



## PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

13. Januar 2026 · Beschluss 1-2026

6.0.5.3 Nutzungsplanung

IDG-Status: öffentlich

### Zonenplanänderung Chasern; Zonenplanänderung Chasern; Teilrevision Nutzungsplanung Chasern; Verabschiedung für die öffentliche Auflage und Anhörung

#### Ausgangslage

Der Perimeter der Aufzoning umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 3601 und Teile der Grundstücke Kat.-Nr. 3619 und 6124, welche heute in der Zone WG2a liegen und sich im Eigentum der Stadt Kloten befinden. Dieser Perimeter hat durch seine verkehrliche Erschliessung ein Verdichtungspotenzial, welches durch diese Vorlage ausgeschöpft werden soll. Der Perimeter ist Bestandteil des Areals Chasern, das der Stadt Kloten gehört und für das zurzeit in einem Studienauftrag eine Überbauung geplant wird. Mit der Überbauung soll im Interesse der Stadt ein öffentlicher Park, bezahlbarer Wohnraum und altersgerechte Wohnungen sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse 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 im Jahr 2028 erfolgen.

Die Baudirektion hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 5. November 2025 Stellung genommen und würdigt die Aufzoning der Teilflächen aus raumplanerischer und ortsbaulicher Sicht als zweckmässig. Werden die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Auflagen berücksichtigt kann die Planung voraussichtlich genehmigt werden.

Rechtskräftiger Zonenplan

Teilrevidierter Zonenplan



#### Inhalte der Teilrevision Nutzungsplanung Chasern

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. 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.

Die Aufzoning liegt gemäss kantonalem Richtplan im Bereich der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL). Die Aufzoning des Gebiets ist mit der Erfüllung der Bedingungen der übergeordneten Vorgaben trotz der Lage innerhalb der AGL planungsrechtlich zulässig.

Im regionalen Raumordnungskonzept (RegioROK) ist das Gebiet Chasern einer geringen Nutzungsdichte von 50- 100 Personen (Einwohner+Beschäftigte) pro Hektare Bauzone zugeordnet. Die Aufzoning in die WG3 entspricht der Vorgabe des RegioROKs (137 E+B/ha entspricht einer mittlere Nutzungsdichte). Über das ganze Quartier betrachtet, ist die Nutzungsdichte mit 97 E+B/ha weiterhin gering. Somit werden die Vorgaben des regionalen Richtplans mit der Umzoning in die WG3 eingehalten.

### **Mehrwertprognose**

Die Mehrwertprognose wurde anhand des kantonalen Landpreismodells und der vom Kanton zur Verfügung gestellten Online-Plattform eMehrwertausgleich durch die Stadt Kloten vorgenommen. Durch die Revision entsteht ein Mehrwert von weniger als Fr. 100'000. Durch diesen geringen Mehrwert wird mit der Aufzoning gemäss § 19 Mehrwertausgleichsgesetz keine Mehrwertabgabe fällig.

### **Fazit**

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

### **Beschluss:**

1. Die Teilrevision Nutzungsplanung Chasern wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet.
2. Der Bereich Lebensraum wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt, die öffentliche Auflage und Anhörung im Sinne von § 7 PBG durchzuführen.

### **Mitteilungen an:**

- Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (elektronische Übermittlung der Akten per KatasterprozesseZH)
- Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG (per E-Mail)
- Gemeinden Bassersdorf, Dietlikon, Lufingen, Nürensdorf, Oberembrach, Opfikon, Rümlang, Wallisellen und Winkel (per E-Mail)
- Leiter Bereich Lebensraum
- Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich (per E-Mail)

Für Rückfragen ist zuständig:

Marc Osterwalder, Stv. Verwaltungsdirektor, 044 815 13 88, marc.osterwalder@kloten.ch

Andreas Stoll, Bereichsleiter Lebensraum, 044 815 12 33, andreas.stoll@kloten.ch

## STADTRAT KLOTEN



René Huber

Präsident



Marc Osterwalder

Verwaltungsdirektor

**Versandt: 14. Jan. 2026**