



## PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

[wird noch abgefüllt] · Beschluss [wird noch abgefüllt]  
6.0.5.3 Nutzungsplanung

### Zonenplanänderung Chasern; Festsetzung

### Zonenplanänderung Chasern; Festsetzung, Antrag an Gemeinderat

#### 1. Ausgangslage

Der Perimeter der Aufzoning umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 3601 und Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 3619 und 6124, welche heute in der Zone WG2a liegen und sich im Eigentum der Stadt Kloten befinden. Dieser Perimeter hat durch seine verkehrliche Erschliessung ein Verdichtungspotenzial, welches durch diese Vorlage ausgeschöpft werden soll. Der Perimeter ist Bestandteil des Areals Chasern, das der Stadt Kloten gehört und für das zurzeit in einem Studienauftrag eine Überbauung geplant wird. Mit der Überbauung soll im Interesse der Stadt ein öffentlicher Park, bezahlbarer Wohnraum und altersgerechte Wohnungen sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse entstehen. Die Überbauung soll auf Grundlage des Studienauftrages im Baurecht von der Baugenossenschaft SILU (nachfolgend als «SILU» bezeichnet) erstellt und betrieben werden. Der Baustart für die neu zu errichtenden Gebäude der Baugenossenschaften soll im Jahr 2028 erfolgen.

Rechtskräftiger Zonenplan

Teilrevidierter Zonenplan



#### 2. Verfahren

Die Baudirektion hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 5. November 2025 Stellung genommen und würdigt die Aufzoning der Teilflächen aus raumplanerischer und ortsbaulicher Sicht als zweckmässig. Die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Auflagen sind in die Planungsgrundlagen eingeflossen. Die überarbeiteten Dokumente wurden mit dem Stadtratsbeschluss vom 13. Januar 2026 in die öffentliche Auflage und Anhörung verabschiedet.

Die Akten der Teilrevision lagen ab dem 30. Januar 2026 bis am 30. März 2026 für 60 Tage öffentlich auf. Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Die Zürcher Planungsgruppe

Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom 12. März 2026 Stellung genommen, jedoch keine Hinweise, Empfehlungen oder Anträge gestellt.

### **3. Inhalte der Teilrevision Nutzungsplanung Chasern**

Die Teilrevision besteht aus dem Situationsplan 1:5000, dem Bericht nach Art. 47 RPV und den Beilagen Lärmgutachten und Mehrwertermittlung.

Der Perimeter wird mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern von der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2a in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont. Für das Gebiet wird ausserdem ein maximaler Wohnanteil von 85 % gemäss Art. 18 Abs. 4 BZO festgelegt. Mit der Wohnanteilsbeschränkung wird sichergestellt, dass im Perimeter ein für die Lärmbelastung und der Nutzung als Mischzone angemessener Gewerbeanteil von 15 % umgesetzt wird. Der minimale Wohnanteil bleibt wie bisher bei 1/3 gemäss Art. 18 Abs. 3 BZO.

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

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

### **4. Mehrwertausgleich**

Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die zuständige Verwaltungsstelle eine Mehrwertprognose zu erstellen. Diese wurde auf der kantonalen Online-Plattform eMWA des Amtes für Raumentwicklung Kanton Zürich vorgenommen. Für die Umzonung der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2a in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 resultiert ein kommunaler Mehrwert. Für den Perimeter der Teilrevision der Nutzungsplanung Chasern entsteht ein planungsbedingter Mehrwert von rund Fr. 81'000. Somit liegt der Mehrwert unter dem Freibetrag von Fr 100'000. Für die Teilrevision der Nutzungsplanung entfällt folglich eine kommunale Mehrwertabgabe.

### **5. Fazit**

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

Als nächster Verfahrensschritt obliegt es dem Gemeinderat die Teilrevision festzusetzen.

### **Beschluss Stadtrat:**

1. Der Teilrevision Nutzungsplanung Chasern datiert vom 22. April 2026 wird zugestimmt.
2. Dem Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
  - a. Die Zonenplanänderung mit dem Situationsplan 1:5000 der Teilrevision Nutzungsplanung Chasern, datiert vom 22. April 2026, wird festgesetzt.
  - b. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird zustimmend Kenntnis genommen.
  - c. 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.

### **Antrag an den Gemeinderat:**

Dem Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:

1. Die Zonenplanänderung mit dem Situationsplan 1:5000 der Teilrevision Nutzungsplanung Chasern, datiert vom 22. April 2026, wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird zustimmend Kenntnis genommen.
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.

### **Beschluss:**

Mitteilung an:

- Gemeinderat
- Stadtrat Roger Isler
- Verwaltungsdirektor
- Bereichsleiter Lebensraum
- Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich (durch BL Lebensraum)

### **GEMEINDERAT KLOTEN**

Für den getreuen Auszug

Jacqueline Tanner  
Ratssekretärin