



## PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

09. Januar 2024 · Beschluss 16-2024

6.0.5.3 Nutzungsplanung

IDG-Status: öffentlich

### Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) 2021, Steinacker; Festsetzung, Antrag an Gemeinderat

#### Anlass

Das Gebiet Steinacker ist im regionalen Richtplan (RRB Nr. 1301/2021) als Mischgebiet (Nr. 26) bzw. Transformationsgebiet bezeichnet. Im Richtplantext wird u.a. ausgeführt, dass eine urbane Mischnutzung zu prüfen ist und die Siedlungsentwicklung auf die geplante Verlängerung der Glattalbahnen abzustimmen ist.

#### Gesamtprojekt «Glattalbahnen-Verlängerung Kloten»

Die Verlängerung der Glattalbahnen ab Flughafen-Fracht, durch das Stadtzentrum von Kloten und das Gebiet Steinacker, bis zum Bahnhof Bassersdorf ist im kantonalen Richtplan enthalten. Für den Abschnitt ab Flughafen-Fracht bis ins Gebiet Steinacker ist das Bauprojekt fertiggestellt und das Plangenehmigungsverfahren eingeleitet. Das Gesamtprojekt besteht aus den drei Teilprojekten der Glattalbahnen-Verlängerung, der Velohauptverbindung und dem Hochwasserschutz für den Alt- und Bedenseebach. Aufgrund der engen räumlichen Verknüpfung sind alle drei Teilprojekte aufeinander abgestimmt und zusammen zu realisieren. Die Stadt Kloten profitiert von einer zusätzlichen leistungsstarken Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, einem aufgewerteten Natur- und Erholungsraum entlang des Altbachs sowie des (verlegten) Bedenseebachs, einem verbesserten Hochwasserschutz und einer ausgebauten Velohauptverbindung. Die öffentliche Planaufgabe im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens ist im ersten Quartal 2024 geplant. Die Finanzierungsbeschlüsse sind gegen Ende des Jahres 2024, die Realisierung ab ca. 2027 und die Inbetriebnahme ab ca. 2031 zu erwarten.



Abbildung 1: Gesamtprojekt Glattalbahnen-Verlängerung Kloten

Quelle: VBG, 2023

## Vision und Entwicklungskonzept Steinacker

Die urbane Mischnutzung für das Gebiet Steinacker wurde im Rahmen eines partizipativen Prozesses mit Vertretungen seitens Grundeigentümerschaften, Gewerbe, Verwaltung, Politik und Planungsträgern erkundet. In den Jahren 2018 bis 2019 entstand im Rahmen von Grossgruppen-Veranstaltungen eine Vision für die Transformation des Industrie- und Gewerbegebiets Steinacker in einen urbanen und gemischt genutzten Stadtteil von Kloten (Vision Steinacker, d. 2019). In den Jahren 2020 bis 2021 erfolgte wiederum mit allen Beteiligten eine Vertiefung in den Themen Entwicklung, Nutzung, Stadtraum, Umwelt und Mobilität. Die Resultate sind im Dokument «Entwicklungskonzept Steinacker, d. 2021» zusammengefasst. Die darin enthaltenen Entwicklungsprinzipien zeigen auf, wie sich das Gebiet zukünftig entwickeln soll.



Abbildung 2: Bestand (links) und Visualisierung Vision Steinacker (rechts)

Quelle: Jonas Raeber, 2019

Der aufwändige Prozess zeigte, dass die Grundeigentümerschaften grossmehrheitlich die Transformation des Gebiets Steinacker befürworten und dies als Chance sehen, um das unternutzte Gebiete weiter zu entwickeln und attraktiver zu gestalten. Die durch die Grundeigentümerschaften gebildete Interessengemeinschaft Steinacker nahm und nimmt eine wichtige Scharnierfunktion zur Stadt wahr. Sie bringt die Anliegen sowohl der entwicklungsorientierten, als auch der bestandesorientierten Grundeigentümerschaften ein.

Gestützt auf die Vision und das Entwicklungskonzept Steinacker wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung 2022 (IVHB/Steinacker) inkl. den Sonderbauvorschriften Steinacker ausgearbeitet. Die Beteiligten aus den Grossgruppen-Veranstaltungen wurden wiederum einbezogen. Einzelne Grundeigentümerschaften machten für ihre Parzellen Volumenstudien. Die Studien lieferten wichtige Erkenntnisse, um die Sonderbauvorschriften weiter zu präzisieren. Die IG Steinacker begleitete die Erarbeitung der Planungsvorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung ebenfalls, die nun zur Festsetzung durch den Gemeinderat vorliegt.

## Kommunaler Richtplan

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde materiell und zeitlich laufend auf die Revision der kommunalen Richtplanung und auf das Gesamtprojekt «Glattalbahnen-Verlängerung Kloten» abgestimmt. In der Revision des kommunalen Richtplans ist das Gebiet Steinacker als Transformationsgebiet bezeichnet. Im Richtplantext (Massnahme S1.04) ist dazu erläutert:

*«Die Transformation zu einem bunten und Nutzungsdurchmischten Stadtteil erfolgt aus dem Bestand. Die bestehenden Gewerbe- und Handelsbetriebe bilden das Rückgrat der Nutzungsdurchmischung. Die Transformation erfolgt im Dialog zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften. Sie berücksichtigt in ihren Vorhaben die jeweilige Lärmsituation. Zur Aktivierung der Transformation sind Zwischennutzungen vorzusehen.»*

## **Zweck**

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung 2022 (IVHB/Steinacker) werden die Ergebnisse aus den partizipativen Verfahren zur Vision und zum Entwicklungskonzept Steinacker in die Nutzungsplanung überführt, rechtlich gesichert und mit der Revision des kommunalen Richtplans abgestimmt. Zudem werden die mit dem kantonalen Planungs- und Baugesetz harmonisierten Baugriffe in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten nachgeführt (IVHB).

## **Ziele**

Mit der Transformation des Industrie- und Gewerbegebiets Steinacker in einen gemischt genutzten Stadtteil wird auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Kloten und der Flughafenregion reagiert. Zugleich wird das vorhandene Ungleichgewicht zwischen den nahezu 40'000 Beschäftigten und rund 22'000 Einwohnenden in der Stadt Kloten verringert. So kann eine Glättung der Steuereinnahmen erreicht werden, da die Einnahmen der natürlichen Personen kleineren Schwankungen unterworfen sind als diejenigen der juristischen Personen. Dies gilt insbesondere für Firmen, die von der Aviatik abhängig sind.

Der neue Wohnraum schafft ein Angebot für Personen, die in Kloten oder Umgebung arbeiten und hier wohnen möchten. So können Pendlerwege reduziert und Verkehrsinfrastrukturen entlastet werden. Das Gebiet Steinacker hat eine maximale Kapazität an Wohnraum für rund 7'300 Einwohnerinnen und Einwohner. Es wird davon ausgegangen, dass in den ersten 15 Jahren eine Bevölkerungszahl von ca. 3'600 im Gebiet Steinacker erreicht wird. Die Schulraumplanung wird darauf ausgerichtet. Für das Gebiet Steinacker ist ein zusätzliches Schulhaus nötig.

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Steinacker wird die Weiterentwicklung des Arbeitsplatzstandorts Steinacker gesichert. Einerseits verbleiben Teilgebiete in der Industriezone und andererseits werden in den umgezonten Teilgebieten rechtsverbindliche Gewerbeanteile festgelegt. Zu den ansässigen Beschäftigten von aktuell rund 3'700 ergibt sich für das Gebiet Steinacker eine maximale Kapazität von weiteren 1'900 Beschäftigten (total 5'600 Beschäftigte).

## **Teilrevision der Nutzungsplanung 2022 (IVHB/Steinacker)**

Die Vorlage vom 9. Januar 2024 umfasst:

- Änderung Bauordnung: Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Einführung der Zentrumszone Z6 im Gebiet Steinacker und Aufzoning der Industriezone Steinacker
- Änderung Zonenplan 1:5'000: Teilumzoning Gebiet Steinacker in die Zentrumszone Z6
- Ergänzung der Bauordnung mit den neuen Sonderbauvorschriften Steinacker
- neuer Ergänzungsplan (Sondernutzungsplan) Steinacker 1:2'000

Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und den darin enthaltenen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) haben erklärenden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Bestandteile der Vorlage.

## Zonenplan

Der ganze Zonenplan wird an die aktualisierte Darstellungsverordnung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst. Der Zonenplan erfährt inhaltlich nur im Gebiet Steinacker die Umzonungen in die Zentrumszone Z6. Im Weiteren wird er ausschliesslich redaktionell nachgeführt, d.h. es werden keine weiteren Ein-, Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Planänderungen sind im Zonenplan 1:5'000 dargestellt. Die Umzoning der Gewerbezone



## Sonderbauvorschriften und Ergänzungsplan

Sonderbauvorschriften (SBV) gemäss § 79 Abs. 1 PBG ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Es handelt sich dabei um Bestimmungen, bei der von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden kann. Innerhalb des Perimeters der Sonderbauvorschriften können die Grundeigentümerschaften wählen, ob sie von diesen Bestimmungen Gebrauch machen wollen oder nicht. Die Sonderbauvorschriften Steinacker bezwecken die Umsetzung des Entwicklungskonzepts Steinacker vom 30. April 2021 zur Transformation des Gebiets Steinacker in ein lebendiges, städtebaulich interessantes, wirtschaftlich tragfähiges und umweltschonendes Mischgebiet. Sie dienen der Qualitätssicherung und sichern eine hochwertige Entwicklung mit einer besonders guten Gestaltung. Sie können in der gesamten Zentrumszone Z6 in Anspruch genommen werden. Der max. Wohnanteil beträgt je nach Baubereich 50% bis 80%. Nebst Vorschriften zur Nutzung und Dichte sind auch Regelungen zu den Wohnungsgrössen, zum preisgünstigen Wohnungsbau, zur Bauweise, zum Freiraum, zu Umweltaspekten etc. in den Sonderbauvorschriften enthalten. Mit den Sonderbauvorschriften werden insbesondere das Wohnraumangebot und der Wohnausserraum qualitativ und quantitativ gefördert. Um das Verkehrssystem nicht zusätzlich zu belasten und die Strassenkapazitäten für den Gewerbeverkehr aufrecht zu erhalten, sind für die Wohnnutzung tiefe Parkplatzzahlen vorgesehen. Die vorgeschriebenen Anteile an preisgünstigem Wohnraum im Kostenmietmodell und von (Familien-)Wohnungen ab vier Zimmern sichern eine nachhaltige soziale Durchmischung der Bevölkerung.

Die Grundeigentümerschaften sind frei, ob sie ihre Grundstücke nach den Sonderbauvorschriften oder nach den Vorschriften der Zentrumszone Z6 (Regelbauweise) mit oder ohne Gewerbebonus entwickeln wollen.

## **Verfahren**

Das Amt für Raumentwicklung hat mit dem 1. Vorprüfungsbericht vom 28. Juli 2022 und mit dem 2. Vorprüfungsbericht vom 8. September 2023 grundsätzlich positiv Stellung genommen und die Vorlage als genehmigungsfähig eingestuft. Die Hinweise aus den Vorprüfungen wurden verarbeitet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung fand vom 5. April bis am 5. Juni 2023 statt. Die eingegangenen Einwendungen wurden verarbeitet und in einem Bericht beantwortet. Zu Beginn der Planaufgabe fand am 5. April 2023 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der auch die Revision der kommunalen Richtplanung vorgestellt worden ist.

Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat geht die Vorlage zur Genehmigung an die Baudirektion Zürich.

Die Inkraftsetzung der Planungsvorlage erfolgt, nachdem die Erreichung der ÖV-Gütekategorie B für die Zentrumszone Z6 per Kreditbeschluss finanziell gesichert ist. Diese zeitliche Abhängigkeit der Inkraftsetzung der Planungsvorlage zum Gesamtprojekt «Glattalbahn-Verlängerung Kloten» ist eine Auflage aus der 2. kantonalen Vorprüfung.

## **Mehrwertausgleich**

Mit der Umzonung der Gewerbe- und Industriezone in die Zentrumszone Z6 und der Erhöhung der Baumassenziffer in der verbleibenden Industriezone Steinacker fällt ein kommunaler Mehrwertausgleich gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) und kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) an. Der Abgabesatz von 25% des planungsbedingten Mehrwerts ist in der rechtskräftigen Bauordnung der Stadt Kloten in Art. 4a geregelt.

Die Revisionsvorlage generiert einen prognostizierten Mehrwert von rund 500 Millionen Franken. Mit dem kommunalen Abgabesatz von 25% ergibt dies eine prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe von rund 125 Millionen Franken. Auf den Perimeter der Zentrumszone Z6/Sonderbauvorschriften entfallen rund 96% und auf den Perimeter der aufgezonten Industriezone rund 4% der prognostizierten Mehrwertabgabe. Die Verwendung der Mehrwertabgabe ist in der Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds geregelt. Die definitive Mehrwertermittlung wird erst nach der Festsetzung und Genehmigung der Planungsvorlage auf den Stichtag der Inkraftsetzung der Planungsvorlage vorgenommen (§18 Abs.1 MAV). Den Grundeigentümerschaften wird dazumal das rechtliche Gehör gewährt, bevor die Mehrwertabgabe verfügt wird. Alternativ kann die Mehrwertabgabe bzw. Gegenleistungen mittels eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden (§19 Abs. 6 MAG). Die verfügte Mehrwertabgabe wird erst im Rahmen eines Bauprojekts im Zeitpunkt der Baufreigabe fällig.

### **Fazit**

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung 2022 (IVHB/Steinacker) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Transformation des Gewerbegebiets Steinacker in einen urbanen und gemischt genutzten Stadtteil von Kloten geschaffen und zwar materiell und zeitlich abgestimmt auf das Gesamtprojekt «Glattalbahn-Verlängerung Kloten».

### **Beschluss:**

1. Der Teilrevision der Nutzungsplanung 2022 (IVHB/Steinacker) vom 9. Januar 2024 wird zugestimmt.
2. Dem Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
  - 2.1 Die Nutzungsplanung 2022 (IVHB/Steinacker) vom 9. Januar 2024, bestehend aus den folgenden Akten, wird festgesetzt:
    - Änderung Bauordnung: Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Einführung der Zentrumszone Z6 im Gebiet Steinacker und Aufzoning der Industriezone Steinacker;
    - Änderung Zonenplan 1:5'000: Teilumzonung Gebiet Steinacker in die Zentrumszone Z6;
    - Ergänzung der Bauordnung mit den neuen Sonderbauvorschriften Steinacker und
    - neuer Ergänzungsplan (Sondernutzungsplan) Steinacker 1:2'000.
  - 2.2 Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und dem darin enthaltenen 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 sowie technisch notwendigen Anpassungen aufgrund des bewilligten Gesamtprojekts «Glattalbahn-Verlängerung Kloten» in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Die revidierte Bau- und Zonenordnung lautet wie folgt:



## Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Vom 6. November 2012 (Stand unbekannt)

Die Stadt Kloten,

gestützt auf § 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und unter Vorbehalt des eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung, \*

erlässt:

### 1 Zonenordnung

#### Art. 1 Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet von Kloten wird, soweit nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst, in folgende Zonen und zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung eingeteilt: \*

	*	*
Kernzone	...	...
Quartiererhaltungszone *	...	...
Zentrumszone, 4-geschossig *	...	...
Zentrumszone, 6-geschossig *	...	...
*	...	...
Wohnzone, 2-geschossig	W2 a/b/c/d *	II
Wohnzone, 3-geschossig	W3	II
Wohnzone, 4-geschossig	W4	II
Wohnzone, 5-geschossig	W5	II
Wohn- und Gewerbezone, 2-geschossig	WG2 a/b	III
Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig	WG3	III
Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig	WG4	III
Wohn- und Gewerbezone, 5-geschossig	WG5	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone Steinacker *	I <sub>s</sub> *	IV

1

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

## 7.1-1

## Stadt Kloten

	*	*
Industriezone Rietgässli	I <sub>a</sub>	IV
Industriezone Flughafen	I <sub>F</sub>	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	<sup>1)</sup>
Erholungszone	E <sub>rup</sub> *	III
Freihaltezone	F	III

### Art. 2 Massgebliche Pläne

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend.

<sup>2</sup> Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000. \*

<sup>3</sup> Für die Aussichtspunkte gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500.

<sup>3a</sup> Für die Quartiererhaltungszone gilt der Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:2'000. \*

<sup>4</sup> Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500 und die zugehörigen Übersichtspläne 1:2'500.

<sup>5</sup> ... \*

<sup>6</sup> Für die Sonderbauvorschriften Steinacker gilt der Ergänzungsplan Steinacker im Massstab 1:1'000. \*

### Art. 3 Verhältnis der Pläne

<sup>1</sup> Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem Zonenplan vor.

### Art. 4 Auflage der Pläne

<sup>1</sup> Die massgebenden Pläne liegen im Stadthaus auf. Die im Internet einsehbaren Ergänzungspläne und der Zonenplan sind nicht rechtsverbindlich. \*

### Art. 4a \* Mehrwertabgabe

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

<sup>1)</sup> gemäss Eintrag im Zonenplan

<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. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.

**Art. 4b \*** Erträge

<sup>1</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

**Art. 4c \*** Hochwasserschutz

<sup>1</sup> Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen sowie weitere Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in folgenden Gebieten Schutzmassnahmen verlangt werden, durch die sich die Risiken minimieren lassen:

- a. in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung;
- b. in Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung nur bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können.

<sup>3</sup> Für die Beurteilung von Bauvorhaben und beim Erlass von Sondernutzungsplänen ist die kantonale Naturgefahrenkarte massgebend. Bauliche Schutzmassnahmen und neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen werden berücksichtigt.

<sup>4</sup> Die Bauherrschaft weist die Naturgefahren, die Risiken und die vorgesehenen Schutzmassnahmen in einem Bericht aus.

---

## 2 Zonenvorschriften

### 2.1 Kernzonen

#### Art. 5 Zonenzweck und Nutzweise

<sup>1</sup> Die Ortsbilder von Alt-Kloten, Egetswil und Gerlisberg sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Alle Bauvorhaben haben sich gut in die charakteristische Aussehenraum- und Bebauungsstruktur einzuordnen.

<sup>2</sup> In der Kernzone sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe sowie öffentliche Bauten zulässig.

<sup>3</sup> Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 2/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche betragen.

#### Art. 6 Kleinbauten / Anbauten \*

<sup>1</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Kleinbauten und Anbauten sowie landwirtschaftliche Bauten zulässig sind. \*

#### Art. 7 Freiräume

<sup>1</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Freiräume, in denen keine oberirdischen Bauten zulässig sind. Die Baubehörde kann verkehrssicher und ortsbaulich gut platzierte Kleinbauten und Anbauten für Tiefgaragenzufahrten erlauben, sofern diese Anordnung zu einer besseren Lösung als im Hofbereich führen würden. \*

#### Art. 8 Bestehende Bauten und Abbrüche

<sup>1</sup> Bestehende Hauptbauten traditioneller Art dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der bisherigen Erscheinung umgebaut werden. Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw. sowie Fassadenrenovierungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn der Ersatz gesichert ist.

**Art. 9 Neubauten**

<sup>1</sup> Neu- und Ersatzbauten dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Die Hauptfassade ist in dem Bereich zwischen innerer und äusserer Mantellinie zu platzieren.

<sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen von den Mantellinien können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegen.

<sup>3</sup> Die Ausnützung von mind. 40% soll erreicht werden können, eventuell unter Erstellung zusätzlicher Volumen, die den bestehenden Bauten in Art und Form ähnlich sind.

**Art. 10 Grundmasse K**

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

a. *	Vollgeschosse max. <sup>1)</sup> :	2
b.	Anrechenbare Dachgeschosse:	2
c. *	Fassadenhöhe max.:	8.1 m
d.	Anrechenbare Untergeschosse:	1
e. *	Gebäudelänge max. <sup>2,3)</sup> :	30 m
f. *	Gebäudebreite max. <sup>4,5)</sup> :	15 m
g.	Grenzabstand min. <sup>6,7)</sup> :	3.5 m
h.	Gebäudeabstand min. <sup>8,9)</sup> :	7 m

**Art. 11 Firstrichtung**

<sup>1</sup> Die Firstrichtung richtet sich nach dem Kernzonenplan. Falls derselbe nichts vorsieht, ist die vorherrschende Bauweise massgebend.

<sup>1)</sup> Diese Grundmasse finden für Kleinbauten und Anbauten sowie für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

<sup>2)</sup> Diese Grundmasse finden für Kleinbauten und Anbauten sowie für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

<sup>3)</sup> Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.

<sup>4)</sup> Diese Grundmasse finden für Kleinbauten und Anbauten sowie für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

<sup>5)</sup> Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.

<sup>6)</sup> Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.

<sup>7)</sup> Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.

<sup>8)</sup> Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.

<sup>9)</sup> Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.

**Art. 12 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern zulässig.

<sup>2</sup> Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Ergänzend sind für die ausreichende Belichtung von Dachräumen Dachflächenfenster und Dachaufbauten zulässig. Allfällige Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Es sind ruhige und weitgehend geschlossene Dachflächen anzustreben. Sonnenkollektoren sind bei guter Einordnung zulässig.

**Art. 13 Fassaden**

<sup>1</sup> Die Fassaden sind hinsichtlich Gliederung und Materialisierung überdurchschnittlich gut zu gestalten. Für die Fassaden sind in der Regel Verputz und Holzbretter zu verwenden. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

<sup>2</sup> Die Höhenlage des Erdgeschosses ist ebenerdig vorzusehen. Hochparterre bis zu 1.0 m ist gestattet. In diesem Fall ist der Hauszugang mit einer Freitreppe zu erstellen.

**Art. 14 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Umgebung ist ortsüblich zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen. Das gestaltete Terrain darf höchstens um 50 cm vom massgebenden Terrain abweichen, ausgenommen sind Kellerabgänge. \*

<sup>2</sup> Rampen zu Tiefgaragen in unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. \*

**Art. 15 Abweichungen**

<sup>1</sup> Abweichungen von der Bebauungsstruktur und von ortstypischen Elementen, Materialien und Farben können bewilligt werden, wenn die Architektur sorgfältig gestaltet ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet.

---

**2.1a Quartiererhaltungszone \*****Art. 15a \* Zweck**

<sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone ist eine Strukturerehaltungszone und keine Schutzzone. Sie bezweckt den Erhalt der Nutzungsstruktur und der charakteristischen Freiräume sowie eine zeitgemässe und zukunftsorientierte Erneuerung des bestehenden Quartiers mit einer hohen Siedlungsqualität.

**Art. 15b \* Soziales Quartierentwicklungskonzept**

<sup>1</sup> Das vom Stadtrat festgesetzte soziale Quartierentwicklungskonzept veranschaulicht die Zielsetzung der Quartiererneuerung und ist für deren Entscheide richtungweisend.

**Art. 15c \* Gebietscharakter**

<sup>1</sup> Das in den 1960/70er-Jahren auf Grundlage einer gesamthafter Planung entstandene Quartier zeichnet sich durch die Freiraumstruktur und die Zeilenbebauungen aus. Die durchlässigen und zusammenhängenden Freiräume und der charakteristische Baumbestand prägen das stark durchgrünte Quartier. Das Wegnetz verbindet die einzelnen Nachbarschaften untereinander und bindet das Quartier an das übergeordnete Wegnetz und die umliegenden Freiräume an.

<sup>2</sup> Für die im Quartiererhaltungszonenplan bezeichneten Nachbarschaften sind die folgenden Zielsetzungen und strukturbildenden Qualitäten im Zuge der baulichen Transformation anzustreben:

- I Zentrum: Vier Punkthäuser definieren den dazwischenliegenden öffentlichen Platzraum. Publikumsorientierte Erdgeschosse beleben den Ort und ergänzen die zentrale Bedeutung dieser Nachbarschaft. Gestalterische Elemente setzen auf dem Platzbereich vor den Punktbauten Akzente. Die Freiräume auf der Rückseite der Punktbauten durchfliessen weiterhin zwischen nordwestlicher und südöstlicher Richtung das Gebiet und gewährleisten vielfältige Sichtbeziehungen vom Platz ins Quartier.

- II+V Lufinger-Bogen: Die zur Lufingerstrasse aus Lärmschutzgründen weitgehend geschlossene Bebauung bildet nach Westen das neue Gesicht des Hohrainli. Räumlich akzentuierte Zutritte ins Gebiet binden das Hohrainli-Quartier an den Lufinger-Strassenraum an. Die offenen seitlichen Räume zwischen den Bauten entlang der Lufingerstrasse sind möglichst klein zu halten, in dem auf den minimalen Grenzabstand zu bauen ist. Die Stirnfassaden zu den Öffnungen in der Bebauungsstruktur sind akustisch gut zu gestalten und ohne parallele oder schallharten Flächen auszuführen. Die Bebauung berücksichtigt die charakteristische Topographie und schafft lärmgeschützte Aufenthaltsräume. Aus Lärmschutzgründen sind entlang der Lufingerstrasse mehrheitlich durchgesteckte Wohnungen nötig.
- III+VI Wohnen im Park: Präzise in die Landschaft gesetzte und der Topographie folgende Bauten werden vom durchfliessenden Freiraum gefasst und in Wert gesetzt. Die Freiräume durchfliessen zwischen nordwestlicher und südöstlicher Richtung die Nachbarschaft und nehmen auf die bestehende Struktur des Freiraums Rücksicht. Sichtbeziehungen schaffen eine Offenheit im Quartier. Die Stellung der Bauten in südöstliche/nordwestliche Richtung unterstreicht die Wegeführung vom Sportzentrum zum Hohrainli-Zentrum.
- IV+VII Wohnen am Sportpark: Gebäudezeilen in der Fliessrichtung des Freiraumes sowie in südöstlich/nordwestlicher Stellung vermitteln zwischen der Parklandschaft und dem Sportpark. Leichte Gebäudeversprünge schaffen kleinere Aufenthaltsbereiche. Die Stellungen der Gebäude in südöstlicher/nordwestlicher Richtung ermöglichen einen durchfliessenden und offenen Freiraum mit vielfältigen Sichtbeziehungen.
- IIIX Hofwohnen: Durch weitgehende Schliessung der Bebauung entlang der Lufingerstrasse aus Lärmschutzgründen werden kleinere, nach Osten offene, rückwärtige Hofbereiche geschaffen, deren Nutzung von den angrenzenden Bauten geprägt wird. Aus Lärmschutzgründen sind entlang der Lufingerstrasse mehrheitlich durchgesteckte Wohnungen nötig.
- IX Wohnen mit Freiraumbezug: Durch die Stellung der Bauten in nordöstlicher/südwestlicher Richtung wird der Zutritt ins Hohrainli von Süden räumlich gefasst. Die entstehenden Zwischenräume können als erdgeschoss- bzw. wohnungsbezogene Freiräume qualifiziert werden.

**Art. 15d \* Gestaltung / Bebauungsstruktur**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Charakter gemäss Art. 15c entsprechen.

<sup>2</sup> Neubauten haben sich an der offenen und durchlässigen Bebauungsstruktur zu orientieren. Die Gebäudeausrichtung müssen sich in das bisherige Erscheinungsbild einfügen und dem Nachbarschaftscharakter in Längs- und Querrichtung entsprechen. Abweichungen sind zulässig, wenn der Lärmschutz dies erfordert, wenn die bestehende Situation nichts anderes zulässt oder wenn dies zu einer städtebaulich besseren Lösung führt.

<sup>3</sup> Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.

**Art. 15e \* Nutzweise**

<sup>1</sup> Es sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Die im Quartiererhaltungszonenplan bezeichneten minimalen Gewerbeanteile sind einzuhalten. Die Nutzungsübertragung ist innerhalb der Quartiererhaltungszone zulässig. Sie ist im Grundbuch einzutragen.

**Art. 15f \* Grundmasse**

<sup>1</sup> Entsprechend dem Buchstaben gemäss Quartiererhaltungszonenplan gelten folgende nachbarschaftsbezogene Grundmasse:

Nachbarschaften	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	XI
a) Ausnutzungsziffer max.	160%	90%	90%	80%	100%	80%	70%	90%	80%
b) Bonus Arealüberbauung Art. 15g max.	75%	50%	30%	80%	90%	25%	20%	55%	40%
c) Attikageschoss	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d) Anrechenbare Untergeschosse <sup>1)</sup>	1	1	1	1	1	1	1	1	1
e) Gesamthöhe max. (m) <sup>2)</sup>	25.0	17.5	17.5	14.5	17.5	17.5	14.5	17.5	14.5
f) Grenzabstand min. (m)	5.0 <sup>3)</sup>	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
g) Freiflächenziffer Art. 48 min.	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3

<sup>1)</sup> Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58.

<sup>2)</sup> Die maximale Gesamthöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>3)</sup> Gegenüber Strassen und Wege muss in der Nachbarschaft I kein Abstand eingehalten werden (§265 PBG kommt nicht zur Anwendung).

**Art. 15g \* Arealüberbauung**

<sup>1</sup> Die minimale Arealfläche umfasst wenigstens 3'000 m<sup>2</sup>. Es ist eine besonders gute Einordnung und Gestaltung zu erzielen.

<sup>2</sup> Das Mass der baulichen Nutzung, welches sich aufgrund der maximalen Ausnützungsziffer nach Artikel 15f Buchstabe a) errechnet, kann um den Arealüberbauungsbonus erhöht werden.

<sup>3</sup> Der Arealüberbauungsbonus bezieht sich auf die anrechenbare Geschossfläche der bestehenden Bauten, und nicht auf die anrechenbare Grundstücksfläche. Die anrechenbare Geschossfläche sind die für die Ausnützungsziffer anrechenbaren Flächen gemäss § 255 Abs. 1 PBG inklusive der Flächen für die Dach- und Untergeschosse. Der Bonus ist in Artikel 15f Buchstabe b), als Anteil der anrechenbaren Geschossfläche der bestehenden Bauten, festgelegt.

<sup>4</sup> Massgebend für die bestehende anrechenbare Geschossfläche ist das Festsetzungsdatum des erstmaligen Erlasses der Quartiererhaltungszone.

**Art. 15h \* Zentrumsbereich**

<sup>1</sup> Die Platzfassaden der vier Hauptgebäude in der Nachbarschaft I sind mit dem überwiegenden Teil der massgeblichen Fassade so auszuformulieren, dass der im Ergänzungsplan schematisch dargestellte Zentrumsbereich räumlich klar als Platz definiert wird. Die Orientierung und Adressbildung hat zum angrenzenden Platz- und Strassenraum zu erfolgen.

<sup>2</sup> In Erdgeschossen, die dem bezeichneten Platz- und Strassenraum zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen zulässig. Die lichte Erdgeschosshöhe dieser Räume hat in der Regel mindestens 3.5 m zu betragen.

<sup>3</sup> Die Vorzonen der Erdgeschosse sind, abgestimmt auf den angrenzenden öffentlichen Strassenraum, mit einer hohen Gestaltungsqualität auszubilden.

<sup>4</sup> Der Platzbelag ist robust auszugestalten und durch präzise gesetzte Elemente, wie Bäume, zu gliedern. Der Zentrumsbereich hat die Bedürfnisse aller Bewohnenden zu berücksichtigen und ist entsprechend auszustatten. Für eine einnehmende Atmosphäre und hitzemindernde Wirkung sind Bäume, Wasserspiele oder anderweitige Elemente vorzusehen.

**Art. 15i \* Freiraum**

<sup>1</sup> Der Freiraum hat dem Charakter gemäss Art. 15c zu entsprechen.

<sup>2</sup> Der Freiraum ist für unterschiedliche Nutzergruppen auszugestalten und auszustatten. Dabei soll ein angemessener Teil kinder- und jugendgerecht sein. Es ist ein zusammenhängender und fließender Freiraum zu gestalten.

<sup>3</sup> Mindestens zwei Drittel der oberirdisch nicht überbauten Fläche ist zu begrünen.

#### Art. 15j \* Bepflanzung

<sup>1</sup> Die Bestandesbäume sind möglichst zu erhalten bzw. bei Abgang an geeigneter Stelle zu ersetzen. Das Fällen der Bestandesbäume ist bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Pro 700 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ist mindestens ein Grossbaum der Wuchsklasse 1 (Bäume, die höher werden können als 20 Meter) und ein mittelgrosser Baum der Wuchsklasse 2 (Bäume, die weniger als 20 Meter hoch werden) vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang an geeigneter Stelle zu ersetzen.

<sup>3</sup> Es sind standortgerechte und ökologisch wertvolle Baum- und Pflanzenarten zu verwenden.

#### Art. 15k \* Quartierverbindungen

<sup>1</sup> Bedeutende Fusswegverbindungen zwischen Lufingerstrasse und Stighagweg sind in einer Breite von mindestens 2.5 m dauernd für die Benützung freizuhalten und möglichst hindernisfrei auszugestalten.

<sup>2</sup> Bei Überbauung ist eine lichte Höhe von mindestens 3.0 m ab gestaltetem Boden einzuhalten.

### 2.2 Zentrumszonen \*

#### Art. 16 Zonenzweck und Nutzweise

<sup>1</sup> Die Zentrumszonen dienen der Entwicklung eines attraktiven, bewohnten Stadtzentrums sowie eines belebten gemischt genutzten Quartiers Steinacker. In Kombination mit einer vielfältigen Nutzungsmischung und einer hohen baulichen Dichte sollen gut gestaltete Überbauungen entstehen. \*

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, sonstige mässig störende Gewerbebetriebe sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen. \*

<sup>3</sup> ... \*

<sup>4</sup> In zu Strassen orientierten Erdgeschossen sind keine Wohnnutzungen zulässig. \*

<sup>5</sup> Der Zonenplan legt aufgrund der Fluglärmbelastung oder der Eignung des Gebiets von Art. 17 abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest. \*

<sup>6</sup> In der Zentrumszone Z6 können die separaten Sonderbauvorschriften Steinacker angewendet werden. \*

<sup>7</sup> In der Zentrumszone Z6 können für ausschliesslich gewerblich genutzte Bauten die Ausnützungsziffer um 40% der zonengemässen Grundziffer nach Art. 17 und die traufseitige Fassadenhöhe um 3.5 m erhöht werden. \*

<sup>8</sup> In der Zentrumszone Z6 sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG bei Gebäuden nach Sonderbauvorschriften (Abs. 6) zulässig, soweit dies gemäss Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich zulässig ist. \*

#### Art. 17 Grundmasse \*

<sup>1</sup> Grundmasse Z4: \*

a.	Ausnützungsziffer max.:	120%
	1. * Bonus Arealüberbauungen Art. 41:	10%
	2. * Bonus Gewerbe Art. 16:	-
b.	Vollgeschosse max.:	4
c.	Anrechenbare Dachgeschosse max.:	1
d.	Attikageschosse max.:	1
e. *	Anrechenbare Untergeschosse max. <sup>1)</sup> :	2
f. *	Traufseitige Fassadenhöhe max. <sup>2)</sup> :	14.7 m
g. *	Giebelseitige Fassadenhöhe max. <sup>3)</sup> :	18.2 m
h.	Grundgrenzabstand mind. <sup>4)</sup> :	5 m
	1. Zuschlag Mehrlänge ab <sup>5)</sup> :	14 m
	2. Zuschlag Mehrlänge um <sup>6)</sup> :	1/3
	3. bis max. Grenzabstand <sup>7)</sup> :	12.5 m

<sup>1)</sup>Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

<sup>2)</sup>Die maximale Fassadenhöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>3)</sup>Die maximale Fassadenhöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>4)</sup>Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56

<sup>5)</sup>gilt ab dem 2. Obergeschoss gemäss Art. 54 Abs. 1

<sup>6)</sup>gilt ab dem 2. Obergeschoss gemäss Art. 54 Abs. 1

<sup>7)</sup>Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56

**Stadt Kloten****7.1-1**

i. *	Grünflächenziffer Art. 48 mind.:	15%
j. *	Wohnanteil mind. <sup>1)</sup> :	30%
k. *	Wohnanteil max. <sup>2)</sup> :	gem. Art. 16 Abs. 5
<sup>2</sup> Grundmasse Z6: *		
a.	Ausnutzungsziffer max.:	150%
	1. Bonus Arealüberbauungen Art. 41:	-
	2. Bonus Gewerbe Art. 16:	40%
b.	Vollgeschosse max.:	6
c.	Anrechenbare Dachgeschosse max.:	1
d.	Attikageschosse max.:	1
e.	Anrechenbare Untergeschosse max. <sup>3)</sup> :	2
f.	Traufseitige Fassadenhöhe max. <sup>4)</sup> :	20 m
g.	Giebelseitige Fassadenhöhe max. <sup>5)</sup> :	23.5 m
h.	Grundgrenzabstand mind. <sup>6)</sup> :	5 m
	1. Zuschlag Mehrhöhe ab:	16 m
	2. Zuschlag Mehrhöhe um:	½ Mehrhöhe
i.	Grünflächenziffer Art. 48 mind.:	15%
j.	Wohnanteil mind. <sup>7)</sup> :	20%
k.	Wohnanteil max. <sup>8)</sup> :	30%

**2.3 Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)****Art. 18 Zonenzweck und Nutzweise**

<sup>1</sup> Abgestuft nach Quartiercharakter ist das Erstellen von Wohn- und Gewerberaum möglich.

<sup>2</sup> In Wohnzonen sind neben dem Wohnen nicht störende Betriebe zulässig. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen betragen.

<sup>1)</sup> Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 16 Abs. 5 und 7

<sup>2)</sup> Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 16 Abs. 5 und 7

<sup>3)</sup> Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

<sup>4)</sup> Die maximale Fassadenhöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>5)</sup> Die maximale Fassadenhöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>6)</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56

<sup>7)</sup> Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 16 Abs. 5 und 7

<sup>8)</sup> Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 16 Abs. 5 und 7

## 7.1-1

## Stadt Kloten

<sup>3</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung (WG) sind mässig störende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil muss mindestens 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen betragen.

<sup>4</sup> Der Zonenplan legt aufgrund der Fluglärmbelastung abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest. Der maximale Wohnanteil bezieht sich auf die maximal mögliche Ausnützung.

<sup>5</sup> In diesen Gebieten entfällt der maximale Gewerbeanteil.

### Art. 19 Grundmasse Wohnzonen

<sup>1</sup> Grundmasse Wohnzonen:

Grund- d- mass	W2a *	W2b *	W2c *	W2d *	W3	W4	W5	WG2 a	WG2 b	WG3	WG4	WG5
Aus- nüt- zungs- ziffer max.	33%	40%	50%	50%	65%	100%	120%	40%	50%	65%	100%	120%
AZ: Bo- nus Fami- lien- woh- nun- gen Art 23	–	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
AZ: Bo- nus Areal- über- bau- ung Art 40	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
AZ: Gewe- rbe- bonus Art 22	–	–	–	–	–	–	–	20%	20%	20%	10%	10%

Grund-mass	W2a *	W2b *	W2c *	W2d *	W3	W4	W5	WG2 a	WG2 b	WG3	WG4	WG5
Voll-ge-schos-se max.	2	2	2	2	3	4	5	2	2	3	4	5
Anre-chen-bare Dach-ge-schos-se	1	2	2	0	2	1	1	2	2	2	1	1
Atti-kage-schos-s	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Anre-chen-bare Unter-ge-schos-se <sup>1)</sup>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
trauf-seiti-ge Fassa-den-höhe (m) <sup>2)</sup> *	8.1	8.1	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0
gie-bel-seiti-ge Fassa-den-höhe (m) <sup>3)</sup> *	13.1 *	15.1 *	15.1 *	11.4 *	18.4 *	19.7 *	23.0 *	15.1 *	15.1 *	18.4 *	19.7 *	23.0 *

<sup>1)</sup> Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

<sup>2)</sup> Die maximalen Fassadenhöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>3)</sup> Die maximalen Fassadenhöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

## 7.1-1

## Stadt Kloten

Grundmass	W2a *	W2b *	W2c *	W2d *	W3	W4	W5	WG2 a	WG2 b	WG3	WG4	WG5
Grundgrenzabstand min. (m)	4.5	5	5	5	5 <sup>4)</sup>	5 <sup>5)</sup>	5 <sup>6)</sup>	5	5	5 <sup>7)</sup>	5 <sup>8)</sup>	5 <sup>9)</sup>
Mehrlängenzuschlag Art. 54 ab GL <sup>10)</sup> (m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	14	14	14
Zuschlag zum Grenzabstand Art. 54	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
Bis max. Grenzabstand (m)	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Grünflächenziffer Art. 48 min. *	25% *	25% *	25% *	25% *	25% *	25% *	25% *	25% *	25% *	25% *	25% *	25% *

<sup>4)</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

<sup>5)</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

<sup>6)</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

<sup>7)</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

<sup>8)</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

<sup>9)</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

<sup>10)</sup> GL: Gebäudelänge

---

**Art. 20** Dachaufbauten, Dacheinschnitte

<sup>1</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in den zweigeschossigen Wohnzonen gesamthaft bis zu 1/2, in allen anderen Zonen bis zu 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge gestattet.

**Art. 21** Abstandserleichterung

<sup>1</sup> In Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) und in Zentrumszonen kann der Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gesamthöhe von 5.0 m allseitig bis 3.5 m herabgesetzt werden. \*

**Art. 22** Gewerbebonus

<sup>1</sup> Wenn in Bauten von WG-Zonen mindestens 1/3, aber maximal 2/3, der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche für gewerbliche Zwecke genutzt wird, kann die Ausnutzungsziffer in Prozent zur zonengemässen Grundziffer gemäss Art. 19 erhöht werden.

**Art. 23** Familienwohnungsbonus

<sup>1</sup> Die Ausnutzung kann unter sichernden Nebenbestimmungen um 10% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden wenn:

- a. mehr als 50% der Wohnungen mind. 4 Zimmer oder mehr aufweisen sowie
- b. der flächenmässige Anteil dieser Wohnungen mehr als 40% der Gesamtnutzfläche beträgt.

<sup>2</sup> Gewerbe- und Familienbonus können nicht gleichzeitig erteilt werden.

**Art. 24** Spiel- und Erholungsflächen

<sup>1</sup> Die Spiel- und Erholungsflächen müssen bei Bauten von acht und mehr Wohnungen mindestens 20% der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen umfassen. Bei Bauten mit weniger Wohnungen ist für Spiel- und Erholungsflächen in angemessenem Umfang zu sorgen.

---

**2.4 Arbeitsplatzzonen**
**Art. 25** Zonenzweck und Nutzweise

<sup>1</sup> Die Gewerbezone (G) und die Industriezone (I) sind für die Erstellung von Industrie- und Gewerbebetrieben ausgelegt. In diesen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>2</sup> In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind stark störende Betriebe zulässig.

**Art. 26** Industriezone Rietgässli I<sub>R</sub>

<sup>1</sup> In der Industriezone Rietgässli sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG zulässig. Die zulässige maximale Gesamthöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. \*

**Art. 27** Grundmasse G, I<sub>S</sub> und I<sub>R</sub> \*<sup>1</sup> Grundmasse Zone G \*

a. *	Baumassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ):	6
b. *	Anrechenbare Untergeschosse:	2
c. *	Grundgrenzabstand mind. (m):	3.5
d.	Gegenüber Grundstücken anderer Zonen, ist der dort geltende Grenzabstand einzuhalten.	
e. *	Gesamthöhe max. (m):	16 <sup>1)</sup>
f. *	Die Gesamthöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§ 260 PBG):	frei <sup>2)</sup>
g. *	Grünflächenziffer Art. 48 mind.:	0.15

<sup>2</sup> Grundmasse Zone I<sub>S</sub> \*

a.	Baumassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ):	12
b.	Anrechenbare Untergeschosse:	2
c.	Grundgrenzabstand mind. (m):	3.5
d.	Gegenüber Grundstücken anderer Zonen, ist der dort geltende Grenzabstand einzuhalten.	

<sup>1)</sup>Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>2)</sup>Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

**Stadt Kloten****7.1-1**

---

e.	Gesamthöhe max. (m):	25 <sup>1)</sup>
f.	Die Gesamthöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§260 PBG):	frei <sup>2)</sup>
g.	Grünflächenziffer Art. 48 mind.:	0.15
<sup>3</sup> Grundmasse Zone I <sub>R</sub> *		
a.	Baummassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ):	10
b.	Anrechenbare Untergeschosse:	2
c.	Grundgrenzabstand mind. (m):	3.5
d.	Gegenüber Grundstücken anderer Zonen, ist der dort geltende Grenzabstand einzuhalten.	
e.	Gesamthöhe max. (m):	frei <sup>3)</sup>
f.	Die Gesamthöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§260 PBG):	frei <sup>4)</sup>
g.	Grünflächenziffer Art. 48 mind.:	0.15

**Art. 28 Bepflanzung**

<sup>1</sup> Längs der Bassersdorferstrasse, der Steinackerstrasse, der Grubenstrasse, der Oberfeldstrasse und der Industriestrasse sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

<sup>2</sup> Kann in einer Arbeitsplatzzone die Grünflächenziffer infolge Umschlags- und Betriebsflächen nicht eingehalten werden, sind mit Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen und dergleichen adäquate Ersatzmassnahmen zu treffen. \*

---

<sup>1)</sup> Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>2)</sup> Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>3)</sup> Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>4)</sup> Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

---

**2.5 Flughafenareal / Industriezone Flughafen I-****Art. 29** Bauweise

<sup>1</sup> Für Bauten im Flughafenareal gelten die baurechtlichen Bestimmungen der Eidgenössischen Luftfahrtgesetzgebung sowie ergänzende, kantonale rechtliche Mass- und Feuerpolizeivorschriften. Die Anwendungen einzelner Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung und die Handhabung der Baupolizeiaufgaben im Flughafenareal erfolgt im Rahmen der erteilten Kompetenzdelegation an die Gemeindeorgane.

**Art. 30** Gesamthöhen und Gebäudeabstände \*

<sup>1</sup> Die zulässige Gesamthöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind erlaubt. \*

<sup>2</sup> Für die Gebäudeabstände sind einzig die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie die Aspekte der Wohn- und Arbeitshygiene massgebend.

**Art. 31** Parkierung

<sup>1</sup> Für die Berechnungen von Parkplatzzahlen bei Neubauten und Umnutzungen ist das Parkplatz- Reglement der Stadt Kloten begleitend.

**Art. 32** Nebenanlagen

<sup>1</sup> Für Flughafen-Nebenanlagen gemäss Bundesgesetz über die Luftfahrt (LFG) bzw. Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) gelten folgende Vorschriften:

<sup>2</sup> Zonenzweck: In der Industriezone Flughafen können Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Anlagen erstellt werden, welche der Versorgung des Flughafens dienen oder aufgrund ihrer Zweckbestimmung sinnvoll die vorhandene Infrastruktur des Flughafens nutzen oder ergänzen.

<sup>3</sup> Nutzungsmass: Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen Baubereiche und Gebäude- bzw. Fassadenhöhen sind zu beachten. \*

---

## 2.6 Zonen für öffentliche Bauten

### Art. 33 Zonenzweck

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche für die Aufgaben des Gemeinwesens benötigt werden.

### Art. 34 Bauweise

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

<sup>2</sup> Für nichtmilitärische Bauten im Kasernenareal gelten lediglich die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

### Art. 35 Grenzabstand

<sup>1</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

## 2.7 Erholungszonen

### Art. 36 Erholungszone F Familiengärten \*

<sup>1</sup> Die Vorschriften der Familiengartenrichtlinien der Stadt Kloten sind betreffend Nutzung und Bauweise in dieser Zone massgeblich.

### Art. 37 Erholungszone S Sport \*

<sup>1</sup> Es dürfen Bauten erstellt werden, welche direkt den darin ausgeübten Sportarten dienen.

<sup>2</sup> Diese haben den kantonalrechtlichen Massvorschriften zu genügen.

<sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

### Art. 38 Erholungszone P Park \*

<sup>1</sup> Es dürfen Bauten erstellt werden, welche direkt der Nutzung des Stadtparkes am Altbach, oder dem Park auf dem Butzenbüel dienen.

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

### 3 Besondere Institute

#### 3.1 Arealüberbauungen

##### Art. 39 Zulässigkeit

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen L2, W2a, W2b, W2c, W3, W4, W5 sowie WG2a, WG2b, WG3, WG4, WG5 und Z4 zulässig. In der Quartierhaltungszone sind Arealüberbauungen zulässig gemäss Art. 15g. \*

##### Art. 40 Arealfläche

<sup>1</sup> Die minimale Arealfläche umfasst wenigstens 3'000 m<sup>2</sup>.

##### Art. 41 Ausnützungsbonus

<sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer kann gegenüber der Regelüberbauung höchstens um 10% der zonengemässen Ausnützung erhöht werden.

##### Art. 42 Geschosshöhe und Fassadenhöhen \*

<sup>1</sup> Die nach Zonenordnung zulässigen Vollgeschosshöhe und Fassadenhöhen dürfen überschritten werden. \*

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhen können überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird und die Höhenbeschränkungen des Sicherheitszonenplans des Flughafens Zürich berücksichtigt sind. Der maximale Grenzabstand beschränkt den Mehrhöhenzuschlag nicht. \*

##### Art. 43 Ausnützungverschiebungen

<sup>1</sup> Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 20% der zonengemässen Ausnützung bei Regelüberbauungen übersteigen.

---

**3.2 Aussichtsschutz****Art. 44** Aussichtsschutzsektoren

<sup>1</sup> In den im Zonenplan und den zugehörigen Ergänzungsplänen bezeichneten Aussichtsschutzsektoren dürfen keine Hochbauten die Aussicht beeinträchtigen. Bäume und Hecken sind in der Weise zu schneiden, dass die zulässige Höhe zu keiner Zeit überschritten wird.

**3.3 Umgebungsgestaltung****Art. 45** Baumschutz

<sup>1</sup> Der Baumschutz wird durch die Natur- und Landschaftsschutz-Verordnung geregelt.

**Art. 46** Neupflanzung

<sup>1</sup> Wird die Grundstücknutzung durch die Erhaltung des Pflanzenbestandes übermässig erschwert und ist durch Projektanpassungen, Ausnahmegewilligungen usw. kein Ausgleich möglich, kann dieser durch Neupflanzung ersetzt werden.

**Art. 47** Flachdachbegrünung

<sup>1</sup> Flachdächer sind bei Neubauten oder im Zusammenhang mit wesentlichen Umbauten zu begrünen, falls dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

**Art. 48** Grünflächenziffer \*

<sup>1</sup> In der Quartiererhaltungszone, den Zentrumszonen, den Wohnzonen und den Arbeitsplatzzonen ist der in der jeweiligen Grundmasstabelle bestimmte Anteil anrechenbarer Grünflächen anzulegen. \*

<sup>2</sup> ... \*

**3.4 Terrassenhäuser****Art. 49** Zulässigkeit

<sup>1</sup> Terrassenhäuser sind an Hanglagen der Zonen W2a-d und W3 zulässig. \*

**Art. 50** Anzahl Geschosstufen

<sup>1</sup> In der W2a-d sind maximal drei Stufen und in der W3 maximal vier Stufen für Wohn- und Arbeitsräume zulässig. An die Ausnützung sind nur die nach Grundmasstabelle maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse anzurechnen. \*

<sup>2</sup> Zusätzlich ist eine sichtbare Stufe für Räume gestattet, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

**Art. 51** Fassadenhöhe \*

<sup>1</sup> Die in den einzelnen Zonen zulässige traufseitige Fassadenhöhe ab massgebendem Terrain darf nicht überschritten werden. \*

<sup>2</sup> Einzelne vorspringende Gebäudeteile wie Terrassen, Vordächer und Balkone dürfen die Profillinie (max. zulässige traufseitige Fassadenhöhe) um höchstens 1.5 m horizontal überschreiten. \*

**Art. 52** Grenzabstand

<sup>1</sup> Terrassenhäuser müssen keinen Mehrlängenzuschlag einhalten.

**4 Ergänzende Bauvorschriften****4.1 Spezielle Nutzungsvorschriften****Art. 53** Besondere Versorgungseinrichtungen

<sup>1</sup> Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs mit gesamtstädtischem oder regionalem Einzugsbereich und mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig.

**4.2 Abstandsvorschriften****Art. 54** Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> In den Zonen W2a-d, W3, W4, W5, WG2a und WG2a-b ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen. \*

<sup>2</sup> In den Wohn- und Gewerbezonem WG3, WG4, WG5 und den Zentrumszonen Z4 und Z6 ist bei Fassaden von mehr als 14 m Länge der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen. Der Mehrlängenzuschlag gilt in den Zentrumszonen Z4 und Z6 erst ab dem 2. Obergeschoss. \*

<sup>3</sup> Die Artikel 17 und 19 regeln das Höchstmass des Grenzabstandes.

<sup>4</sup> Kleinbauten und Anbauten werden weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge eingerechnet. \*

<sup>5</sup> Unterschreiten Hauptgebäude einen Gebäudeabstand von 7.0 m, so zählt für den Mehrlängenzuschlag die Gesamtlänge der benachbarten Baukörper.

#### **Art. 55** Geschlossene Bauweise / Grenzbau

<sup>1</sup> Der Grenzbau beziehungsweise die geschlossene Bauweise ist für Hauptbauten sowie Kleinbauten und Anbauten in allen Bauzonen erlaubt. \*

<sup>2</sup> Wenn an ein bestehendes Gebäude an- oder gleichzeitig gebaut wird, gilt der zustimmungsfreie Grenzbau. Bestehende Grenzbauten können aufgestockt oder durch Neubauten ersetzt werden, die der zonengemässen Geschosszahl entsprechen. \*

#### **Art. 56** Reduzierte Grenzabstände

<sup>1</sup> In den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen (mit und ohne örtlicher Gewerbeerleichterung) und in den Zentrumszonen gilt bis zu einer Bautiefe von 14 m ein Grundgrenzabstand von 3.5 m für Hauptgebäude entlang von Baulinien resp. entlang des Strassen- oder Wegabstandes. Es gilt eine Privilegierung für vorspringende Gebäudeteile gemäss § 6c ABV von 1 m statt 2 m. \*

<sup>2</sup> Kleinbauten und Anbauten mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup> und einer traufseitigen Fassadenhöhe bis 1.5 m können ohne Näherbaurecht bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Für höhere Kleinbauten und Anbauten vergrössert sich der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrhöhe. \*

<sup>3</sup> Kleinbauten und Anbauten mit einer Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup> und einer traufseitigen Fassadenhöhe bis 2.5 m unterliegen keinen Abstandsvorschriften. \*

**Art. 57** Abstand gegenüber Nichtbauzonen

<sup>1</sup> Oberirdische Bauten haben gegenüber der Zonengrenze zu Nichtbauzonen (Freihalte-, Erholungs-, sowie Landwirtschaftszone) einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Bei Parzellierungen hat die Parzellengrenze der Bauzonengrenze zu entsprechen. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

**4.3 Untergeschosse und Abgrabungen****Art. 58** Untergeschosse

<sup>1</sup> Anrechenbare Untergeschosse sind erlaubt, sofern sie mehrheitlich unter dem massgebenden Terrain liegen. \*

<sup>2</sup> Anrechenbare Untergeschosse, die mehrheitlich über dem massgebenden Terrain liegen, sind in den Zentrumszonen und den Wohnzonen (mit und ohne örtlicher Gewerbeerleichterung) zulässig, sofern auf die Ausbildung von Dachgeschossen unter sichernden Nebenbestimmungen verzichtet wird. \*

**Art. 59** Abgrabungen

<sup>1</sup> In der Zentrumszone und in den Wohnzonen (mit und ohne örtlicher Gewerbeerleichterung) dürfen jene Teile von Untergeschossen in Erscheinung treten, welche über dem massgebenden Terrain liegen. Abgrabungen von untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut dem natürlichen Terrain anpassen. Ausgenommen sind Kellerabgänge, Hauszugänge und Garageneinfahrten. \*

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann angemessene Abweichungen erlauben, sofern Bauvorhaben Höhenbeschränkungen aufgrund der Flugsicherheit berücksichtigen müssen.

**4.4 Attikageschosse****Art. 60** Firstrichtung Attikageschoss

<sup>1</sup> In Wohnzonen (mit und ohne örtlicher Gewerbeerleichterung) und den Zentrumszonen kann bei Attikageschossen die massgebende Firstrichtung für den Ansatz der Profillinie frei gewählt werden. Die nutzbare Geschossfläche darf dadurch nicht vergrössert werden. \*

**Art. 61** Durchstossende Bauteile

<sup>1</sup> Die Profillinie durchstossende fassadenbildende Bauteile im Bereich von Dachterrassen bis zu einer Stärke von 0.65 m sind zulässig.

**4.5 Abstellplätze****Art. 62** Abstellplätze für Fahrzeuge

<sup>1</sup> Die Vorschriften betreffend Abstellplätze für Motorfahrzeuge, die in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sowie Abstellplätze für Fahrräder sind im Parkplatzreglement geregelt. Kommerziell betriebene Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge (Parkierung für Dritte gegen Entgelt), die nicht in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nur zulässig, wenn sie im Richtplan eingetragen sind. \*

**Art. 63** Übrige Abstellplätze

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen und andere Fahrgeräte bereitzustellen.

**Art. 64** Einrichtungen für die Abfallbeseitigung

<sup>1</sup> An geeigneten Standorten sind die erforderlichen Einrichtungen für die Kehrichtbehälter und die weitere Abfallbeseitigung zu erstellen. Solche Abstellflächen sind ansprechend zu gestalten.

<sup>2</sup> Wegleitend ist das aktuelle Abfall-Entsorgungskonzept der Stadt Kloten.

**5. Schlussbestimmungen \*****Art. 65 \*** Aufhebung des bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

1. Die Bauordnung vom 15. Juni 2013, mit Änderung vom 13.10.2023
2. Der Zonenplan vom 15. Juni 2013, mit Änderungen vom 13.10.2023

---

**Art. 66 \*** Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Stadtrat setzt die Bau- und Zonenordnung «Steinacker» in Kraft, sobald die Erreichung der ÖV-Güteklasse B für die Zentrumszone Z6 per Kreditbeschluss finanziell gesichert ist.

<sup>2</sup> Eine Teilkraftsetzung für Gebiete im Steinacker, welche die ÖV-Güteklasse frühzeitig erfüllen, ist zulässig.

<sup>3</sup> Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

4. Die Sonderbauvorschriften Steinacker lauten wie folgt:



Stadt Kloten

7.1-1.1

---

**Neuer Erlass**  
**Sonderbauvorschriften Steinacker**

Vom 19. Dezember 2023 (Stand unbekannt)

---

*Die Stadt Kloten,*

gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und unter Vorbehalt des eidgenössischen und kantonalen Rechts,

*erlässt:*

**1 Grundlagen / Voraussetzungen**

**Art. 1** Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften können in der Zentrumszone Z6 angewendet werden.

<sup>2</sup> Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Ergänzungsplan im Massstab 1:1'000 zusammen.

<sup>3</sup> Ergänzende Regelungen über Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen gemäss § 222 Planungs- und Baugesetz (PBG) erfolgen durch Vertrag oder Quartierplan.

**Art. 2** Zweck

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften bezwecken die Umsetzung des Entwicklungskonzepts Steinacker vom 30. April 2021 zur Umstrukturierung des Gebiets Steinacker in ein lebendiges, städtebaulich interessantes, wirtschaftlich tragfähiges und umweltschonendes Mischgebiet. Sie dienen der Qualitätssicherung für eine hochwertige Entwicklung mit einer besonders guten Gestaltung.

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

---

**Art. 3 Anforderungen**

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften können in Anspruch genommen werden, wenn die nachstehenden Vorschriften und der Ergänzungsplan Steinacker eingehalten werden.

<sup>2</sup> Neubauten haben einen Beitrag für die städtebauliche Aufwertung des Steinackerquartiers zu leisten. Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass sie eine einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung sowie Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung erreichen.

<sup>3</sup> Die einwandfreie Einordnung, Gestaltung und Erschliessung ist mit einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren zu erreichen und nachzuweisen.

<sup>4</sup> Mit jedem Bauvorhaben ist ein Mitbericht gemäss Anhang I der Sonderbauvorschriften einzureichen, der die nutzungsmässige, betriebliche und umweltrechtliche Abstimmung mit der Nachbarschaft dokumentiert.

**2 Bau- und Nutzungsvorschriften****Art. 4 Baubereiche**

<sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche gemäss Ergänzungsplan erstellt werden.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche definieren Teilbaubereiche die Verteilung der zulässigen Dichte gemäss Art. 5 Abs. 1.

<sup>3</sup> Die Baubereichsbegrenzungslinien gehen den Verkehrsbaulinien vor, nicht aber den Gewässerräumen, und ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstandsbestimmungen der Grundordnung. Innerhalb eines Baubereiches beträgt der Grenzabstand 6 m.

<sup>4</sup> Entlang von öffentlichen Strassen darf innerhalb einer Bautiefe von 16 m, gemessen ab der strassenseitigen Baubereichsbegrenzung, der seitliche Grenzabstand auf 3.5 m reduziert werden.

<sup>5</sup> Die geschlossene Bauweise ist erlaubt. Diese bedarf einer nachbarlichen Zustimmung nach § 270 Abs. 3 PBG.

<sup>6</sup> Ab einer Fassadenhöhe von 16 m erhöht sich innerhalb der Baubereiche der Grenzabstand für die darüberliegenden Geschosse um die Hälfte der Mehrhöhe.

<sup>7</sup> An Baubereichsbegrenzungslinien, die den Raum für Sprossen sichern, müssen ab einer Fassadenhöhe von 20 m die darüberliegenden Geschosse um die Hälfte der Mehrhöhe von dieser Baubereichsbegrenzungslinie wegrücken. Diese Anforderung gilt nicht gegenüber öffentlichen Strassen, Plätzen, den SBB-Gleisen und dem Altbachweg.

<sup>8</sup> Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, Balkone, Erker oder Ausrüstungsgegenstände dürfen die Baubereichsbegrenzungslinien um maximal 1.5 m überragen.

#### Art. 5 Dichte

<sup>1</sup> Je Teilbaubereich darf maximal die im Ergänzungsplan festgelegte anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Werden Grundstücke unterteilt und dabei keine arealspezifischen Vereinbarungen getroffen, wird die anrechenbare Geschossfläche gemäss Ergänzungsplan anteilmässig zur Grösse der neuen Grundstücke aufgeteilt.

<sup>2</sup> Es gelten weiter folgende Grundmasse:

Baubereich	Wohnteil max. in %	Grünflächenziffer min. in %
A1 bis A4, B1 bis B3	70	15
C1	80	20
D1	50	15
D2 und D3	70	15

<sup>3</sup> Bei Arealen mit einer anrechenbaren Geschossfläche von mindestens 5'400 m<sup>2</sup> gilt ein progressiver Ausnützungsbonus von 5% bis max. 15% für Areale mit 14'400 m<sup>2</sup>. Bei Arealen mit mehr als 14'400 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche beträgt der Bonus max. 15%. Der Ausnützungsbonus resultiert aus dem Faktor gemäss folgender Formel A. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche inkl. Bonus ergibt sich aus Formel B.

<sup>4</sup> Formel A zur Ermittlung des Faktors für Ausnützungsbonus:

$$\text{Faktor [max. 15\%]} = (\text{anrechenb. Geschossfläche} - 5'400 \text{ m}^2) / 9'000 \text{ m}^2 \times 0.10 + 0.05$$

<sup>5</sup> Formel B zur Ermittlung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche inkl. Bonus:

$$(\text{Faktor Ausnützungsbonus gemäss Formel A [max. 15\%]} + 1) \times \text{Summe der einbezogenen max. aGF gemäss Art. 5 Abs. 1}$$

<sup>6</sup> Wird ein Ausnützungsbonus nach Abs. 3 in Anspruch genommen, ist ein Gesamtkonzept über alle einbezogenen Grundstücke zu erstellen. Bei einer etappierten Realisierung sind in einem Gesamtkonzept die möglichen Zwischenstände darzustellen, die inhaltlichen und prozessualen Abstimmungen zwischen Grundeigentümerschaften nachzuweisen (Koordinationspflicht) sowie mit der Baubewilligung entsprechende Sicherungen im Grundbuch vorzusehen.

#### Art. 6 Gesamthöhen

<sup>1</sup> Die erlaubte Gesamthöhe beträgt 25 m.

<sup>2</sup> Mit dem Ausnützungsbonus nach Art. 5 Abs. 3 ist die Gesamthöhe frei.

<sup>3</sup> Alle Bauvorhaben haben den Anforderungen des rechtsgültigen Sicherheitszonenplans des Flughafens Zürich zu entsprechen.

<sup>4</sup> Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gesamthöhen frei.

#### Art. 7 Nutzweise

<sup>1</sup> Der Wohnanteil beträgt mindestens 25%. Der maximale Wohnanteil ist in Art. 5 Abs. 2 geregelt.

<sup>2</sup> Der Anteil an Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern hat mindestens 30% des Wohnungsspiegels zu betragen. Art. 23 BZO kommt nicht zur Anwendung.

<sup>3</sup> Mindestens 20% der maximal zulässigen Wohnfläche sind dauerhaft als preisgünstige Wohnungen im Kostenmietmodell gemäss kantonaler Verordnung zu § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG) zu betreiben. Für Wohnungen, die nach Kostenmietmodell vermietet werden, haben die Grundeigentümerschaften folgende Belegungsvorgabe im Mietvertrag aufzunehmen: Vierzimmerwohnungen sind mit mindestens 2 Personen, Fünzimmerwohnungen mit mindestens 3 Personen zu belegen.

<sup>4</sup> In Erdgeschossen:

- a. sind entlang der öffentlichen Strassen in der ersten Raumtiefe keine Wohnungen zulässig;
- b. ist gegenüber der Steinackerstrasse, der Industriestrasse und der Oberfeldstrasse bei Neubauten die Bruttogeschosshöhe mit mindestens 4 m zu erstellen;
- c. ist entlang der im Ergänzungsplan bezeichneten Plätzen ein Anteil von mindestens zwei Dritteln an publikumsorientierten Nutzungen anzuordnen.

4

<sup>5</sup> Abweichend von Art. 53 BZO sind Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> erlaubt.

<sup>6</sup> Werden auf einem Grundstück verschiedene Nutzungen angeordnet, so sind diese vorzugsweise zu stapeln. Davon ausgenommen sind spezielle Nutzungen, die dafür nicht geeignet sind, wie öffentliche Schulen, oder wenn eine abweichende Anordnung sinnvoller ist, beispielsweise aufgrund des Lärmschutzes.

#### Art. 8 Kristallisationspunkte

<sup>1</sup> Kristallisationspunkte sind städtebaulich besonders ausgebildete Orte im Eckbereich von Gebäuden und Grundstücken, die mittels der Gebäudegestaltung und wo zweckmässig der Nutzweise als Quartiermerkpunkt abgestimmt auf die örtlichen Gegebenheiten auszubilden sind. Der Ergänzungsplan bezeichnet deren Lage. Ein Kristallisationspunkt ist kumulativ:

- a. mit Nutzungen und Angeboten der Quartiersversorgung auszustatten;
- b. mittels Fassadengliederung- / gestaltung und der Umgebungsgestaltung zu akzentuieren.

#### Art. 9 Fassaden- und Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Bauten entlang der Steinackerstrasse und der Industriestrasse sind mit einem Sockel von 6.5 bis 8.5 m Höhe auszubilden. Dies kann durch die Fassadengliederung oder die Formgebung (Versatz von Baukörpern) erfolgen. Über dem Sockel ist eine differenzierte Höhenstaffelung anzustreben.

<sup>2</sup> Die Seitenfassaden zur Bassersdorferstrasse sind hinsichtlich Stellung, Gliederung und Materialisierung akustisch optimiert zu gestalten.

<sup>3</sup> An jedem Neubau sind abgestimmt auf die Aussenraumgestaltung und Ausrichtung der Gebäude hitzemindernde Massnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas umzusetzen. Dies kann durch die Materialisierung und Struktur der Aussenhülle, mit begrünten Fassaden, Pflanzelementen auf Balkonen, mit Dachgärten oder einer Kombination daraus erfolgen.

<sup>4</sup> Pro 1'000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens eine 25 m<sup>2</sup> grosse Dachterrasse zu erstellen, die für den Aufenthalt ausgerüstet und für die Bewohnenden sowie Beschäftigten zugänglich ist.

<sup>5</sup> Der nicht als Dachterrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

<sup>6</sup> Technische Aufbauten sind ansprechend zu verkleiden und um ihre Konstruktionshöhe von der Fassade zurückzusetzen.

**Art. 10** Grundsätzliche Anforderungen an die Aussenräume

<sup>1</sup> Das Freiraumgefüge besteht aus begrünten Strassen, Quartierplätzen, Aussenräumen und Wegverbindungen (Sprossen) sowie dem Grünraumkorridor des Altbachs. Diese müssen zusammenhängend, durchlässig gestaltet und für Zufussgehende und Velofahrende nutzbar sein. Alle Sprossen, Vorplätze und Kristallisationspunkte gemäss Art. 11 und 12 sind nach dem Quartiergestaltungskonzept Steinacker zu erstellen.

<sup>2</sup> Die den Gebäuden vorgelagerten Bereiche zur Steinackerstrasse, Basersdorferstrasse und Industriestrasse sind frei zugänglich zu gestalten und von Fassade zu Fassade zu konzipieren, d. h. die Gestaltung und die Ausrüstung sind mit dem öffentlichen Raum abzustimmen.

<sup>3</sup> Entlang der Steinackerstrasse sind grosskronige Bäume zu pflanzen. Auf den im Ergänzungsplan bezeichneten Plätzen können Bäume frei angeordnet werden.

<sup>4</sup> Bei Neubauten ist eine naturnahe und klimaangepasste Gestaltung des Aussenraumes zu erstellen. Es gelten folgende Anforderungen:

- a. Die Umgebung der Bauten ist mit einheimischen, standortgerechten Bepflanzungen sowie mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten;
- b. Die Hälfte der Grünfläche ist ökologisch hochwertig zu bepflanzen und zu gestalten. Wo möglich und sinnvoll sind extensiv bewirtschaftete Grünflächen anzulegen;
- c. Mit jedem Bauvorhaben sind projektspezifisch Massnahmen zur Steigerung der biologischen Artenvielfalt und höchstmöglichen Wasserrückhaltung (Konzept der Schwammstadt) nachzuweisen.

<sup>5</sup> Die Grünflächen gemäss Art. 5 Abs. 2 dürfen zu maximal einem Drittel unterbaut werden.

<sup>6</sup> Jede Wohnung muss über einen eigenen Aussenraum in Form eines Sitzplatzes, eines Balkons oder einer Loggia verfügen.

**Art. 11** Aussenraumelement Sprossen

<sup>1</sup> Sprossen dienen der Quartierdurchwegung, als Notzufahrt, als Grün- und Aufenthaltsraum und sichern Frischluftkorridore. Sprossen können auch für Anlieferung oder Ver-/Entsorgungsdienste benutzt werden, sofern die Aufenthaltsqualität und die Durchwegung der Sprosse nicht beeinträchtigt werden. Der Ergänzungsplan zeigt schematisch die Lage der Sprosse im Quartier.

<sup>2</sup> Als hitzemindernde Massnahme sind die Sprossen ökologisch wertvoll anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Die Sprossen haben eine Breite von mindestens 12 m aufzuweisen und sind ihrer Funktion entsprechend zu gestalten. Liegt die Sprosse im Ergänzungsplan auf einer Grundstücksgrenze, ist sie je zur Hälfte auf beiden Grundstücken zu erstellen. Eine etappierte Realisierung und Abweichungen der Lage sind in gegenseitiger Absprache erlaubt.

<sup>4</sup> Liegt eine Sprosse innerhalb eines Baubereichs, kann die Lage der Sprosse auf das Bebauungs- und Freiraumkonzept abgestimmt werden.

<sup>5</sup> Die Verbindungen müssen als kombinierte Rad- und Fusswege eine Breite von mindestens 3.5 m haben.

#### Art. 12 Aussenraumelemente, Plätze und Park

<sup>1</sup> Die im Ergänzungsplan als Park und als Plätze bezeichneten Flächen sind jeweils hochwertig, attraktiv und frei zugänglich zu gestalten. Die Mindestflächen gehen aus dem Ergänzungsplan hervor, deren Form und Lage/Begrenzung sind schematisch zu verstehen.

<sup>2</sup> Unter den im Ergänzungsplan bezeichneten Plätzen sind unterirdische Gebäude nur zulässig, wenn sie maximal 50% der Platzfläche beanspruchen und die Pflanzung hochstämmiger Bäume nachgewiesen wird.

<sup>3</sup> In dem im Ergänzungsplan bezeichneten Park sind keine unterirdischen Gebäude erlaubt. Grünflächen des Parks und des Bedenseebachs können an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

### 3 Umwelt und Verkehr

#### Art. 13 Parkplatzreglement

<sup>1</sup> Die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen und Fahrräder erfolgt nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Für Personenwagen reduziert sich die erforderliche Parkplatzzahl gegenüber dem Normbedarf auf folgendes Mass:

- a. Wohnnutzung: mindestens 5% bis maximal 20% des Normbedarfs;
- b. Gewerbliche Nutzung: mindestens 20% bis maximal 50% des Normbedarfs.

<sup>2</sup> Von den Bestimmungen nach Art. 13 Abs. 1 kann abgewichen werden, sofern mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden kann, mit welchen Massnahmen eine Überlastung des Strassennetzes verhindert wird. Mit dem Mobilitätskonzept sind zudem die projektbezogenen Massnahmen nachzuweisen, ein Controlling der Massnahmen und die späteren Gegenmassnahmen und Verantwortlichkeiten festzulegen, falls die angestrebten Ziele mangelhaft erreicht werden.

<sup>3</sup> Rampen zu Tiefgaragen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

#### **Art. 14** Erneuerbare Energien

<sup>1</sup> Wird die Energieversorgung über einen Wärmeverbund angeboten, sind Neubauten und wesentliche Umbauten, sofern wirtschaftlich tragbar, daran anzuschliessen.

#### **Art. 15** Lärmschutz

<sup>1</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> In jeder Wohnung muss mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügen, das gegenüber Strassen und Eisenbahnlinien Lärmimmissionen von maximal 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht aufweist. Die Wohnungen haben zudem über einen lärmgeschützten Aussenbereich mit einer Bahn- oder Strassenlärmbelastung von maximal 60 dB(A) am Tag zu verfügen.

<sup>3</sup> Jedes Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Nutzungen hat die konkrete Lärmsituation in seiner Nachbarschaft und die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte mit einem Aussenlärmgutachten nachzuweisen.

#### **Art. 16** Abfälle

<sup>1</sup> Die Entsorgungsstellen für Hauskehricht sind als Unterfluranlagen zu erstellen.

#### **Art. 17** Störfallvorsorge

<sup>1</sup> In den Baubereichen D1–3 sind innerhalb der ersten Bautiefe entlang der SBB-Bahnlinie Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personengruppen wie Alters- und Pflegeheime, Spitäler, Kindergärten oder Schulen nicht zulässig.

<sup>2</sup> Innerhalb eines Bereiches von 50 m ab der Achse des nördlichsten SBB Gleises sind Fluchtmöglichkeiten auf die bahnabgewandte Gebäudeseite zu gewährleisten. Bahnzugewandte Hauseingänge in der ersten Bautiefe sind gegen das Eindringen von Flüssigkeiten zu schützen, beispielsweise mit Aufbordungen oder Schutzmauern. Zudem sind bahnzugewandte Aussenwandbekleidungen, Fenstergläser und -rahmen aus nicht brennbaren Materialien (RF1) resp. als EI30-Brandschutzsysteme auszubilden.

#### 4 Schlussbestimmungen

##### Art. 18 Antritt der Sonderbauvorschriften

<sup>1</sup> Nach Baubeginn eines Vorhabens, das nach den Sonderbauvorschriften bewilligt worden ist, werden die Sonderbauvorschriften für den jeweiligen Teilbaubereich verbindlich. Baubewilligungen dürfen danach nur noch nach den Sonderbauvorschriften erteilt werden.

##### Art. 19 Etappierte Entwicklung

<sup>1</sup> Bestehende Gebäude dürfen um- und ausgebaut sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Sonderbauvorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird; die örtliche Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen mit der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Wird nur ein Teilbereich einer Bestandsliegenschaft entwickelt, so sind die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften anteilmässig, d.h. im Verhältnis zwischen Bestand und vom Bauvorhaben erfassten Entwicklungsbereich anzuwenden.

##### Art. 20 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Stadtrat setzt die Sonderbauvorschriften Steinacker in Kraft, sobald die Erreichung der ÖV-Güteklasse B für das im Ergänzungsplan (Situation 1:1'000) enthaltende Gebiet per Kreditbeschluss finanziell gesichert ist.

<sup>2</sup> Eine Teilkraftsetzung für Gebiete, welche die ÖV-Güteklasse frühzeitig erfüllen, ist zulässig.

<sup>3</sup> Die Sonderbauvorschriften Steinacker treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

---

**A1 Anhang 1: Mitbericht****Art. A1-1 Zweck des Mitberichts**

<sup>1</sup> Der Mitbericht zu einem Bauvorhaben hat zum Zweck, die wesentlichen qualitativen Aspekte eines Projektes zu dokumentieren, welche die Bewilligung nach Sonderbauvorschriften legitimieren. Zudem zeigt der Mitbericht den prozessualen und räumlichen Kontext des Bauvorhabens auf.

<sup>2</sup> Mit dem Mitbericht soll aufgezeigt werden, was das Bauvorhaben zur Zielerreichung im Sinne der Vision Steinacker<sup>1)</sup> und des Entwicklungskonzeptes Steinacker<sup>2)</sup> beiträgt.

**Art. A1-2 Anforderungen an den Mitbericht**

<sup>1</sup> Der Mitbericht dokumentiert schriftlich, mit welchen Mitteln ein Bauvorhaben die erhöhten gestalterischen Anforderungen im Sinne von § 71 und § 79 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erreicht. Dabei zeigt der Bericht auf,

- a. welche Erkenntnisse aus dem Konkurrenzverfahren gewonnen wurden,
- b. wo und wie die Entwicklungsprinzipien Steinacker<sup>3)</sup> umgesetzt werden und
- c. worauf in der weiteren Planung zugunsten der qualitativ hochwertigen Entwicklung geachtet wird.

<sup>2</sup> Der Mitbericht legt im Falle einer schrittweisen Entwicklung die beabsichtigten Zwischentappen und Endetappen dar. Der Bericht zeigt auf, wie die erhöhten Anforderungen auch in den Zwischenphasen der Arealentwicklung erfüllt werden.

<sup>3</sup> Der Mitbericht zeigt auf, wie das Nutzungs-, Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept auf die Nachbarschaft abgestimmt ist. Dabei ist unter anderem aufzuzeigen:

- a. wie das Bauvorhaben die bestehende Situation auf den angrenzenden Nachbargrundstücken berücksichtigt und worauf in der Projektentwicklung Bezug genommen wird;
- b. welche kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten auf den angrenzenden Nachbargrundstücken bestehen (aktueller Stand zum Zeitpunkt der Berichterstattung);

---

<sup>1)</sup> Vision Steinacker, August 2019

<sup>2)</sup> Entwicklungskonzept Steinacker, 30. April 2021

<sup>3)</sup> Entwicklungskonzept Steinacker, 30. April 2021

- 
- c. welche baulich-technischen und konzeptionell-gestalterischen Möglichkeiten geprüft wurden, um die aktuellen und absehbaren Lärmmissionen sowohl im Umfeld des Bauvorhabens als auch auf dem eigenen Grundstück zu reduzieren;
  - d. wie die Interessenabwägung zwischen städtebaulicher Qualität, Lärmschutz, hitzemindernder Bauweise und Durchlüftung des Siedlungsgebiets im konkreten Fall vollzogen wurde.

<sup>4</sup> Der Mitbericht dokumentiert in angemessener Weise verworfene Varianten und die Überprüfung der Bebauungs- und Freiraumkonzepte am (digitalen) Modell.

Mitteilungen an:

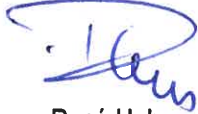
- Gemeinderat (mitsamt 2 Dossiers)
- Stv. Verwaltungsdirektor
- Bereichsleiterin Lebensraum
- Stadtplaner

Für Rückfragen sind zuständig:

Marc Osterwalder, Stv. Verwaltungsdirektor, 044 815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch

Andreas Stoll, Stadtplaner, 044 815 16 09, andreas.stoll@kloten.ch

**STADTRAT KLOTEN**



René Huber  
Präsident



Thomas Peter  
Verwaltungsdirektor

**Versandt:** 10. Jan. 2024