



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

18. August 2026 · Beschluss 215-2026

6.0.5.3 Nutzungsplanung

IDG-Status: öffentlich

Bahnhof Nord, Teilrevision Nutzungsplanung; 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 zeigte 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 des Freiverlads verkleinert. Der Gestaltungsplan beinhaltet somit nur noch das Hauptgebäude des Bahnhofs.

2. Ziele

Das Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) ist es, das Gebiet Bahnhof Nord planungsrechtlich in das Stadtzentrum von Kloten einzubinden und auf dem Bahnhofareal neu Mischnutzung zuzulassen. Der Stadtteil vom Bahnhof Kloten bis zur Kreuzung «Zum Wilden Mann» ist ein funktionaler Raum und bildet das Stadtzentrum von Kloten. Die Erweiterung der Zentrumszone (Z4) bis zum Bahnhof Kloten schafft die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Zentrumsentwicklung. Mit dieser Vorlage wird zudem die planungsrechtliche Grundlage für den Öffentlichen Gestaltungsplan SBB-Areal geschaffen.

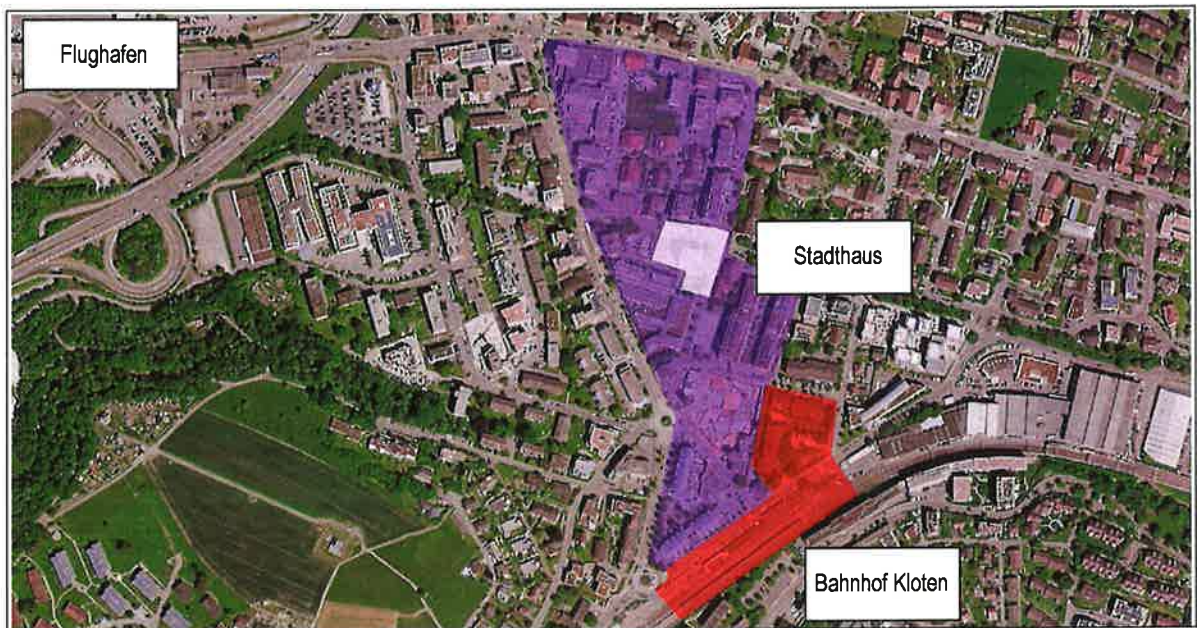


Abb. 1: Perimeter Zentrumszone (Z4) Rechtskräftig (violett) und Erweiterung (rot) / Zone für öffentliche Bauten (grau)

Quelle: google.ch/maps, abgerufen am 12.09.2024

3. Akten der Teilrevision

Die Akten der Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) vom 28. November 2025 bestehen aus:

- Zonenplanänderung, Situation 1:2'500
- Bauordnung, neuer Artikel 16 Abs. 3a, Synopse
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und darin unter Ziffer 9 enthaltener Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG), inkl. Anhang:
 - A) Berichterstattung zu den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, 28. November 2025
 - B) Grenzmutation SBB-Areal, 16. Februar 2026
 - C) Richtprojekt, Städtebauliche Entwicklung "Bahnhof Nord" Kloten, Buchner Bründler Architekten AG, rev. 11. November 2025
 - D) Machbarkeitsstudie Lindenstrasse / Bahnhof Nord, Kloten, Gossweiler Ingenieure AG, 14. November 2025
 - E) Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, 19. Juni 2026
 - F) Mehrwertermittlung SBB-Areal, Stadt Kloten, 18. August 2025
 - G) Gestaltungsplan Bahnhof Nord Kloten, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, EBP Schweiz AG, 16. Januar 2025

4. Zonenplanänderung

Das Stadtzentrum von Kloten ist im kantonalen Richtplan dem kantonalen Zentrumsgebiet Nr. 4 zugeteilt. In den letzten Jahren wurde im Sinne der Innenentwicklung und Stadtreparatur das Stadtzentrum mit Zentrumsüberbauungen und der Erstellung des Stadtplatzes baulich erneuert. Mit dem geplanten Gesamtprojekt zur Glattalbahn-Verlängerung wird das Stadtzentrum in den nächsten Jahren eine markante Aufwertung erfahren. Es entstehen eine verbesserte ÖV-Erschliessung, eine Velohauptverbindung und der Hochwasserschutz des Altbachs einhergehend mit einer ökologischen Aufwertung. Für den Bahnhof Kloten wird in mittlerer Zukunft der Viertelstundentakt (S7) eingeführt.

Das Stadtzentrum von Kloten erstreckt sich vom Bahnhof Kloten via Stadtplatz bis zur Kreuzung Zum Wilden Mann. In der rechtskräftigen Zentrumszone (Z4) ist die Zentrumsüberbauung Lirenächer (rechtskräftiger Privater Gestaltungsplan Lirenächer) und das SBB-Areal (Bahnhof Kloten) bisher nicht enthalten. Beide Areale werden seit 2016/17 als weitere wichtige Bausteine des Stadtzentrums entwickelt.

Vor all diesen Hintergründen ist es zweckmässig, rechtmässig und angemessen, die beiden Areale Lirenächer und SBB-Areal der Zentrumszone (Z4) zuzuteilen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) wird die Zentrumszone (Z4) entsprechend räumlich ausgedehnt.

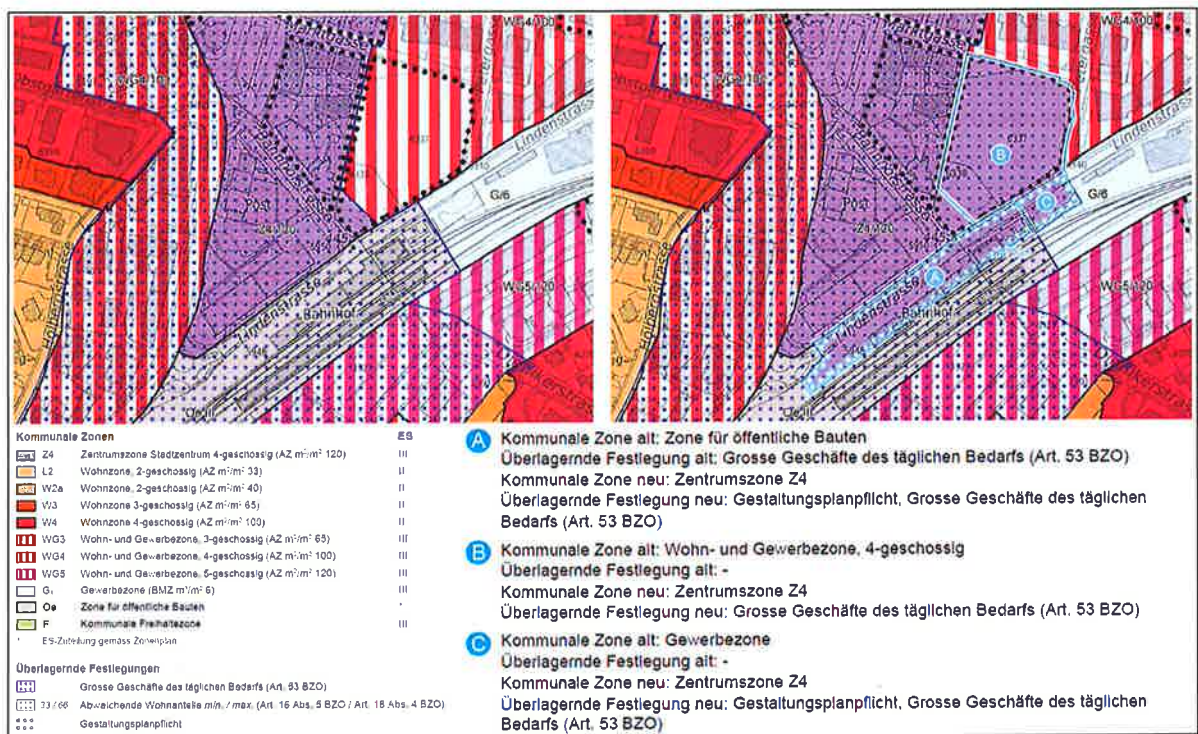


Abb. 2: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und beantragte Umzonungen A bis C (rechts)

Quelle: AchtGradOst, Kloten

Teilgebiet A: Das Teilgebiet A befindet sich vollständig im Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal. Es wird mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in die Zentrumszone (Z4) umgezont. Damit wird in der Grundordnung die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Mischnutzung (Aufnahmegebäude inkl. Gewerbe und Wohnen) im öffentlichen Gestaltungsplan SBB-Areal geschaffen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des öffentlichen Interesses wird über die Teilgebiete A und C eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit hat die Stadt Kloten Gewähr, dass bei einer Annahme der Teilzonenplanänderung aber Ablehnung des Gestaltungsplans SBB-Areal kein Bauvorhaben nach Regelbauweise realisiert wird, sondern eine neue Gestaltungsplanvorlage Bushof und Veloinfrastruktur gemäss regionalem Richtplan erarbeitet werden muss. Zudem sichert die Gestaltungsplanpflicht eine qualitativ hochwertige städtebauliche Entwicklung des Bahnhofareals.

Teilgebiet B: Das Teilgebiet B betrifft die Wohn- und Geschäftszone (WG4) im Perimeter des Privaten Gestaltungsplans Lirenächer. Diese Fläche wird mit der Teilrevision in die Zentrumszone (Z4) umgezont. Zusätzlich wird der überlagernde Nutzungsplaninhalt «Grosse Geschäfte des täglichen Bedarfs» (gemäss Art. 53 BZO) ergänzt, welcher bereits für die angrenzende Zentrumszone (Z4) gilt. Diese Überlagerung erlaubt Verkaufsflächen für Geschäfte des täglichen Bedarfs von mehr als 400 Quadratmeter zu realisieren. Diese sollen auch im Lirenächer zugelassen werden, damit eine einheitliche Regelung in der Zentrumszone (Z4) gilt.

Teilgebiet C: Das Teilgebiet C befindet sich wie das Teilgebiet A vollständig im Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal. Hier wird die bestehende Gewerbezone in die Zentrumszone (Z4) umgezont. Zusätzlich wird der überlagernde Nutzungsplaninhalt «Grosse Geschäfte des täglichen Bedarfs» (gemäss Art. 53 BZO) ergänzt, welcher bereits für alle anderen Bereiche der Zentrumszone (Z4) gilt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Interessen wird auch übers Teilgebiet C eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, die insbesondere für den Fall der Ablehnung des öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal erlassen wird.

Hinweise: Der Private Gestaltungsplan Lirenächer trat am 17. Mai 2024 in Kraft. Die Zentrumsüberbauung ist aktuell im Bau. Der Öffentliche Gestaltungsplan SBB-Areal ist inhaltlich und zeitlich auf diese Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) abgestimmt.

5. Bauordnungsänderung

Die rechtskräftige Bauordnung regelt in den Artikeln 16 und 17 die Bestimmungen zur Zentrumszone (Z4). Der Zweckartikel (Art. 16 Abs. 1) umschreibt die (Z4) wie folgt: *«Die Zentrumszone dient der Entwicklung eines attraktiven, bewohnten Stadtzentrums. In Kombination mit einer vielfältigen Nutzungsmischung und einer hohen baulichen Dichte sollen gut gestaltete Überbauungen entstehen.»* Zulässig sind Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, sonstige mässig störende Gewerbebetriebe sowie Kultureinrichtungen. Ein Drittel der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Geschossfläche in allen Geschossen muss dauernd dem Wohnen dienen. In zu Strassen orientierten Erdgeschossen sind nur Nutzungen mit Publikumsverkehr zulässig. Mit dieser letzten Vorschrift (Art. 16 Abs. 4) können entlang von Strassen keine reinen Wohnbauten erstellt werden resp. ist in zu Strassen hin orientierten Erdgeschossen keine Wohnnutzung zulässig.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die bestehende Zentrumszone (Z4) sowohl das Wohnen im Stadtzentrum als auch die gewerbliche Nutzung fördern will. Beides gehört zu einem vitalen Stadtzentrum. Der minimale Wohnanteil von einem Drittel ist in Art. 16 Abs. 3 geregelt. Der Gewerbeanteil wird in der rechtskräftigen Bauordnung nur mit Art. 16 Abs. 4 in den zur Strasse hin orientierten Erdgeschossen rechtsverbindlich geregelt. Ein genereller Mindestgewerbeanteil schreibt die Bauordnung für die Zentrumszone (Z4) nicht vor. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung eines nutzungsgemischten Stadtzentrums und den Vorgaben aus dem kantonalen und regionalen Richtplan wird für die Zentrumszone (Z4) neu ein minimaler Gewerbeanteil von 25% in Artikel 16 Abs. 3a der Bauordnung der Stadt Kloten festgelegt.

6. 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 der Zonenplanänderung in Aussicht gestellt, sofern die aufgeführten Auflagen in die Überarbeitung einfließen.

7. 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. Damit ist für die Umzonung des Lirenächers von WG4 in die (Z4) keine Mehrwertabgabe mehr fällig.

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.

8. Fazit

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Arrondierung der Zentrumszone (Z4) bis zum Bahnhof Kloten.

Als nächster Verfahrensschritt obliegt es dem Gemeinderat die Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) festzusetzen.

Beschluss:

1. Der Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord vom 28. November 2025 wird zugestimmt.
2. Dem Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 2.1 Die Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord, bestehend aus den folgenden Akten vom 28. November 2025, wird festgesetzt:
 - Zonenplanänderung, Situation 1:2'500
 - Bauordnung, neuer Artikel 16 Abs. 3a, Synopse
 - 2.2 Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und vom darin unter Ziffer 9 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 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
Stadtpräsident



Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

Versandt: 19. Aug. 2026