



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

18. August 2026 · Beschluss 216-2026

6.0.5.4 Gestaltungsplanung

IDG-Status: öffentlich

Öffentlicher Gestaltungsplan SBB-Areal; Festsetzung; Antrag an den Gemeinderat

1. Ausgangslage

Das Gebiet Bahnhof Nord in Kloten umfasst das Bahnhof-Areal im Eigentum der Schweizerische Bundesbahnen SBB und das Areal Lirenächer im Eigentum der Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank ZKB und EMWE Immobilien AG (Verkauf an: Mobimo AG). Diese beiden Areale weisen ein grosses bauliches Verdichtungspotential im Stadtzentrum von Kloten und um den Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Kloten auf. Die drei genannten Grundeigentümerschaften und die Stadt Kloten haben sich zwecks einer gemeinsamen Gebietsentwicklung zum Konsortium «Bahnhof Nord» zusammengeschlossen. Als erster Schritt hat das Konsortium einen einstufigen städtebaulichen Studienauftrag durchgeführt (Schlussbericht d. 17.12.2017). Das Siegerprojekt von Buchner Bründler Architekten AG wurde anschliessend zu einem Richtprojekt (d. 4.10.2019, rev. 11.11.2025) weiterbearbeitet. Das Richtprojekt beinhaltet auf dem SBB-Areal zwei Neubauten inkl. Bushof und auf dem Areal Lirenächer Ersatzneubauten. Um das Richtprojekt planungsrechtlich umsetzen zu können, hat das Konsortium auf den beiden Arealen je einen Gestaltungsplan ausgearbeitet. Der Private Gestaltungsplan Lirenächer ist seit dem 17. Mai 2024 in Kraft und das Bauprojekt in Realisierung. Der Öffentliche Gestaltungsplan SBB-Areal liegt nun zeitgleich mit der Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) für die Festsetzung und Genehmigung vor. Um die Zonenkonformität für den im Gestaltungsplan SBB-Areal vorgesehenen Nutzungsmix Wohnen mit Gewerbe sicherzustellen, ist eine Umzonung der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone (Z4) notwendig.

Im Jahr 2020 wurden die drei Planungsvorlagen (Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Öffentlicher Gestaltungsplan SBB-Areal und Privater Gestaltungsplan Lirenächer) ab dem 2. Oktober für 60 Tage öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Laufe des weiteren Verfahrens ergab es sich, dass im Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal noch einige Fragen, insbesondere betreffend den Ausbau der Personenunterführung, des neuen Bushofs und der Bahnhofsentwicklung offen waren. Aus diesem Grund wurde die Vorlage des Privaten Gestaltungsplans Lirenächer einzeln dem Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren unterbreitet und die Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) bis zum Vorliegen des Öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal zurückgestellt.

Es zeigt sich im weiteren Verfahren, dass die Schweizerische Bundesbahnen SBB das Areal vom Freiverlad weiterhin benötigen. Daher wurde der Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplans und der Umzonungsvorlage um das Areal vom Freiverlad verkleinert. Der Gestaltungsplan beinhaltet somit nur noch das Hauptgebäude vom Bahnhof.

2. Ziele

Mit dem Öffentlichen Gestaltungsplan SBB-Areal werden folgende Ziele verfolgt:

- Der Bahnhof hat als wichtiger Ankunfts- und Abfahrtsort an Ausstrahlung zu gewinnen und soll einen angemessenen Auftakt ins Klotener Stadtzentrum bilden.
- Die heute unternutzten Areale haben eine deutliche Verdichtung zu erfahren.
- Der Bahnhofplatz und der Bushof weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf, ermöglichen schlanke Umsteigebeziehungen und steigern den Fahrgastkomfort.
- Es ist eine städtebaulich hochwertige Bebauung sicherzustellen.

3. Richtprojekt

Das Richtprojekt, welches aus dem Studienauftrag 2017 hervorging, zeichnet sich durch eine klare städtebauliche Figur und architektonische Gestaltung aus. Der Baukörper fasst den Strassenraum der Lindenstrasse. Der Bahnhofplatz wird zum zentralen Ort und schafft eine Verbindung zur neuen Überbauung Lirenächer und zur bestehenden Überbauung (ZKB, Aldi und Post). Die Gliederung des langen Baukörpers erfolgt mittels einer auf die Umgebung abgestimmte Höhenstaffelung. Das Erdgeschoss wird im Bereich der Achse der Bahnhofstrasse freigehalten und dient als grosszügiger Aufenthalts- und Wartebereich für den Bushof. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen, im 1. Obergeschoss Gewerbenutzungen und im 2. bis 6. Obergeschoss Wohnungen vorgesehen. Im Untergeschoss sind die Personenunterführung, die Parkierung und Kellerräume platziert. Eine zukünftige Velounterführung sowie die Verlängerung der Personen- und Velounterführung unter der Lindenstrasse sind im Richtprojekt berücksichtigt. Das auszuarbeitende Bauprojekt darf diese Optionen explizit nicht negativ präjudizieren. Die öffentliche Veloparkierung kann im Erd- oder Untergeschoss realisiert werden.

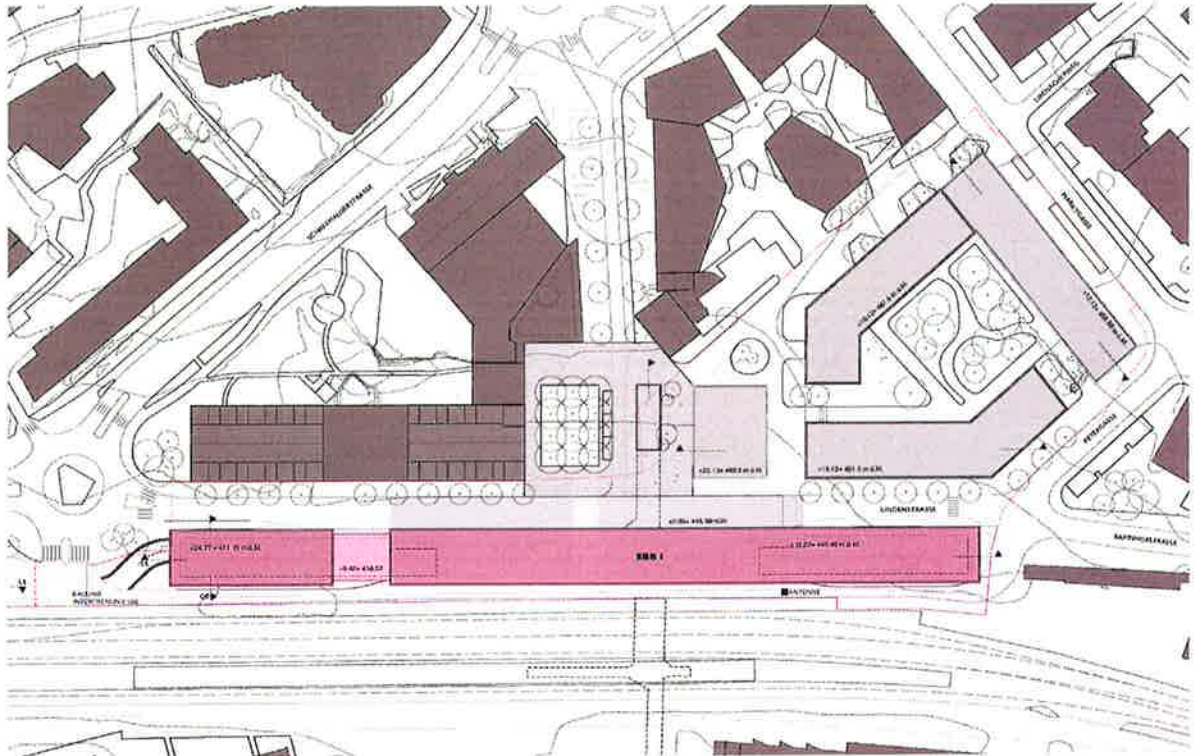


Abb. 1: Situationsplan Richtprojekt, d. 4. Oktober 2019, rev. 11. November 2025



Abb. 2: Richtprojekt, Visualisierung Lindenstrasse



Abb. 3: Richtprojekt, Visualisierung Bahnhofstrasse

4. Lindenstrasse

Die Lindenstrasse wird im Zuge der neuen Bahnhofsüberbauung nach Norden verschoben und neu gestaltet. Damit erhält der Bushof genügend Raum für die Haltekannten an der Lindenstrasse und im rückwärtigen Bereich entlang der Geleise. Die Zufahrt zum rückwärtigen Bereich erfolgt über den Knoten Lindenstrasse/Petergasse mit einer gemeinsamen Zufahrt zum Bushof und Lagerhausareal. Die Ausfahrt der Busse erfolgt über den bestehenden Kreisel Schaffhauser-/Lindenstrasse.

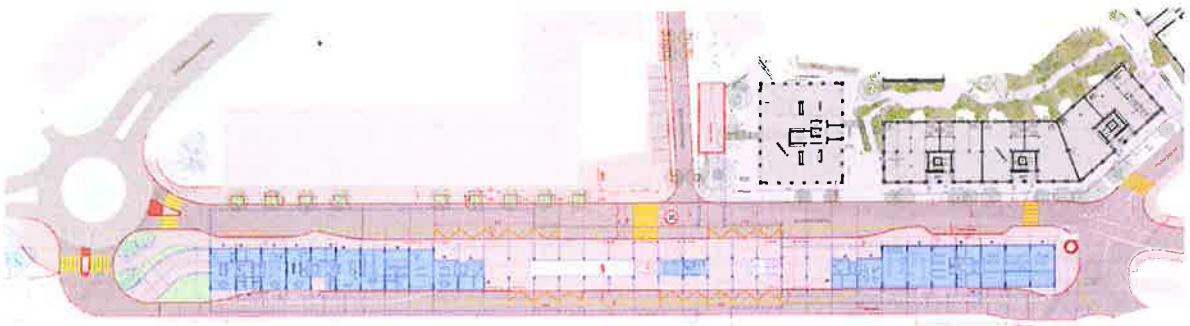


Abb. 4: Machbarkeitsstudie Lindenstrasse, d. 14. November 2025

Basierend auf der Machbarkeitsstudie wird in den nächsten Jahren ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) und anschliessend ein Strassenprojekt für den Abschnitt vom Kreisel Schaffhauserstrasse bis zur Einmündung der Lindenstrasse in die Industriestrasse erarbeitet.

Die Realisierung des Strassenprojekts ist eine Voraussetzung, damit die neue Bahnhofsüberbauung gebaut werden kann.

5. Landgeschäft

Um die Bahnhofsüberbauung realisieren zu können, ist der Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 3313 (708 m²) und zwei Teilen der Strassenparzellen Kat.-Nrn. 5949 (282 m²) sowie 6340 (268 m²) von der Stadt Kloten an die Schweizerische Bundesbahnen SBB notwendig und zweckmässig.

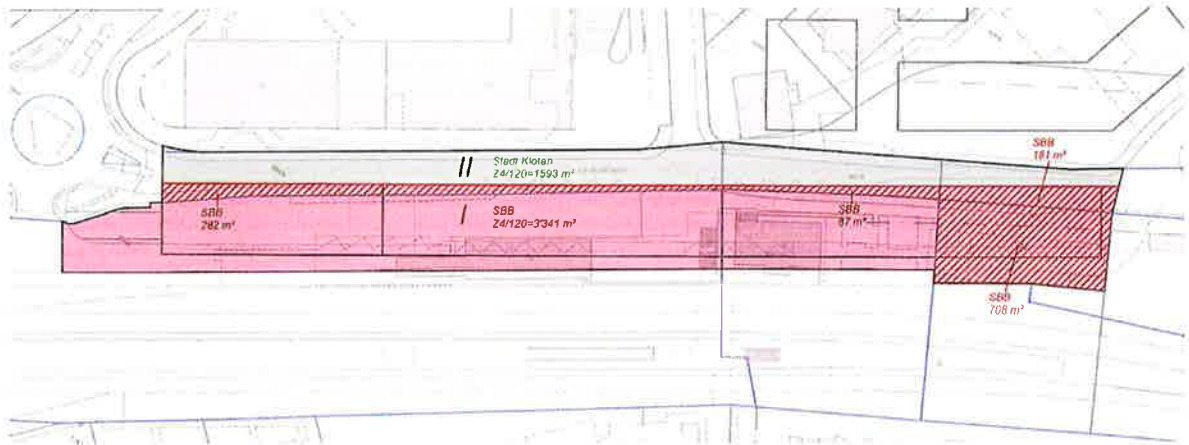


Abb. 5: Mutationsplan Landgeschäft, rot schraffierte Fläche: Verkauf Stadt Kloten an Schweizerische Bundesbahnen SBB

6. Gestaltungsplan

Der Öffentliche Gestaltungsplan SBB-Areal umfasst ein Baubereich und vier unterschiedliche Höhenbereiche zwecks Staffelung der Gebäudehöhen. Im Höhenbereich III befindet sich im Erdgeschoss der Ankunftsbereich für die Bahn- und Buskundschaft. Es sind Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe sowie der Bushof mit entsprechenden Anlagen zulässig. Es gilt ein Gewerbe- und Wohnanteil von je mindestens 25%. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche in Voll- und Untergeschossen beträgt 12'850 m². Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Es sind begrünte Flachdächer zu realisieren. Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Parkplätze für Taxis und Kurzzeitparkierung. Mit einem Mobilitätskonzept kann das Minimum an vorgeschriebenen Parkplätzen unterschritten werden. Es sind 100 öffentliche Veloabstellplätze zu realisieren. Im Weiteren enthält der Gestaltungsplan Bestimmungen zu Umwelt- und Energiethemen.

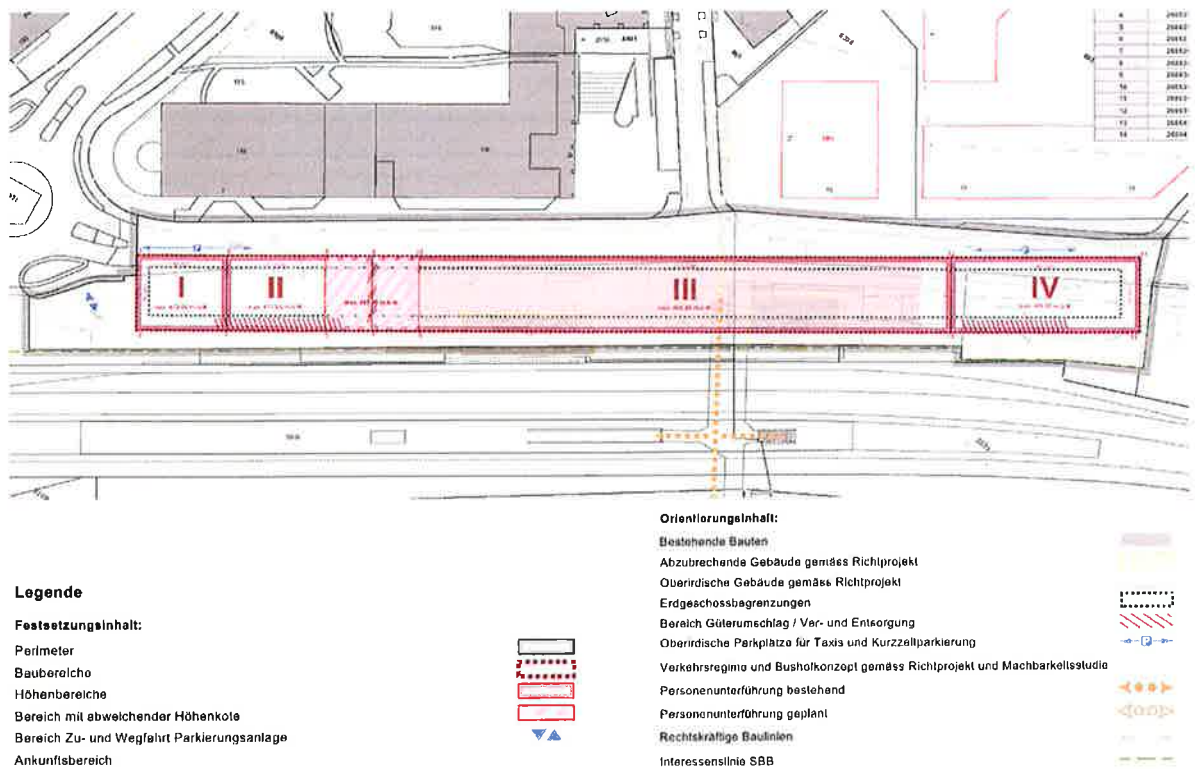


Abb. 6: Situationsplan Öffentlicher Gestaltungsplan SBB-Areal, d. 19. Juni 2026

Die Akten des Öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal vom 19. Juni 2026 bestehen aus:

- Situationsplan 1:500
- Vorschriften
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. unter Ziffer 2 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Anhang:
 1. Richtprojekt, Städtebauliche Entwicklung "Bahnhof Nord" Kloten, Buchner Bründler Architekten AG, rev. 11. November 2025
 2. Machbarkeitsstudie Lindenstrasse / Bahnhof Nord, Kloten, Gossweiler Ingenieure AG, 14. November 2025
 3. Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, 19. Juni 2026
 4. Mobilitätskonzept Gestaltungsplan Bahnhof Nord, Kloten, Gossweiler Ingenieure AG, 28. November 2025
 5. Ergebnisse der geologisch-hydrogeologischen Untersuchungen Jäckli Geologie, Zürich, 22. Dezember 2015
 6. Gestaltungsplan Bahnhof Nord Kloten, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, EBP Schweiz AG, 16. Januar 2025
 7. Veloparkierungskonzept Bahnhof Kloten, Stadt Kloten, 9. Oktober 2025
 8. Bushof Kloten, Ergebnisbericht Variantenstudium und Verkehrskonzept, ewp AG Effretikon, 18. September 2015
 9. Zielbildstudie Geleise- und Perronanlagen SBB, 10. Mai 2021
 10. Simulation Kreisel Schaffhauser-/ Lindenstrasse, Gossweiler Ingenieure AG, 10. Juli 2025
 11. Mehrwertermittlung SBB-Areal, Stadt Kloten, 18. August 2025

7. Verfahren

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

Der Perimeter der Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) und des Öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal wurde nach bereits erfolgter öffentlicher Auflage um das Areal des Freiverlads verkleinert. Da es sich um eine Verkleinerung handelt, konnte auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet werden. Der Grund für die Verkleinerung war, dass der Freiverlad bis auf Weiteres als solcher benötigt wird und die Fläche nicht mit einem Neubau bebaut werden kann.

Die Baudirektion hat mit 1. Vorprüfungsbericht vom 5. Februar 2020 und mit 2. Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2021 Stellung genommen und die Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplanes SBB-Areal in Aussicht gestellt, sofern die aufgeführten Auflagen in die Überarbeitung einfließen.

8. Mehrwertausgleich

Aus der Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) resultieren folgende planungsbedingte Mehrwerte:

- Für die Einzonung der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone (Z4) resultiert ein kantonaler Mehrwert.
- Für die Umzonungen der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG4) und der Gewerbezone in die Zentrumszone (Z4) resultiert ein kommunaler Mehrwert.

Die Mehrwerte der Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) wurden zusammen mit den planungsbedingten Mehrwerten der beiden Planungsvorlagen des Privaten Gestaltungsplans Lirenächer und des Öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal ermittelt. Da die beiden Gestaltungsplanungen u.a. mehr bauliche Ausnützung ermöglichen als die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung), sind die Gestaltungsplanungen im Sinne des «Highest-and-best-use» massgebend für den erzielten Mehrwert. Die Mehrwertermittlung hat das Büro Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG, Zürich, anhand der dynamischen Residualwertmethode erstellt. Der Fachbericht zur Mehrwertermittlung für das SBB-Areal (d. 18.08.2025) gibt detailliert Auskunft über die Grundlagen, die Berechnung und die Resultate.

Für das Areal Lirenächer wurde der Mehrwertausgleich bereits mit der Festsetzung des Gestaltungsplans abgegolten.

Für das SBB-Areal entsteht mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) und der damit verbundenen Einzonung von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in die Zentrumszone (Z4) ein planungsbedingter kantonaler Mehrwert von Fr. 10'990'000. Die Umzonung von der Gewerbezone (G) in die Zentrumszone (Z4) führt zu einem planungsbedingten kommunalen Mehrwert. Dieser wird nicht separat ausgewiesen, da das Areal neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird. Dadurch wird die Mehrwertabgabe erst fällig, sobald ein Gestaltungsplan festgesetzt wurde. Der für den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht ausgearbeitete Öffentliche Gestaltungsplan SBB-Areal führt zu einem kommunalen planungsbedingten Mehrwert von rund Fr. 6'688'488. Darin berücksichtigt ist ein Drittel preisgünstige Wohnungen. Für den Gestaltungsplan SBB-Areal wird der kommunale Mehrwertausgleich des Gestaltungsplans mittels eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

Der städtebauliche Vertrag regelt, dass vom kommunalen Mehrwert der Minderwert durch die Realisierung von einem Drittel preisgünstiger Wohnungen gemäss SBB-Modell abgezogen werden kann. Gemäss Art. 11 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften und dem darauf aufbauenden Richtprojekt sind für die Wohnnutzung maximal 7'400 m² Nutzfläche zulässig. Die Nutzfläche für preisgünstiges Wohnen beträgt demnach 2'500 m² Nutzfläche, was ca. 30 Wohnungen entspricht.

9. Fazit

Der Öffentliche Gestaltungsplan SBB-Areal schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige, nachhaltige und gemischt genutzte Gesamtüberbauung mit einem integrierten Bushof sowie einer Veloabstellanlage beim Bahnhof Kloten.

Als nächster Verfahrensschritt obliegt es dem Gemeinderat den Gestaltungsplan festzusetzen.

Beschluss:

1. Dem Öffentlichen Gestaltungsplan SBB-Areal vom 19. Juni 2026 wird zugestimmt.
2. Dem Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 2.1 Der Öffentliche Gestaltungsplan SBB-Areal, bestehend aus den folgenden Akten vom 19. Juni 2026, wird festgesetzt:
 - Situationsplan 1:500
 - Vorschriften
 - 2.2 Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und vom darin unter Ziffer 2 enthaltener Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmend Kenntnis genommen.
 - 2.3 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Revisionsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Bereichsleiter Lebensraum
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Leiter Finanzen
- SBB AG, Immobilien, Anlageobjekte Entwicklung, Vulkanplatz 11, Postfach, 8048 Zürich
- Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten

Für Rückfragen ist zuständig: Andreas Stoll, Bereichsleiter Lebensraum, Tel.-Nr. 044 815 12 33, andreas.stoll@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN



Kurt Hottinger
Stadtpäsident



Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

Versandt: 19. Aug. 2026