sich stimmige Stadtbausteine bilden. Diese Massnahme bewirkt letztlich die überzeugende Elastizität des Konzepts. Die anvisierte Komposition ermöglicht in der etappenweisen Umsetzung unterschiedliche Vorgehensweisen, ohne dass das Gesamte eine unvollendete Vision darstellt. So wird sowohl die vorhandene Vielfalt der baulichen Typologien als auch jene der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner mit neuen Lebensmodellen ergänzt und zukünftig ein gleichermassen lebendiges und durchmischtes Wohnquartier ermöglicht. Dem Team um yellow z gelingt es, auf den vorhandenen Spuren aufzubauen, den Umbau mittels eines städtebaulich gut proportionierten, den wirtschaftlichen und ökologischen Bedürfnissen entsprechenden Systems nachhaltig zu verdichten und gleichzeitig die Typologie der verdichteten Aussenräume zu schärfen.

Die innere Konzeption gelingt durch Fortschreibung der «städtebaulichen Komposition» und ein gut strukturiertes Angebot an privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Aussenräumen, die in einem räumlich aufeinander abgestimmten Zusammenhang stehen. Der Bezug zur umgebenden Landschaft wird heute als spezifische Qualität des Hohrainli-Quartiers wahrgenommen und soll auf drei Seiten weiterhin von innen heraus erlebbar bleiben. Die grüne Zäsur auf dem Gebiet Chasern, welche als eine wesentliche städtebauliche Massnahme zur Klärung der einzelnen Areale und deren Grenzen vorgesehen ist, wird gewürdigt. So können die beiden unterschiedlichen Stadtbausteine eindeutig entweder dem Hohrainli oder der Hangkantenzone zugeordnet werden.

### **Quartierzentrum**

Das zukünftige Quartierzentrum zeichnet sich durch eine neue Gebäudetypologie und einen verdichteten Aussenraum aus.

### **Transformationsprozess**

Auf der Analyse der heterogenen Morphologie und den spezifischen genetischen Codes des Hohrainli-Quartiers aufbauend, ist eine subtile und massstabskorrekte Entwicklungs- und Verdichtungsstrategie in Etappen vorgesehen. Gewürdigt wird der Fokus auf die Ausarbeitung von flexiblen, da heute nicht spezifizierbaren Phasen, welche ebenso stimmig sein sollen, wie ein finaler Endausbau. Die einzelnen Etappen überzeugen bei diesem Projektvorschlag, da sich die Neubauten harmonisch im Gefüge einordnen, ohne den Massstab der Umgebung gänzlich zu sprengen oder wegen einer integralen Umformung als Fragment dazustehen.

### **Würdigung**

Die Vielfalt erweist sich als Kernthema: Das Konzept verspricht auf Grund seiner Robustheit und der inhärenten sozialen Potentiale, zukünftige Programmänderungen und Präzisierungen aufnehmen zu können. Der Planungsvorschlag gibt insgesamt überzeugende Antworten auf die aktuell brennenden Fragen eines «Verdichtens nach innen» und wirkt dabei identitätsstiftend. Der vorliegende Projektvorschlag wird als gute und umsetzbare Lösung für die komplexen Herausforderungen im urbanen, bebauten Raum beurteilt. Dank der guten Etappierbarkeit ist der Vorschlag praxisnah und kann als Grundlage für eine sozialverträgliche Weiterentwicklung des Quartiers dienen.

### 3.3 Soziales Quartierentwicklungskonzept (SQEK)

Beim SQEK handelt es sich um das Entwicklungshandbuch des Quartiers Hohrainli. Es definiert und beschreibt die (Spiel-)Regeln für die Entwicklung. Das SQEK wird vom Stadtrat festgesetzt und gilt als richtungsweisend für das Baubewilligungsverfahren. Die planungsrechtliche Umsetzung geschieht mit der Quartiererhaltungszone und den darin formulierten Bauvorschriften.

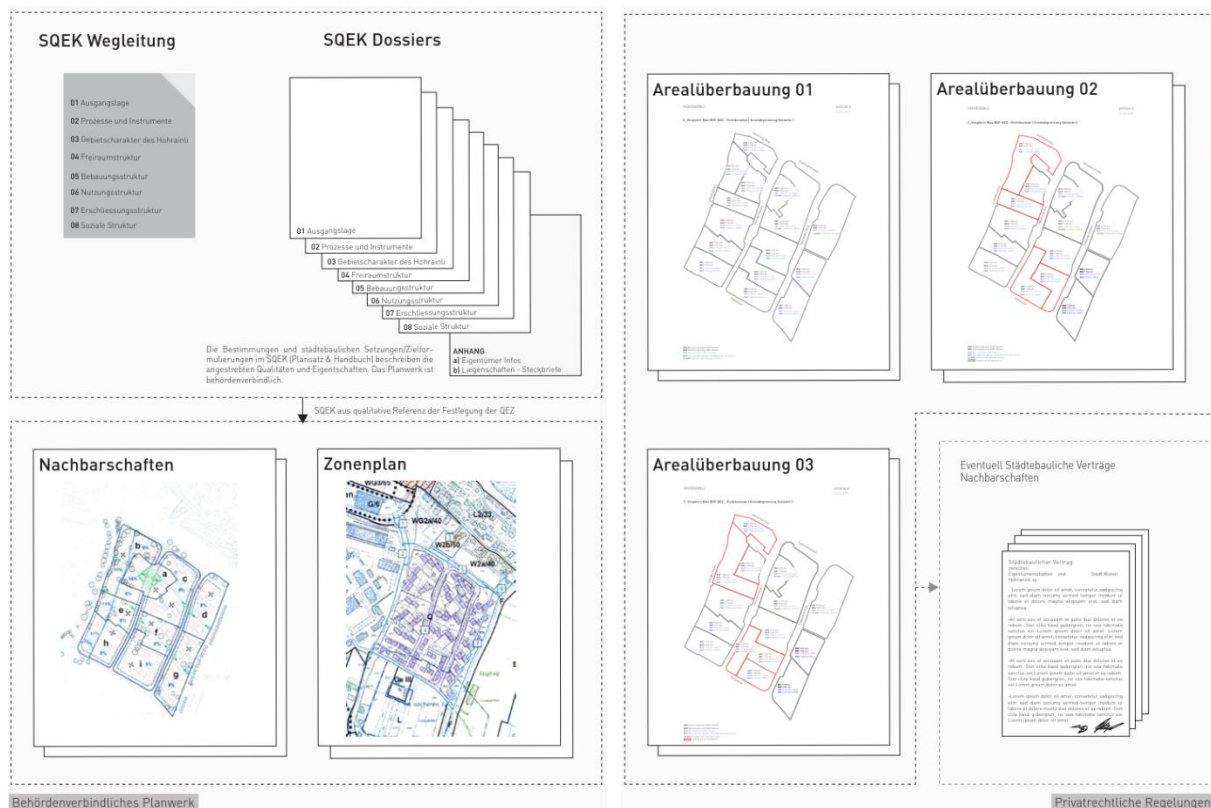


Abbildung 7: Behördenverbindliches Planwerk, Quelle: yellow z | Abbildung 8: Eigentümerverbindliches Planwerk, Quelle: yellow z

Das SQEK fasst die Erkenntnisse aus dem vorangegangenen Planungsprozess zusammen und macht Aussagen zu folgenden Elementen, die als richtungsweisende Umsetzungshilfe für die Grundeigentümerschaften und Baubewilligungsbehörde zu verstehen sind:

- **Gebietscharaktere:** Die Besonderheiten der Nachbarschaften sind in Bild und Text beschrieben.
- **Freiraumstruktur:** Die umgebende Landschaft ist eine wichtige Qualität des Quartiers Hohrainli und wird mit den Aussagen zur Freiraumstruktur als Qualität trotz Bautätigkeit gestärkt.
- **Bebauungsstruktur:** Das SQEK nennt Varianten zum Umgang mit Gebäudeausrichtungen und zeigt Bebauungsprinzipien auf.
- **Nutzungsstruktur:** Verschiedene Erdgeschossnutzungen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie Beispiele für eine gelungene Nutzungsmischung werden aufgeführt.
- **Erschliessungsstruktur:** Damit viele Tiefgarageneinfahrten vermieden und gebündelt werden können, werden verschiedene Möglichkeiten im Umgang mit den Tiefgaragen aufgezeigt.
- **Soziale Struktur:** Strategieansätze, um eine soziale Aufwertung im Quartier zu ermöglichen und die Aspekte des Zusammenlebens zu fördern.

#### Sicherung und Weiterentwicklung der «hohen Siedlungsqualität»

Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene und weiterentwickelte Richtkonzept erhält die vorgefundene bauliche Gliederung und entwickelt sie in Varianten zeitgemäss und zukunftsfähig weiter, im Sinne des zugrundeliegenden Leitbildes der Stadtlandschaft. Dies durch folgende konzeptionelle Bausteine:

- Der vorgefundene zentrale Ort wird baulich als «Neue Mitte» qualifiziert.

- Ersatzneubauten folgen – wo möglich und für die Weiterentwicklung des durchfliessenden Grünraumes wichtig – der Gebäudeausrichtung des Bestandes
- Die südlichen Baufelder, mit den vor dem Grundeigentümer-Richtplan der 1960er Jahre entstandenen Bauten, werden konzeptionell in diese Stadtlandschaft einbezogen, wobei die Stellung der Neubauten auf bestehende Gebäudeorientierungen reagiert und diese so neu in die zukünftige Stadtlandschaft integriert.
- Die bauliche Weiterentwicklung durch Ersatzneubauten muss die zeitlich unterschiedlichen Entwicklungshorizonte der einzelnen Eigentümerschaften möglich machen: Das heisst auf unbestimmte Zeit ausgedehnter Erhalt von einzelnen Bauten muss ebenso möglich sein wie Ersatzneubau von daran interessierten Eigentümerschaften.
- Der übergeordnete Landschaftsraum bleibt lesbar und die Siedlungsränder verzahnen sich mit der Landschaft. Das Quartier ist stark durchgrünt und ökologisch aufgewertet. Die Freiraumstrukturen sind durchlässig und vernetzen sich mit den übergeordneten Wegstrukturen.
- Diese Entwicklungs-Bedingungen führen aus sich heraus zu einer selbstähnlichen Transformation.
- Der heute notwendige Lärmschutz vor der Lufingerstrasse ist ein neuer städtebaulicher Parameter für dieses Stück Stadtlandschaft: Er erfordert bauliche Reaktionen, die das Gebiet auch in seiner Freiraumqualität schützen.
- Zusätzlich zu diesem etappierbaren Transformationskonzept der charakteristischen baulichen Gliederung des Hohrainli wird die besondere Qualität des durchfliessenden Frei- und Landschaftsraumes durch das SQEK beschrieben und durch das Richtkonzept dargestellt.
- Durch die Weiterentwicklung der baulichen Gliederung und die Qualifizierung des Freiraumes im Sinne einer Aktualisierung des damaligen Leitbildes, sollen Nachbarschaften geschaffen werden. Mit partizipativen Massnahmen soll das Hohrainli in seiner sozialen Wohnqualität gestärkt werden.



Abbildung 9: Richtkonzept Städtebau von yellow z



Abbildung 10: Richtkonzept Städtebau von yellow z, Zbinden Architekt (inkl. Freiraum von manoa Landschaftsarchitektur)

---

## 4 Inhalte der Revision

### 4.1 Quartiererhaltungszone

Gemäss § 50a Abs. 1 PBG handelt es sich bei einer Quartiererhaltungszone (QEZ) um «in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen». In der vorliegenden Teilrevision wird die Verwendung der QEZ als Struktur- und nicht als Schutzzone verstanden, denn sie bezweckt den Erhalt der Nutzungsstruktur und die zeitgemässe Erweiterung der baulichen Gliederung des bestehenden Quartiers mit einer hohen Siedlungsqualität.

Im Kanton Zürich wird die QEZ mehrheitlich verwendet, um die Stellung der Bauten respektive eine besondere bauliche Gliederung zu sichern. Dies wird in der gängigen Praxis häufig auf die Stellung der Bauten reduziert. Eine besondere bauliche Gliederung kann jedoch auch städtebaulich vom umgebenden Freiraum definiert werden. Des Weiteren ist innerhalb der QEZ eine «Verdichtung nach Innen» nicht zu verunmöglichen (vgl. BRKE IV Nr. 157/1993 5.3 d, S. 4).

Im Hohrainli ist das strukturierende Element der Freiraum, welcher eine hohe Durchlässigkeit und offene Struktur aufweist.

### **Erläuterungen zum Inhalt der Quartiererhaltungszone (QEZ)**

Als Anreiz für eine Entwicklung des Quartiers Hohrainli wird eine Verdichtung angestrebt. Das dafür notwendige resp. maximal zulässige Nutzungsmass wird über die BZO festgelegt. Für die Entwicklung werden die bestehenden baulichen und freiräumlichen Strukturen genutzt, weshalb Nachbarschaften als teilräumlicher Perimeter definiert wurden. Zweck ist es, die strukturbildenden Charakteristiken des Gebiets in Form von Nachbarschaften zu sichern.

Die Inhalte aus dem sozialen Quartierentwicklungskonzept (SQEK) sollen planungsrechtlich gesichert werden. Das SQEK formuliert Leitsätze und Qualitäten, die bei der Quartiererneuerung beachtet werden sollen. Die Qualitätssicherung erfolgt über die Vorschriften der Bauordnung und den ergänzenden Quartiererhaltungszonenplan. Dies ermöglicht eine PBG-konforme und eigentümerverbindliche Sicherung der Inhalte aus dem SQEK auch über verschiedene Zeithorizonte hinweg.

---

#### 4.2 Nutzungsanspruch

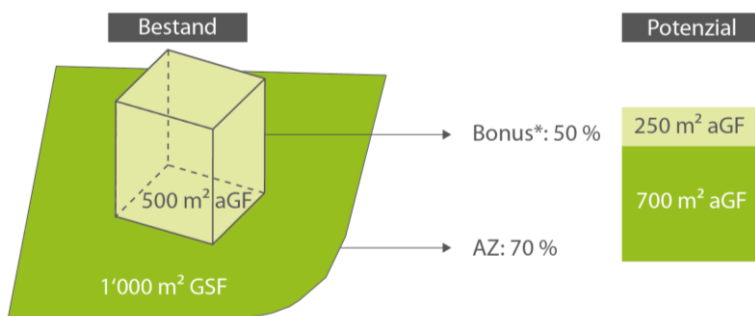
Das Richtkonzept aus dem SQEK zeigt die erwünschte bauliche Entwicklung auf. Damit diese Entwicklung auch in Gang gesetzt wird, ist es wichtig, dass möglichst alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen Anreiz erhalten. Da aufgrund der Neuparzellierung im Jahr 1973 (siehe «Geschichtliche Entwicklung des Quartiers Hohrainli») sehr unterschiedliche Ausnützungen pro Grundstück bestehen, ist es zwingend, dass der Bestand bei der Verteilung des baulichen Potenzials mitberücksichtigt wird. So kann eine gerechte Verteilung über das gesamte Quartier sowie innerhalb der einzelnen Nachbarschaften erreicht werden.

Das Mass der baulichen Nutzung ermittelt sich aus der Ausnützungsziffer und kann um den Arealüberbauungsbonus erhöht werden. Diese Nutzungsmasse werden gewählt, da aufgrund von Vorgesprächen mit dem Kanton ersichtlich wurde, dass parzellenscharfe Festlegungen seitens des Kantons als nicht genehmigungsfähig gelten. Daher wurde, auch aufgrund einer möglichst fairen Verteilung, eine Lösung mit Ausnützungsziffer und Arealbonus gewählt. Die beiden Nutzungsansprüche werden nachfolgend erläutert und in Abbildung 11 veranschaulicht:

- **Ausnützungsziffer:** Mit der Ausnützungsziffer und der massgeblichen Grundstücksfläche kann gemäss § 259 Abs. 1 PBG für jedes Grundstück die maximale anrechenbare Geschossfläche ermittelt werden. Die Ausnützungsziffer ist differenziert nach Nachbarschaft. Mit der Ausnützungsziffer soll ein wenig mehr als der Bestand realisiert werden können. Dies gilt nicht für die Nachbarschaften I, IV und V. In der Nachbarschaft I soll mit dem Zentrum ein städtebaulicher Akzent mit einer angemessenen Dichte gesetzt werden und die Nachbarschaften IV und V haben heute eine unterdurchschnittliche Dichte, die nun erhöht werden soll. Über das ganze Quartier gesehen, ergibt sich ein Geschossflächen-Plus von 34 %.
- **Arealüberbauungsbonus:** Mit dem Arealüberbauungsbonus kann die bauliche Möglichkeit erhöht (plus 48 % im ganzen Quartier) und eine Entwicklung aus wirtschaftlicher Sicht tragbar gemacht werden. Voraussetzung für den Bonus ist eine Mindestarealgrösse von 3'000 m<sup>2</sup>. Damit wird sichergestellt, dass eine zusammenhängende Entwicklung mehrerer Parzellen und keine einzelgrundstücksbezogene Entwicklung stattfindet. Die Überbauung eines Grundstücks nach Arealüberbauung soll zum Regelfall im Quartier Hohrainli werden. Der Bonus bezieht sich auf die anrechenbare Geschossfläche der bestehenden Bauten. Der Bezug auf den Bestand ist in der Quartiererhaltungszone verbreitet, wie bspw. in Art. 9c BZO Gemeinde Stäfa.

Die Kombination aus Ausnützungsziffer und Bonus führt zu einer möglichst fairen Entwicklung der verschiedenen Grundeigentümerschaften, da mit der AZ die bestehende Grundstücksfläche und mit dem Bonus der Gebäudebestand berücksichtigt wird.

Über das gesamte Quartier Hohrainli besteht heute eine AZ von 68 %. Würde im Quartier zukünftig nur nach möglicher AZ gebaut und der Arealüberbauungsbonus nicht konsumiert, kann eine Ausnützung von maximal 92 % über das gesamte Quartier erreicht werden. Mit der Konsumation des Bonus ist eine Ausnützungsziffer von bis zu 124 % möglich.



GSF = Grundstücksfläche

aGF = anrechenbare Geschossfläche

AZ = Ausnützungsziffer

\* Voraussetzung für Bonus:

Arealfläche von mind. 3'000 m<sup>2</sup>

Abbildung 11: Berechnung des Nutzungsanspruchs an einem fiktiven Grundstück

### Beispiel des Nutzungsanspruchs innerhalb der Nachbarschaft II

Das Beispiel der Nachbarschaft II kann als «Idealreferenz» betrachtet werden, da in ihr alle Herausforderungen aufgezeigt werden können, die sich auf einzelne Situationen in anderen Nachbarschaften übertragen lassen. Aus diesem Grund wird die Nachbarschaft II nachfolgend genauer beschrieben.

Grundeigentümer/in	GSF best.	aGF best.	AZ best.	aGF Ausnützungsziffer	aGF Arealbonus	aGF Total (max.)	AZ neu (mit Bonus)
Bertschi Rudolf	1'534 m <sup>2</sup>	1'164 m <sup>2</sup>	76 %	1'381 m <sup>2</sup>	582 m <sup>2</sup>	1'963 m <sup>2</sup>	128 %
Kindler David	811 m <sup>2</sup>	1'193 m <sup>2</sup>	147 %	730 m <sup>2</sup>	597 m <sup>2</sup>	1'326 m <sup>2</sup>	164 %
Immobilien-Anlagestiftung Turidomus	1'347 m <sup>2</sup>	1'249 m <sup>2</sup>	93 %	1'213 m <sup>2</sup>	624 m <sup>2</sup>	1'837 m <sup>2</sup>	136 %
IMMOBAG Immobilien- und Bauberatungs AG	236 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %	213 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>	90 %
Wohlgemuth Hansjörg	1'636 m <sup>2</sup>	1'200 m <sup>2</sup>	73 %	1'472 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	2'072 m <sup>2</sup>	127 %
Neue Wohnbaugesellschaft Zürich	1'050 m <sup>2</sup>	1'436 m <sup>2</sup>	137 %	945 m <sup>2</sup>	718 m <sup>2</sup>	1'663 m <sup>2</sup>	158 %
De Maddalena Urs + Brigitta	1'205 m <sup>2</sup>	1'454 m <sup>2</sup>	121 %	1'084 m <sup>2</sup>	727 m <sup>2</sup>	1'811 m <sup>2</sup>	150 %
Reinhard-Frei Liselotte	1'339 m <sup>2</sup>	792 m <sup>2</sup>	59 %	1'206 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>	1'602 m <sup>2</sup>	120 %
Scherr-Frei Anna	1'856 m <sup>2</sup>	1'233 m <sup>2</sup>	66 %	1'671 m <sup>2</sup>	617 m <sup>2</sup>	2'287 m <sup>2</sup>	123 %
Industrielle Betriebe	62 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %	56 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	90 %
<b>Gesamt</b>	<b>11'077 m<sup>2</sup></b>	<b>9'722 m<sup>2</sup></b>	<b>Ø 88 %</b>	<b>9'969 m<sup>2</sup></b>	<b>4'861 m<sup>2</sup></b>	<b>14'830 m<sup>2</sup></b>	<b>Ø 134 %</b>

Tabelle 1: Heutige Grundstücksausnützung und zukünftige bauliche Möglichkeiten der Nachbarschaft II

GSF: massgebliche Grundstücksfläche; aGF: anrechenbare Geschossfläche (Die Flächenangaben sind bestmögliche Abschätzungen / Annäherungen an die tatsächlichen Verhältnisse, können jedoch von diesen aufgrund von Planänderungen, Grenzbereinigungen und tatsächlichen Ausführungsplänen abweichen.)

In der Nachbarschaft II beträgt die anrechenbare Geschossfläche (aGF) der bestehenden Bauten rund 9'700 m<sup>2</sup>, dies ergibt eine AZ von 88 %. Das Richtkonzept weist eine aGF von etwa 14'600 m<sup>2</sup> auf. Mit dem Richtkonzept kann gegenüber dem Bestand rund 50 % mehr Geschossfläche realisiert werden.

In der Nachbarschaft b kann mit der AZ von 90 % in etwa der Bestand realisiert werden. Drei Grundeigentümer können mit dieser AZ nur noch 60 bis 75 % der heutigen Geschossfläche erstellen. Die Grundstücke der drei Eigentümer haben heute eine hohe Ausnützungsziffer zwischen 121 bis 147 %. Diese Grundeigentümer erhalten mit der neuen AZ keinen Anreiz zur Entwicklung. In der Nachbarschaft II, und dies gilt auch für weitere Nachbarschaften, kann die Ausnützungsziffer nicht erhöht werden, da sonst der Gebäudebestand zu wenig berücksichtigt würde. Das heisst, die Grundstücke mit viel Geschossfläche im Bestand und einem kleinen Grundstück – also mit einer hohen Ausnützungsziffer im Bestand – wären die Verlierer.

Mit dem Arealüberbauungsbonus (Mindestarealfläche 3'000 m<sup>2</sup>) von 50 % können alle Grundeigentümer mehr Geschossfläche gegenüber dem Bestand realisieren. Der Zuwachs ist dabei sehr unterschiedlich. Die Grundstücke der drei Grundeigentümer mit einer heute hohen Ausnützungsziffer können zwischen 12 und 26 % mehr Geschossfläche realisieren. Bei den weiteren Grundeigentümern liegt der Zuwachs zwischen 49 und 105 %. Da die meisten Grundeigentümer mit der Tiefgarage (Kat.-Nrn. 3628 und 3635) auch Teil der Nachbarschaft I sind, und dort ebenfalls anrechenbare Geschossfläche zugute haben, fällt der Bilanz noch positiver aus.

### Geschichtliche Entwicklung des Quartiers Hohrainli

Das Hohrainli-Gebiet wurde im Zusammenhang mit der Flughafenentwicklung und in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümerinnen und Eigentümern konzipiert und überbaut. Die Grundeigentümerbauordnung geht zurück auf das Jahr 1963. Sie entspricht zu einem grossen Teil der heutigen Bebauungsstruktur.

Einige wenige Bauten wurden zu Beginn der 1960er Jahre auf damals individuell zugeschnittenen Parzellen, am Südrand des Hohrainli-Gebietes, errichtet. Ab 1965 entstanden bis 1973 nach einer Grundeigentümerbauordnung mit Richtplan und auf der Grundlage einer Neuparzellierung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes der überwiegende Teil der Neubebauung (siehe Abbildung 12). Dadurch war eine, über das ganze Gebiet ausgeglichene Ausnützung entstanden.

Im Jahr 1973 fand eine grössere Neuparzellierung statt, indem die meisten Häuser einzelnen Grundstücken zugeteilt wurden. Durch die neu geschaffenen Parzellen ist die Ausnützungsziffer pro Grundstück bis heute sehr unterschiedlich, obwohl sich städtebaulich und freiräumlich durch die Neuparzellierung am Charakter des Gebietes kaum etwas verändert hat. 1983 wurden die zwei, ins städtebauliche Konzept passenden, letzten Bauten im Hohrainli errichtet.



Abbildung 12: Geschichtliche Entwicklung des Hohrainlis (v.l.n.r. Jahr: 1962, 1972 und 1973) (Darstellung: yellow z)



### **Soziales Quartierentwicklungskonzept (Art. 15b)**

Das soziale Quartierentwicklungskonzept wird durch den Stadtrat festgesetzt. Von einer gleichzeitigen Teilrevision des kommunalen Richtplans, die sich nur auf das Gebiet Hohrainli beschränkt, wird abgesehen. Die wichtigen Aussagen zur Feinerschliessung des Quartiers werden direkt in der Quartiererhaltungszone eigentümergebunden geregelt. Bei einer Revision des kommunalen Richtplans soll das soziale Quartierentwicklungskonzept aufgenommen und damit noch stärker behördengebunden gesichert werden. Stadintern wird diskutiert ob zur Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren die vorhandene Gestaltungskommission der Stadt Kloten oder eine Planungskommission Hohrainli eingesetzt werden soll.

*Siehe Kapitel 3.3 «Soziales Quartierentwicklungskonzept»*

### **Gebietscharakter (Art. 15c)**

Die charakteristischen Qualitäten des Quartiers Hohrainli sollen im Hinblick auf ihre bauliche Entwicklung und Erneuerung gesichert werden. Der Gebietscharakter umschreibt die besonderen Qualitätsmerkmale quartier- und nachbarschaftsspezifisch. Die Qualitätsmerkmale sind massgebend für die zukünftige Entwicklung des Quartiers. Für die Beurteilung von Bauprojekten sind die Gebietscharaktere bei der Beurteilung von Ermessensfragen richtungsweisend.

Das Quartier zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit grosszügigen und durchgrüneten Zwischenräumen aus. Dem Aussenraum kommt im Hohrainli eine grosse Bedeutung zu. Im Rahmen der baulichen Veränderung sind die Qualitäten des Aussenraums vermehrt differenziert zu gestalten. Die unterschiedlichen Freiräume vernetzen und gliedern die Bebauung untereinander. Der hohe Anteil an Grünflächen sowie der Baumbestand tragen zur starken Durchgrünung des Quartiers bei.

### **Gestaltung / Bebauungsstruktur (Art. 15d)**

Um die meist vorherrschende, klare Ordnung zu sichern, werden die Ausrichtungen der Bauten je Nachbarschaft vorgegeben. Abweichungen sind hier nur möglich, wenn sie nachweislich zu städtebaulich besseren Lösungen führen, wie bspw. aufgrund von Lärmschutzmassnahmen oder wenn die bestehende Situation nichts Anderes zulässt.

Das Quartier Hohrainli besteht grösstenteils aus Gebäuden mit Flachdächern (einzige Ausnahmen sind ältere Gebäude im Süden des Quartiers). Aus diesem Grund sind auch bei Neubauten Flachdächer zu erstellen, um das Quartier behutsam weiterzuentwickeln.

### **Nutzweise (Art. 15e)**

Wie in der rechtskräftigen WG2a-Zone sollen mit der Quartiererhaltungszone weiterhin Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Betriebe möglich sein. Damit ist die heutige Wohn- und Gewerbenutzung weiterhin gewährleistet.

Über das gesamte Quartier Hohrainli ist ein Gewerbeanteil von mindestens 10 % (Mittelwert) zu erreichen. Dieser für ein Mischgebiet tiefe Gewerbeanteil ist vor dem Hintergrund des regionalen Richtplaneintrags «Gebiet mit Handlungsbedarf bezüglich Sanierung und Aufwertung von Wohnbauten» und in Anbetracht der eher peripheren Lage des Quartiers Hohrainli begründet.

Über das ganze Quartier Hohrainli gilt ein minimaler Gewerbeanteil von 8 %. Zur Stärkung des bestehenden Zentrums und zur Konzentration der Gewerbeflächen gilt im Quartierzentrum (Nachbarschaft a) ein Gewerbeanteil von mindestens 16 %. Entlang der Lufingerstrasse (Nachbarschaften II, V und VIII) ist ab einer Tiefe von 35 m, ein Gewerbeanteil von 11 % zu erlangen. Der höhere Anteil ist mit der Lärmbelastung der Lufingerstrasse begründet. Eine Wohnnutzung in den unteren Geschossen der Bauten entlang der Lufingerstrasse ist unerwünscht und aufgrund der Lärmbelastung auch schwierig zu realisieren. Mit der Bebauung entlang der Lufingerstrasse soll guter Lärmschutz hin zum Quartier erreicht werden.

*Siehe auch Kapitel 4.3 Gewerbeanteil*

Die Übertragung von Gewerbefläche ist innerhalb des Quartiers Hohrainli zulässig. Dabei muss sichergestellt werden, dass der minimale Gewerbeanteil insgesamt eingehalten wird. Die Nutzungsübertragung ist im Grundbuch einzutragen.

### Grundmasse (Art. 15f)

Die Grundmasse sind tabellarisch für die verschiedenen Nachbarschaften aufgeführt. Die neun Nachbarschaften erhalten unterschiedliche Nutzungsmasse und verschieden hohe Boni, die im Rahmen der Arealüberbauung konsumiert werden können. Dies ist in Kapitel 4.2 Nutzungsanspruch vertieft erläutert.

Aufgrund der Höhenbeschränkung durch den Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich ist es nicht flächendeckend möglich, die maximale Gesamthöhe pro Nachbarschaft überall auszunutzen. Die jeweilige maximale Gesamthöhe bezieht sich immer auf das Höchstmögliche in der Nachbarschaft gemäss Richtkonzept, was aber nicht allen Orten in der Nachbarschaft entsprechen muss. Bei einer Baueingabe ist daher mit dem Sicherheitszonenplan zu vergleichen, wie hoch aufgrund der Beschränkungen maximal gebaut werden kann.

Für alle Nachbarschaften gilt der minimale Grenzabstand von 5 Meter. Grundeigentümerschaften können sich im gegenseitigen Einverständnis das Näherbaurecht gewähren, womit der Grenzabstand unterschritten werden darf. Das Näherbaurecht wird als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.



Abbildung 15: Richtkonzept mit dem Grenzabstand von 5 Meter

Die Bauten des Richtkonzepts überragen an mehreren Stellen die Verkehrsbaulinien (vgl. Abbildung 15). Mit einer Revision der Verkehrsbaulinien sollen diese möglichst an das Richtkonzept angepasst werden.

Attikageschosse sind in der heutigen Bebauungsstruktur im Quartier Hohrainli unüblich. Daher sind Attikageschosse in der Quartiererhaltungszone nicht zulässig.

Die Freiflächenziffer beträgt, wie in der gesamten Stadt Kloten, 30 %. Mit der anstehenden Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der Einführung der Grünflächenziffer (Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche) wird die Freiflächenziffer dadurch ersetzt. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürlich und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Bei der Freiflächenziffer werden hingegen unbebaute und versiegelte Flächen angerechnet.

### **Arealüberbauung (Art. 15g)**

Das Instrument der Arealüberbauung hat sich im Kanton Zürich bewährt. Die Stadt Kloten kennt die Arealüberbauung bereits in ihrer Bauordnung (Art. 39 ff.). Für die Quartiererhaltungszone wird diese jedoch separat geregelt. Bei einer Arealüberbauung sind die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Demnach wird mit einer Arealüberbauung eine bessere bauliche Lösung als bei der Regelausbauweise angestrebt. Gefordert wird eine besonders gute Gestaltung und Ausstattung der Bauten und Anlagen sowie des Aussenraums. Im Rahmen der gestalterischen Beurteilung ist insbesondere auch das soziale Quartierentwicklungskonzept zu berücksichtigen. Den erhöhten Anforderungen steht ein grösserer Nutzungsspielraum im Sinne eines Ausnützungsbonus für die Bauherrschaft gegenüber.

Für die baurechtliche Bewilligung ist eine vollständige Baueingabe zwingend. Die Gültigkeit der baurechtlichen Bewilligung beträgt zwei Jahre (Bauvollendung erste Etappe bis Baubeginn zweite Etappe). Nach Verstreichen der Frist muss eine vollständig neue Baueingabe für eine baurechtliche Bewilligung eingereicht werden. Werden die einzelnen Grundstücke über einen längeren Zeitraum als zwei Jahre etappiert realisiert, so ist ein privater Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Die Bestimmungen der Arealüberbauung kommen ab einer Arealgrösse von 3'000 m<sup>2</sup> zur Anwendung. Das Mass der baulichen Nutzung, welches sich aufgrund der maximalen Ausnützungsziffer nach Artikel 15f Buchstabe a errechnet, kann um den Arealüberbauungsbonus erhöht werden. Der Bonus errechnet sich aus den Bestandesbauten. Für die anrechenbare Geschossfläche der Bestandesbauten ist das Festsetzungsdatum der vorliegenden Teilrevision massgebend. Eine Arealüberbauung darf über Nachbarschaftsgrenzen hinausgehen. Kann die Arealgrösse von mind. 3'000 m<sup>2</sup> nicht erreicht werden, so ist ein privater Gestaltungsplan aufzustellen. Das zulässige Mass der baulichen Nutzung soll dann den Arealüberbauungsbonus mitbeinhalten.

Wird der Arealüberbauungsbonus in Anspruch genommen, so haben die Neubauten mindestens den Energiekennwerten des Standards Minergie-P zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen.

### **Zentrumsbereich (Art. 15h)**

Die Nachbarschaft I bildet das Zentrum für das gesamte Quartier Hohrainli. Mit den Neubauten wird ein neues Zentrum für das Quartier geschaffen, das es belebt und der Quartierversorgung dient.

Die Fassaden der Bauten grenzen direkt an den Platz. Die Sockelnutzung ist direkt vom Platz her erschlossen und gewährt eine ebenerdige Verbindung. Somit wird die Belegung des Aussenraums unterstützt. Im Erdgeschoss sind Wohnungen nicht zulässig. Es dürfen nur für die Wohnnutzung notwendige Nebenflächen (Eingangsbereich, Zugang, Abstellflächen etc.) im Erdgeschoss erstellt werden. Das Erdgeschoss soll, wenn möglich, der Quartierinfrastruktur dienen. Die Erdgeschosse dürfen auch für Büros, Praxen, Ateliers, Verkaufsfächen oder anderen gewerblichen sowie gemeinschaftlichen Nutzungen verwendet werden. Die Nutzungsbestimmung gilt jeweils nur für die erste Raumtiefe des Erdgeschosses, das dem Quartiersplatz zugewandt ist.

Die Vorzonen der Erdgeschosse müssen einen öffentlichen Charakter aufweisen und sind frei zugänglich zu gestalten, dass sich somit jede Person in diesem Raum aufhalten darf. Die Vorzonen sind als Teil des Platzraums zu gestalten und haben bis an die Gebäudefassade zu reichen. Es ist indessen denkbar, dass Gastronomiebetriebe wie Cafés, Bars oder Restaurants in diesem Bereich Aussenbe-stuhlung anbieten.

Die lichte Mindesthöhe der Erdgeschosshöhe beträgt 3.5 m und muss in der Regel erreicht werden. Unter in der Regel ist gemeint, dass mindestens 80 % der Flächen diese minimale Raumhöhe aufweisen. Aufgrund verschiedener Anforderungen an die Raumhöhe, der Höhenbeschränkung durch den Sicherheitszonenplan und der Topografie kann die lichte Mindesthöhe somit bei 20 % des Erdgeschosses unterschritten werden.

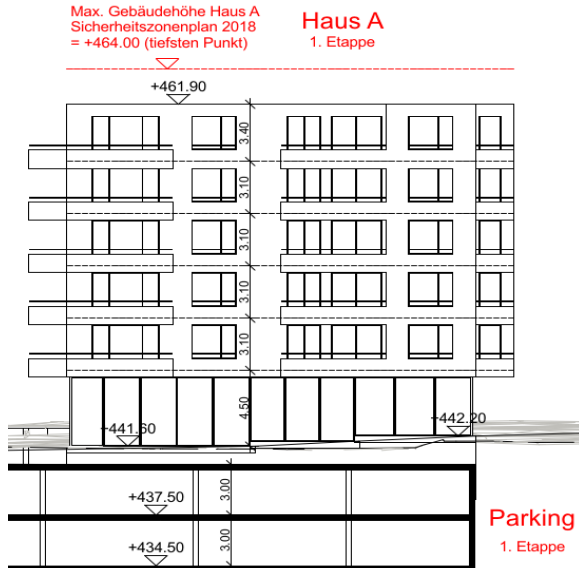


Abbildung 16: Schnitt mit Beispiel des hohen Erdgeschosses, Quelle: Prof. Ueli Zbinden Architekt



Abbildung 17: Quartierzentrum Hohrainli 2. Etappe, Quelle: manoa Landschaftsarchitekten GmbH

## Freiraum (Art. 15i)

Der Freiraum bildet das strukturbildende Element des Quartiers und soll trotz baulicher Transformation weiterhin lesbar bleiben. Die Freiraumstrukturen sind durchlässig und möglichst zusammenhängend zu gestalten und haben sich mit den übergeordneten Wegstrukturen zu vernetzen. Damit die Struktur gesichert werden kann, sind mindestens zwei Drittel der nicht überbauten Fläche zu begrünen und, wenn möglich, ökologisch auszugestalten.

Im öffentlichen Raum sollen Begegnungsorte geschaffen oder bestehende aufgewertet werden. Im Quartier sollen Freiräume für unterschiedliche Nutzergruppen, wie kinder-, jugend- und altersgerechte Räume entstehen. Hierbei sind auch für raumgreifende und eher ruhige Nutzergruppen atmosphärisch entsprechende Räume zu erstellen. Die verschiedenen Ansprüche müssen jedoch nicht für jede Nachbarschaft einzeln, sondern gesamthaft über das Quartier berücksichtigt werden.

## Bepflanzung (Art. 15j)

Der Baumbestand leistet einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung des Quartiers, welche ein strukturierendes Element im Hohrainli ist. Der Baumbestand übernimmt neben den für das Quartier wichtigen Identifikationsaspekt zudem eine wichtige ökologische und stadtklimatische Rolle. Den für das Quartier wichtigen Baumbestand gilt es im Rahmen der baulichen Erneuerung und Entwicklung möglichst zu erhalten und bei Fällungen oder Rodungen an geeigneter Stelle zu ersetzen. Dies muss nicht am gleichen Standort sein, hat aber im Quartier Hohrainli zu erfolgen. Für eine Baumfällung eines Bestandesbaums wird eine Bewilligung der Stadt Kloten erforderlich.



Abbildung 18: Erhaltenswerter Baumbestand, Quelle: manoa Landschaftsarchitekten GmbH

Zusätzlich zum Erhalt des Baumbestands sollen Bäume in ihrer Anzahl weiterhin den Charakter des Quartiers prägen. Bei Arealüberbauungen oder im Rahmen von Gestaltungsplänen sind Pflanzungen von Bäumen mit dem Potenzial zu Grossbäumen frühzeitig einzuplanen. Damit die Anzahl der Bäume aufgrund der zunehmenden Geschossfläche nicht verringert wird, ist pro 700 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche mindestens ein Grossbaum (Bäume, die höher werden können als 20 Meter) und ein mittelgrosser Baum (Bäume, die weniger als 20 Meter hoch werden) zu erstellen.



Abbildung 19: Baumkonzept Grossbäume, Quelle: manoa Landschaftsarchitekten GmbH



Abbildung 20: Baumkonzept mittelgrosse Bäume, Quelle: manoa Landschaftsarchitekten GmbH

### Querverbindungen (Art. 15k)

Es sind zwei querverbindende Wege in Ost-West-Richtung als wichtige Fussverbindungen für das Quartier zu erstellen. Sie vernetzen die Nachbarschaften, tragen zur Durchlässigkeit des Quartiers bei und schaffen Fussverbindungen zur Bushaltestelle an der Lufingerstrasse. Zudem erschliessen sie das Quartier mit dem Zentrumsplatz in der Nachbarschaft I.

Im Quartiererhaltungszonenplan sind die Fusswegverbindungen mit ungefährender Lage als Informationsinhalt eingetragen. Die genaue Wegführung muss auf die bauliche Entwicklung abgestimmt werden. Damit wird sichergestellt werden, dass künftige Hochbauten nicht verunmöglicht werden und sich die Wege möglichst optimal ins Wegnetz einfügen.

Die Fusswegverbindungen sind grundsätzlich durch die Stadt zu erstellen. Bei einer Erstellung der Fusswegverbindungen durch Private, können die Kosten beim Mehrwertausgleich in Abzug gebracht werden. Die Querverbindungen werden entweder abparzelliert oder rechtlich über Dienstbarkeiten gesichert.

Für die Fusswegverbindungen sind mindestens 2.5 m freizuhalten. Den Wegabstand gemäss § 265 PBG gilt es nicht zwingend einzuhalten.

## Quartiererhaltungszonenplan

Im Quartiererhaltungszonenplan sind die Abgrenzungen der Nachbarschaften, die Gebäudeausrichtungen nach Nachbarschaft, der minimale Gewerbeanteil nach Gebiet, der Zentrumsbereich und die Anschlusspunkte der beiden Fusswegverbindungen verbindlich festgelegt.

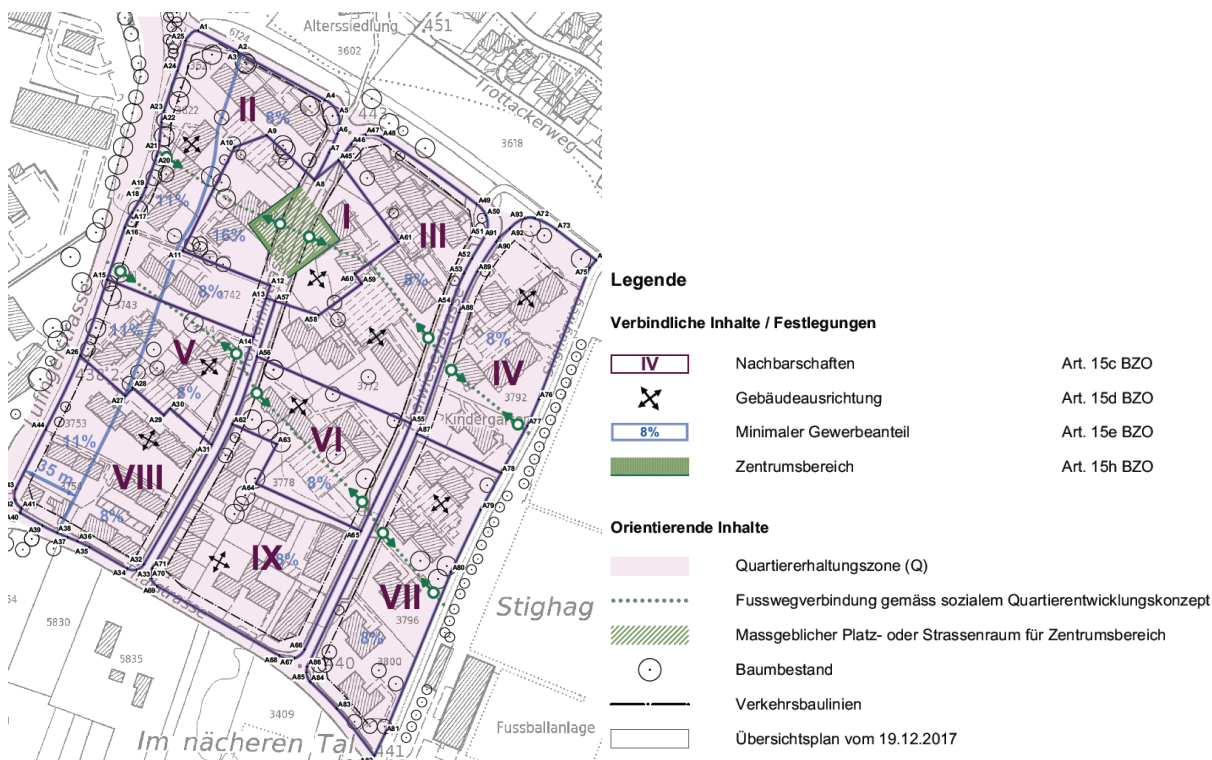


Abbildung 21: Quartiererhaltungszonenplan Hohrainli (Verkleinerung, Originalmassstab 1:2000)

### 4.5 Änderung Zonenplan

Die Wohn- und Gewerbezone WG2a soll in die Quartiererhaltungszone Q (Änderung 3) umgezont werden. Aus diesem Anlass wird der Zonenverlauf zur angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe III) auf die aktuellen Parzellen der Amtlichen Vermessung abgestimmt und der jeweils angrenzenden Zonen zugeordnet (Änderungen 1, 2, 7, 8 und 9). Der Knoten Thalstrasse/Lufingerstrasse wurde wegen eines tödlichen Verkehrsunfalls umgebaut und vergrössert. Die Abstimmung des Zonenverlaufs auf dem aktuellen Strassenverlauf führt zu einer Umzonung der Landwirtschaftszone in die Quartiererhaltungszone. Diese liegt im Arrondierungsbereich und bezweckt, dass die Bauzone nach wie vor lückenlos über eine in der Bauzone erschlossen ist (Änderung 6).

Der Bereich der Freihaltezone westlich des Stighagweges soll in die Wohnzone W2a (Änderung 4) und in die Quartiererhaltungszone Q (Änderung 5) umgezont werden. Die Freihaltezone wurde nach der Erstellung der Bauten festgelegt. Die nachträgliche Festlegung der Freihaltezone über bebaute Wohngrundstücke ist offensichtlich weder planerisch noch rechtlich zweckmässig. In der BZO-Revision 2013 wurde die Umzonung am Stighag in die WG2a aufgrund der Kulturlandinitiative sistiert. Auch der folglich entstehende Einzug der Freihaltezonen in den Siedlungsraum auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3618 entspricht nicht dem planungsrechtlichen Zweck der Freihaltezone. Als Restfläche würde diese weder den Siedlungsraum gliedern noch zweckmässig bewirtschaftet werden können. Der Verlauf der Siedlungsgrenze würde unplausibel.

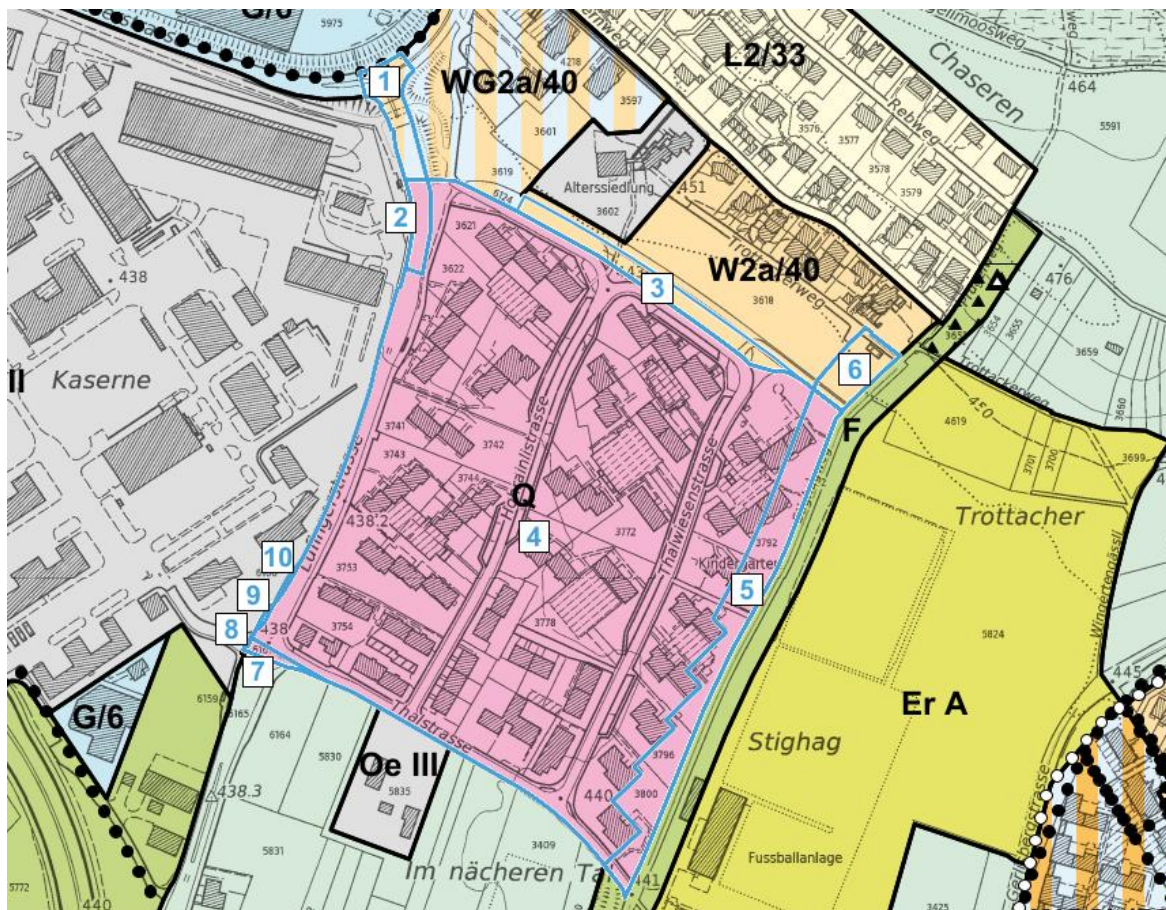


Abbildung 22: Ausschnitt Zonenplan der BZO-Teilrevision mit den vorgesehenen Umzonungen 1 bis 10

#### 4.6 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Stadt Kloten strebt an, dass bis 2050 keine fossilen Energieträger mehr für die Wärmeversorgung eingesetzt werden. Deshalb ist eine deutliche Verschiebung der Wärmeversorgung von Heizöl und Gas hin zu erneuerbaren Energieträgern nötig. Vor diesem Hintergrund haben bei der räumlichen Koordination der Wärme- und Kälteversorgung die Alternativen zur Gasversorgung einen hohen Stellenwert. Mit der kommunalen Energieplanung der Stadt Kloten 2020 erfolgt die räumliche und materielle Abstimmung. Im Zentrum der Energieplanung stehen Verbundgebiete, die aufgrund der Wärmenutzungsdichte als für einen Verbund geeignet sind. Der Energieplan bezeichnet insgesamt zehn Verbundgebiete. Das Gebiet Hohrainli ist als Verbundgebiet bezeichnet.

Es ist geplant, dass das Gebiet Hohrainli künftig mit Grundwasserwärme in einem Wärmeverbundnetz versorgt werden soll. Gemäss § 295 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) können Grundeigentümer dazu verpflichtet werden, ihr Gebäude innert angemessener Frist an einen Wärmeverbund anzuschliessen.

In der öffentlichen Auflage der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Quartier Hohrainli im September und Oktober 2020 war vorgesehen, für das Gebiet Hohrainli eine Energiezone, gestützt auf § 71e und §78a PBG, und einen entsprechenden Ergänzungsplan festzusetzen. Damit sollte der Einsatz erneuerbarer Energie gefördert werden. Am 28. November 2021 hat die Bevölkerung des Kantons Zürich die Revision des kantonalen Energiegesetzes angenommen. Das Gesetz tritt voraussichtlich am 1. September 2022 in Kraft. Es umfasst u.a. die folgenden drei Massnahmen:

- Neubauten müssen neu einen Teil des benötigten Stroms selber produzieren.
- Neubauten müssen ihren Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ohne fossile Brennstoffe decken.

- Beim Ersatz von Heizungen in bestehenden Gebäuden ist ein erneuerbares Heizsystem Pflicht. Ausnahmen sind vorgesehen, falls dies technisch nicht möglich ist oder die erneuerbare Heizung über den Lebenszyklus mehr als fünf Prozent teurer ist, als die fossile Alternative.

Mit dem neuen Energiegesetz erübrigt sich somit die Festlegung einer Energiezone für das Gebiet Hohrainli. Der entsprechende Ergänzungsplan wurde aus der Vorlage entnommen.

#### 4.7 Änderung Parkplatzreglement

Das Quartier Hohrainli befindet sich momentan im Gebiet II «Randgebiet und Industriegebiet». Diese Zuteilung entspricht nicht mehr der heutigen Erschliessungsgüte. Zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Parkplatzreglements befand sich das Hohrainli in der ÖV-Gütekategorie D, heute ist das Quartier in der Klasse B und C. Das Hohrainli-Gebiet soll daher in das Gebiet I «Zentrumsnahe Gebiete», welches der Güteklasse A bis C entspricht, überführt werden. Somit wird der massgebliche Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten verringert.

Der massgebliche Bedarf für Wohn- und Gewerbebauten beträgt heute:

- Min. 0.6 / max. 1.0 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen
- Min. 0.7 / max. 1.5 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen

Mit der Überführung des Quartiers Hohrainli verändert sich der massgebliche Bedarf für Wohn- und Gewerbebauten wie folgt:

- Min. 0.2 / max. 0.6 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen
- Min. 0.5 / max. 1.2 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen

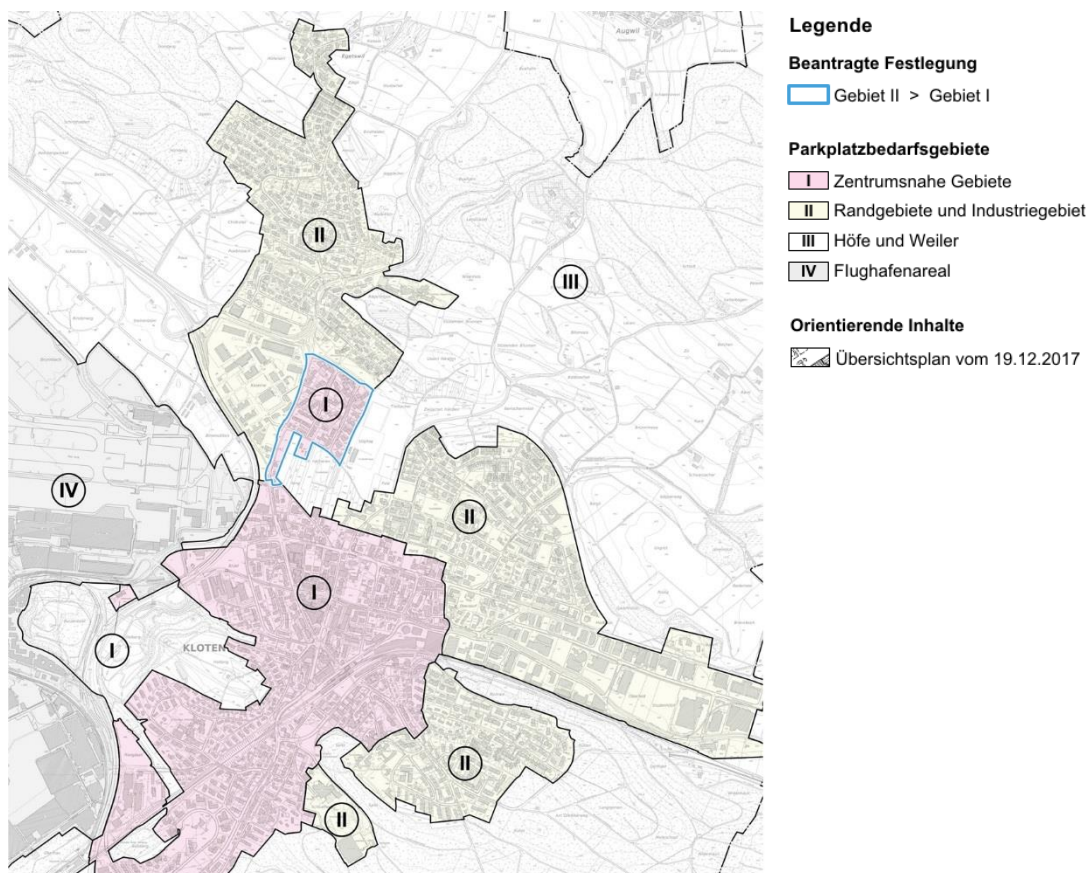


Abbildung 23: Ausschnitt teilrevidierte Parkplatzbedarfsgebiete (Quartier Hohrainli zu Gebiet I), Parkplatzreglement Stadt Kloten

Vom Minimalparkplatzbedarf kann im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept abgewichen werden.

---

## 5 Mehrwertausgleich

---

### 5.1 Ausgangslage

Die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung beinhaltet eine Aufzoning von der Wohn- und Gewerbezone WG2a in die Quartiererhaltungszone Q. Die Ausnützung wird von 40% in der WG2a auf 70% bis 160% (je nach Teilgebiet) in der Quartiererhaltungszone erhöht. Diese Aufzoning untersteht der kommunalen Mehrwertabgabe. Ein Landstreifen entlang des Stighagwegs wird von der Freihaltezone in die Quartiererhaltungszone eingezont. Diese Einzoning im Sinne von § 2 Abs. 1 lit. a MAG untersteht der kantonalen Mehrwertabgabe. Betroffen sind fünf Bauparzellen.

---

### 5.2 Mehrwertprognose

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).

#### **Kantonale Mehrwertprognose**

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit dem kantonalen Landpreismodell eine Mehrwertprognose für die Einzoning im Gebiet Hohrainli erstellt. Den Grundeigentümern wurde per Schreiben vom 3. Februar 2022 die kantonale Mehrwertprognose pro Parzelle mitgeteilt. Die Grundeigentümer erhielten die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die kantonale Mehrwertprognose für die Bauparzellen der Grundstücke Kat.-Nrn. 3792, 3793, 3795, 3796 und 3800, die von der Freihaltezone in die Quartiererhaltungszone eingezont werden, beträgt:

- Prognostizierter kantonaler Mehrwert insgesamt CHF 11'300'000.00
- Prognostizierte kantonale Mehrwertabgabe insgesamt (20%) CHF 2'260'000.00

#### **Kommunale Mehrwertprognose**

Die Stadt Kloten hat anhand der dynamischen Residualwertmethode (DCF-Methode) eine kommunale Mehrwertprognose für die Aufzoning im Gebiet Hohrainli erstellt. Dies darum, weil mit der Aufzoning nach Teilgebiet (Nachbarschaft) differenzierte Ausnützungsziffern und Gewerbeanteile einhergehen und sich die DCF-Methode dafür eignet. Zudem kann besser auf die örtlichen Gegebenheiten eingegangen werden, als mit dem kantonalen Landpreismodell. An der Informationsveranstaltung vom 30. September 2021 wurde den Grundeigentümerschaften der Mehrwertausgleich anhand der DCF-Methode erläutert. Mit Schreiben vom 1. November 2021 hat die Stadt Kloten den Grundeigentümern die kommunale Mehrwertprognose pro Parzelle zugestellt. Die Grundeigentümer erhielten die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die kommunale Mehrwertprognose für die Grundstücke, die von der WG2a in die Quartiererhaltungszone umgezont werden, beträgt:

- Prognostizierter kommunaler Mehrwert insgesamt CHF 29'900'000.00
- Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe insgesamt CHF 6'700'000.00  
(25% Mehrwertabgabe, inkl. des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts pro Eigentümer, exkl. allfällige Abzüge gemäss § 19 Abs. 5 MAG)

Die kantonale und die kommunale Mehrwertberechnung wurden miteinander verglichen. Die ermittelten Landpreise im neuen Recht, d.h. nach der Ein- und Aufzoning, der fünf Bauparzellen weichen in den beiden Berechnungen weniger als 5% voneinander ab, was tolerierbar ist.

---

### 5.3 Verfahren

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

- Nach der Festsetzung der Planungsvorlage erfolgt die definitive Mehrwertermittlung. Diese wird den Grundeigentümern mitgeteilt und sie können eine individuelle Schätzung verlangen.
- Nach der Genehmigung der Planungsvorlage wird der Verfügungsentwurf den Grundeigentümern zugestellt und das rechtliche Gehör gewährt.
- Nach Inkrafttreten der Planungsvorlage wird der Mehrwert verfügt. Es besteht ein Rekursrecht.
- Die rechtskräftige Mehrwertabgabe wird im Grundbuch eingetragen.

---

## 6 Auswirkungen

Nachfolgend sind die erwarteten räumlichen Auswirkungen der BZO-Teilrevision zu verschiedenen Aspekten von der sozialen Entwicklung, Verkehr und Umwelt erläutert.

Insgesamt sind die direkten Umweltauswirkungen der BZO-Teilrevision in vielen Bereichen lokal und eher gering.

---

### 6.1 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Das Quartier Hohrainli ist mehrheitlich überbaut, so dass die Realisierung von zusätzlichen Geschossflächen grösstenteils über eine Erneuerung und Verdichtung im Bestand geschehen muss.

Heute wird im Quartier Hohrainli hauptsächlich gewohnt. Es wohnen 1'345 Einwohnende in 686 Wohnungen (Stand 2017). Die gesamte Geschossfläche beträgt 61'000 m<sup>2</sup> und der Wohnanteil liegt bei 95 %. Der Anteil der Nichtwohnnutzung beträgt daher 5 % und macht eine Geschossfläche von rund 3'000 m<sup>2</sup> aus. Hierzu gehören ein Kindergarten, Lebensmittelladen, Coiffeursalon, Autogarage und einige Büros. Im Quartier Hohrainli arbeiten knapp 200 Beschäftigte.

Die potenzielle Geschossfläche, wenn das gesamte Quartier transformiert würde, beträgt rund 110'000 m<sup>2</sup>. Es wird davon ausgegangen, dass bis im Jahr 2040 zwei Drittel des Bestandes transformiert ist, was einer gesamten Geschossfläche von rund 94'000 m<sup>2</sup> entspricht. Im Jahr 2040 werden etwa 1'800 Einwohnende in 880 Wohnungen leben. Das theoretische Maximum, wenn alles transformiert wäre, betrüge rund 2'100 Einwohnerinnen und Einwohner, die in über 1'000 Wohnungen lebten.

Es wird davon ausgegangen, dass sich der Gewerbeanteil mit der Transformation erhöht. Im Jahr 2040 wird mit rund 8'400 m<sup>2</sup> und bei einer gesamten Transformation mit rund 11'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für das Gewerbe gerechnet. Der Gewerbeanteil im Hohrainli wird zwar auf 10 % erhöht, was einem Zuwachs von 5 % entspricht, dies bedeutet jedoch nicht eine Verdoppelung der Beschäftigten. Beim Gewerbeanteil handelt es sich faktisch um einen Nicht-Wohnanteil. Gemeinschaftsräume, Kinderhort, Kindergarten u.Ä. können auch zum Gewerbeanteil angerechnet werden.

Die Ausnutzungsziffer wird von heute 68 % auf maximal 124 % erhöht.

Das Quartier Hohrainli befindet sich gemäss regionaler Dichtevorgaben in einer anzustrebenden mittleren Nutzungsdichte (s. Abbildung 4). Die mittlere Nutzungsdichte beträgt gemäss regionalem Richtplan Glattal 100 bis 150 Köpfe pro Hektare. Im Bestand werden heute bereits 145 Köpfe pro Hektare erreicht. Mit dem Richtkonzept sind etwa 225 Köpfe pro Hektare vorgesehen. Die Vorgaben aus dem regionalen Richtplan würden somit überschritten. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20. April 2021 im Rahmen der Teilrevision des regionalen Richtplans (Paket 2021) der Zürcher Planungsgruppe Glattal beantragt, die Nutzungsdichte um eine Stufe zu erhöhen. Damit wäre das Gebiet Hohrainli der hohen Nutzungsdichte von 150 bis 300 Köpfe pro Hektare zugeordnet. Die materielle Prüfung der ZPG hat ergeben, dass dem Antrag entsprochen werden soll.

Hinweis: Das Beispiel der in Kapitel 4.2 beschriebenen Nachbarschaft II zeigt, dass mit der Grundaussnutzung für die Regelbebauung die heutige gebaute Dichte nicht erhöht wird. Die Erhöhung der Nutzungsdichte ist an erhöhte Anforderungen für Arealüberbauungen gekoppelt, womit eine qualitätsvolle und moderate Entwicklung sichergestellt wird. Die ausgewiesene maximal zulässige Nutzungsdichte wird analog zu einer maximalen Bauzonenkapazität trotz Siedlungserneuerung tatsächlich auch nie ausgeschöpft und erreicht werden.

---

## 6.2 Verkehr und Parkierung

### **Öffentlicher Verkehr**

Das Hohrainli befindet sich heute grösstenteils in der ÖV-Gütekategorie C, der südliche Bereich des Quartiers liegt sogar in der Klasse B. Die bestehende Buslinie verbleibt auf der Lufingerstrasse und es erfolgt keine Ringschliessung innerhalb des Quartiers. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass aufgrund der mit der anstehenden Bautätigkeit ansteigenden Bevölkerung, eine Taktverdichtung der heutigen Buslinie stattfinden wird.

### **Fuss- und Veloverkehr**

Aktuell sind vor allem wenig Veloabstellplätze im Quartier vorhanden. Die Erschliessung für Fussgängerinnen und Fussgänger funktioniert. Mit einer besseren Durchwegung in Ost-West-Richtung wird die Durchlässigkeit im Quartier und die Anbindung ans übergeordnete Wegnetz verbessert.

Der Veloverkehr wird mit dem geplanten Radweg entlang der Lufingerstrasse verbessert. Auch das Angebot an Veloabstellplätzen im gesamten Quartier wird mit den Neubauten stark erhöht. Entlang des Stighagwegs wird der Weg für Fussgängerinnen und Fussgänger und somit der Langsamverkehr verbessert.

### **Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschliessung erfolgt heute über die Lufingerstrasse und wird auch zukünftig hierüber erfolgen. Während der Bautätigkeit ist es wahrscheinlich, dass für diese Zeit eine zweite Zufahrt im Norden als Baustellenzufahrt ermöglicht wird.

Trotz einer quantitativen Bevölkerungszunahme wird der Mehrverkehr überschaubar ausfallen. Einerseits aufgrund der Reduktion des Normbedarfs bei den Autoabstellplätzen und andererseits durch das bessere Angebot im öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr.

### **Parkierung**

Heute sind im Quartier Hohrainli oberirdisch etwa 515 Parkplätze (davon 27 in der blauen Zone) und unterirdisch rund 225 Parkplätze vorhanden. Das Parkplatzreglement sieht ein Minimum von ca. 650 und ein Maximum von ca. 1'350 Parkplätzen vor. Der Bestand von rund 750 Parkplätzen liegt damit gemäss Parkplatzreglement im Bereich des Minimums.

Mit der Überführung des Quartiers Hohrainli vom Gebiet II in das Gebiet I wird der massgebliche Parkplatzbedarf gemäss Reglement verringert. Bis im Jahr 2040 (zwei Drittel transformiert) müssten zwischen minimal 620 bis maximal 1'500 Parkplätze entstehen. Bei einer gesamten Transformation der Bausubstanz wären minimal 720 und maximal 1'750 Parkplätze zu erstellen. Wenn das Hohrainli im Gebiet II verbleibe, wären bei einer Gesamttransformation des Quartiers minimal 1'050 und maximal 2'200 Parkplätze zu erstellen.

Mit der Berechnung nach kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen von Oktober 1997 werden ähnliche Werte erreicht. Würde das Quartier Hohrainli nach der kantonalen Wegleitung behandelt, müssten im Bestand minimal ca. 480 und maximal ca. 690 Parkplätze erstellt werden. Hier liegt das Hohrainli zwar knapp über der oberen Grenze, stammt das Quartier jedoch vorwiegend aus den 1960er Jahren. Im Jahr 2040 (zwei Drittel transformiert) müssten gemäss Wegleitung mindestens ca. 650 und maximal ca. 925 Parkplätze entstehen. Dabei entspricht das in der Um-

zonung vorgesehene Gebiet I diesen Werten. Bei einer gesamten Transformation der Bausubstanz wären minimal 750 und maximal ca. 1070 Parkplätze zu erstellen. Bei einer Umzonung in das Gebiet I wären minimal ca. 720 und maximal ca. 1'750 Parkplätze zu erstellen. Da vorgesehen ist, das Parkplatzzreglement der Stadt Kloten in einer Gesamtrevision anzupassen, wird davon ausgegangen, dass sich die Werte des Gebiets I noch nach unten verschieben werden. Weil die Werte der kantonalen Wegleitung und des städtischen Parkplatzzreglements ähnliche Werte ergeben, wird auf eine Betrachtung nach kantonomer Wegleitung verzichtet.

Sofern mit der Transformation der minimale massgebliche Bedarf erstellt würde, würde die Anzahl der Parkplätze gegenüber heute nicht zunehmen. Parkplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind unterirdisch anzuordnen. Diese machen vier Fünftel des Parkplatzangebotes aus. Die Anzahl der Besucher und Kundenparkplätze liegt bei einer Gesamttransformation des Quartiers bei minimal 150 und maximal 360 Parkplätzen. Mit der Quartierentwicklung kann die Anzahl der oberirdischen Parkplätze von den heute über 500 Parkplätzen deutlich reduziert werden. Durch die Reduktion der oberirdischen Parkplätze kann eine Aufwertung der Strassenräume stattfinden, was die Attraktivität für den Langsamverkehr und die Aufenthaltsqualität im Quartier erhöht.

---

### 6.3 Frei- und Grünräume

Durch die grösseren Fussabdrücke der Gebäude nehmen die Freiräume quantitativ ab. Mit dem erarbeiteten Freiraumkonzept wird der Freiraum insgesamt jedoch aufgewertet. Die durchfliessenden Grünräume werden in ihrer Nutzung differenziert und qualitativ aufgewertet.

#### Baumbestand

Der Baumteppich zeichnet sich im Konzept durch eine abwechslungsreiche und doch regelmässige Struktur aus, welche sich durch die Wiederholungen von Baumgruppen und Einzelbäumen, Laub- und Nadelbäumen, Gross- und Kleingehölze ergibt. Die Baumgruppen bilden zusammen mit den Baukörpern ein fließendes Raumkontinuum, sichern eine starke Durchgrünung und unterstützen den Landschaftsbezug und das durchgrünte Quartier Hohrainli.

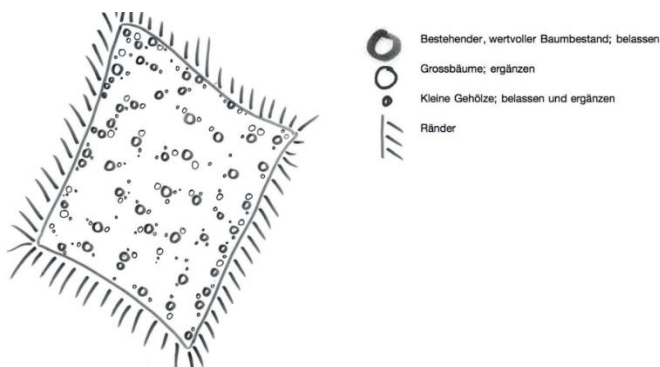


Abbildung 24: Baumkonzept "Le Tapis" (Baumteppich), Quelle: manoa Landschaftsarchitektur GmbH

---

### 6.4 Öffentliche Infrastruktur

Mit der erwarteten Bevölkerungszunahme nimmt der Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen, wie Kindergärten, Schulen etc. mittel- bis langfristig zu. Der Ausbau des bestehenden Kindergartens und Umzug ins Zentrum regelt die Stadt in Verträgen mit Privaten.

Der Schulraumbedarf in der Stadt Kloten wurde mit der Überprüfung der Schülerprognose im Jahr 2017 verifiziert und angepasst. Die Schülerprognose geht gesamtstädtisch von einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme von 250 Personen pro Jahr aus. Die Entwicklung im Hohrainli ist darin enthalten.

Es sind keine weiteren Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

## 6.5 Energie und Umwelt

### Energie

Mit der neuen Vorgabe zur Nutzung erneuerbarer Energien leistet das Quartier Hohrainli einen Beitrag zur Senkung des Verbrauchs an fossilen Energien.

### Grundwasser

Das Hohrainli befindet sich im Gewässerschutzbereich Au und es besteht eine Grundwasserschutzzone mit einer mittleren Grundwassermächtigkeit von 2 bis 10 m. Der Mittelwasserstand liegt ungefähr bei 431 m.ü.M.

Die Festlegungen der BZO-Teilrevision haben keine Auswirkungen auf das Grundwasser.

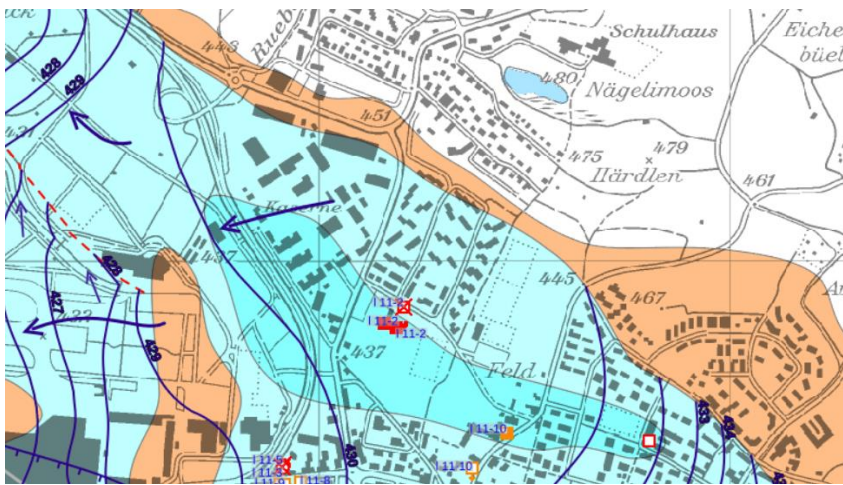


Abbildung 25: Ausschnitt aus Grundwasserkarte (Mittelwasserstand), GIS-Abfrage vom 21.12.2018

### Naturgefahren

Im Nordwesten des Quartiers Hohrainli besteht eine geringe (gelb) bis mittlere (blau) Gefährdung durch den Ruebisbach. Im Bereich mit geringer Gefährdung (gelb) liegen geeignete Vorsorgemassnahmen in der Eigenverantwortung der GrundeigentümerInnen.

Die Festlegungen der BZO-Teilrevision keine Auswirkungen auf die Naturgefahren.



Abbildung 26: Ausschnitt aus Gefahrenkarte, GIS-Abfrage vom 20.12.2018

## Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Im Süden des Quartiers Hohrainli liegt ein Ablagerungsstandort resp. befindet sich ein belasteter Standort (siehe Abbildung 27 und Abbildung 28). Dieser ist untersuchungsbedürftig belastet, ist aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

Für einen Neubau müssen hierzu im Baubewilligungsverfahren genauere Abklärungen getroffen werden. Die Festlegungen der BZO-Teilrevision haben keine Auswirkungen auf die belasteten Standorte.



Abbildung 27: Ausschnitt aus Kataster der belasteten Standorte (KbS), GIS-Abfrage vom 21.12.2018



Abbildung 28: Ausschnitt aus Prüferimeter für Bodenverschiebungen (PBV), GIS-Abfrage vom 21.12.2018

## Störfallvorsorge

Von der Lufingerstrasse geht gemäss kantonalem Chemie-Risikokataster ein Störfallrisiko aus. Die angrenzenden Grundstücke, 50 m ab Lufingerstrasse, liegen im «Konsultationsbereich Durchgangsstrassen». Auf Stufe der vorliegenden BZO-Teilrevision sind bezüglich Störfallvorsorge keine Massnahmen erforderlich. Bei konkreten Bauprojekten sind Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken freiwillig.

## Luftreinhaltung/Klima

Die Stickstoffdioxidbelastung (NO<sub>2</sub>) sind auf Basis des Emissionskatasters des Kantons Zürich berechnet. Diese liegt im nördlichen und östlichen Bereich des Hohrainlis bei einem Jahresmittelwert (2015) von 20 bis 25 µg/m<sup>3</sup>. Im südwestlichen Bereich liegt die NO<sub>2</sub>-Belastung bei 25 bis 30 µg/m<sup>3</sup>. Der Immissionsgrenzwert für das NO<sub>2</sub>-Jahresmittel beträgt 30 µg/m<sup>3</sup> und wird im Hohrainli somit eingehalten. In den Szenarien der Jahre 2020 und 2030 soll die NO<sub>2</sub>-Belastung voraussichtlich abnehmen.

Die Feinstaubbelastung (PM<sub>10</sub>) ist auf Basis des Emissionskatasters des Kantons Zürich berechnet. Im Quartier Hohrainli liegt die Feinstaubbelastung grösstenteils bei 18 bis 20 µg/m<sup>3</sup>. Nur im südwestlichen Bereich bemisst sich diese durchschnittlich zwischen 20 bis 22 µg/m<sup>3</sup>. Der Immissionsgrenzwert für das Feinstaubjahresmittel beträgt 20 µg/m<sup>3</sup>. Dieses wird im südwestlichen Teil teilweise überschritten. Im mittleren Szenario des Jahres 2030 soll sich die PM<sub>10</sub>-Belastung verringern.

Die Klimaanalysekarten stellen die räumlichen Klimaeigenschaften einer Bezugsfläche dar, die sich aufgrund von Flächennutzung und Topografie einstellen. Im Quartier Hohrainli bilden sich vereinzelt Wärmeinseln. Gesamtheitlich betrachtet befinden sich im Süden und Osten jedoch unbebaute und kühlere Abschnitte. In diesen Bereichen bestehen hohe Kaltluftvolumenströme, von denen eine Abkühlung ausgeht. Durch die Festlegung einer schrägen Gebäudeausrichtung werden auch weiterhin Winde von Osten quer durch das Quartier nach Westen wehen können. Die Stellung der Bauten berücksichtigt die Windrichtung der vorhandenen Kaltluftströme.

Die planungsrechtlichen Massnahmen sehen keine Änderungen vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnten. Mit einer hohen Qualität im Freiraum soll den Wärmeinseln entgegengewirkt respektive die Kaltluftströme genutzt werden.

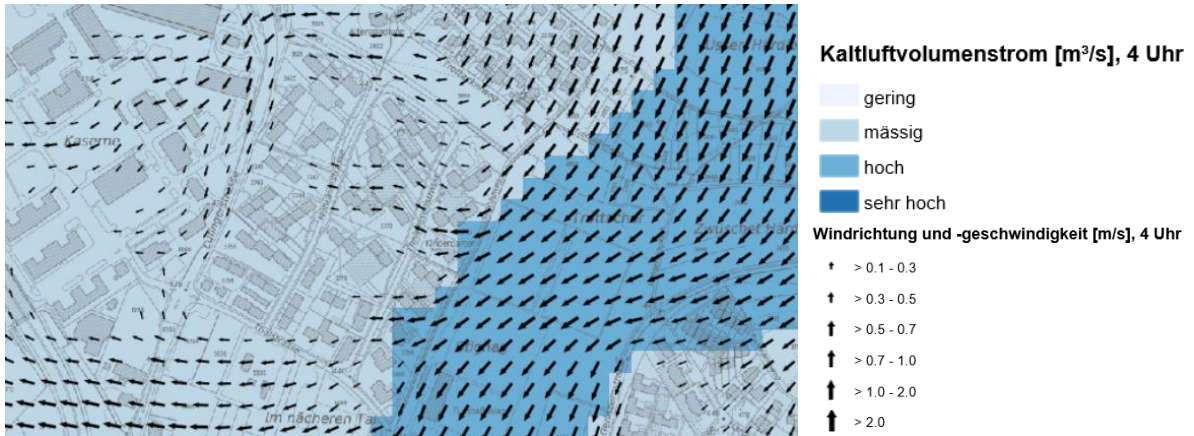


Abbildung 29: Ausschnitt aus Klimamodell: Klimaanalysekarte, GIS-Abfrage vom 14.11.2019

## Lärm

Das Quartier Hohrainli befindet sich heute in der Zone WG2a und in der Freihaltezone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. In der Zone W2a und der ZÖBA entsprechen die Immissionsgrenzwerte der ES II.

Das Quartier liegt innerhalb der Abgrenzungslinie gemäss kantonalem Richtplan. Im nördlichen Bereich des Quartiers (siehe Abbildung 32, blaue Fläche) liegt eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes in der Nacht für ES II+III vor. Da die Überschreitung des IGW ausschliesslich durch den Flugbetrieb in der ersten Nachtstunde verursacht wird und das Gebiet als gut erschlossen gilt, ist eine Siedlungsentwicklung möglich. Damit kann im genannten Bereich das Nutzungsmass, durch eine Aufzoning oder Sondernutzungsplanung, erhöht werden. Es gelten höhere Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle (Mindestanforderungen SIA Norm 181:2006).

In einem kleinen Bereich im Süden des Quartiers Hohrainli (rote Fläche) wird der Alarmgrenzwert für ES III überschritten. In diesem Bereich darf das bestehende Nutzungspotenzial in Anbetracht der Fluglärmbelastung nicht weiter erhöht werden. Die heute bestehende Wohnungszahl definiert die maximale Ausnützungsobergrenze. Ersatzneubauten sind zulässig, jedoch keine zusätzlichen Wohneinheiten. Eine Vergrösserung der Wohnungsfläche ist jedoch erlaubt.

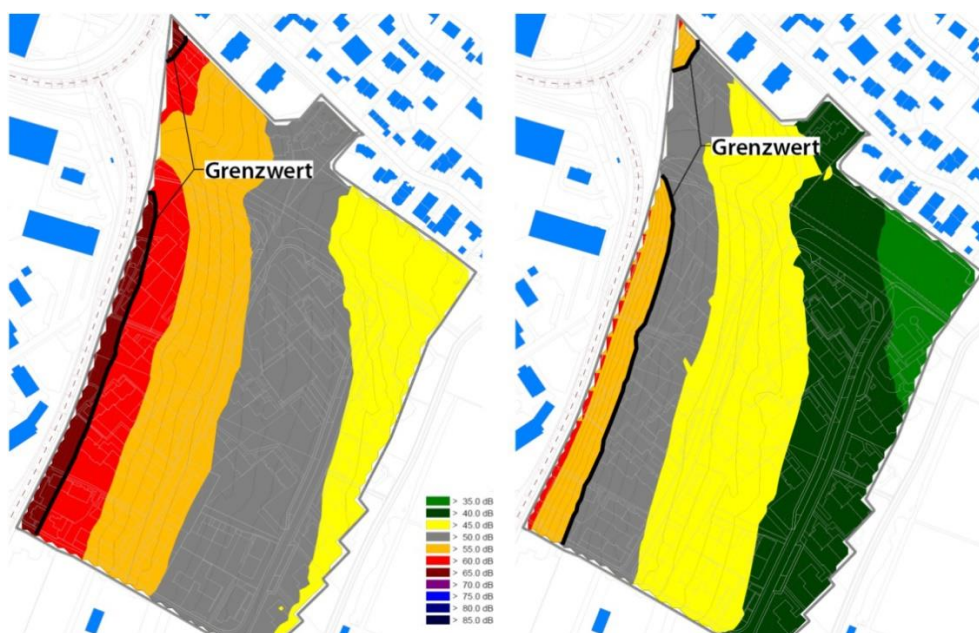


Abbildung 30: Strassenlärm bei komplett leergeräumten Quartier Hohrainli (links: Tag, rechts: Nacht)

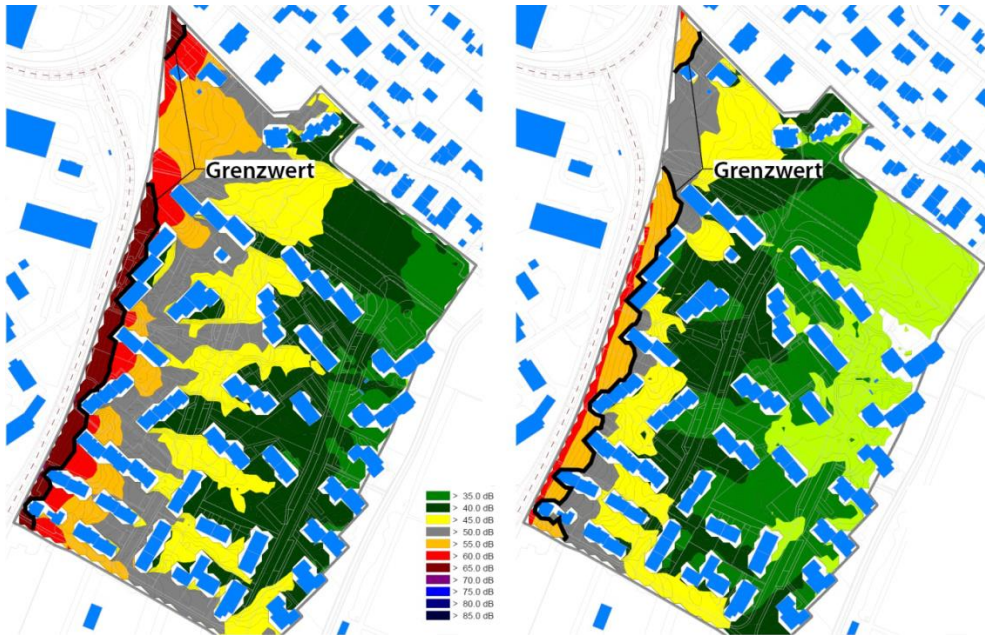


Abbildung 31: Strassenlärm mit bestehenden Gebäuden (links: Tag, rechts: Nacht)

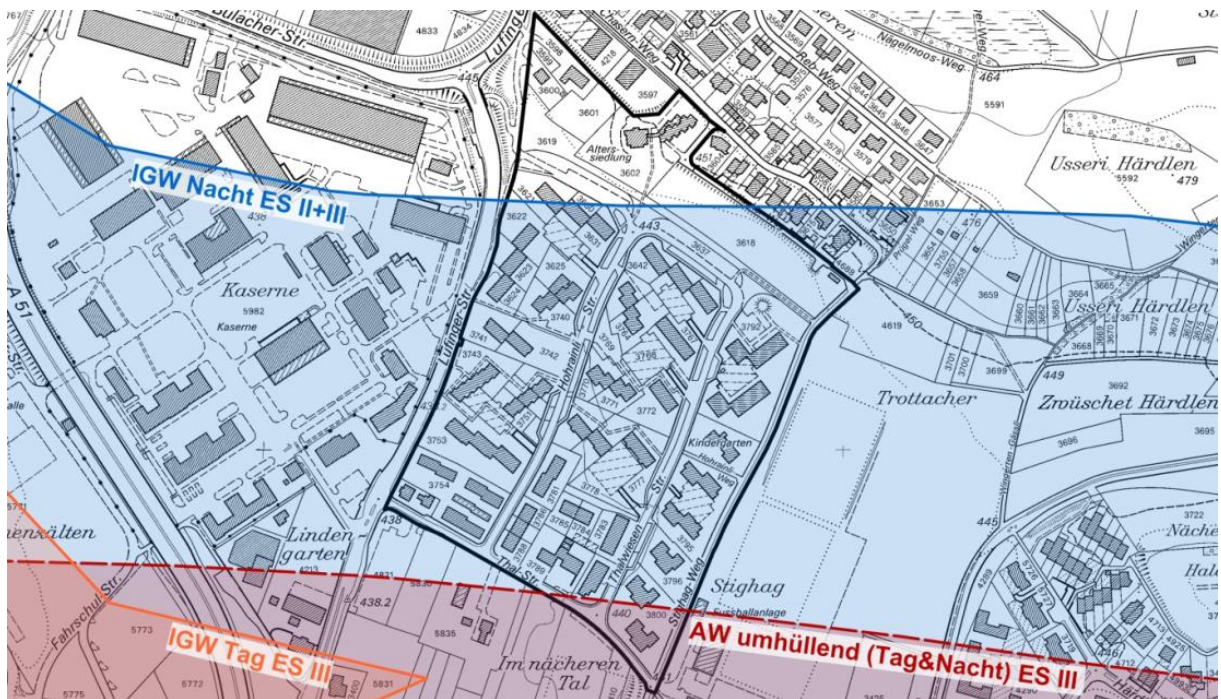


Abbildung 32: IGW-Überschreitungen aufgrund Filzfluglärm in der Nacht bzw. ersten Nachtstunde (blaue Fläche)

Mit der BZO-Teilrevision verändert sich nichts an der Einstufung der ES. Die Erneuerung der Bauten hat keine Auswirkung auf die Lärmbelastung im Aussenraum, innerhalb der Gebäude verbessert sich jedoch die Lärmsituation aufgrund von verbesserten technischen Anforderungen wie bspw. Minergie-Standard.

Mit einem Riegel resp. wenigen Gebäudeöffnungen entlang Lufingerstrasse wird ein guter Lärmschutz erreicht. Die hufeisenförmigen Bauten führen zu lärmberuhigten Innenhöfen (siehe Abbildung 33) und allgemein zu einem ruhigeren Aussenraum im ganzen Quartier.



Abbildung 33: Ausschnitt aus Richtkonzept, Quelle: yellow z, Zbinden Architekt, manoa Landschaftsarchitekten

---

## 7 Planungsablauf

Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens ein Erläuterungsbericht zuhanden der Genehmigungsbehörde erstellt. Der Planungsbericht soll den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entsprechen und die Anforderungen des übergeordneten Rechts berücksichtigen.

Es wird folgender Planungsablauf verfolgt:

1. Aufstellung Entwurf BZO-Teilrevision
2. Kantonale Vorprüfungen Baudirektion, 15.10.2019 und 30.11.2020
3. Überarbeitung BZO-Teilrevision
4. Mitwirkung Öffentlichkeit (öffentliche Auflage) und zweite kantonale Vorprüfung, ab 11.09.2020 (60 Tage)
5. Bereinigung BZO-Teilrevision
6. Festsetzung Gemeinderat (Parlament)
7. Genehmigung Baudirektion
8. Publikation (Rekursfrist)

---

### 7.1 Kantonale Vorprüfungen

Mit Bericht vom 15. Oktober 2019 (1. Vorprüfung) und 30. November 2020 (2. Vorprüfung) hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) vorgeprüft und verschiedene Anpassungsanträge gestellt. Der Umgang mit den Einwendungen der zweiten Vorprüfung ist in Anhang B aufgeführt.

Die Anpassungsanträge des ARE wurden grösstenteils umgesetzt. Einzig die Anträge zum Freiraum (planungsrechtliche Freiraumsicherung) und dem Hochwasserschutz innerhalb der Nachbarschaft II, Lufinger-Bogen wurden nicht angepasst.

Es wird auf eine Quantifizierung der Bereiche für einzelne Nutzergruppen verzichtet, weil nicht in jedem Areal Infrastruktur für die gleichen Zielgruppen bereitgestellt werden sollen. Es soll nicht überall «ein wenig für alle» und dasselbe angeboten werden. Eine quantitative Festlegung je Nachbarschaft ist auf

Stufe Zonenordnung noch zu früh. Aktuell findet im Hohrainli ein partizipativer Prozess mit der Bewohnerschaft zur Aufwertung der Freiräume (laufendes Projekt) statt, dieser soll nicht durch Festlegungen in der Bauordnung unterwandert werden. Weiter wird die Stadt Kloten bei der Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die IVHB die Einführung einer Grünflächenziffer prüfen.

---

## 7.2 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Quartier Hohrainli wurde ab dem 11. September 2020 im Sinne von § 7 PBG für 60 Tage im Stadthaus Kloten öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnten sich alle Personen Inhalt der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind drei Einwendungen mit insgesamt fünf Anträgen eingegangen. Nachfolgend werden die Einwendungen zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Quartier Hohrainli aufgeführt und aufgezeigt, ob und wie die Anträge berücksichtigt werden. Der Bericht ist in anonymisierter Form verfasst. Einzelne Anträge wurden zur Verständlichkeit oder Anonymisierung angepasst bzw. ergänzt.

### **Einwendung 1: Gestaltung der Strassenräume**

- Das Bild der Strasse ist ein wichtiger Faktor der Identifikation. Die Gestaltung von Lufingerstrasse und Thalstrasse sind überzeugend dargestellt. Eine Beschreibung der Gestaltungsabsicht von Hohrainlistrasse und Thalwiesensstrasse wäre eine wünschenswerte Ergänzung.

#### **Stellungnahme**

Strassen sind im Konzept bereits berücksichtigt. Die Stadt kann resp. wird diese im Rahmen von Strassensanierung gestützt auf das Strassengesetz umsetzen. Die Gestaltung der Strassen bedarf keiner grundeigentümergebundenen Regelung in der Bauordnung.

### **Einwendung 2: Freiraumstruktur**

- Zu den Qualitäten der Aussenräume gehört, dass sie in der Regel zusammenhängend über die Parzellengrenzen hinweg wahrgenommen werden. Ein Hinweis wäre wünschenswert, dass diese räumliche Durchlässigkeit ausgebaut werden soll, indem keine Zäune oder Hecken die Parzellengrenzen markieren.

#### **Stellungnahme**

Die Einwendung wurde berücksichtigt. In Art. 15i wurde ergänzt, dass ein zusammenhängender, fließender Freiraum zu gestalten ist.

### **Einwendung 3: Sicherheitszonenplan**

- Der grundeigentümergebundene Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich wird bei der Quartierentwicklung Hohrainli nicht überall eingehalten. Betrachtet man beispielsweise die Nachbarschaft 1 der Quartiererhaltungszone, ergibt sich, dass beim Punkt A58 gemäss Sicherheitszonenplan eine zwingende Höhenbeschränkung von 458 m.ü.G. gilt, die Teilrevision BZO Quartier Hohrainli aber eine Höhe von 466.5 m.ü.G. zulässt.

#### **Stellungnahme**

Der Sicherheitszonenplan geht der Bau- und Zonenordnung bereits vor und dies ist bereits heute in der rechtskräftigen BZO in Art. 17, 19 und 30 festgehalten. Dieses Vorgehen wird auch im Hohrainli weitergeführt, damit das Gesamtkonzept auch dann noch nachvollziehbar ist, falls sich der Sicherheitszonenplan eines Tages ändern sollte.

---

### 7.3 Anhörung Region (ZPG) und Nachbargemeinden

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage fand auch die Anhörung der Nachbargemeinden und der Planungsregion Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) statt. Die Nachbargemeinden Dietlikon, Lufingen, Nürensdorf, Opfikon und Winkel die ZPG haben die Teilrevision zur Kenntnis genommen und keine Einwendungen eingebracht. Die ZPG hat den Antrag seitens der Stadt Kloten aufgenommen, die Anpassung der Nutzungsdichtestufen im Quartier Hohrainli zu beantragen. Die ZPG wird bei der nächsten Teilrevision des regionalen Richtplans die Nutzungsdichtestufen im Bereich des Quartiers Hohrainli nachführen.



## Anhang A Mengengerüst nach Grundeigentum und Nachbarschaft

(Die nachfolgenden Flächenangaben sind bestmögliche Abschätzungen / Annäherungen an die tatsächlichen Verhältnisse und nicht rechtsverbindlich.)



## Anhang B Zweite kantonale Vorprüfung



## Anhang C Bericht Mehrwertermittlung Hohrainli