

Stadt Kloten / Teilrevision Nutzungsplanung 2022 (IVHB/Steinacker)  
**Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**

Kloten, 4. Juni 2024



## Impressum

Auftraggeberin: Stadt Kloten

Kontaktperson: Marc Osterwalder / Andreas Stoll

Auftragnehmerin: EG Raumentwicklung GmbH  
Ottostrasse 17, 8005 Zürich  
+41 44 515 77 50  
[info@egraumentwicklung.ch](mailto:info@egraumentwicklung.ch)

Verfasser: Philipp Lenzi, Projektleiter  
+41 44 515 77 51  
[philipp.lenzi@egraumentwicklung.ch](mailto:philipp.lenzi@egraumentwicklung.ch)

Roland Iten, Subplaner  
+41 79 346 15 28  
[roland.iten@e10-planning.ch](mailto:roland.iten@e10-planning.ch)

Bild Titelseite: Blick von Südosten entlang Altbachkorridor in Richtung Stadtzentrum und Flughafen, Google Earth, 21.02.2022

Datei: Kloten\_NuPla\_Teilrev\_2022\_e\_Erlaeuterungsbericht.docx

Erstelldatum: 04.06.2024

Druckdatum: 27.06.2024

---

## Kurzfassung

### Formelle Aspekte der Teilrevision der Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung	
Absicht der Revision	<ul style="list-style-type: none"><li>– Rechtsgrundlagen schaffen für die Entwicklung eines bunten Stadtteils mit Gewerbe und Wohnungen im Steinacker (Einführung einer Zentrumszone Z6)</li><li>– Erhöhung der Nutzungsdichte im Gebiet Steinacker</li><li>– Einführung der neuen Baugriffe gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (Harmonisierung der Baubegriffe gemäss IVHB)</li></ul>
Wirkung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Bau- und Zonenordnung regelt u. a. die Nutzung und Bauweise im Baugebiet. Die Einhaltung der Bestimmungen ist Voraussetzung für Bauvorhaben oder Umnutzungen von Liegenschaften (im Fachjargon «<b>grundeigentümerverbindlich</b>» genannt)</li><li>– In der aktuellen Teilrevision wird mit der neuen <b>Zentrumszone Z6</b> die Grundvoraussetzung für eine gemischte Nutzung von Liegenschaften im Steinacker mit Wohnen und Gewerbe geschaffen. Der relativ niedrige Wohnanteil trägt dem Umstand Rechnung, dass das Gebiet noch wenig Wohnqualitäten aufweist. Eine Aufwertung des Gebiets erfolgt primär mit Bauvorhaben nach Sonderbauweise. Letztere haben erhöhte Anforderungen bzgl. Qualität aufzuweisen.</li><li>– In der Zentrumszone können sich bestehende Betriebe weiterentwickeln, wofür ein <b>Gewerbebonus</b> in Anspruch genommen werden kann.</li><li>– In der Industriezone Is sind weiterhin nur Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Für deren Weiterentwicklung wird die Baumassenziffer von 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und die maximale Gesamthöhe von Bauten auf 25 m erhöht.</li></ul>
Bestandteile	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bauordnung (synoptische Darstellung der Änderungen)</li><li>– Zonenplan (Darstellung der Zonenplanänderung im Steinacker)</li><li>– Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV</li></ul>
Sonderbauvorschriften Steinacker	
Absicht	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nutzungsdurchmischung fördern, Wohn- und <b>Standortqualitäten schaffen</b></li></ul>
Wirkung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Anwendung der Sonderbauvorschriften ist <b>freiwillig</b>, d. h., Grundeigentümerschaften können stattdessen ein Vorhaben nach der Grundordnung realisieren (Bestimmungen der Zentrumszone Z6).</li><li>– Mit den Sonderbauvorschriften werden ein <b>höherer Wohnanteil</b> und eine höhere bauliche Dichte gewährt.</li><li>– Die Sonderbauvorschriften bedingen eine <b>höhere gestalterische Qualität</b> und die <b>Umsetzung von Aufwertungsmassnahmen</b> im Quartier, beispielsweise die Realisierung von Sprossen (Querverbindungen im Quartier), von Plätzen bei den Haltestellen der Glattalbahn und von Baumpflanzungen entlang der Steinackerstrasse.</li></ul>
Bestandteile	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bestimmungen</li><li>– Ergänzungsplan</li><li>– Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV</li></ul>

---

---

## Wichtigste inhaltliche Aussagen

Mit der Aufnahme der Glattalbahn-Verlängerung in die oberste Priorität (A) im Agglomerationsprogramm IV Zürich-Glatt beantragt der Bundesrat dem Parlament, die zeitnahe Umsetzung (2026–2029) und die Mitfinanzierung dieses wichtigen Stadtentwicklungsprojekts in Kloten. Die Glattalbahn spielt mit der gemeinsam geplanten Velohauptverbindung eine zentrale Rolle für eine zukunftsgerichtete und stadtverträgliche Mobilität. Die verbesserte Verkehrserschließung erlaubt es, das Stadtgebiet entlang des Altbachs weiter zu verdichten und das Industriegebiet Steinacker in einen bunten, Nutzungsdurchmischten Stadtteil zu transformieren. Die Transformation des Steinackers erfolgt parallel und zeitlich abgestimmt auf die beiden Infrastrukturprojekte.

Diese Revisionsvorlage bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Transformation des Steinackers, die in einem breit angelegten Partizipationsprozess (2018–2022) konzeptionell vorbereitet wurde. Die Revisionsvorlage stützt sich auf die Vision und das Entwicklungskonzept Steinacker (s. Kap. 1.5).

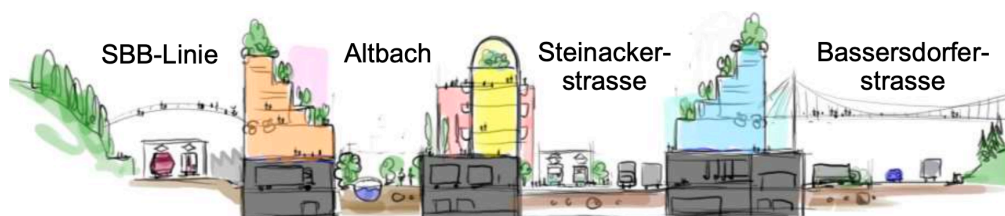


Abbildung 1: Vision Steinacker, Illustration Jonas Räber  
Der Steinacker als bunter und Nutzungsdurchmischter Stadtteil

Mit der Zonenplanänderung wird neu die Zentrumszone Z6 geschaffen. Diese erlaubt zusätzlich zu mässig störenden Betrieben einen Wohnanteil von maximal 30 %. Der Wohnanteil in der Zentrumszone wird niedrig gehalten, weil das Gebiet noch über wenig Aufenthalts- und Wohnqualität verfügt und sich mit der Zentrumszone noch keine Aufwertungsmassnahmen sichern lassen. Dafür schafft der Gewerbebonus in der Zentrumszone Z6 Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe, die ihre Liegenschaft weiterhin gewerblich nutzen wollen. Auch in der Industriezone entsteht mit der Erhöhung der Baumassenziffer zusätzliches Entwicklungspotenzial. Mit diesen zwei Massnahmen wird zudem ein wichtiges Versprechen aus dem Visionsprozess eingelöst, wonach die Transformation aus dem Bestand heraus erfolgen und der Steinacker ein bunter – nicht konventioneller – Stadtteil mit vielfältigen gewerblichen Arbeitsplätzen sein soll.

Die Sonderbauvorschriften ermöglichen je nach Baubereich einen Wohnanteil zwischen 50 % im Lagerhausareal und 80 % im Oberfeld/Studenhölzli. Mit den Sonderbauvorschriften und dem dazugehörigen Ergänzungsplan werden die notwendigen Aufwertungsmassnahmen wie Durchwegung oder Freiraumgestaltung und eine qualitativ hochwertige Quartiersentwicklung gesichert. Die Transformation schafft Wohnbaukapazitäten für rund 7000 Personen und 5000 Arbeitsplätze. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen beträgt 20 %. Die Sonderbauvorschriften gelten nur für jene Grundstücke, die von der Gewerbe- oder Industriezone in die neue Zentrumszone Z6 umgezont werden.

Diese Revisionsvorlage konzentriert sich auf die Transformation Steinacker und auf die Einführung der neuen Baubegriffe gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG). Auf weitergehende inhaltliche Anpassungen der Bauordnung aufgrund von anderen Richtplaninhalten (z.B. Klimaanpassung), die nicht das Steinackerquartier betreffen, wurde verzichtet. Damit sollen die parallel laufenden, umfangreichen Revisionen der kommunalen Richtplanung und der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung nicht überfrachtet werden.

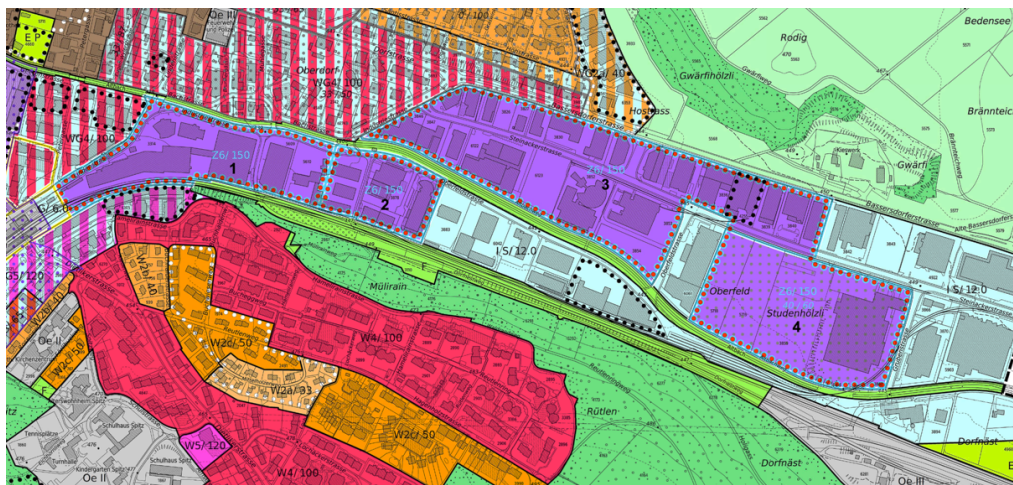


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplanänderungen (Plan: Acht Grad Ost)  
 (Zif. 1: Gewerbezone in Zentrumszone Z6, Zif. 2 bis 4: Industriezone in Zentrumszone Z6)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>8</b>
1.1. Vorgeschichte und Anlass der Teilrevision	8
1.2. Ziel der BZO-Teilrevision	9
1.3. Gegenstand der Teilrevision und Abgrenzung zu geplanten Vorlagen	10
1.4. Verfahrensablauf und Zeithorizont	10
1.5. Grundlagen	12
<b>2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>13</b>
2.1. Kantonale Ebene	13
2.2. Regionale Ebene	15
2.3. Kommunale Ebene	16
2.4. Hindernisbegrenzung Flugsicherheit	17
<b>3. Stadtentwicklung</b>	<b>18</b>
3.1. Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	18
3.2. Ziele der Stadtentwicklung	20
3.3. Entwicklungsgebiet Steinacker	21
<b>4. Revisionsinhalte</b>	<b>25</b>
4.1. Zonenplanänderungen	25
4.2. Bauvorschriften allgemein	26
4.3. Bauvorschriften Is und Z6	27
4.4. Sonderbauvorschriften Steinacker	30
4.4.1    Anwendungs- und Geltungsbereich (Art. 1–3 SBV)	30
4.4.2    Baubereiche (Art. 4 SBV)	31
4.4.3    Dichte (Art. 5 SBV)	33
4.4.4    Grünflächenziffer (Art. 5 SBV)	34
4.4.5    Gesamthöhen (Art. 6 SBV)	35
4.4.6    Nutzweise (Art. 7–8 SBV)	35
4.4.7    Fassaden- und Dachgestaltung (Art. 9 SBV)	38
4.4.8    Aussenräume (Art. 10–12 SBV)	39
4.4.9    Umwelt und Verkehr (Art. 13–18 SBV)	40
4.4.10   Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften	46
4.5. Ergänzungsplan Steinacker	47
<b>5. Abstimmung mit über-/nebeneordneten Verfahren und Rahmenbedingungen</b>	<b>48</b>
5.1. Mehrwertausgleich	48
5.2. Glattalbahnprojekt	48
5.3. Hochwasserschutz und Gewässerraum Altbach	49
5.4. Schulraumplanung	50
5.5. Störfall und Risikoanlagen	50
5.6. Belastete Standorte / Altlasten	50
5.7. Grundwasser/Gewässerschutz	51
<b>6. Auswirkungen</b>	<b>53</b>
6.1. Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	53
6.2. Gesellschaft und Wirtschaft	53
6.3. Verkehr, Ressourcenschonung und Klimaschutz	54
6.4. Öffentliche Infrastruktur	54
6.5. Identitätsstiftende Gestaltung und Projektierungsspieleraum	54
<b>7. Verzeichnis der Anhänge und weiterführender Dokumente</b>	<b>56</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vision Steinacker, Illustration Jonas Räber.....	4
Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplanänderungen (Plan: Acht Grad Ost).....	5
Abbildung 3: Übergeordneter Terminplan Glattalbahnprojekt und Planungsrecht.....	11
Abbildung 4: Ausschnitt Kantonalen Richtplan vom 28.10.2019 .....	13
Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Richtplan Glattal, Siedlung und Landschaft, 14.2.2018 .....	15
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Entwurf des Siedlungsrichtplans (Stand Dez. 2023) .....	16
Abbildung 7: Ausschnitt Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich .....	17
Abbildung 8: Prognose der Bevölkerungsentwicklung .....	18
Abbildung 9: Jährliche Bevölkerungszunahme in % .....	19
Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung.....	19
Abbildung 11: Phasen des Planungsprozesses Steinacker.....	22
Abbildung 12: Illustration der Vision Steinacker (Jonas Raeber, 2021).....	23
Abbildung 13: Illustration Schnittdarstellung zur Vision Steinacker (ewp AG, 2018).....	23
Abbildung 14: Illustration der Entwicklungsprinzipien Steinacker (Jonas Raeber, 2021) .....	24
Abbildung 15: Ausschnitt Zonenplanänderungen (Plan: Acht Grad Ost).....	25
Abbildung 16: Gegenüberstellung der beiden Bauweisen nach Z6 und Sonderbauvorschriften .....	28
Abbildung 17: Übersicht/Wirkungsweise Bauordnung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne .....	30
Abbildung 18: Seitlich reduzierte Grenzabstände .....	31
Abbildung 19: Schematischer Schnitt zum Verhältnis von Fassadenhöhe, Grenzabstand und Mehrhöhenzuschlag.....	32
Abbildung 20: Bonusdiagramm .....	34
Abbildung 21: Übersicht Grünflächenziffern (GFZ).....	35
Abbildung 22: Beispiel von möglichen Kristallisationspunkten (Quartiertreff, Eckausbildung, zugängliche Fahrradpumpe und Abstellplätze).....	37
Abbildung 23: Referenzbeispiele Fassaden- und Dachgestaltungen .....	38
Abbildung 24: Referenzbeispiele Gestaltung der Sprossen.....	39
Abbildung 25: Schemaschnitt aus Glattalbahnprojekt mit Bezeichnung der öffentlichen und privaten Bereiche .....	40
Abbildung 26: Parkplatzentwicklung mit verschiedenen Variablen und Entwicklungshorizont .....	44
Abbildung 27: Vergleich Entwicklung der Parkfelder mit aktuellem Recht und Sonderbauvorschriften....	45
Abbildung 28: Vorstudien der Eigentümerschaften.....	46
Abbildung 29: Ausschnitt aus Ergänzungsplan Steinacker.....	47
Abbildung 30: Ausschnitt aus Ergänzungsplan Steinacker mit Glattalbahnprojekt und Verlegung Bedenseebach .....	49
Abbildung 31: Ausschnitt aus Ergänzungsplan Steinacker mit geplantem Bedenseebach im Baufeld C149	
Abbildung 32: Ausschnitt aus Kataster der belasteten Standorte .....	51
Abbildung 33: Ausschnitt aus der Grundwasserkarte (Mittelwasserstand).....	52
Abbildung 34: Auswirkungen der Wohnanteile und Dichtebestimmungen auf die Arbeitsplatz- und Einwohnerkapazitäten.....	53

# 1. Einleitung

## 1.1. Vorgeschichte und Anlass der Teilrevision

### Ausgangslage

Die Stadt Kloten hat im November 2012 die letzte grosse Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt. Diese hatte zum Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, die Bauzonenkapazitäten zu steigern und nach langen Jahren der fluglärmbedingten Rechtsunsicherheiten wieder Planungssicherheit herzustellen. Die revidierte BZO trat im Juni 2013 in Kraft.

Parallel zur damaligen Revision investierte die Stadt Kloten in die Aufwertung des Stadtzentrums, wertet seither Schritt für Schritt die öffentlichen Räume auf und entwickelt mit Gestaltungsplänen hochwertige Nutzungsdurchmischte Zentrumsüberbauungen. Die Transformation des Stadtzentrums und wichtiger Gebiete entlang der Schaffhauserstrasse sind weit fortgeschritten und werden für die Anliegen der Stadtreparatur und Stadtraumbildung genutzt.

### Ergebnisse der Vorarbeiten

Der Regionale Richtplan Glattal legt fest, dass die Stadt Kloten eine Öffnung des Industriegebietes Steinacker für Mischnutzung mit Wohnen prüfen soll. Um die Zweckmässigkeit einer Transformation zu klären sowie Rahmenbedingungen und Anforderungen zu definieren, hat die Stadt Kloten von 2016 bis 2017 eine Testplanung durchgeführt. Die Ergebnisse der bisherigen Voruntersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen: Die Öffnung ist eine Chance für die Stadtentwicklung, sofern sie hinsichtlich Städtebau und Wohnqualität qualitativ hochwertig erfolgt. Die Nachverdichtung des Gebiets mit Wohnen kann zu einem ausgeglicheneren und anders gelagerten Verkehrsaufkommen führen. Handels- und Industriebetriebe würden das Strassensystem hingegen noch stärker belasten.

Von 2018 bis 2021 hat die Stadt Kloten zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, betroffenen Betrieben im Steinacker, kantonalen und kommunalen Entscheidungsträgern und Akteuren in einem partizipativen Prozess eine Vision und ein Entwicklungskonzept für das Gebiet Steinacker erarbeitet. Ziel ist, einen bunten, Nutzungsdurchmischten Stadtteil zu entwickeln, der auf der aktuellen gewerblich-industriellen Nutzung des Gebietes aufbaut. Die heutigen Betriebe und damit die Arbeitsnutzung bilden zusammen mit den erarbeiteten Entwicklungsprinzipien das Fundament für diese Entwicklung.

### Abhängigkeit von Infrastrukturprojekten als Auslöser

Das Strassennetz um den Flughafen Zürich ist stark ausgelastet. Um den Verkehrsfluss sicherzustellen, ist das Verkehrsaufkommen in Zukunft regional koordiniert zu steuern. Während der Pendlerzeiten darf die Verkehrsmenge nicht mehr zunehmen. Der Kanton Zürich plant in den kommenden Jahren eine schrittweise Umsetzung der regionalen Verkehrssteuerung.

Die Verkehrsbetriebe Glattal (VBG) hat inzwischen das Bauprojekt für die Verlängerung der Glattalbahn abgeschlossen und das Plangenehmigungsverfahren eingeleitet. Ziel der Glattalbahn-Verlängerung und der Stadtentwicklung ist, die Mobilität nachhaltiger und ressourcenschonender zu gestalten und den grösseren Anteil des Mehrverkehrs mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss-/Radverkehr abzuwickeln. Zusätzlich zur Glattalbahn-Verlängerung projizieren die VBG eine Velohauptverbindung entlang des Altbachs, einen Hochwasserentlastungsstollen sowie die ökologische Aufwertung des Bachlaufs.

### Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Eine gemischte Nutzung des Steinackergebietes mit Wohnen beeinflusst die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Wirtschaftsraum Flughafen positiv. Ein Entwicklungsschwerpunkt mit



Wohnen kann den drastischen Überhang an Arbeitsplätzen im Raum Kloten glätten. Kurze Distanzen und attraktive öV-Verbindungen zu den grossen Arbeitsplatzschwerpunkten wie Circle oder Airport-City erhöhen den Nutzen der geplanten Infrastrukturprojekte und schonen das Strassensystem. Deshalb soll die Transformation des Steinackers rechtzeitig mit dem Bau der Glattalbahn beginnen. Hierfür wird diese Revisionsvorlage zeitlich-prozessual auf den Kreditbeschluss zum Bau der Glattalbahn abgestimmt.

#### Harmonisierung der Baubegriffe

Der Kanton Zürich ist formell nicht dem interkantonalen Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe beigetreten, hat aber diese mit Ausnahme der Bestimmungen über die Ausnützungsziffer übernommen. Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und ergänzende Verordnungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Nutzungsplanung ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden und Städte sind aufgefordert, ihre Bau- und Zonenordnung bis am 28. Februar 2025 anzupassen bzw. zu harmonisieren.

Im Zuge der aktuellen Teilrevision werden die harmonisierten Baubegriffe in der Bau- und Zonenordnung von Kloten eingeführt.

#### **1.2. Ziel der BZO-Teilrevision**

Mit dieser Teilrevision werden die Ergebnisse aus den kooperativen Verfahren zur Vision und zum Entwicklungskonzept Steinacker in die Nutzungsplanung überführt und rechtlich gesichert. Gleichzeitig werden die mit dem kantonalen Planungs- und Baugesetz harmonisierten Baugriffe in der BZO der Stadt Kloten nachgeführt.

##### Mit der Teilrevision Steinacker werden folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung vom reinen Gewerbe-/Industriegebiet in ein heterogenes Mischgebiet, bei der die bestehenden Nutzungen und ihre Funktionsweisen weiterhin gewährleistet sind
- Qualitätsvolles Bevölkerungswachstum ermöglichen, indem Wohnraum abgestimmt auf die Verkehrsentwicklung geschaffen und eine weitere Belastung des städtischen Strassenverkehrsnetzes vermieden wird
- Qualitativ hochwertigen Stadt-/Freiraum abgestimmt auf die Nutzungen und Etappierung schaffen
- Eine ökologisch, stadtklimatisch und energetisch hochwertige Entwicklung erreichen
- Einen effektiven Lärmschutz schaffen, der eine Koexistenz von Wohnen und Gewerbe ermöglicht
- Partnerschaftliche Gebietsentwicklung zwischen den Grundeigentümerschaften, der Stadt Kloten und der Verkehrsbetriebe Glattal AG (VBG) ermöglichen

##### Mit der Teilrevision Harmonisierung werden folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung der Vorlage zur Harmonisierung der Baubegriffe
- Nachführung der Zonenplandarstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP, 11.5.2016)

### **1.3. Gegenstand der Teilrevision und Abgrenzung zu geplanten Vorlagen**

Die Teilrevision umfasst folgende Anpassungen:

- Änderung Bau- und Zonenordnung hinsichtlich der neuen Baubegriffe
- Änderung Bau- und Zonenordnung hinsichtlich Einführung der Zentrumszone Z6 im Steinacker und Änderung der Industriezone (neu Industriezone Steinacker)
- Änderung Zonenplan 1:5000
- Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mit den Sonderbauvorschriften Steinacker
- Festsetzung des neuen Ergänzungsplans zu den Sonderbauvorschriften Steinacker 1:1000

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient dazu, die Revisionsvorlage (Revision Nutzungsplanung 2022) zu erläutern. Der Bericht hat orientierenden Charakter und wird nicht festgesetzt.

Aufgrund des Umfangs und des zeitlich-inhaltlichen Abstimmungsbedarfs mit dem Glattalbahnprojekt können nicht alle planungsrechtlichen Aspekte des Stadtentwicklungskonzeptes und des kommunalen Richtplanes mit dieser Revisionsvorlage umgesetzt werden. Mit einer späteren Revisionsvorlage folgen die Aspekte der hitzemindernden Massnahmen, der Förderung der Biodiversität sowie weiterer Anliegen. Die Grünflächenziffer wird dannzumal ggf. je nach Zonentyp noch auf andere hitzemindernde oder biodiversitätsfördernde Massnahmen abgestimmt werden müssen. Gestützt auf die Erfahrungen der ersten Etappe der Transformation Steinacker wird um die Jahre 2031/2032 geprüft, welche weiteren Areale oder Stadtquartiere transformiert und nachverdichtet werden sollen.

Die bisherigen Ergänzungspläne der Nutzungsplanung bleiben unverändert gültig. Es sind dies:

- Kernzonenpläne 1:1000
- Aussichtspunkte 1:2500
- Wald- und Gewässerabstandslinien 1:500

### **1.4. Verfahrensablauf und Zeithorizont**

Der Ablauf der Revision der kommunalen Nutzungsplanung erfolgt nach den üblichen planungsrechtlichen Verfahrensschritten:

1. Aufstellung Entwurf BZO-Teilrevision
2. Kantonale Vorprüfung (Baudirektion)
3. Überarbeitung BZO-Teilrevision
4. Mitwirkung Öffentlichkeit (öffentliche Auflage) und Abstimmung offener Punkte mit kantonalen Fachstellen
5. Bereinigung BZO-Teilrevision
6. Festsetzung Gemeinderat (Parlament)
7. Genehmigung Baudirektion
8. Publikation (Rekursfrist)
9. Inkraftsetzung

## Übergeordnete Einbettung

Um eine koordinierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Raum Steinacker zu gewährleisten, ist der Erlass der Revisionsvorlage auf das Bauprojekt der Glattalbahn abzustimmen. Ziel ist, die Teilrevision der Nutzungsplanung vor dem Kreditbeschluss zum Bau der Glattalbahn-Verlängerung festzusetzen und genehmigen zu lassen.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>GTB</b>											
Bauprojekt											
Plangenehmigung											
Realisierung				①	②						
Betrieb											
<b>Planungsrecht</b>											
Richtplan + BZO				③							

1: Regierungsrat, Baukredit

2: Kantonsrat, Baukredit

3: Genehmigung Richtplan + BZO-Teilrevision

Abbildung 3: Übergeordneter Terminplan Glattalbahnprojekt und Planungsrecht

## Erarbeitungsprozess

Die Vorlage zur Teilrevision wurde in engem Austausch mit der Interessengemeinschaft Steinacker erarbeitet. Einzelne Grundeigentümerschaften erstellten aufgrund der Sonderbauvorschriften für ihre Parzellen Volumenstudien. Diese Studien lieferten wichtige Erkenntnisse, um die Sonderbauvorschriften zu präzisieren und zu finalisieren.

Die Eckwerte der Revisionsvorlage sind am 4. Juli 2022 in einem Workshop mit Stellvertretern aus den Grundeigentümerschaften, dem Gewerbe, dem Parlament sowie über- und nebengeordneten Planungsträgern diskutiert worden. Die Aspekte Wohnraumbedarf, Verkehrsentwicklung, Nachhaltigkeit sowie Klimaanpassung der Siedlungsstruktur und Infrastruktur sind im Vordergrund gestanden.

Die Baudirektion hat mit Schreiben vom 28. Juli 2022 das Ergebnis der ersten Vorprüfung mitgeteilt. Die Revisionsvorlage wurde daraufhin überarbeitet und präzisiert. Die Baudirektion hat zur Fassung vom 7. März 2023 eine zweite Vorprüfung durchgeführt. Im Anhang B dieses Berichts wird aufgezeigt, wie die Ergebnisse der zweiten Vorprüfung (Schreiben vom 7. September 2023) in dieser Revisionsvorlage umgesetzt wurden.

## Mitwirkung der Bevölkerung und Anhörung

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 5. April bis 5. Juni 2023. Um die Revisionsinhalte zu erläutern und zu veranschaulichen, wurde im Zuge der öffentlichen Auflage am 5. April 2023 eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Während der Auflagefrist erhielten alle interessierten Personen und die Grundeigentümerschaft die Möglichkeit, sich schriftlich zur Teilrevision zu äussern. Alle Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und bei positiver Beurteilung in der Revision berücksichtigt. Die Nichtberücksichtigung von Einwendungen wurden begründet (s. Anhang B).

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage der Regionalplanung ZPG sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet (s. Anhang B).

## 1.5. Grundlagen

### Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 1. Januar 2019
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 7. Mai 2019
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons von Zürich 1. November 2019
- Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten vom 6. November 2012, Stand 13. Oktober 2023
- Sicherheitszonenplan FZAG 2018

### Projektgrundlagen

- Stadt Kloten, Testplanung Glattalbahnkorridor, dat. 24. Juli 2017
- Stadt Kloten, Vision/Strategie «Kloten verbindet», 2018–2019
- Stadt Kloten, Vision Steinacker, dat. August 2019
- Stadt Kloten, Entwicklungskonzept Steinacker, dat. 30. April 2021
- Stadt Kloten/VBG/FZAG, Gestaltungshandbuch Glattalbahn- und Altbachkorridor, dat. 7.12.2021
- Verkehrsbetriebe Glattal (VBG), Bauprojekte Glattalbahnverlängerung Los 2 und Los 3, Velohauptverbindung, Hochwasserschutz Altbach und Verlegung Bedenseebach, Stand vom 20.10.2023
- Stadt Kloten, Transformation Industriezone Steinacker, Lärmgutachten zu den Parzellen Nrn. 5718, 5719 und 3859, Magma AG, 04.09.2022
- Stadt Kloten, Transformationsgebiet Steinacker, Gutachten Betriebslärm bei tieferer Lärmempfindlichkeitsstufe, Magma AG, 30.08.2022
- Stadt Kloten, Gebietsentwicklung Steinacker, Lärmgutachten (betr. Aussenlärm), Ingenieurbüro Andreas Suter, 22.12.2021
- Machbarkeitsstudie Lärmschutz und Städtebau, ADP Architekten und Ingenieurbüro Andreas Suter, dat. 22.12.2022
- Risikobericht zur BZO-Teilrevision Steinacker, EBP, 22.02.2022
- Verkehrliche Untersuchungen, ewp AG Zürich, 20.11.2023

(s. weiterführende Beilagen Kap. 7)

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1. Kantonale Ebene

Im Raumordnungskonzept befindet sich die Stadt Kloten im Handlungsraum «Stadtlandschaft». Dieser Handlungsraum zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik aus. Auf die Handlungsräume Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft sollen künftig 80 % des Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich entfallen.

Die im kantonalen Richtplan geforderte Siedlungsentwicklung nach innen erfordert besondere Anstrengungen zur Bewahrung und Steigerung der Siedlungsqualität. Um ihr gerecht zu werden, soll an gut mit dem öV erschlossenen Lagen eine Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt werden. Dabei ist der Gestaltung und Aufwertung der Freiräume Beachtung zu schenken und diese sind mit gut erreichbaren Angeboten für die Naherholung zu verbinden.

Den Gemeinden wird die Aufgabe und Verantwortung übertragen, mit ihrer kommunalen Nutzungsplanung einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, eine gute Wohn- und Siedlungsqualität sowie ein funktionierendes Gewerbe anzustreben. Mit den zu erlassenden Nutzungsvorschriften haben die Gemeinden eine Siedlungsentwicklung nach innen zu verfolgen. Sie müssen die Qualität bei Bauten und Frei-/Ausserräumen fördern und städtebauliche Konzepte für Baugebiete mit Entwicklungspotenzial entwickeln.

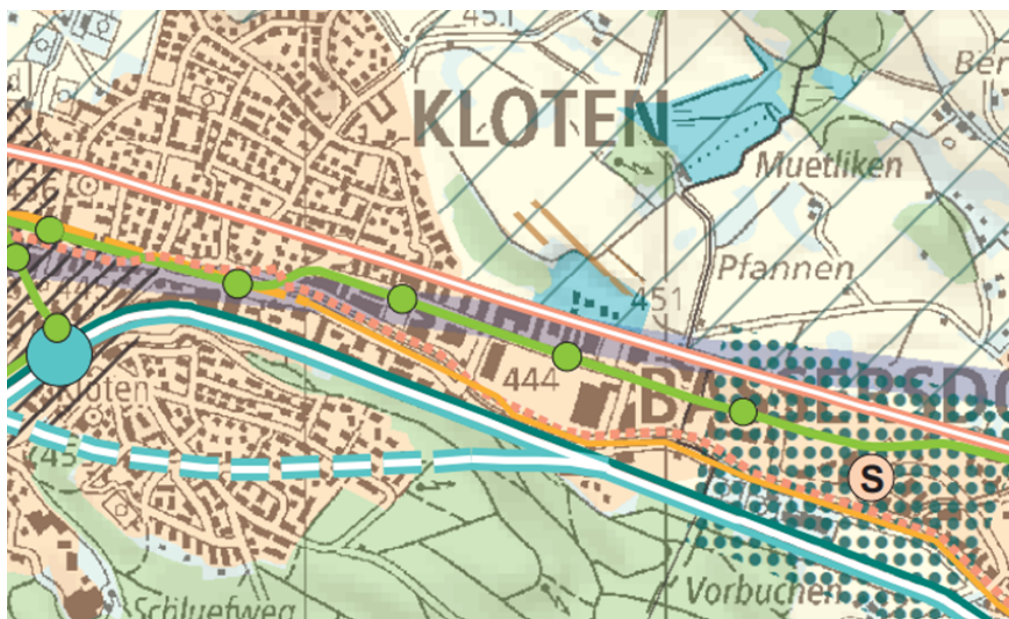


Abbildung 4: Ausschnitt Kantonalen Richtplan vom 28.10.2019

Das Gebiet Steinacker liegt grösstenteils ausserhalb der Abgrenzungslinie (AGL) des Flughafens Zürich. Somit sind Um- oder Aufzonungen für Wohnnutzung zulässig und auch der Flughafen Zürich muss ausserhalb der AGL langfristig die Immissionsgrenzwerte für Fluglärm einhalten. Der nördlichste Streifen des Gebiets Steinacker befindet sich jedoch innerhalb der AGL. Grundsätzlich dürfen dort keine zusätzlichen Wohnnutzungen geschaffen werden. Eingezonte und erschlossene Gebiete im Handlungsraum «Stadtlandschaft» sollen aber aufgezont werden können, wenn die Immissionsgrenzwerte ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde überschritten werden und das Gebiet eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und im Einzugsbereich von 300 Metern einer S-Bahn-Station oder im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit

jeweils mindestens acht Halten pro Stunde liegt. Diese Voraussetzungen sind im nördlichen AGL-Streifen erfüllt, was Um- oder Aufzonungen im ganzen Gebiet Steinacker ermöglicht.

Mit dieser Teilrevision ist der kantonale Richtplan einzuhalten und entsprechend sind die Vorgaben für den Raumtyp «Stadtlandschaft» zu berücksichtigen.

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Die Gesetzesänderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1), die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung (BBV II; LS 700.22) traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Nutzungsplanung harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Soweit die geänderten Bestimmungen noch nicht wirksam sind, gelten die Bestimmungen, die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführt sind.

Die vorliegende Revision führt die neuen Baubegriffe in der Bau- und Zonenordnung von Kloten ein.

## 2.2. Regionale Ebene

Der Regionale Richtplan Glattal wurde am 14.02.2018 vom Regierungsrat beschlossen und legt das Planungsgebiet als «Mischgebiet» sowie als «Eignungsgebiet für Hochhäuser» fest.

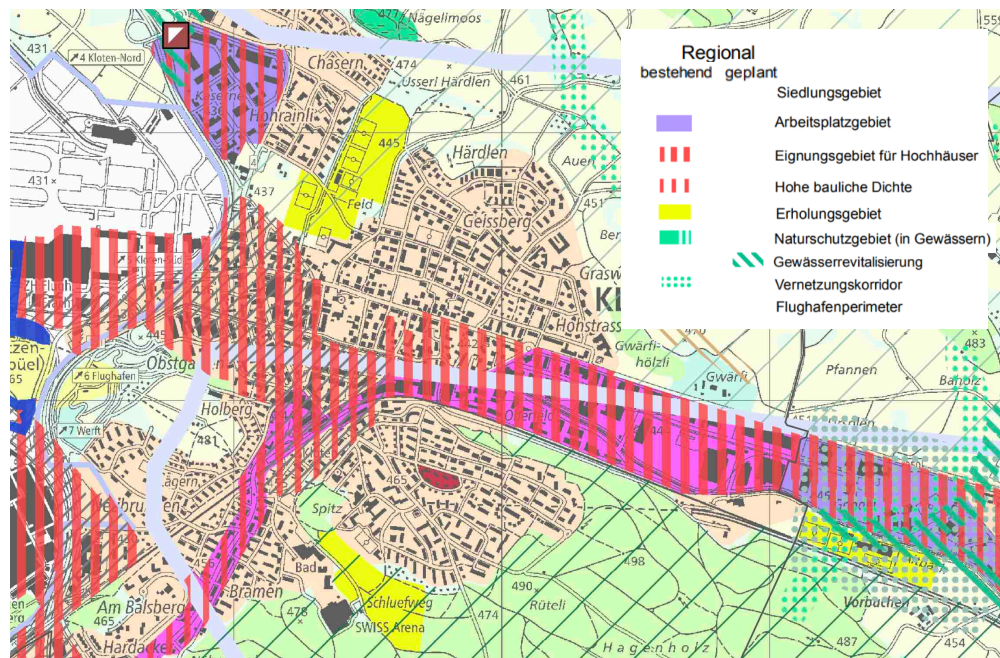


Abbildung 5: Ausschnitt Regionaler Richtplan Glattal, Siedlung und Landschaft, 14.2.2018

Gemäss regionalem Richtplan ist das Gebiet Steinacker als Transformationsgebiet festgelegt, bei dem eine urbane Mischnutzung zu prüfen ist. Für Wohnnutzungen sind Lärmschutzmassnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung vorzusehen. Weiter sind die Potenziale aus der dezentralen Bahnhofstruktur (geplante Glattalbahn-Stationen) auszuschöpfen. Die Siedlungsentwicklung ist auf die Glattalbahn-Verlängerung abzustimmen, d.h. die Siedlungsstruktur entlang des zukünftigen Trassees städtebaulich aufzuwerten und dabei die Bahninfrastruktur zu integrieren.

Die Klassierung des Steinackers als Eignungsgebiet für Hochhäuser (beinhaltet auch eine hohe bauliche Dichte) und die aktuelle Klassierung der mittleren Nutzungsdichte mit 100 bis 150 K/ha Bauzone widersprechen sich. Der Stadtrat hat der ZPG deshalb beantragt, das Gebiet Steinacker einer höheren Nutzungsdichte zuzuweisen und die Anschlussgleise im Steinacker aufzuheben. Diese Anträge wurden berücksichtigt. In der RRP-Teilrevision «Paket 2021» ist das Gebiet Steinacker der hohen Nutzungsdichte zugewiesen und die Anschlussgleise im Steinacker werden aufgehoben.

Mit einer Transformation soll im Gebiet Steinacker ein gemischtgenutztes Quartier mit hochwertigen Lärmschutzmassnahmen entlang der geplanten Glattalbahn entstehen. Mit der Teilrevision werden die Inhalte aus dem regionalen Richtplan in die Nutzungsplanung überführt.





## 2.4. Hindernisbegrenzung Flugsicherheit

Im Zusammenhang mit dem Flughafen Kloten gelten besondere Höhenbeschränkungen, die im Sicherheitszonenplan eingetragen sind, sich aber nicht auf die bestehenden Bauten beziehen, sondern als Anforderung an Neubauten zu verstehen sind. Der Sicherheitszonenplan stammt aus dem Jahr 2018 und limitiert die maximale Höhe eines Gebäudes, wozu auch die technischen Dachaufbauten und Bepflanzungen im Bereich der An- und Abflugschneisen gehören.

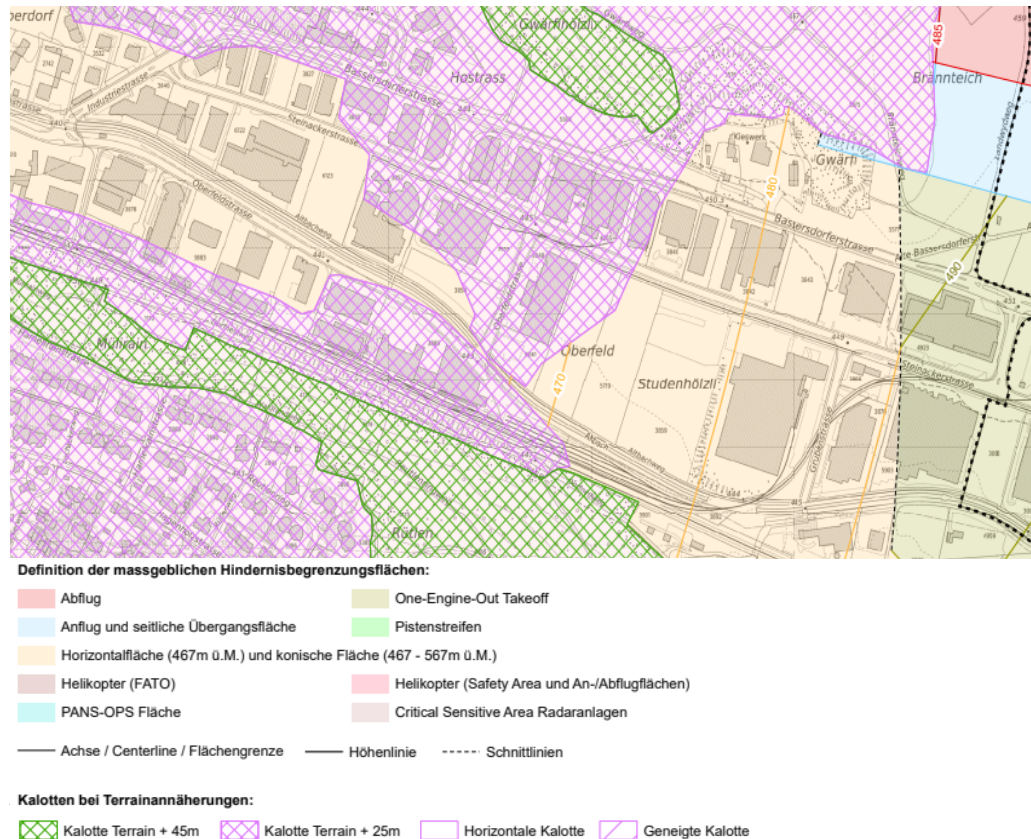


Abbildung 7: Ausschnitt Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich

Der Sicherheitszonenplan hat Auswirkungen auf das Gebiet Steinacker. In den pink karierten Gebieten in der Abbildung 7 darf die Gesamthöhe von Gebäuden max. 25 m betragen, in den orangen Gebieten im westlichen Bereich (beim Lagerhaus) 26–27 m, im östlichen Bereich (Studenhölzli) von 26 m bis knapp 40 m. Der Sicherheitszonenplan geht den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung und den Sonderbauvorschriften betreffend die zulässigen Gebäude-, Fassaden- und Gesamthöhen immer vor.

### 3. Stadtentwicklung

#### 3.1. Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Die Abbildung 8 zeigt die Bevölkerungsentwicklung und die Bautätigkeit in der Stadt Kloten zwischen 1970 und 2020 sowie eine Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung mit und ohne Transformation Steinacker.

Seit 2015 verzeichnet die Stadt Kloten ein verstärktes Bevölkerungswachstum von rund 180 Personen pro Jahr, was fast einer Verdoppelung des langjährigen Mittels von rund 94 Personen pro Jahr entspricht. Das verstärkte Wachstum beginnt mit dem Inkrafttreten der letzten Nutzungsplanungsrevision im Jahr 2013 und diversen Gestaltungsplänen. Die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen erfolgte hauptsächlich durch den Ersatz von nicht zeitgemässen Wohnbauten durch Neubauten.

Per 31. Dezember 2021 wohnten rund 20'400 Personen in Kloten. In den kommenden 15 Jahren wird mit einem Bevölkerungswachstum von etwa 4500 Personen gerechnet, was einer Bevölkerungszahl von 25'000 im Jahr 2036/2037 entsprechen würde. Die Schulraumplanung der Stadt Kloten prüft aktuell auch die Auswirkungen einer Transformation Steinacker mit zusätzlichen 3600 Personen resp. einer Einwohnerzahl von 28'600.

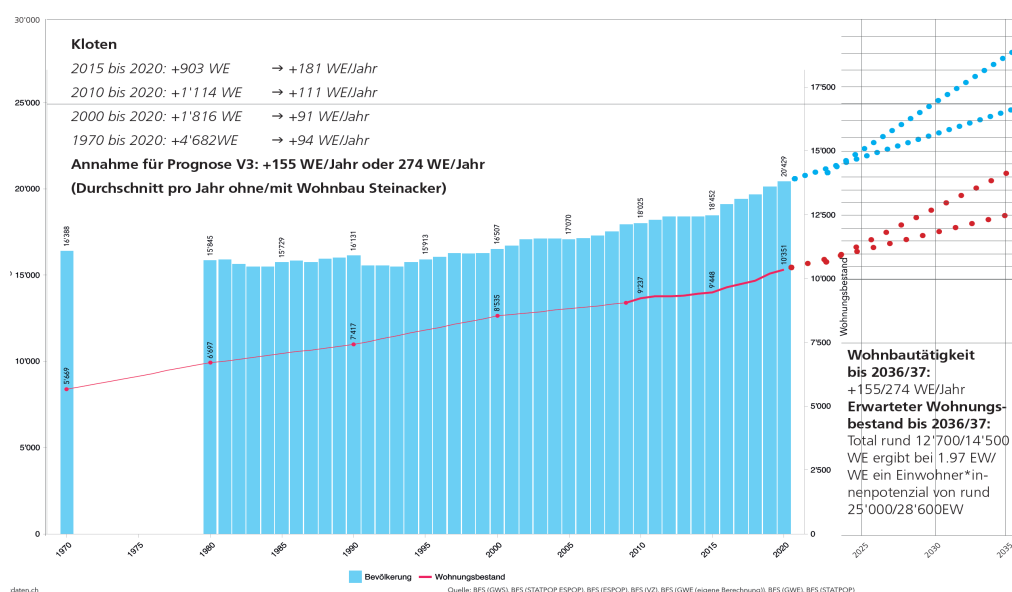
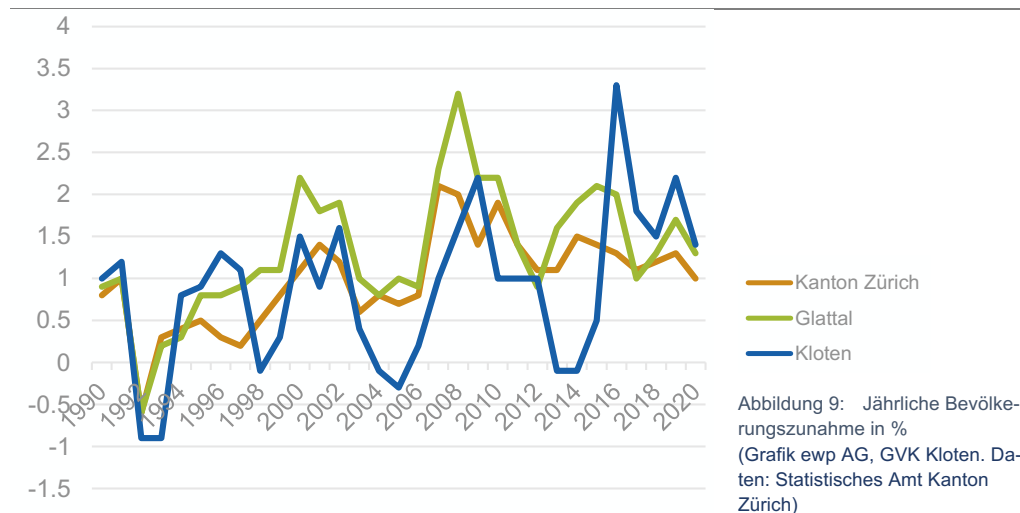
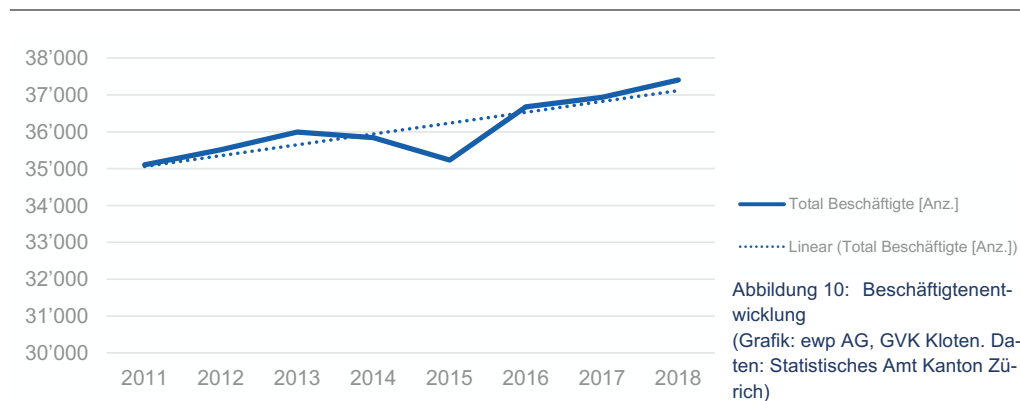


Abbildung 8: Prognose der Bevölkerungsentwicklung  
 (Quelle: Schulraumplanung, Bericht 2020/21, Stand 14.01.2022)

Das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum Klotens seit 2015 wird auch im Vergleich zum regionalen und kantonalen Kontext deutlich (s. Abbildung 9). Die im Rahmen des RegioROK Glattal prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf 21'400 Personen wurde bereits 2022 erreicht.



Die Stadt Kloten verzeichnete per Ende 2020 rund 37'500 Beschäftigte, was dem im RegioROK Glattal prognostizierten Zustand entspricht. Im mittleren Szenario rechnet die Regionalplanung bis 2030 mit 43'000 Beschäftigten, in einem hohen Szenario gar mit 50'000 Beschäftigten. Mit dem 2021 bezogenen Neubauprojekt The Circle am Flughafen Zürich wurde das Potenzial von rund 4000 Arbeitsplätzen bereits eingelöst. Aufgrund der prognostizierten Passierzahlen ist mit einem weiteren Anstieg der Arbeitsplätze am Flughafen zu rechnen. Inwieweit die Beschäftigtenzahl steigen wird, hängt mit der Realisierung weiterer Neubauprojekte zusammen (bspw. Airport-City, Entwicklung Steinacker und Brüel), aber auch mit dem Zuzug resp. Wegzug von Firmen und ist auch abhängig davon, wie die Digitalisierung den Strukturwandel im Wirtschaftsraum Flughafen und so die Arbeitsplatzzahl beeinflussen wird.



### 3.2. Ziele der Stadtentwicklung

Die Ziele der Stadtentwicklung sind im Stadtentwicklungskonzept festgelegt. Das Stadtentwicklungskonzept ist als strategische Grundlage in den kommunalen Richtplan integriert. Der kommunale Richtplan wurde parallel mit dieser Revisionsvorlage überarbeitet.

*Auszug aus dem überarbeiteten kommunalen Richtplan, Stand 19.12.2023:*

*Die Stadt Kloten richtet ihre Stadtentwicklungspolitik so aus, dass die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen der kommenden Dekade gemeistert sowie die bisherigen Errungenschaften und finanziellen Ressourcen gesichert werden können.*

*Die Ziele der Stadtentwicklung sind:*

**1. Ungleichgewicht zwischen Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung verringern und hohe Wohnraumnachfrage sozialverträglich stillen**

*Mit einer stärkeren Wohnbautätigkeit sollen Menschen näher an den Arbeitsplätzen wohnen können. Der Flughafen ist der Motor der Wirtschaft in der Flughafenregion und zieht Zielverkehr an. Eine verstärkte Wohnbautätigkeit soll verhindern, dass Arbeitnehmende und Auszubildende aus ländlichen Gebieten mit dem Auto in die Flughafenregion pendeln und damit die Lärmimmissionen und Verkehrsbelastungen zunehmen. Um eine gute soziodemografische Durchmischung zu gewährleisten, wird ein vielfältiges Wohnraumangebot geschaffen.*

**2. Raum für neue Arbeits- und Wohnmodelle schaffen**

*Gesellschaft und Wirtschaft sind mit der Digitalisierung und Individualisierung in einem grossen Veränderungsprozess. Die starke wirtschaftliche Abhängigkeit von flughafenaffinen Branchen ist für Kloten Chance und Klumpenrisiko zugleich. Mit neuen Gebäude- und Freiraumtypologien soll Raum für neue Ideen, Wirtschafts- und Lebensmodelle zur Verfügung stehen. Kloten soll damit von der Transformation profitieren und die Klumpenrisiken minimieren.*

**3. Infrastruktur und Mobilität effizienter gestalten, den Verkehrsfluss sicherstellen**

*Kloten verfügt über viele soziale und technische Infrastrukturanlagen. Ihren Betrieb aufrechtzuerhalten, erfordert hohe finanzielle Mittel. Im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Wandel sind die Infrastrukturanlagen so weiterzuentwickeln, dass der Ressourcenverbrauch gesenkt und der Wirkungsgrad der Dienstleistungen verbessert wird. Im Mobilitätsbereich sind die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss sowie die Quartierverträglichkeit sicherzustellen. Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität werden insbesondere der Fuss- und Veloverkehr gefördert.*

**4. Siedlungen und Siedlungsfreiräume im Kontext und nachhaltig entwickeln**

*Die Siedlungserneuerung ist eine Chance für die Stadtreparatur, das heisst: Fehlentwicklungen wie ein zu hoher Versiegelungsgrad oder ein zusammenhangloses Nebeneinander von Gebäuden, Strassen- und Freiräumen sind zu korrigieren. Neu werden Bauten und Freiräume so gestaltet, dass ein räumlicher, funktionaler, ökologischer und gestalterischer Zusammenhang zwischen Neubauprojekten und ihrem Umfeld entsteht. Konzeption und Materialisierung grosser Bauvorhaben sind auf das Netto-null-Ziel auszurichten und haben hinsichtlich grauer Energie sowie CO<sub>2</sub>-Ausstoss dem SIA-Energieabsenkpfad zu entsprechen.*

**5. Grünräume sichern, Regenwasser wiederverwenden, Biodiversität erhöhen**

*Vielfältig und ökologisch wertvoll gestaltete Grünflächen tragen nicht nur zur Hitzeminderung und Artenvielfalt bei, sondern schaffen auch für Menschen ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld. Davon profitieren Einwohnerinnen und Einwohner, Beschäftigte sowie Flora und Fauna gleichermassen. Statt monofunktionalem «Abstandsgrün» sollen Freiräume die Nutzungsvielfalt und Biodiversität fördern. Regenwasser soll im Sinne der «Schwammstadt» vor Ort wiederverwendet und für heisse Tage zurückgehalten werden.*

**6. Bezug zu Kloten stärken, Räume für Begegnung und Austausch fördern**

*Das Phänomen der Arrival-Citys ist im übertragenen Sinn in Kloten besonders stark ausgeprägt. Auf der Suche nach Arbeit im Wirtschaftsraum Flughafen Zürich ziehen viele Menschen erst einmal nach Kloten – sowohl aus dem Ausland wie auch aus anderen Gegenden der Schweiz. Kloten ist nicht nur das «Tor zur Welt», sondern auch ein modernes Stadttor in den Wirtschaftsraum Schweiz. Die Spuren des «Touchdowns» sind in den Zu-/Wegzugszahlen und im Zusammenleben in der Stadt bemerkbar.*

*Damit das kulturelle Leben, Vereine und Nachbarschaft in Zukunft funktionieren, soll der Bezug zum Wohnort Kloten mit attraktiven Wohn- und Arbeitsformen, Kultur- und Freizeitangeboten, aneigenbaren Freiräumen für Begegnung und Austausch sowie vor allem mit Partizipations- und Gestaltungsmöglichkeiten gestärkt werden.*

Das Entwicklungsgebiet Steinacker ist der grösste und wichtigste Entwicklungsschwerpunkt in Kloten, um die Stadtentwicklungsziele zu erreichen. Der Steinacker weist den grössten Handlungsspielraum auf. Mit einem Bevölkerungspotenzial von 7300 Personen und 5600 Arbeitsplätzen ist das Gebiet so gross, dass ein Stadtteil in der Grösse der Gemeinde Lindau innerhalb der Stadt Kloten entstehen könnte. Ein solches Wachstum ist nur sinnvoll, wenn die Entwicklung hochwertig ist und zu einer Aufwertung der räumlichen und sozialen Struktur der Gemeinde beiträgt. Damit die finanziellen Investitionen privater und öffentlicher Akteure nachhaltig sind, soll dem Umstand einer qualitativ hochwertigen Entwicklung über alle Planungs- und Betriebsphasen besonders Rechnung getragen werden.

### **3.3. Entwicklungsgebiet Steinacker**

#### Bedeutung

Der grossen Nachfrage nach Wohnraum kann nicht durch Wachstum in der Fläche begegnet werden, da das Siedlungsgebiet der Stadt Kloten begrenzt ist. Die Entwicklung muss daher im Bestand, also mit der Erneuerung von Quartieren und mit der weiteren baulichen Verdichtung im Stadtzentrum erfolgen. Das grösste Entwicklungspotenzial befindet sich im Gebiet Steinacker. Das vitale Gewerbe-, Industrie- und Logistikgebiet ist baulich nur zu rund 40 % ausgenutzt. Das zentrale Versprechen «Arbeiten und Wohnen im dynamischen Gewerbegebiet am Flughafen» soll die Identität des Gebiets prägen. Um das Potenzial zu aktivieren, wird rund 2/3 das 40 ha grosse Gebiet für andere Nutzungen wie Wohnen geöffnet.

#### Entwicklungsprozess

Das Gebiet Steinacker ist ein wichtiger Pfeiler des Arbeitsstandorts Kloten. Mit einer vorausschauenden und abgestimmten Planung werden die Weichen für die nächsten Jahrzehnte gestellt.

Der Stadt Kloten war bereits früh bewusst, dass eine qualitätsvolle Entwicklung nur in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften zu erzielen ist. Deshalb wurde ein Prozess gestaltet, bei dem sie die Vision und das Entwicklungskonzept mitbestimmen konnten.

Die Vision und das Entwicklungskonzept Steinacker – als wichtigste Grundlagen für diese Teilrevision der Nutzungsplanung – wurden in einem partizipativen Prozess mit der Grundeigentümerschaft, lokalen Parteien und Planungsträgern erarbeitet. Der Prozess erfolgte in einem offenen und transparenten Dialog und gliederte sich in die drei Phasen «Vision», «Konzeption» und «Planungsrecht».



Abbildung 11: Phasen des Planungsprozesses Steinacker

### Vision

Der Visionsprozess fand in den Jahren 2018 und 2019 statt und diente dazu, die Bedürfnisse der Grundeigentümerschaften abzuholen sowie sie für die mittel- und langfristigen Fragestellungen zur Entwicklung des Gebiets zu sensibilisieren. Die Fragen zur Wirtschafts- und Geschäftsentwicklung, zu Standortentscheidungen von Unternehmen oder zu Umwälzungen aufgrund der Digitalisierung betreffen die Grundeigentümerschaften, das Gewerbe und die Stadt gleichermassen. Die wichtigsten Voraussetzungen hierfür sind eine verbesserte Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, die Aufwertung des Freiraums und eine qualitativ hochwertige Entwicklung der Mischnutzung und der Stadt- und Freiräume. Durch den Visionsprozess wurde ein gemeinsames Verständnis für den Handlungsbedarf entwickelt und ein robustes Zielbild formuliert.

Die Vision beschreibt, wie sich der Steinacker aus dem Bestand heraus entwickelt, d. h., wie sich die heutigen industriell-gewerblichen Betriebe weiterentwickeln können und auch «Neues» Platz findet. Vielfalt und Zusammenleben werden im Steinacker zukünftig beispielhaft gelebt und es wird ein zukunftsweisender Umgang mit Verdichtung, Mischnutzung und Nutzungskonflikten aufgezeigt. Die Nähe zu den vielen Arbeitsplätzen und die guten Verkehrsverbindungen mit Stadtbahn und Velo helfen, zusätzlichen Strassenverkehr zu vermeiden. Der Strassenverkehr funktioniert trotz starker baulicher Entwicklung durch Effizienz und Intelligenz. Der Steinacker ist in Zukunft ein belebtes Stadtquartier, das vielfältig und bunt ist, an manchen Orten laut, an anderen ruhig und Angebote für Sport und Erholung bietet.

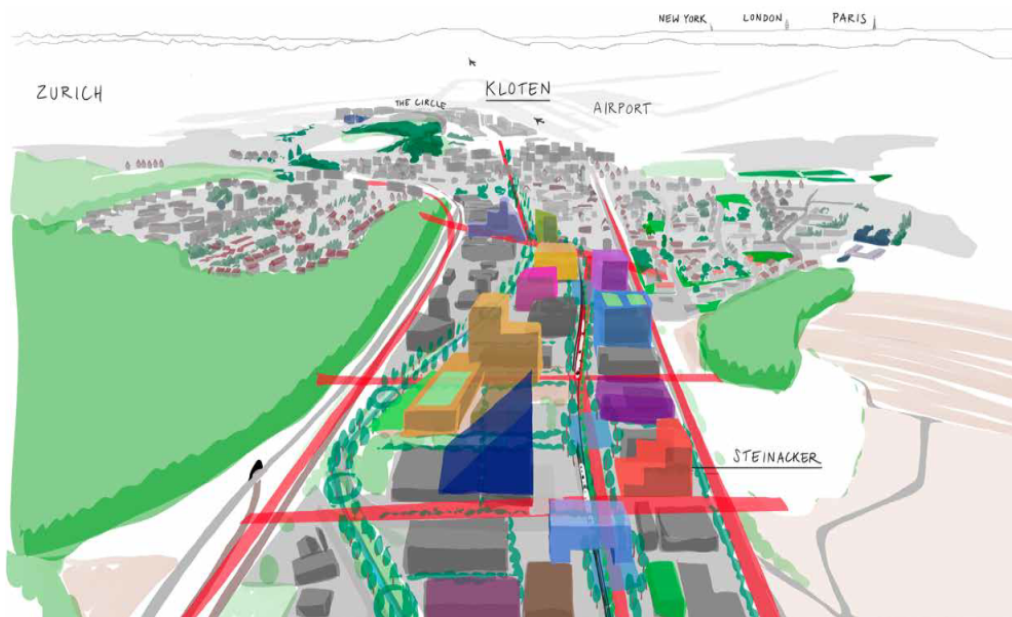


Abbildung 12: Illustration der Vision Steinacker (Jonas Raeber, 2021)

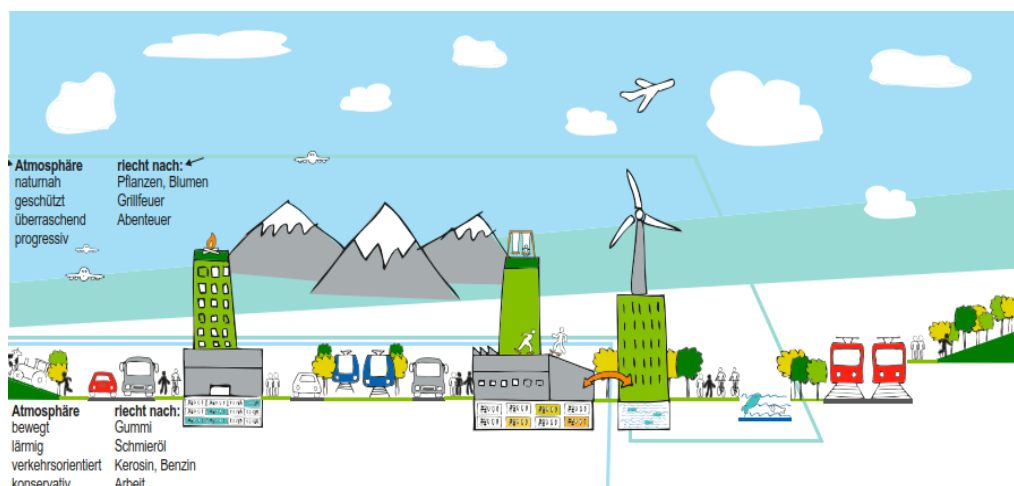


Abbildung 13: Illustration Schnittdarstellung zur Vision Steinacker (ewp AG, 2018)

### Entwicklungskonzept

In den Jahren 2019 bis 2021 wurde aufbauend auf der Vision unter einem erneuten Dialog ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Das Entwicklungskonzept beschreibt die Transformation des Industrie-, Gewerbe- und Logistikgebiets Steinacker in einen gemischt genutzten Stadtteil. Es vertieft einzelne Themen der Vision, beispielsweise zu Nutzung, Stadtraum, Umwelt sowie Mobilität, und zeigt die Abstimmung mit dem Gesamtprojekt der Glattalbahn, das massgeblich zur Verbesserung der Erschliessung des Gebiets mit dem öffentlichen Verkehr und dem Veloverkehr beitragen wird.

Aus dem Prozess heraus hat sich die Interessensgemeinschaft Steinacker (IG Steinacker) gegründet, welche die Interessen der Grundeigentümerschaften (Mitglieder) im Gebiet vertritt.

Im Entwicklungskonzept sind Prinzipien definiert, die als gemeinsame «Spielregeln» der öffentlichen Hand, der IG Steinacker und der Grundeigentümerschaften für die Gebietsentwicklung Steinacker verstanden werden. Mit diesen Prinzipien steuern sie zusammen die Entwicklung und sichern die erforderlichen Qualitäten. Die Prinzipien sind zukunftsgerichtet und ermöglichen eine rollende Planung und Entwicklung des Gebiets Steinacker. Sie gewährleisten Kontinuität über die Zeit.

Die Umsetzung der Prinzipien erfolgt bei der Realisierung von Arealentwicklungen, Neubauten, Umnutzungen und Sanierungen sowie Infrastrukturanlagen. In diesen Projektentwicklungen ist der Nachweis zu erbringen, wie die Prinzipien umgesetzt werden. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten, die geplanten Nutzungen, die Projektgrösse etc. zu berücksichtigen. Die Prinzipien gelten somit als Beurteilungskriterien.

Die Ergebnisse aus der partizipativ gestalteten Konzeptphase von 2019 bis 2021 hat die Stadt Kloten im Entwicklungskonzept zusammengefasst.

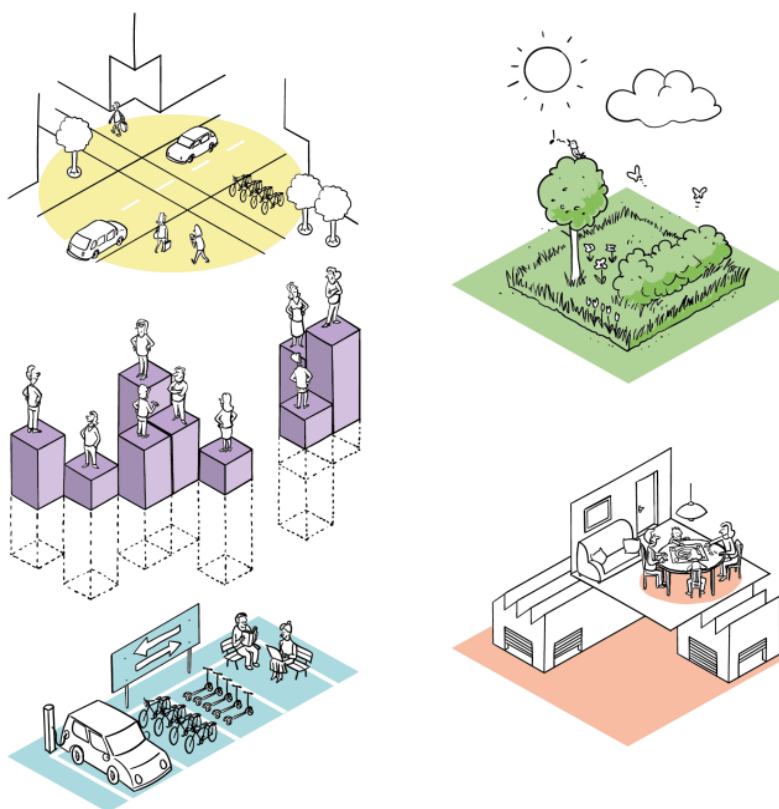


Abbildung 14: Illustration der Entwicklungsprinzipien Steinacker (Jonas Raeber, 2021)



## 4. Revisionsinhalte

### 4.1. Zonenplanänderungen

Der Zonenplan wird an die aktualisierte Darstellungsverordnung von Nutzungsplänen (VDNP, 701.12) angepasst. Der Zonenplan erfährt inhaltlich nur im Gebiet Steinacker eine Umzonung. Im Weiteren wird er ausschliesslich redaktionell nachgeführt, d. h. es werden keine weiteren Ein-, Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Planänderungen sind im Zonenplan 1:5000 dargestellt. Der genaue Verlauf der Zonengrenzen wird im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung ersichtlich.

Die Umzonung der Gewerbezone und der Industriezone Steinacker in eine Zentrumszone Z6 ist nachstehend abgebildet. Die Umzonung ist in drei Teilgebiete gegliedert:

- Gewerbezone Lagerhausareal zwischen Linden-/Industriestrasse und Bahnlinie (1)
- Industriezone zwischen Oberfeldstrasse und Bahnlinie (2)
- Industriezone zwischen Bassersdorferstrasse und Altbachweg (3 und 4)

Die Umzonungsvorlage beruht auf Umfrageergebnissen betreffend Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften (Bottom-up-Prinzip) und auf räumlich-konzeptionellen Überlegungen (Top-down-Prinzip). Bei den räumlich-konzeptionellen Überlegungen war im Wesentlichen zentral, lärmbedingte Nutzungskonflikte zu vermeiden und entlang der Linienführung der Glattalbahn Mischnutzung anzusiedeln. Mit der differenzierten Umzonung wird beabsichtigt, auch den bestehenden Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und mit der schrittweisen Öffnung des Industriegebiets eine geordnete Entwicklung anzustreben.

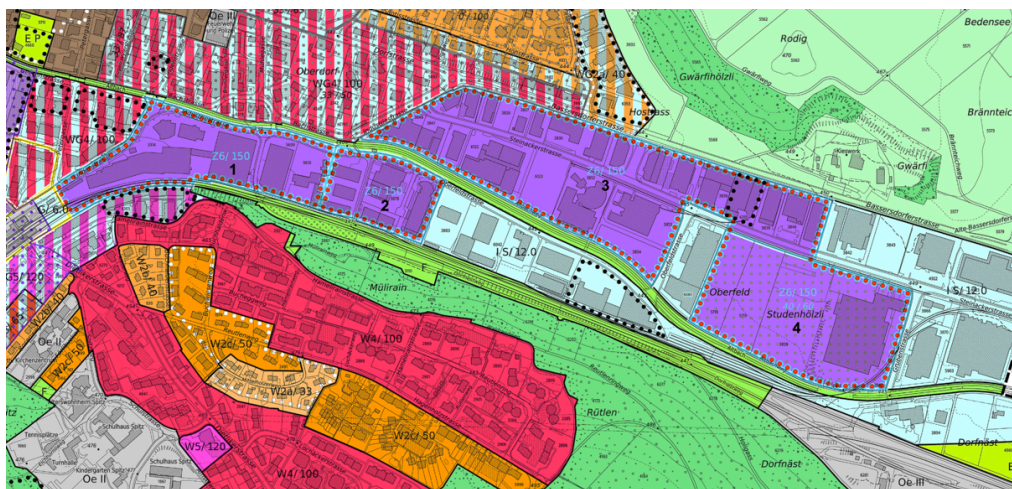


Abbildung 15: Ausschnitt Zonenplanänderungen (Plan: Acht Grad Ost)

Folgende redaktionelle Zonenplannachführungen sind erfolgt (ohne Plandarstellung und Erläuterungen):

- Ergänzung der Zonenbeschriftung mit den Dichtemassen
- Zonenbezeichnungen W2a–d (bisher L2 und W2 a/b/c)
- Zonenbezeichnung Erholungszone E<sub>F</sub>/E<sub>S</sub>/E<sub>P</sub> (bisher E)
- Zonenbezeichnung Industriezone I<sub>S</sub> (bisher I)

## 4.2. Bauvorschriften allgemein

### Harmonisierung der Baubegriffe

Mit dem seit 2017 gültigen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sind die Begrifflichkeiten zwingend in der BZO nachzuführen. Der Leitfaden der Baudirektion «Harmonisierung der Baubegriffe», Stand vom 1. März 2017, macht dazu ausführliche Erläuterungen. Nachstehend sind die in der BZO Klotten geänderten Begriffe kurz zusammengefasst:

Begriff bisher	Begriff neu	Bemerkungen
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten	§ 2a ABV; bisher als besondere Gebäude nach § 273 PBG definiert. Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m <sup>2</sup> nicht übersteigen.
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain	§ 5 ABV; es wird auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als 10 Jahre zurückliegen. Neu kann das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Terrainverlauf festgelegt werden.
Freiflächenziffer	Grünflächenziffer	§ 257 PBG; die Grünflächenziffer ersetzt den Begriff Freiflächenziffer. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Art. 48 Abs. 2 BZO wird aufgehoben, sodass keine Abweichungen zum PBG resultiert.
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe	§ 278 PBG; die Fassadenhöhe war bisher als Gebäudehöhe geregelt. Massgebend ist neu, dass für den oberen Messpunkt nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche gilt, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Da neu die Fassadenhöhe auch giebelseitig gemessen wird und keine Firsthöhe mehr gilt, können auch giebelseitige Fassadenhöhen festgelegt werden.
Firsthöhe	Giebelseitige Fassadenhöhe oder Gesamthöhe	Die neu festgelegten giebelseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen gemäss § 278 und 281 PBG entsprechen der bisherigen Summe von Gebäudehöhe und Firsthöhe. In Zonen, wo nicht zwischen traufseitiger und giebelseitiger Fassadenhöhe unterschieden wird, wird nur der neue Begriff Gesamthöhe verwendet.
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	§ 269 PBG unterscheidet neu zwischen ganz unter dem massgebenden Terrain liegenden Bauten und solchen, die 50 cm darüber hinausragen.
Vorsprünge	Vorspringende Gebäudeteile	Mit vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus (und somit in den Grenzabstandsbereich), maximal aber auf der Hälfte des jeweiligen Fassadenabschnitts (§ 6 c ABV).

Tabelle 1: Neue Baubegriffe

### Hochwasserschutz

Mit Art. 4c BZO werden neu Anforderungen an Bauvorhaben gestellt in Gefahrengebieten von Gewässern. Mit dem Bauvorhaben oder der Sondernutzungsplanung sind die Nutzungs- und projektspezifischen Gefahren zu untersuchen und entsprechende Massnahmen zu treffen.

### Redaktionelle Änderungen

Die Wohnanteilsregelung der Zentrumszone Z4, die bisher in Art. 16 Abs. 3 BZO geregelt war, wird neu anlog zur neuen Zentrumszone Z6 in die Grundmasstabelle Art. 17 BZO integriert. Inhaltlich wird keine Änderung vorgenommen.

Weitere redaktionelle Änderungen betreffen den Erlass der Bauordnung selbst (Text vor Art. 1 BZO), die Präzisierung in den Art. 56 sowie 58 bis 60 BZO und die Änderung der Bezeichnung «Landhauszone». Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen (WG-Zonen) sind Wohnzonen im Sinne von Zif. 2.3 resp. Art. 18 ff BZO. Für Projektverfasser und Bauherrschaften war dieser

Umstand oft nicht klar, weshalb die entsprechenden Artikel redaktionell ergänzt werden. Zudem wurde gestützt auf neue kantonalen Vorgaben die Landhauszone ohne inhaltliche Änderung umbenannt in W2a, wodurch die Buchstaben der anderen zweigeschossigen Wohnzonen angepasst werden mussten.

#### **4.3. Bauvorschriften Is und Z6**

##### Industriezone Steinacker Is

Die heutige Industriezone wird wie die Industriezonen Flughafen und Rietgässli neu mit dem Gebietsnamen versehen und in «Industriezone Steinacker» umbenannt (Is).

Um den bestehenden Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und den Verlust an Industriezonenkapazitäten zu kompensieren, wird die Baumassenziffer von 10 auf 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht. Die Gesamthöhe von neu 25 m orientiert sich an der ursprünglichen Gebäudehöhe von 20 m zuzüglich eines nicht anrechenbaren Dachgeschosses auf Flachdächern von 3.5 m für Technikräume und Ausrüstung.

##### Neue Zentrumszone Z6

Die Öffnung des Industriegebietes Steinacker für Wohnnutzung erfolgt über die Neufestsetzung einer sechsgeschossigen Zentrumszone. Die Zentrumszone erlaubt die grösste Vielfalt an Nutzungen innerhalb einer Mischzone mit Wohnen. Innerhalb der Zentrumszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Somit sind Betriebe und Nutzungsarten zulässig, die mässig störende Immissionen verursachen wie Verkaufsflächen, Handelsbetriebe, Autogaragen, Lackierwerkstätten, Schreiner- und Holzbaubetriebe etc.

Die Zentrumszone soll primär Entwicklungsmöglichkeiten für Bestandsliegenschaften schaffen, d. h. für Eigentümerschaften, die ihre Bauten für Betriebserweiterungen nutzen oder um ein paar Wohnungen aufstocken wollen. Für Erweiterungen/Umnutzungen beträgt in der Regelbebauung der Wohnanteil für gemischt genutzte Liegenschaften zwischen minimal 20 % und maximal 30 %. Für Eigentümer, die ihre Liegenschaft rein gewerblich weiterentwickeln wollen, wird erlaubt, mit einem Gewerbebonus die Ausnutzungsziffer der Grundordnung um 40 % zu erhöhen.

Mit einem relativ geringen Wohnanteil wird dem Umstand Rechnung getragen, dass mit der Regelbebauung – abgesehen von der Einhaltung der massgebenden Grundmassbestimmungen – keine besondere Wohnqualität nachgewiesen werden muss. Somit soll mit Bauvorhaben nach den Regeln der Zentrumszone im Gebiet Steinacker nur eine beschränkte Anzahl Wohnungen entstehen und dieser Anteil in der Regel nur in den oberen Geschossen. Dies reduziert das lärmbedingte Konfliktpotenzial und verhindert eine Fehlentwicklung in der Wohnraumversorgung. Höhere Wohnanteile müssen eine hohe Wohnqualität nachweisen und erhöhte Anforderungen an die Konzeption und Gestaltung der Überbauungen erfüllen. Hierzu werden Sonderbauvorschriften erlassen, die – neben den erhöhten Anforderungen – auch höhere Nutzungsdichten und Wohnanteile zulassen (siehe Kapitel 0). Arealüberbauungen werden dagegen in der Zentrumszone Z6 nicht gestattet, weil mit den Sonderbauvorschriften die Entwicklung resp. gewünschten Qualitäten im Gebiet besser gesteuert werden können.

Mit den Bestimmungen der Zentrumszone Z6 wird der Planungsabsicht einer geordneten Öffnung und Nutzungsdurchmischung des Gebietes Steinacker am besten Rechnung getragen.



#### Regelbauweise

- Absicht Entwicklung Gewerbe sichern
- Umsetzung mit normalem Bauprojekt
- hoher Gewerbeanteil: i. d. R. 70–80 %  
(mit Bonus 100% Gewerbeanteil)
- Wohnanteil von 20 bis 30 %  
(Ausnahme Oberfeld/Studenhölzli: 40-60%)

#### Sonderbauvorschriften

- Absicht Qualitäten im Gebiet erhöhen
- Umsetzung mit besonders gutem Projekt
- hoher Wohnanteil: 25-80 %
- minimaler Gewerbeanteil i. d. R. 30 %, je nach Lage auch 20 % oder 50 %.

Abbildung 16: Gegenüberstellung der beiden Bauweisen nach Z6 und Sonderbauvorschriften

Im heute ausschliesslich gewerblich genutzten Gebiet Steinacker ist ein Gewerbeanteil von mindestens 25 % mit den Regelungen der BZO und den Sonderbauvorschriften (SBV) langfristig gesichert. Aufgrund der Entwicklungsabsichten auf den Liegenschaften im Oberfeld und Studenhölzli wird auch Wohnanteil von mindestens 25 % in der ersten Entwicklungsetappe erreicht. Diese Prognose begründet sich mit einem Wohnanteil von 20 % bis 30 %, der in der Zentrumszone Z6 über die Regelbauweise verlangt wird. Für das Areal Oberfeld/Studenhölzli, das weitgehend unüberbaut ist, wird der Wohnanteil zudem auf 40 bis 60 % nach Regelbauweise festgelegt (abweichende Festlegung gemäss Art. 16 Abs. 5 BZO). Dies stellt sicher, dass mit der Transformation mittel- und langfristig der minimale Wohnanteil auf über 25 % ansteigen wird, wie folgende Berechnung veranschaulicht: Wenn 10 % der Gebietsfläche Steinacker rein gewerblich bleiben, also keinen Wohnanteil aufweisen, im Oberfeld/Studenhölzli (30 % der Gebietsfläche) der minimale Wohnanteil von 40 % und in den übrigen Grundstücken (60 % der Gebietsfläche) ein Wohnanteil von 25 % realisiert wird, resultiert daraus nach Regelbauweise Z6 bereits ein Wohnanteil über das Gesamtgebiet Steinacker von 27 %. Die Ausschöpfung der Wohnanteile nach Regelbauweise sowie die Sonderbauvorschriften mit höheren Wohnanteilen sind darin noch nicht berücksichtigt. Der minimale Gewerbeanteil wird mit der Grundzonierung (ca. ein Viertel der Liegenschaften verbleibt in der Industriezone), der Regelung in der Bauordnung (mind. 60–70 % Gewerbeanteil) sowie den Sonderbauvorschriften gesichert. Selbst wenn langfristig alle Grundstücke der Zentrumszone umgezont und nach Sonderbauvorschriften überbaut würden, wäre der Mindestanteil an Gewerbe gemäss regionalem Richtplan gesichert.

Mit diesen Nutzungsvorschriften in der Grundordnung ist die Vorgabe der regionalen Richtplanung für das Mischgebiet von je mindestens 25 % Wohn- und Arbeitsnutzung erfüllt.

In Art. 17 BZO wird ein zweiter Absatz mit der Grundmasstabelle Z6 eingefügt. In der nachfolgenden Tabelle 2 sind die wichtigsten Bestimmungen der neuen Zone Z6 der bestehenden Zone Z4 gegenübergestellt.

Zone	Z4	Z6 (neu)	Bemerkungen
Ausnutzungsziffer max.	120 %	150 %	Ausnutzungsziffer gemäss § 255 PBG
– Bonus Arealüberbauung	10 %	-	Auf einen Arealüberbauungsbonus wird in der Z6 verzichtet, weil die SBV für eine besonders gute Gestaltung sorgen werden.
– Bonus Gewerbe	-	40 %	Für reine Gewerbenutzungen (ohne Wohnen) darf die Grundaussnutzung von 150 % um 40 % erhöht werden, d. h., es ist für Gewerbe eine AZ von maximal 210 % erlaubt.
Vollgeschosse	4	6	Die Geschossigkeit war in der G und I bisher frei und die Höhenentwicklung ausschliesslich über die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert. Die 6 Vollgeschosse entsprechen weitgehend der bisher erlaubten Gebäudehöhe von 20 m in der Industriezone. Bei Grundstücken, die bisher der Gewerbezone zugewiesen waren, kann mit der Zuweisung in die Z6 die Geschosshöhe erhöht werden.
Anr. Dachgeschosse max.	1	1	Die Zahl der nicht an die Ausnutzungsziffer anzurechnenden Geschosse wird grundsätzlich von der Z4 übernommen. Die beiden anrechenbaren Untergeschosse waren bereits in der G und I erlaubt.
Attikageschosse max.	1	1	
Anr. Untergeschosse max.	2	2	
Traufs. Fassadenhöhe	14.7 m	20 m	Die Fassadenhöhe entspricht der bisherigen Gebäudehöhe der Industriezone (siehe Bemerkungen Vollgeschosse). Für die Ausbildung von Attikageschossen wird die giebelseitige Fassadenhöhe gegenüber der traufseitigen um 3.5 m angehoben.
Giebels. Fassadenhöhe	18.2 m	23.5 m	
Grundgrenzabstand mind.	5 m	5 m	In der Zentrumszone gilt abgestimmt auf die Sonderbauvorschriften anstelle eines Mehrlängenzuschlags ein Mehrhöhenzuschlag. Damit wird den grossen Bautypologien in Gewerbe- und Industriebauten Rechnung getragen.
– Zuschlag Mehrlänge ab	14 m	-	
– Zuschlag Mehrlänge um	1/3	-	
– bis max. Grenzabstand	12.5 m	-	
– Merhöhenzuschlag ab	-	16 m	
– Mehrhöhenzuschlag um	-	1/2	
Grünflächenziffer (GFZ)	15 %	15 %	Die GFZ ist auf die Dichte und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen in Zentrumszonen abgestimmt.
Wohnanteil mind.–max.	30 % bis max. gemäss Zonenplan	20–30 % (Ausnahme Oberfeld/Studenhölzli)	Der tiefe Wohnanteil in der Z6 wird dem Bestand mit gewerblich-industrieller Prägung gerecht. Für die unüberbauten Flächen im Oberfeld/Studenhölzli ist für die Regelbauweise ein Wohnanteil von mindestens 40 % bis maximal 60 % zulässig, weil auf diesen Flächen ein grösserer Projektierungsspielraum besteht. Eine Transformation/Umnutzung mit grösserem Wohnanteil soll über die Sonderbauvorschriften ermöglicht werden, um die geforderte städtebauliche Qualität im Quartier zu schaffen.

Tabelle 2: Gegenüberstellung Grundmasse bestehende Z4 und neue Z6

### Arbeitsplatzzonen (G und I)

Zur Grünflächenziffer in den Arbeitsplatzzonen wird neu in Art. 28 Abs. 2 BZO festgehalten, dass auch Kompensationsmassnahmen getroffen werden können, sofern sich bei besonderen Verhältnissen (z. B. ein grosser Bedarf an Umschlags- und Betriebsflächen) die Grünflächenziffer nicht einhalten lässt. Als Kompensationsmassnahme gelten die Begrünung von Fassaden und Dächern oder die Pflanzung von grosskronigen Bäumen mit entsprechender Wirkung für die Beschattung und die Hitzereduktion. Die Kompensationsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren projektbezogen zu definieren und bewilligen zu lassen.

In Art. 55 BZO wird das zustimmungsfreie Grenzbaurecht in Industrie- und Zentrumszonen gestrichen, weil diese Möglichkeit nie genutzt wurde. Ein mit der Nachbarschaft nicht abgestimmter Grenzbaurecht könnte in Zentrumszonen zu unerwünschten Entwicklungen führen und eine qualitativ hochwertige Entwicklung gefährden.

#### 4.4. Sonderbauvorschriften Steinacker

##### 4.4.1 Anwendungs- und Geltungsbereich (Art. 1–3 SBV)

Gemäss § 79 Abs. 1 PBG ermöglichen und erleichtern Sonderbauvorschriften (SBV) die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Es handelt sich um Bestimmungen, bei denen von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden kann. Auch die Nutzweise und die Zweckbestimmung können detaillierter umschrieben werden. Bei SBV wird eine einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung geschaffen. Grundeigentümerschaften im Perimeter der SBV sind jedoch nicht an deren Festlegungen gebunden, denn die Grundordnung wird ergänzt und nicht ersetzt. Es besteht also die Möglichkeit, alternativ zur Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften zu bauen.

Die Möglichkeit, SBV anzuwenden, besteht für sämtliche Grundstücke, die der Zentrumszone Z6 zugewiesen sind. Es werden die Spielregeln des Entwicklungskonzepts Steinacker (siehe Kapitel 3.3) umgesetzt.

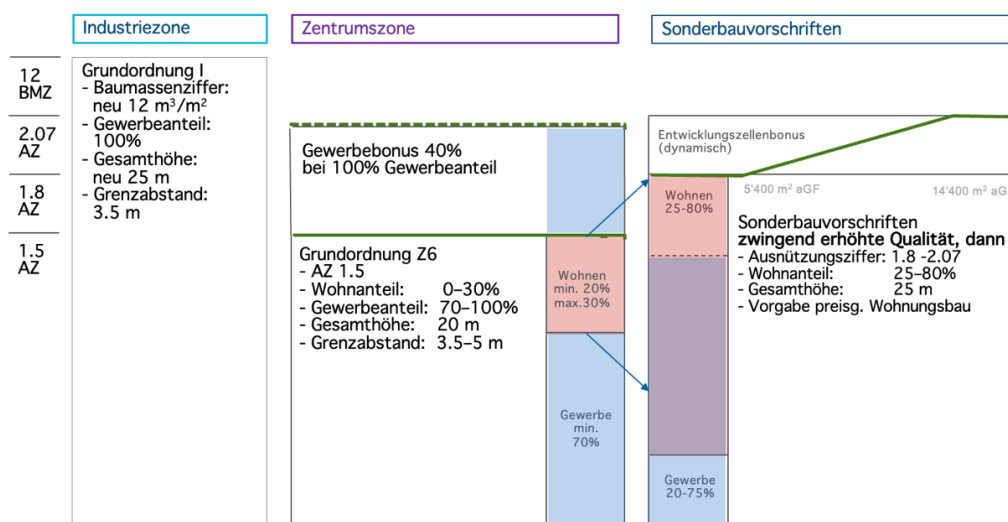


Abbildung 17: Übersicht/Wirkungsweise Bauordnung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne (EG Raumentwicklung GmbH)

Die Umsetzung eines hohen Wohnanteils im Gebiet Steinacker ist freiwillig. Wird davon Gebrauch gemacht, bedingt dies aufgrund des räumlich-funktionalen Umfeldes mit bestehenden Gewerbebetrieben, dass eine hohe Wohnqualität erreicht wird resp. erhöhte gestalterische und konzeptionelle Anforderungen erfüllt werden. Projekte nach SBV sind deshalb in einem qualitätssichernden Verfahren zu entwickeln. Dies stellt die notwendige Wohnqualität sicher, womit die Wahrscheinlichkeit steigt, dass nicht die erste, sondern die beste Lösung zur Realisierung gelangt. Projektvorschläge, die aus Konkurrenzverfahren resultieren, lassen sich wegen des breiteren Variantenstudiums im Entstehungsprozess anschliessend bei Behörden und in der Nachbarschaft besser vermitteln. Die SIA-Ordnung 142/143 macht zum Verfahren hilfreiche Angaben und Empfehlungen. Das Pflichtenheft ist mit der Stadt abzusprechen. Vertreterinnen und Vertreter der Stadt sind zweckmässig in das Verfahren einzubeziehen.

Bauherrschaften, die Projekte nach den SBV entwickeln, haben zusammen mit dem Baugesuch gemäss Art. 3 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften einen Mitbericht einzureichen. Dieser Mitbericht soll die wesentlichen Projektqualitäten dokumentieren und deren Beitrag an eine hochwertige Entwicklung des Stadtteils Steinacker erläutern. Zugleich soll er die Bauherrschaft für die Umsetzung der Entwicklungsprinzipien gemäss Entwicklungskonzept Steinacker sensibilisieren und sicherstellen, dass die Gespräche zwischen Nachbarn frühzeitig stattfinden. Diese Gesprä-

che sind prozessual und umweltrechtlich wichtig, weil sie den Handlungsspielraum für Lösungen vergrössern können: Einerseits können Synergien zwischen Nachbarliegenschaften erkannt und genutzt, andererseits Massnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips definiert werden. Die Anforderungen an den Mitbericht sind im Anhang I der SBV zusammengestellt.

#### 4.4.2 Baubereiche (Art. 4 SBV)

Die Platzierung von Gebäuden wird mit elf Baubereichen im Ergänzungsplan Steinacker definiert. Diese Baubereiche gehen den Strassen- und Wegabständen sowie den Verkehrsbaulinien RRB Nrn. 898/1955, 3854/1963, 700/1961, 1291/1968, 1635/1989 und VD Nr. 5078/2014 vor bzw. berücksichtigen diese weitgehend. Koordination und Abstimmung der Planungsinhalte mit Drittprojekten sind im Ergänzungsplan Steinacker dargestellt. In Art. 4 Abs. 3 SBV wurde explizit festgehalten, dass die Baubereichsbegrenzungen den geplanten Gewässerräumen, beispielsweise für den Bedenseebach im Baufeld C1, nicht vorgehen.

Die einzelnen Grundstücke werden in den SBV als Teilbaubereiche bezeichnet und sind im Ergänzungsplan entsprechend dargestellt. Teilbaubereiche bilden die kleinste Einheit, um nach SBV bauen zu dürfen. Dies bedeutet im Gegenzug: Wenn in einem Teilbaubereich ein Bauprojekt mit Sonderbauvorschriften bewilligt wird, bleiben diese für den ganzen Teilbaubereich verbindlich (Antrittsregel nach Art. 18 SBV); weitere Bauvorhaben haben die Sonderbauvorschriften somit ebenfalls einzuhalten.

Innerhalb eines Baubereiches gilt zwischen den Teilbaubereichen bzw. gegenüber benachbarten Grundstücken ein Grenzabstand von 6 m. Um den Strassenraum besser zu fassen und den Projektierungsspielraum zu vergrössern, darf entlang von öffentlichen Strassen innerhalb einer Bautiefe von 16 m, gemessen ab der strassenseitigen Baubereichsbegrenzung, der seitliche Grenzabstand auf 3.5 m reduziert werden (Art. 4 Abs. 4 GPV).

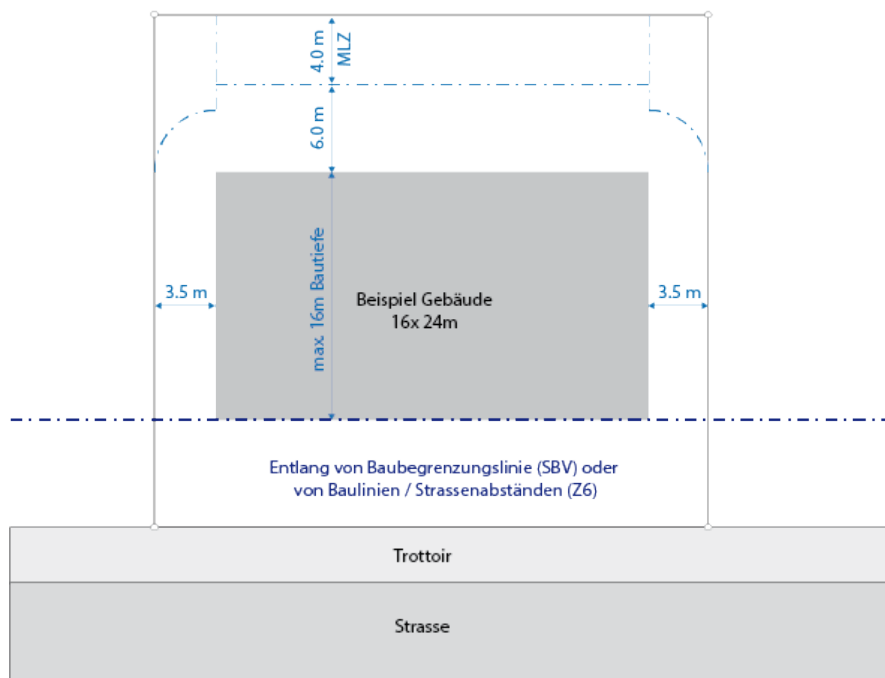


Abbildung 18: Seitlich reduzierte Grenzabstände  
(EG Raumentwicklung GmbH)

Um die Auswirkungen der Beschattung in den Morgen- und Abendstunden zu lindern, muss der Grenzabstand für Gebäudeteile (Baukörper oder Geschosse) ab einer Fassadenhöhe von 16 m um die Hälfte der Mehrhöhe über 16 m vergrössert werden (Art. 4 Abs. 6 SBV). Diese Regelung gilt nur innerhalb der Baubereiche, also zwischen den Teilbaubereichen.

An der Baubereichsbegrenzungslinie kommt ein Mehrhöhenzuschlag dann zur Anwendung, wenn die Baubereichsbegrenzungslinie den Raum einer Sprosse begrenzt. Dann gilt, dass ab einer Fassadenhöhe von 20 m die darüberliegenden Geschosse bzw. Gebäudeteile um die Hälfte der Mehrhöhe von dieser Baubereichsbegrenzungslinie wegrücken müssen (Art. 4 Abs. 7 SBV). Dieser Mehrhöhenzuschlag ist zwischen den Baubereichen A2 bis A4 und B1 bis B3 anzuwenden. Gegenüber öffentlichen Strassen (Steinacker-, Bassersdorfer-, Industrie- und Grubenstrasse) sowie gegenüber den SBB-Geleisen und dem Altbachweg dürfen Gebäude – ohne Mehrhöhenzuschlag – direkt auf die Baubereichsabgrenzung gestellt werden. Dort ist ein Wegrücken infolge der «Überhöhe» weder nötig noch erwünscht, da die Strassenkorridore und der Altbachbereich für ausreichend Abstände sorgen.

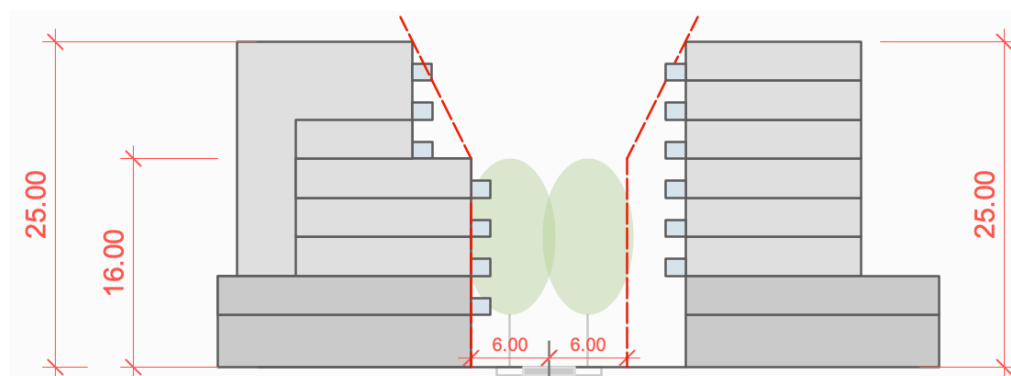


Abbildung 19: Schematischer Schnitt zum Verhältnis von Fassadenhöhe, Grenzabstand und Mehrhöhenzuschlag (EG Raumentwicklung GmbH)

Innerhalb der Baubereiche wird die Stellung von Gebäudegrundflächen somit durch die folgenden Parameter beeinflusst:

- Sprossen, gemäss Ergänzungsplan und in der Lage flexibel
- Plätze (A1, A4, B2, C1 und D2) und Park (C1) gemäss Ergänzungsplan in der Lage flexibel
- Grenzabstand zu benachbarten Teilbaubereichen von mindestens 6 m kann im Gesamtkonzept reduziert oder aufgehoben werden und der auf 3.5 m reduzierte Grundabstand ist innerhalb der ersten 16 m ab Baubereichsbegrenzung entlang der öffentlichen Strassen erlaubt (Art. 4 Abs. 6 SBV)
- Schutzziele gemäss Inventarblatt Nr. E2 im Baubereich D2 (Hauptgebäude Mühle Kloten, SRB 96.2012 vom 3. Juli 2012)

Teilbaubereiche können zu grösseren Arealen zusammengefasst werden und als zusammenhängende Entwicklungszellen von einem Dichtebonus (bis 15 %) und einer freien Gesamthöhe (> 25 m) profitieren. Selbstredend können innerhalb einer Entwicklungszelle die Gebäudeabstände, die Nutzungsverteilung, die Aussenräume, die Parkieranlagen etc. grenzübergreifend organisiert und aufeinander abgestimmt werden.



#### 4.4.3 Dichte (Art. 5 SBV)

Abweichend zur Ausnutzungsziffer von 150 % bzw. 210 % bei reiner Gewerbenutzung nach Art. 16 BZO wird mit den Sonderbauvorschriften das Dichtemass aufgrund von städtebaulichen und nutzungsplanerischen Überlegungen mit Blick auf die gesamtstädtischen Flächenkapazitäten und die Entwicklungsziele der Stadt Kloten auf 180 % festgelegt. Die Definition der Dichte erfolgt über die anrechenbare Geschossfläche je Teilbaubereich im Ergänzungsplan. Damit wird die Ausnutzung für die Flächenabtretungen an den Ausbau der Steinackerstrasse bzw. die Erstellung der Glattalbahn sowie für die Gewässerausbauten und Gewässerverlegungen (Bendenseebach) mit der Festschreibung der Geschossfläche im Ergänzungsplan zugunsten der jeweiligen Grundstücke gesichert. Durch die Landabtretungen resultiert auf die neuen kleineren Grundstücke eine effektive Dichte von rund 200% bis 240%. Sollten Teilbaubereiche durch Parzellierung unterteilt oder neu arrondiert werden, kann die gemäss Ergänzungsplan erlaubte Geschossfläche proportional zur Grundstücksfläche aufgeteilt werden.

Gemäss Art. 6 SBV ist die Anzahl der Vollgeschosse frei. Dach- resp. Attikageschosse und Untergeschosse mit anrechenbaren Geschossflächen können als Vollgeschoss ersetzende Attika- und Untergeschosse erstellt werden. Es sind demnach alle anrechenbaren Geschossflächen sämtlicher Geschosse in die Ausnutzungsberechnung einzubeziehen. Gratisausnutzung nach 255 PBG in Unter- oder Dach- und Attikageschossen sind nach Sonderbauvorschriften nicht möglich.

Ausnutzungsübertragungen und auch andere Übertragungen, beispielsweise von Grünflächenanteilen, Parkplätzen oder Anteilen preisgünstiger Wohnungen, sind über die Baufeldgrenzen hinaus im Rahmen der allgemeinen Rechtspraxis erlaubt. Da alle Grundstücke der gleichen Grundzone zugeordnet sind, gibt es keinen speziellen Regelungsbedarf über das Mass der zulässigen Übertragungen. Die Erfüllung der erhöhten gestalterischen Anforderungen gilt selbstredend auch bei Ausnutzungs- und anderen Übertragungen.

Mit den anrechenbaren Geschossflächen ergibt sich für die Baubereiche folgende Bilanz:

Baubereich	Anzahl Teilbaubereiche	Massgebliche Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anrechenbare Geschossfläche (Grundstückfläche x 1.8, gerundet in jedem Teilbaubereich 10 m <sup>2</sup> )
A1	9	19'777	35'610
A2	2	7'146	12'860
A3	4	12'416	22'350
A4	2	7'202	12'960
B1	4	20'322	36'580
B2	2	15'144	27'260
B3	2	15'106	27'190
C1	5	64585	116'990
D1	1	26'447	47'600
D2	2	17'369	31'260
D3	5	13'651	21'650
Summe	36	220'874	392'310

Tabelle 3: Übersicht über Teilbaubereiche und die maximale bauliche Dichte

Bei Entwicklungen mit einer anrechenbaren Geschossfläche von mindestens 5400 m<sup>2</sup> wird mit Art. 5 Abs. 3 SBV ein Dichtebonus gewährt. Der Bonus erlaubt einen Dichtezuschlag von 5 % der anrechenbaren Geschossfläche ab einer anrechenbaren Geschossfläche von 5400 m<sup>2</sup>. Der Bonus steigt zwischen einer anrechenbaren Geschossfläche von 5400 m<sup>2</sup> mit 5 % Bonus linear an bis zu einer anrechenbaren Geschossfläche von 14'400 m<sup>2</sup> mit 15 %. Ab einer anrechenba-

ren Geschossfläche von 14'400 m<sup>2</sup> bleibt der maximale Dichtebonus von zusätzlich 15 % plafoniert. Der Dichtebonus soll Eigentümerschaften in kleineren Teilbaubereichen animieren, ihre Liegenschaften gemeinsam mit Nachbarn zu entwickeln.

Die Bonus-Berechnung erfolgt über die beiden nachstehenden Formeln. Mit der Formel A wird der Faktor des Ausnützungsbonus errechnet, mit der Formel B die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche.

#### Formel A Ermittlung des Bonusfaktors

$$\text{Dichtebonus-Faktor (maximal 0.15)} = (\text{zulässige anrechenbare Geschossfläche} - 5400 \text{ m}^2) / 9000 \text{ m}^2 \times 0.10 + 0.05$$

Hinweise zur Formel A:

5400 m<sup>2</sup> entsprechen der minimalen anrechenbaren Geschossfläche, für die ein Dichtebonus gewährt wird. Entspricht einer Mindestarealfläche für Arealüberbauungen gemäss Art. 40 BZO von 3000 m<sup>2</sup> multipliziert mit 1.8.

9000 m<sup>2</sup> ist die Differenz der anrechenbaren Geschossfläche, innerhalb welcher der Bonus progressiv ansteigt.

0.10 ist die Differenz zwischen maximalem und minimalem Bonus (15-5 %).

0.05 ist der minimale Dichtebonus.

Bonus ist der Faktor, mit dem das im Ergänzungsplan zugewiesene Dichtemass multipliziert werden darf

#### Formel B Ermittlung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche

$$(\text{Faktor Ausnützungsbonus} + 1) \times \text{max. aGF gemäss Art. 5 Abs. 1 SBV}$$

Hinweise zur Formel B:

Faktor Ausnützungsbonus gemäss der Formel A, maximal 0.15

Maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Ergänzungsplan Steinacker nach Art. 5 Abs. 1 SBV

Der resultierende Geschossflächenbonus ist der Faktor, mit dem das im Ergänzungsplan zugewiesene Dichtemass multipliziert werden darf

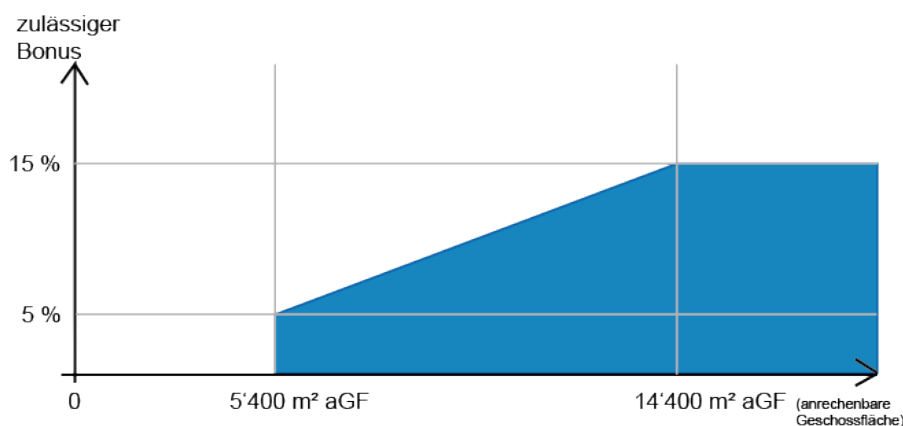


Abbildung 20: Bonusdiagramm

#### 4.4.4 Grünflächenziffer (Art. 5 SBV)

Die Grünflächenziffer (GFZ) richtet sich nach § 257 PBG und steht im Verhältnis zur massgebenden Grundstücksfläche. Die GFZ beträgt für Überbauungen nach SBV abhängig von der Lage im Gebiet 15 % oder 20 %. Eine tiefe Grünflächenziffer wird in den Baubereichen A, B und D festgelegt, weil der Anteil der arealinternen benötigten Erschliessungsflächen im urbanen Kontext hoch sind. Zusätzlich zu den Grünflächen ist in diesen Bereichen bei der Umgebungsgestaltung der Fokus auf die Pflanzung von Bäumen und teilentsiegelten Verkehrsflächen zu legen. Ein höherer Anteil an Grünflächen wird in den Baubereichen C verlangt, weil der Spielraum und das Potenzial hier grösser ist. Die Grundstücke im Baubereich C können von besonderen Landabtretungen betroffen werden, weshalb festgelegt wird, dass Grünflächen entlang

des Bedenseebachs und im Park an die Grünflächenziffer angerechnet werden können (Art. 12 Abs. 3 SBV).

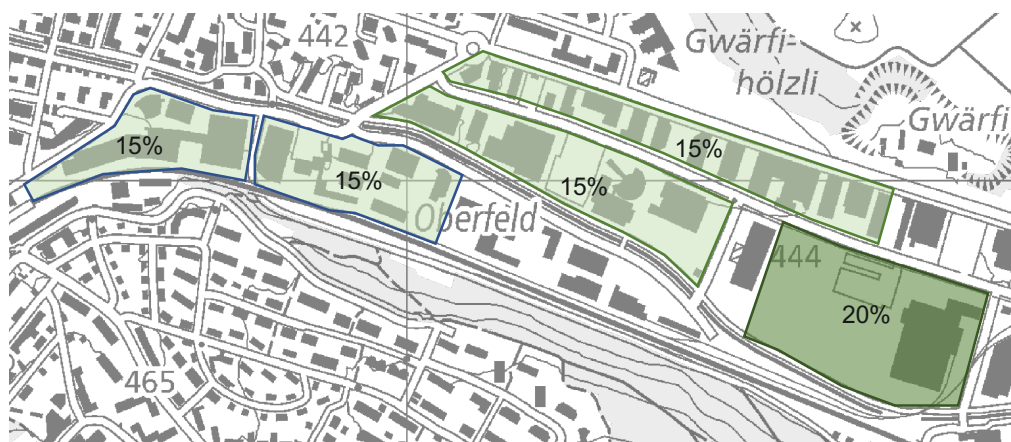


Abbildung 21: Übersicht Grünflächenziffern (GFZ)

#### 4.4.5 Gesamthöhen (Art. 6 SBV)

In der Z6 beträgt nach Art. 17 BZO die giebelseitige Fassadenhöhe 23.5 m. Dieses Mass wird mit den SBV (Art. 6 Abs. 1 SBV) auf eine Gesamthöhe von 25 m angehoben. Bei grösseren Entwicklungsarealen ab einer anrechenbaren Geschossfläche von 5400 m<sup>2</sup> ist die Gesamthöhe frei. Damit wird der Projektierungsspielraum für eine Entwicklung in die Höhe vergrössert. Die qualitätssichernde Massnahme mit grösseren Abständen gemäss Art. 4 Abs. 6 und 7 SBV (siehe Kapitel 4.4.2) ist zu erfüllen. Die Höhenbeschränkungen des Sicherheitszonenplans des Flughafens Zürich gehen den maximalen Gesamthöhen der SBV (Art. 6 SBV) vor.

#### 4.4.6 Nutzweise (Art. 7–8 SBV)

Gegenüber der Grundzonierung der Z6 soll mit den SBV die Nutzweise mit den folgenden Sachverhalten verändert werden:

##### 1. Maximaler Wohnanteil (Art. 5 Abs. 2 SBV)

Der Wohnanteil beträgt gemäss Grundregelung in der BZO für die Z6 zwischen 20 und 30 % und für das Gebiet Oberdorf/Studenhölzli zwischen 40 und 60 %. Dieser kann in sämtlichen Baubereichen infolge der Unterschiede in den Lageklassen wie folgt erhöht werden:

A1 bis A4 B1 bis B3 D2 und D3	Der Wohnanteil beträgt unabhängig von der Arealfläche max. 70 %. Machbarkeitsstudien belegen, dass dieser Wohnanteil trotz mehrseitiger Lärmquellen realisierbar ist und mit organisatorischen Massnahmen reagiert werden kann.
C1	Der Wohnanteil beträgt maximal 80 %, da in diesen noch weitgehend unüberbauten bzw. Reserven aufweisenden Baubereichen nur nordseitig auf die Lärmquelle der Steinackerstrasse reagiert werden muss.
D1	Der Wohnanteil beträgt max. 50 %, weil dieser Baubereich mit der identitätsstiftenden Bebauung im Scharnier zwischen Zentrum/Bahnhofsgebiet und dem neuen Stadtquartier Steinacker auch eine besondere Funktion im Bereich des Nutzungsmix aufweist. Das Lagerhausareal soll speziell bleiben. Es eignet sich neben klassischem Gewerbe und Verkauf auch für neue Dienstleistungen, Bildung und Kultur.

Gesamthaft resultiert damit über alle Baubereiche hinweg ein Wohnanteil von maximal 70.5 %. Bei voller Ausschöpfung des Wohnanteils wären somit innerhalb des Geltungsbereichs über alle Grundstücke (mit 180 % Ausnutzungsziffer) hinweg rund 280'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche Wohnnutzung erlaubt.

2. Minimaler Wohnanteil (Art. 7 Abs. 1 SBV)

Der minimale Wohnanteil beträgt für die Bereiche 25 %. Dadurch wird sichergestellt, dass in jedem Baubereich mit Inanspruchnahme der SBV eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten erfolgt. Der maximale Gewerbeanteil beträgt folglich 75 %.

3. Wohnungsgrösse (Art. 7 Abs. 2 SBV)

Mit der Umnutzung in ein Mischgebiet wird ein breiter Wohnungsspiegel angestrebt. Dieser trägt wesentlich zu einer guten sozialen Durchmischung in der Bevölkerung bei. Insbesondere Familien sind oft mit dem Ort verwurzelt, während in Kleinwohnungen die Mieterschaft häufiger wechselt. Familienwohnungen können einen Beitrag zur Ortsansässigkeit und zur Stabilisierung sozialer Strukturen leisten. Um dem Trend von 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen entgegenzuwirken, müssen 30 % der Wohnungen vier oder mehr Zimmer aufweisen. Wohnangebote, die als Clusterwohnungen oder für Wohngemeinschaften organisiert sind, dürfen sinngemäss angerechnet werden.

4. Preisgünstiger Wohnraum (Art. 7 Abs. 3 SBV)

Es ist ein wohnpolitischer Grundsatz, dass in einer Stadt/Gemeinde preisgünstiger Wohnraum angeboten werden kann. In der Stadt Kloten ist der Anteil preisgünstiger Wohnungen aktuell bei 8.7 %. Der kantonale Durchschnitt beträgt gut 10 %. Will man den gesamtstädtischen Anteil von 8.7 % in den nächsten Jahren halten oder moderat erhöhen, so ist die Sicherung eines Anteils von 20 % preisgünstiger Wohnungen in den SBV Steinacker notwendig. In Bauvorhaben, welche nach Sonderbauvorschriften entwickelt werden, müssen mindestens 20 % der maximal zulässigen Wohngeschossfläche dauerhaft nach Kostenmietmodell vermietet werden, unabhängig von der tatsächlich realisierten Geschossfläche. Mit dem Kostenmietmodell werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung sichergestellt. Massgebend für die Berechnung ist die kantonale Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV). Mittel- bis langfristig bewirkt die Kostenmiete deutlich günstigere Mieten als bei vergleichbaren Objekten auf dem Wohnungsmarkt.

Rechenbeispiel in einem Baubereich A

Zulässige Geschossfläche gemäss EP Steinacker:	10'000 m <sup>2</sup>
Ausnutzungsbonus, Art. 5 Abs. 4 SBV: (10'000–5400 m <sup>2</sup> ) / 9000 x 0.10 + 0.05 =	10.1%
Maximal zulässige Geschossfläche inkl. Bonus: 1.101 x 10'000 m <sup>2</sup> =	11'010 m <sup>2</sup>
Maximale Wohnfläche nach Art. 5 Abs. 2 SBV: 11'101m <sup>2</sup> x 0.7 =	7707 m <sup>2</sup>
Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen nach Art. 7 Abs. 3 SBV:	20 %
Minimal zu realisierende Wohnfläche preisgünstiger Wohnraum: 7707 m <sup>2</sup> x 0.2 =	1541 m <sup>2</sup>

Nach § 49b PBG haben die Gemeinden Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume zu erlassen. Damit wird angestrebt, dass nicht nur wenige Personen vom preisgünstigen Wohnraum profitieren, sondern grössere Wohnungen auch von mehreren Personen bewohnt werden. In den Mietverträgen für Wohnungen nach dem Kostenmietmodell muss daher vorgegeben werden, dass mindestens so viele Menschen in einer Wohnung leben, wie die Wohnung ganze Zimmer minus eins<sup>1</sup> hat, also 5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen mindestens 4 Personen, 4- und 4.5-Zimmer-Wohnungen mindestens 3 Personen.

Mit der Entwicklung Steinacker und der Regelung in den Sonderbauvorschriften kann bis im Jahr 2036 der Anteil an preisgünstigen Wohnungen etwa auf dem heutigen Niveau von 10 % am Gesamtbestand der Mietwohnungen in Kloten gehalten werden.

	Bestand 2021		Entwicklung 2022–2036				Prognose 2036	
	Stadt Kloten		im Bestand		Steinacker		Stadt Kloten	
Wohnungen total (gerundet)	10'620		1'600		1'800		<sup>2)</sup> 14'020	
Eigentumswohnungen	2'340	22 %	1'600		1'800		2'800	20 %
Mietwohnungen (inkl. gem. Whg.)	8'280	78 %					11'220	80 %
Gemeinnützige Wohnungen <sup>1)</sup>	770	9 %	<sup>3)</sup> 190	15 %	<sup>4)</sup> 325	18 %	1'285	11 %

<sup>1</sup> Festgelegt mit Gemeinderatsbeschluss vom 04.06.2024.

Tabelle 4: Gemeinnütziger Wohnungsbau in Kloten

- 1) Gemeinnütziger Wohnungsbau = preisgünstige Wohnungen im Kostenmietmodell
- 2) In den prognostizierten 14'020 Wohnungen im Jahre 2036 dürften rund 30'000 Personen wohnen.
- 3) geplante Ersatzneubauten: BG Holberg, BG Schönheim und BAHAOGE
- 4) Annahme: 10 % der 1800 Wohnungen werden gemäss Zentrumszone Z6 Steinacker erstellt und fallen nicht unter die Regelung der Sonderbauvorschrift (Kostenmiete).

5. Erdgeschossnutzung (Art. 7 Abs. 4 SBV)

Erdgeschosse an der Industriestrasse, Oberfeldstrasse, Steinackerstrasse und Bassersdorferstrasse sollen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese sind wegen der Fussgängerfrequenzen und der Lärmimmissionen besser für gewerbliche Zwecke geeignet. Wohnräume werden daher in Erdgeschossen ausgeschlossen, die zu öffentlichen Strassen hin orientiert sind. Zudem sollen entlang der Steinacker-, Industrie und Oberfeldstrasse Erdgeschosse von Neubauten mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m erstellt werden. Diese Geschosshöhe erlaubt es, die Ansprüche verschiedener Gewerbearten zu erfüllen. An den gut frequentierten und öffentlich zugänglichen Plätzen an den Glattalbahnhaltstellen sind zudem mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen wie Verkaufslokale, Restaurants, Kiosk, Café etc. anzuordnen.

6. Verkaufsfläche (Art. 7 Abs. 5 SBV)

Art. 53 BZO schränkt Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs mit gesamtstädtischem oder regionalem Einzugsbereich auf 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein. Ausgenommen sind nur die im Zonenplan bezeichneten Gebiete. Mit den SBV sollen im Gebiet Steinacker die Verkaufsflächen auf 1500 m<sup>2</sup> je Anbieter begrenzt werden. Dadurch wird eine gute und flexible Versorgung des Quartiers erlaubt. Satellitenläden von Lebensmittelketten sind möglich. Hauptfilialen mit grösseren Verkaufsflächen mit städtischer oder regionaler Bedeutung sollen im Stadtzentrum am Stadtplatz oder im Shopping am Flughafen Zürich angeboten werden. Um die Entleerung/Abwanderung mit einem dritten «Zentrum» zu vermeiden, sollen sich auch künftig im Gebiet Steinacker keine Grossläden ansiedeln.

7. Kristallisationspunkte (Art. 8 SBV)

Mit der Transformation des Steinackergebiets in ein Mischgebiet werden an den Verkehrsknotenpunkten von Strassen und Wegen (Sprossen) im Ergänzungsplan Steinacker Baubereichsecken definiert, die als Quartiermerkmale zur Stärkung der Identifikation dienen sollen. Darunter werden Angebote der Quartiersversorgung (Läden, Imbissstände, Kioske etc.), der Mobilität (Lade- und Abstellstationen für E-Fahrzeuge, Reparaturwerkstätten o. ä.) oder spezifische Elemente der Ausstattung und Möblierung (Sitzelemente, Infostehlen, Sammelplätze etc.) verstanden. Ist im Erdgeschoss keine Anordnung möglich oder zweckmässig, die der Quartiersversorgung dient, sind mindestens die Anforderungen an Gliederung und Gestaltung der Fassaden sowie an die Ausstattung des Aussenraums umzusetzen.



Abbildung 22: Beispiel von möglichen Kristallisationspunkten (Quartiertreff, Eckausbildung, zugängliche Fahrradpumpe und Abstellplätze)  
(Bilder: EG Raumentwicklung GmbH)

#### 4.4.7 Fassaden- und Dachgestaltung (Art. 9 SBV)

Ergänzend zur Baubereichsbesetzung (Art. 4 Abs. 7 SBV) sollen die Gebäude entlang der Steinackerstrasse und der Industriestrasse mit einer Sockelausbildung erstellt werden. Art. 9 Abs. 1 SBV hält fest, dass der Sockel klassisch mit der Fassadengestaltung (Material- und Farbwechsel), aber auch mit der Formgebung, d. h. mit einem Gebäudeversatz, erreicht werden kann. Die Sockelhöhe soll einheitlich zwischen 6.5 und 8.5 m betragen und somit in der Regel die ersten beiden Geschosse (EG und 1. OG) umfassen. Als Ausgangshöhe gilt die Strassenoberfläche bzw. die Oberkante der Glattalbahngleise.

Bei den seitlichen Fassaden entlang der Bassersdorferstrasse sind eine akustisch optimierte Gestaltung und schallabsorbierende Massnahmen vorzusehen. Diese Fassaden sind so zu gestalten, dass sie möglichst wenig Strassenverkehrslärm in die innen liegenden Freiräume reflektieren. Dabei ist zu vermeiden, dass Fassaden parallel zueinander angeordnet, schallharte Materialien verwendet und Unterräume gebildet werden. Sichtlinien auf die Lärmquelle sind möglichst zu unterbrechen. Detaillierte Informationen sind im Leitfaden «Akustisch gute Architektur für Strassenräume» unter [https://www.cerclebruit.ch/studies/klangraum/akustisch-gute-architektur\\_strassenraeume.pdf](https://www.cerclebruit.ch/studies/klangraum/akustisch-gute-architektur_strassenraeume.pdf) zu finden.

Zum Schutz vor Überhitzung im Sommer und zur Verbesserung des Mikroklimas sind ergänzend zu den Massnahmen im Aussenraum auch Massnahmen an den Gebäuden vorzunehmen. Den Bauherrschaften und Projektierenden wird offengelassen, mit welchen Massnahmen sie dieses Ziel erreichen. Dies kann über die Beschaffenheit der Aussenhaut (Struktur, Materialisierung, Membranen etc.), über die Ausstattung von Balkon- und Dachgärten, über Fassadenbegrünungen, mit Beschattungssystemen oder mit einer Kombination dieser Möglichkeiten erfolgen.



Abbildung 23: Referenzbeispiele Fassaden- und Dachgestaltungen  
(Bilder von oben links bis unten rechts: [ethikguide.org](http://ethikguide.org), [werkheimwohnen.ch](http://werkheimwohnen.ch), [rzu.ch](http://rzu.ch), [Baunetzwissen.de](http://Baunetzwissen.de), [Berliner-gaerten.de](http://Berliner-gaerten.de), [ethz.ch](http://ethz.ch))

Flachdächer sind zu begrünen – auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie aufgestellt werden. Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen zur ökologischen Aufwertung schliessen sich gegenseitig nicht aus. Um eine hohe Wohnqualität zu sichern, sind zudem Dachterrassen vorzusehen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Beschäftigten zugänglich sind. Pro 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 25 m<sup>2</sup> Dachterrasse vorzusehen. Bei grösseren Arealen steht es der Bauherrschaft frei, die Fläche mit einer grossen oder mehreren Dachterrassen anzubieten.

#### 4.4.8 Aussenräume (Art. 10–12 SBV)

Als Identifikationsmerkmale werden im Bereich der Glattalbahnhaltstellen frei zugängliche Plätze von mindestens 700 m<sup>2</sup> Fläche verlangt. Davon betroffen sind – wie im Ergänzungsplan dargestellt – die direkt an die Haltestellen anstossenden Baubereiche D2 an der Haltestelle Mühle, A1 und B2 an der Haltestelle Steinacker sowie die Baubereiche A4 und C1 an der Haltestelle Oberfeld. Im Ergänzungsplan sind die minimalen Platzgrössen je Teilbaubereich ausgedrückt und die dargestellte Lage ist schematisch, das heisst: Form und Lage der Plätze dürfen und sollen auf die Projekte abgestimmt werden. Sind mehrere Grundeigentümer betroffen, sind Form und Lage des Platzes in einem Gesamtkonzept auszuweisen und im Mitbericht zu dokumentieren. Die Plätze sind für die Öffentlichkeit frei zugänglich zu gestalten und als solche freizuhalten. Sie dürfen zudem für die Bepflanzung mit Bäumen und zur Versickerung von Regenwasser maximal zur Hälfte unterbaut werden.

Beim Baubereich C1 ist ein frei zugänglicher Park mit einer Fläche von mindestens 5000 m<sup>2</sup> auszuscheiden. Infolge der Verdichtung entlang der Steinackerstrasse ist der Grünraum als zusammenhängender Freiraum im südlichen Bereich anzulegen. Lage und Form sind analog zu den Plätzen auf die Projekte abzustimmen und im Ergänzungsplan nicht verbindlich festgelegt.

Neben den bestehenden Zufahrtsachsen der Industrie-, Oberfeld- und Steinackerstrasse werden Querverbindungen als Erschliessung- und Quartierausstattungs-elemente (§80 PGB) das Mischquartier prägen und für ein feinmaschiges Netz sorgen. Diese Querverbindungen werden als «Sprossen» bezeichnet und definieren damit die Freiraumstruktur entscheidend. Die Sprossen dienen nicht nur als Fuss- und Radwegverbindung, sondern sorgen mit der obligatorischen Baumbepflanzung der mindestens 12 bzw. 16 m breiten Korridore auch für eine Durchlüftung und Durchgrünung im Quartier. Die Sprossen dürfen für Notzufahrten, Hauszugänge, Anlieferungen und/oder für Ver- und Entsorgungsdienste benutzt werden, sofern dies nicht die Sprossenqualitäten als Grün- und Aufenthaltsraum schmälert. Die Lage der Sprosse im Ergänzungsplan ist von schematischer Genauigkeit und kann im Gesamtkonzept genauer definiert werden. Liegt eine Sprosse auf der Grundstücksgrenze und können sich die jeweiligen Grundeigentümer nicht auf eine gesamtkonzeptspezifische Lage einigen, so hat jeder Eigentümer die Anforderung hälftig auf seinem Grundstück zu erfüllen.

Die Sprossen haben in der Regel einen Abstand von 80 bis 100 m und gewährleisten somit eine gute Durchwegung zwischen den Längsverbindungen (Bassersdorferstrasse, Steinacker, Altbach). Weil die Sprossen mit der Entwicklung einer Liegenschaft realisiert werden, wird die Anzahl Sprossen und damit der Frischluftkorridore und Fuss-/Radverbindungen mit der Transformation des Quartiers stetig zunehmen. Zusätzlich zu den Festlegungen der Sprossen im Ergänzungsplan werden die Querverbindungen von den Haltestellen in die umliegenden Quartiere und Naherholungsräume mit dem kommunalen Verkehrsrichtplan gesichert.



Abbildung 24: Referenzbeispiele Gestaltung der Sprossen  
(Bilder von links nach rechts: Halter Casagrande Partner AG, Wohnumfeld-Qualitäten.ch, Ganz Landschaftsarchitekten)

Die Gestaltung der privaten Aussenräume ist auf die Gestaltung und die Ausrüstung des öffentlichen Raums abzustimmen. Das Ziel ist, mit identitätsstiftenden und das Gebiet prägenden Elementen einen roten Faden zu definieren und trotzdem mit einem Gestaltungsspielraum eine gewisse Vielfalt und Abwechslung im Gebiet zu erreichen. Dazu wird ein Quartiergestaltungs-konzept Steinacker erarbeitet, das Ausrüstungs- und Ausstattungselemente (z.B. Kandelaber,

Baumarten, Signaletik, Sitzbanktypen etc.) vorgibt, die bereits mit dem Gestaltungshandbuch Glattalbahn- und Altbachkorridor (Stand 7.12.2021) abgestimmt sind. Damit wird nicht nur die Repetition von bestimmten Elementen angestrebt, sondern den Planenden auch eine Planungshilfe geboten. Standortgerechte und grosskronige Bäumen, die in den Sprossen, Aussenräumen und entlang der Steinackerstrasse zu pflanzen sind, sollen zu einem verbindenden Element werden.

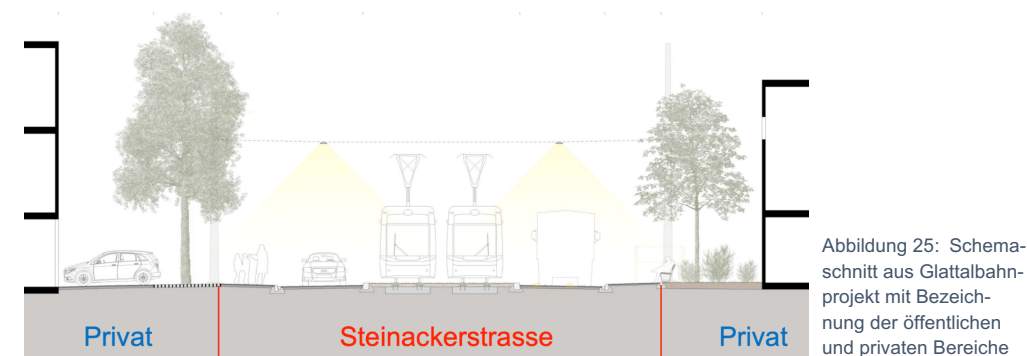


Abbildung 25: Schemaschnitt aus Glattalbahnprojekt mit Bezeichnung der öffentlichen und privaten Bereiche

#### 4.4.9 Umwelt und Verkehr (Art. 13–18 SBV)

##### Ausgangslage Lärmschutz

Die Zentrumszone Z6 gilt als eingezont und erschlossen und ist als Mischnutzung mit Wohnanteilsbeschränkung der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Im Baubewilligungsverfahren ist daher die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES III nachzuweisen.

Immissionsgrenzwert Lr der ES III: Tag **65 dB(A)** Nacht **55 dB(A)**

Die bestehenden Betriebe in der Industriezone I mussten bisher die «grosszügigeren» Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES IV einhalten. Mit der Umzonung in die Zentrumszone müssen bestehende Betriebe dagegen bei Neubauten, Betriebserweiterungen oder massgeblichen Anpassungen bestehender Anlagen die tieferen Grenzwerte der ES III einhalten (siehe detailliertere Ausführungen unter «Erkenntnisse aus Voruntersuchungen» weiter unten). Auch Betriebe, die in der Industriezone mit der Empfindlichkeitsstufe ES IV verbleiben, müssen bei Erweiterungen oder wesentlichen Änderungen bestehender Anlagen die Grenzwerte der benachbarten Zone, gegebenenfalls der ES III, einhalten.

##### Voruntersuchungen

Die Lärmsituation wurde differenziert nach den Lärmarten Strassenverkehrslärm, Eisenbahnlärm sowie Industrie- und Gewerbelärm untersucht und ist in den nachstehenden Berichten (Anhang 1–4) dokumentiert:

- Lärmgutachten zu den Grundstücken Kat.-Nrn. 5718, 5719 und 3859, Magma AG, dat. 4.9.2019
- Lärmgutachten Betriebslärm Steinacker, Magma AG, dat. 30.8.2021
- Beurteilung Eisenbahnlärm, Magma AG, dat. 26.11.2021
- Lärmgutachten Entwicklung Steinacker, Andreas Suter Ingenieurbüro, dat. 22.12.2021
- Machbarkeitsstudie Lärmschutz und Städtebau, ADP Architekten und Suter Ingenieurbüro, dat. 22.12.2022



## Erkenntnisse aus den Voruntersuchungen

Die Ergebnisse aus den Voruntersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) Die Umzonung in eine Z6 führt nicht zu einer Sanierungspflicht bei bestehenden Betrieben. Für neue Betriebe und die wesentliche Änderung bestehender Betriebe ist jedoch der Planungswert ES III (mässig störend) massgebend. Bei den lärmempfindlichen Wohnräumen ist neu auch die Nachtperiode zu berücksichtigen. Die Planungswerte kommen ohne Betriebsbonus zur Anwendung. Eine Erweiterung von Betrieben ist damit stark eingeschränkt.
- b) Bezüglich Einhaltung der Grenzwerte gegenüber neuen Wohnbauten haben Massnahmen an der Quelle immer erste Priorität.
- c) Mit der Realisierung des Glattalbahnpjekts verändert sich die Verkehrssituation auf der Steinackerstrasse (neu mindestens «generell 50 innerorts» statt 60 km/h) und auf der Bassersdorferstrasse. Durch die neue Zufahrt ins Quartier und die geplante Entwicklung auf dem Areal der gegenüberliegenden Tankstelle verschiebt sich der Ortseingang. Aufgrund der verkürzten Strecke von der Zufahrt Grindel zum neuen Ortseingang wird die Signalisation auch auf der Bassersdorferstrasse reduziert (neu 60 km/h statt 80 km/h). Diese Geschwindigkeitsreduktionen führen zu starken Immissionssenkungen.
- d) Mit Tempo 50 auf der Steinackerstrasse werden die Grenzwerte der ES III mit einem Schallpegel von 66 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht nur knapp überschritten (1–2 dB(A), siehe Beilage Machbarkeitsstudie Lärmschutz und Städtebau). Entlang der Bassersdorferstrasse sind die Überschreitungen mit bis zu 68 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht stärker (rund 6 dB(A)), wobei hier die Strasse resp. die Immissionen im Norden der Bebauungen liegen.
- e) Die Machbarkeitsstudie Lärmschutz und Städtebau zeigt, dass selbst auf kleineren Arealen ein Wohnanteil von 80 % realisierbar wäre, weil die höchsten Überschreitungen im Norden der Bebauung liegen und mit konzeptionell-gestalterischen Massnahmen (Anordnung lärmempfindlicher Räume zur Südseite) die Grenzwerte gemäss aktueller Rechtslage auch ohne Ausnahmegewilligungen nach Art. 31 LSV eingehalten werden können (d. h. auch ohne Lüftungsfensterpraxis). Vereinzelt und örtlich begründete Ausnahmen im Sinne der früheren Lüftungsfensterpraxis tragen zu einer höheren Varianz, Wohnqualität und städtebaulichen Attraktivität bei, sind aber für die Entwicklung nicht zwingend notwendig. Zudem erhöht die gemeinsame Entwicklung mehrerer Liegenschaften, wie sie mit dem Ausnützungsbonus gefördert wird, auch den Projektierungsspielraum für gute Lärmschutzlösungen.
- f) Mit Tempo 30 auf der Steinackerstrasse würden die Lärmimmissionen unter den Grenzwerten liegen.
- g) Die Herausforderungen sind eher die Lärmimmissionen der Betriebe, wobei hier primär die Klima-/Lüftungsgeräte auf den Flachdächern ein Problem darstellen, nicht die Anlieferung oder der Güterumschlag. Letztere Emissionen sind lokal begrenzt und führen mit der Einhaltung der Grenzabstände und Mehrhöhenzuschläge zu keinen oder nur geringen Grenzwertüberschreitungen.
- h) Für den Betriebslärm gibt es verschiedene gut umsetzbare Massnahmen zur Reduktion der Emissionen (bspw. Umstellung auf Elektrogabelstapler, Modernisierung oder Einhausung der Klimageräte auf den Dächern).
- i) Der Eisenbahnlärm tangiert «nur» die drei Baubereiche D1 bis D3 direkt an der Bahnlinie. Im Rahmen der Arealentwicklungen sind bekannte Lösungsansätze zur Minderung der Immissionen auf dem Ausbreitungsweg, durch die Wahl des Nutzungskonzepts oder durch konzeptionell-gestalterische Massnahmen am Gebäude zu treffen.
- j) Fluglärm: Die Immissionsgrenzwerte werden eingehalten. Mit der Abgrenzungslinie dürfte der Flugbetrieb höhere Immissionen verursachen. Weil der kritische Grenzwert jener der ersten Nachstunde ist und in dieser einen Stunde die Anzahl Anflüge resp. Emissionen nicht stark steigen können, ist im Gebiet Steinacker nicht mit Grenzwertüberschreitungen

zu rechnen. Zudem erlaubt die Lärmschutzverordnung mit Art. 31a Abs. 1 lit. c) die Einhaltung der Grenzwerte in der Nachstunde mithilfe kontrollierter Lüftungen.

- k) Die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Lärmschutzes sind zwar nicht einfach, aber mit einer sorgfältigen und vorausschauenden Herangehensweise lösbar.

### Massnahmenkonzept Lärmschutz

Mit der Revision der Nutzungsplanung und der Neufestsetzung der Sonderbauvorschriften werden folgende konzeptionelle und rechtliche Massnahmen getroffen.

- Mit der Grundzonierung Zentrumszone Z6 wird nur ein geringer Anteil von 20 bis 30 % bzw. örtlich 60 % Wohnen zugelassen. Dies verhindert, dass zu viel Wohnraum mit gewöhnlichen Regelbebauungen entsteht – und wenn, dann eher in den oberen, gut besonnten Geschossen mit mehr Abstand zum Verkehrslärm.
- Folgende Bestimmungen der Sonderbauvorschriften tragen zu einer erhöhten Wohnqualität und zu einer besseren Lärmsituation bei:
  - a) Differenzierte Festlegung der Wohnanteile je nach Lärmsituation
  - b) Erhöhte gestalterische und konzeptionelle Anforderungen an Bebauungen nach § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG), namentlich hinsichtlich Lärmschutz
  - c) Erhöhte Anforderungen an Wohnungen: Diese müssen mindestens ein Zimmer haben, das die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II einhält und über einen Aussenraum mit max. 60 dB(A) am Tag verfügt (d.h. Jede Wohnung verfügt über ein Zimmer, das die Grenzwerte einer reinen Wohnzone erfüllt)
  - d) Pflicht zur frühzeitigen Koordination und Abstimmung der Lärmschutzsituation, Planungsabsichten und Handlungsoptionen mit den angrenzenden Nachbarn (siehe Anhang I zu den Sonderbauvorschriften Steinacker)
  - e) Pflicht zur Stapelung von Nutzungen und Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss entlang von Strassen
- Ein höherer Wohnanteil wird an die Bedingung geknüpft, dass erhöhte gestalterische und konzeptionelle Anforderungen an die Bebauungen erfüllt werden und somit eine bessere Wohnqualität und Lärmsituation erreicht wird.
- Der Wohnanteil wird je nach Lärmsituation und Handlungsspielraum differenziert festgelegt. Der Wohnanteil wird stufenweise erhöht, je ruhiger die Lage ist oder je mehr Projektierungsspielraum vorhanden ist.

Die Voruntersuchungen zu Städtebau und Lärmschutz haben gezeigt, dass die Wohnanteile und erhöhten Anforderungen gemäss Sonderbauvorschriften als auch die bundesrechtlichen Vorgaben mit konzeptionell-gestalterische Massnahmen umgesetzbar sind. Ausnahmegewilligungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV sind nicht zwingend notwendig. Vereinzelt und örtlich begründete Ausnahmen im Sinne der früheren Lüftungsfensterpraxis können zu einer höheren Varianz, Wohnqualität und städtebaulichen Attraktivität beitragen, sind aber für die Entwicklung nicht zwingend.

## Störfallvorsorge

Die geplanten Festlegungen liegen teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie Zürich-Kloten-Effretikon, die aufgrund des Gefahrguttransports der Störfallverordnung (StFV, SR 8740.072) unterstellt sind. Damit ist gemäss Art. 11a SIFV und Kap. 3.11 des kantonalen Richtplans die Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Hierzu wurden sowohl auf Stufe Richtplanung als auch in Bezug auf den Erlass dieser Sonderbauvorschriften Fachberichte erlassen (s. Beilage 5). Gestützt auf die Ergebnisse der Risikoberechnungen wurden Massnahmen empfohlen, die in Art. 17 SBV konsequent umgesetzt wurden.

In Art. 17 SBV werden in der ersten Bautiefe der Baubereiche D1–D3 Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen ausgeschlossen. Dazu gehören zum Beispiel Alters- und Pflegeheime, Spitäler, Kindergärten und Schulen. In den ersten 50 Metern sind zudem für alle Nutzungen Fluchtwege und personenintensive Aussenflächen bahnabgewandt anzuordnen. Zudem gelten erhöhte Brandschutzanforderungen für die Fassaden.

Die bestehenden Industriegleisanschlüsse können gemäss Richtplanung aufgehoben (siehe Kapitel 0) und bei der Erstellung der Glattalbahn zurückgebaut werden.

## Ziele der Verkehrsmittelwahl und Parkplatzbestimmungen

Die Stadt Kloten leidet unter dem Ziel- und Quellverkehr des Flughafens Zürich. Die Kapazitäten des heutigen Strassennetzes sind ausgelastet – zu Spitzenstunden überlastet. Das Strassennetz kann aber nicht ausgebaut werden, um die Leistungsfähigkeit zu verbessern. Insbesondere am städtischen Hauptknoten «Wilder Mann» zeigt sich in den Spitzenstunden, dass zusätzlicher Verkehr nicht zu bewältigen ist. Mit der Transformation des Gebiets Steinacker sind deshalb Massnahmen zu treffen, um den Verkehrsfluss auf dem Strassennetz zu gewährleisten. Dazu sollen die freien Strassenverkehrskapazitäten dem Gewerbeverkehr zur Verfügung stehen; der Verkehr im Zusammenhang mit den Wohnnutzungen soll als Langsamverkehr (Zufussgehende, Velofahrer etc.) sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln abgewickelt werden. Ein adäquates Angebot entsteht im Gebiet mit der Verlängerung der Glattalbahn, der Erstellung der Velohauptverbindung sowie einem dichten Fusswegnetz.

Transformationsziel bei der Verkehrsmittelwahl (Modalsplit)	Bestand	Ziel
Öffentlicher Verkehr	22 %	<b>46 %</b>
Motorisierter Individualverkehr	73 %	<b>36 %</b>
Fuss- und Radverkehr	5 %	<b>18 %</b>

Tabelle 5: Ziele Verkehrsmittelwahl gemäss Entwicklungskonzept Steinacker (Stand 30.04.2021)

## Bestimmungen zur Parkierung

Der Normbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen ist nach dem gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten zu bemessen, jedoch wird der massgebliche Bedarf abweichend zum Parkplatzreglement mit den Sonderbauvorschriften stärker reduziert:

- Wohnnutzung            mind. **5 %**,            max. **30<sup>2</sup> %**            des Normbedarfs
- Gewerbenutzung        mind. **20 %**            max. **50 %**            des Normbedarfs

Die Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften sind 50% unter dem Minimalwert der ÖV-Güteklasse A und rund 65% unter der ÖV-Güteklasse B (s. Tabelle 1). Das deutlich reduzierte Angebot an Autoabstellplätzen für Wohnnutzung einen wesentlichen Beitrag zugunsten der Strassenverkehrskapazitäten für autoaffine Gewerbenutzungen leistet. Die Bestimmungen für

<sup>2</sup> Festgelegt mit Gemeinderatsbeschluss vom 04.06.2024.

neue gewerbliche Nutzungen liegen dagegen im Bereich der kantonalen Norm. Die Minimalwerte gemäss kantonalem Leitfaden entspricht der heutigen Regelung in der kommunalen Parkplatzverordnung für das Zentrumsgebiet. Die Projektentwicklungen im Stadtzentrum zeigen, dass Bauherrschaften mit projekt- und nutzungsbezogenen Mobilitätsmassnahmen bereits heute die Minimalen Abstellplatzzahlen unterschreiten und autorarme Siedlungen realisieren. Dies funktioniert bereits heute, mit einer deutlich schlechteren ÖV-Erschliessung.

Nutzerkategorie Gemeinde-Typ 3	Bewohnerinnen und Bewohner		Beschäftigte		Besuchende / Kundschaft	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
öV-Güteklasse A	40	55	15	25	20	40
öV-Güteklasse B	55	75	20	40	20	55

Tabelle 6: Reduktionsfaktoren gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand 15. Juni 2018)

Die Sonderbauvorschriften erlauben es, mit einem projektbezogenen Mobilitätskonzept und mit sichernden Nebenbestimmungen von den tiefen Reduktionsfaktoren abzuweichen, sofern flankierende Massnahmen sicherstellen, dass die Verkehrsbelastung zu den Spitzenstunden nicht weiter zunimmt. Diese Option ist wichtig, weil die tiefen, ambitionierten Reduktionsfaktoren deutlich unter jenen der kantonalen Richtlinien liegen (siehe Tabelle 6). Die Bestimmung ermöglicht der nachfolgenden Planungsphase den nötigen Projektierungsspielraum gemäss § 83 Abs. 1 PBG, um die Parkplatzzahl projektbezogen und nutzungspezifisch in einem Mobilitätskonzept festzulegen. Mit dem Konzept ist auch der Nachweis zu erbringen, welche Gegenmassnahmen später getroffen werden, wenn die Ziele des Mobilitätskonzepts nicht erreicht würden und wer für die Umsetzung der Massnahmen verantwortlich ist.

#### Plausibilisierung der Reduktionsfaktoren

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Sonderbauvorschriften wurden die Auswirkungen der Transformation auf den Parkplatzbestand durch das Büro TEAMverkehr.zug untersucht (s. Beilage 9). Dabei wurde die heutige Ist-Situation als auch die möglichen kurz-, mittel- und langfristige Veränderung durch die Transformation geprüft.

Das heutige Gewerbe- und Industriegebiet nutzt erst rund 43% der maximalmöglichen baulichen Dichte. Bezogen auf die Grundstücksfläche sind aber 84% der Grundstücke bereits vollständig genutzt. Einzig die Grundstücke im Oberfeld und Teile des Studienhölzli sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Die Umgebungsfelder der bebauten Grundstücke werden fast vollständig als Lager-, Logistik- und Umschlagsflächen, aber auch für Autoabstellplätze genutzt. Auf den Grundstücken, die von der Industriezone in die Zentrumszone umgezont werden sollen, sind heute rund 2000 Autoparkplätze vorhanden. Mit Ausnahme der unbebauten Grundstücksflächen im Oberfeld/Studenhölzli werden durch die Umnutzung der Grundstücke von Gewerbe hin zu gemischgenutzten Überbauungen immer auch bestehende Parkplätze wegfallen und durch neue Parkplatzanlagen ersetzt werden. Je nach Szenario, mit vielen oder wenigen Wohnungen, mit viel Gewerbe oder viel Büroflächen, schwanken die Zahlen erheblich, insbesondere wegen den Spielräumen für Gewerbenutzung (s. Abbildung 26)

Variablen		Gesamtanzahl Parkfelder je Entwicklungshorizont					
Wohnanteil	Nutzung restliche Flächen	kurzfristig		mittelfristig		langfristig	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.
Minimal	Gewerbe	1820	2000	1430	1760	1170	1620
Minimal	Büro	2160	2570	2060	2800	2020	3040
Maximal	Gewerbe	1800	1860	1370	1490	1070	1230
Maximal	Büro	1990	2390	1720	2430	1550	2470

Abbildung 26 Parkplatzentwicklung mit verschiedenen Variablen und Entwicklungshorizont (TEAMverkehr.zug, s. Beilage 9)

Die beiden Szenarien mit der Entwicklung minimaler Wohnanteile sind wenig realistisch, weil es einen ökonomischen Anreiz, bestehende Liegenschaften abzubauen und neue zu entwickeln (es handelt sich im Steinacker ja nicht um eine leerstehende Brache, sondern um ein reges genutztes Gewerbegebiet). Deshalb sind Entwicklungsszenarien wahrscheinlich mit einem mittleren bis höheren Wohnanteil. Die Untersuchung zeigt hierzu, dass die Gesamtparkplatzzahl mit der neuen Parkplatzbestimmung im Bereich der heutigen Parkplatzzahl liegen wird. Je nach Variablen und Entwicklungshorizont schwankt die Zahl kurz-, mittel- oder langfristig mal unter und mal über dem heutigen Bestand von 2000 Parkfeldern. Weil Fahrzeuge auf Gewerbeparkplätzen in der Regel mehr bewegt resp. gefahren werden, als Fahrzeuge auf Parkplätzen von Wohnungen, ist es verkräftbar, dass die Parkplatzzahl auch rund 20% über dem heutigen Niveau liegen könnte. Eine noch höhere Parkplatzzahl würde aber bedingen, dass flankierende Massnahmen gegen einen Anstieg des Verkehrsaufkommens in den Pendlerzeiten getroffen werden müssten. Um den Gewerbeverkehr und die allgemeine Strassenkapazität zu schützen, ist deshalb in den Sonderbauvorschriften vorgesehen, höhere Parkplatzzahlen nur mit einem projektbezogenen Mobilitätskonzept zu bewilligen.

### Szenario aktuelles Recht

Tabelle 28 Mengengerüst, Zeitraum Realisierung im aktuellen Recht

Branchen	Geschoos- höhe m	G1		I1		I2		Total pro Nutzung		40%
		m² GF	m² GF	m² GF	m² GF	m² GF	m² GF			
Büro einfach	3.5	12'938	13'882	34'891	61'711	24'684				
Büro hochwertig	3.5	6'469	6'941	0	13'410	5'364				
Verkauf	4.0	1'132	1'215	0	2'347	939				
Verkauf (Fachmärkte)	5.0	1'359	8'745	14'854	24'758	9'903				
traditionelles Gewerbe	6.0	16'982	20'244	191'317	228'542	91'417				
Spitzenindustrie	8.0	7'547	16'195	0	23'743	9'497				
Büro einfach	8.0	0	18'220	137'382	155'601	62'241				
<b>Total pro Gebiet</b>		<b>46'427</b>	<b>85'442</b>	<b>378'243</b>	<b>510'112</b>	<b>204'045</b>				

Fahrländer Partner (16.06.2022):  
Mehrwertermittlung Steinacker, Tabellen 28 und 31

2'400 – 4'000 Parkfelder

→ Ohne SBV ist der  
Parkfeldbedarf zu hoch

### Szenario Sonderbauvorschriften

Tabelle 31 Mengengerüst und Absorption im neuen Recht (Sonderb)

Lagequalität	A		B	C		D	
	40%	50-70%	50-70%	70%	80%	50-70%	80%
Anteil Wohnen	m² GF	m² GF	m² GF	m² GF	m² GF	m² GF	m² GF
Wohnen	24'663	27'467	52'360	57'609	88'623	31'970	29'471
(Anteil effektiv)	40%	61%	62%	70%	80%	65%	80%
(approx. Anzahl WHG)	235	259	493	549	843	303	280
Büro einfach	6'247	4'536	8'479	8'360	11'219	-	-
Büro hochwertig	12'494	-	-	-	-	9'881	3'732
Verkauf / Gastro	6'247	907	1'996	1'872	2'244	4'940	3'732
Kultur / Bildung	12'494	-	-	-	-	2'350	-
Gewerbe	-	5'540	9'403	2'508	8'975	-	-
Spitzenindustrie	-	6'804	12'719	12'540	-	-	-
Lager / Logistik	-	-	0	-	-	-	-
<b>Total pro Lage</b>	<b>62'144</b>	<b>45'255</b>	<b>84'657</b>	<b>82'888</b>	<b>111'061</b>	<b>49'142</b>	<b>36'936</b>

Industriezone Steinacker

m² GF

19'958

0

0

0

116'424

0

78'586

214'969

1'000 – 2'600 Parkfelder

→ Parkfeldbedarf liegt im Bereich  
des heutigen Bestands

Abbildung 27 Vergleich Entwicklung der Parkfelder mit aktuellem Recht und Sonderbauvorschriften (TEAMverkehr.zug, s. Beilage 9)

Die Untersuchungen zeigen weiter, dass der Bestand an Parkplätzen von 2000 auf 4000 steigen würde, wenn die rechtskräftige Industrie- und Gewerbezone im Gebiet Steinacker belassen und überbaut würde. Das Strassennetz wäre mit zusätzlichen Fahrten stark belastet bzw. überlastet. Die Mischnutzung und die Regelung in den Sonderbauvorschriften wirken somit ausgleichend auf die Anzahl Parkfelder und schliesslich auf die Anzahl der Fahrten auf dem Strassennetz. Weiterführende Informationen zum Thema Verkehr und Mobilität sind dem entsprechenden Fachbericht zu entnehmen (s. Beilage 7).

#### 4.4.10 Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften

Eine Industriebrache neu zu beleben, ist eine Herausforderung. Noch anspruchsvoller ist, ein «aktives» Gewerbegebiet zu transformieren. Damit dies gelingt, müssen die betroffenen Grundeigentümer ein Interesse daran haben, kurz- oder mittelfristig eine Nutzungsdurchmischung ihrer Liegenschaften anzustreben. Aus diesem Grund war in den Entwicklungsprozessen die Eigentümerschaft eng eingebunden und es wurden mehrere Entwicklungsstudien von ihnen in Auftrag gegeben. Auch während der Erarbeitung der vorliegenden Revision erfolgte ein stetiger Austausch mit einer Vertretung der Gewerbetreibenden (IG Steinacker). Die Transformation wird von einem massgeblichen Anteil der Grundeigentümerschaft mitgetragen.



Abbildung 28: Vorstudien der Eigentümerschaften  
(links oben nach rechts unten: Industriestrasse 30 von ImmoCompass, Studenhölzli von z2g.ch,  
Lagerhausareal von IVO, Oberfeld von Kretz Salewski)

#### 4.5. Ergänzungsplan Steinacker

Die Sonderbauvorschriften werden zusammen mit dem Ergänzungsplan Steinacker, Massstab 1:1000 angewendet. Der Ergänzungsplan verortet für die Zentrumszone Z6 abgestimmt auf die SBV folgende Elemente als Festlegung:

- Bezeichnung und Abgrenzung der (Teil-)Baubereiche
- Anrechenbare Geschossfläche je Teilbaubereich
- Pflichtbaulinien
- Kristallisationspunkte
- Sprossen (Lage schematisch)
- Plätze (Lage schematisch)
- Park (Lage schematisch)

Die Elemente mit orientierendem Inhalt, beispielsweise Drittprojekte, sind nicht Bestandteil der Festsetzung. Sie haben informativen Charakter und sind nicht verbindlich.

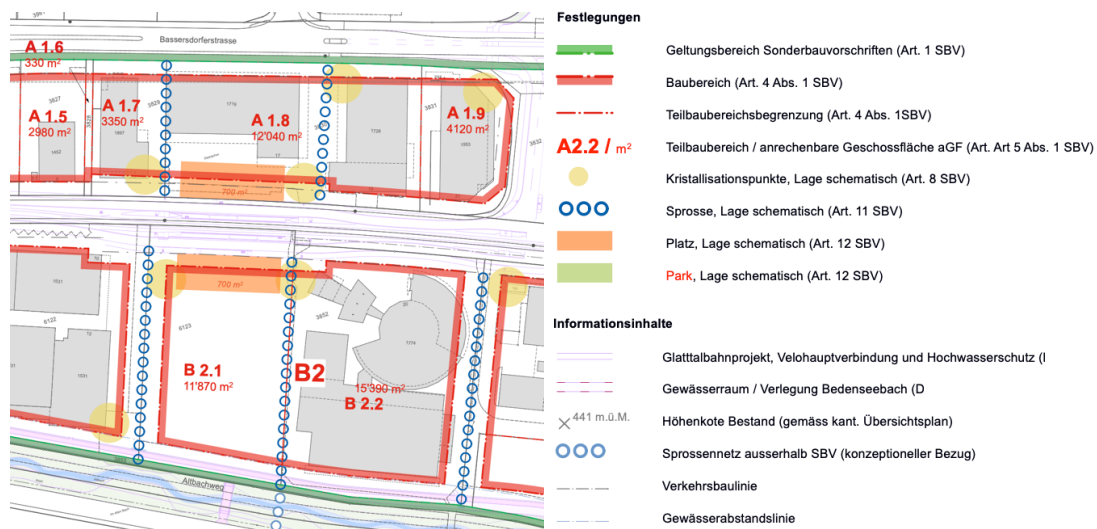


Abbildung 29: Ausschnitt aus Ergänzungsplan Steinacker

## 5. Abstimmung mit über-/nebengeordneten Verfahren und Rahmenbedingungen

### 5.1. Mehrwertausgleich

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG), das am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) per 1. Januar 2021 erlassen. Die Stadt Kloten hat am 9. März 2021 die Vorlage zur Mehrwertabgabe beschlossen und dadurch die Höhe des Abgabesatzes von 25 % des gekürzten Mehrwerts und eine Freifläche von 1200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Aus der Teilrevision der BZO Steinacker resultiert ein kommunaler Mehrwertausgleich. Mit der Umzonung der Gewerbe- und Industriezone in eine neue Zentrumszone Z6 mit Sonderbauvorschriften sowie mit der Erhöhung der Baumassenziffer von 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der verbleibenden Industriezone ergeben sich höhere Landwerte. In der öffentlichen Auflage der Teilrevision wurde die Mehrwertprognose für das ganze Gebiet im Erläuterungsbericht bekannt gemacht. Die Grundeigentümerschaften erhielten mit einem Schreiben die Mehrwertprognose bezogen auf ihr/e Grundstück/e separat. Während der öffentlichen Auflage konnten sie sich auch zum kommunalen Mehrwertausgleich äussern. Die Mehrwertermittlung (Berechnung) hat das Büro Fahrländer Partner in Zürich anhand der dynamischen Residualwertmethode durchgeführt, weil sich das kantonale Landpreismodell nicht für diese komplexe Planungsvorlage eignet. Wie dies das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz fordert, erfolgte die Ermittlung anhand der «Highest-and-best-use-Praxis», d. h. im vorliegenden Fall für die Entwicklung und Nutzung der Liegenschaften nach den Sonderbauvorschriften. Anforderungen, welche die Wertschöpfung mindern, z. B. Konkurrenzverfahren oder Mietwohnungen nach Kostenmietmodell, werden bei der Mehrwertschätzung berücksichtigt.

Die Revisionsvorlage generiert einen prognostizierten Mehrwert von 500 Millionen Franken. Mit dem kommunalen Abgabesatz von 25 % ergibt dies unter Berücksichtigung des Freibetrags von jeweils 100'000 Franken eine prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe von 125 Millionen Franken. Auf den Perimeter der Zentrumszone Z6/Sonderbauvorschriften entfallen rund 96 % und auf den Perimeter der aufgezonten Industriezone Is rund 4 % der prognostizierten Mehrwertabgabe. Mit dem Mehrwertausgleich soll unter anderem die übergeordnete Anbindung des Steinackerquartiers in die Naherholungsgebiete und die anderen Stadtquartiere finanziert werden (z. B. Passerellen in den Hardwald oder ins Hamelirainquartier). Die Mehrwertabgabe wird erst im Rahmen eines Bauprojekts im Zeitpunkt der Baufreigabe fällig.

### 5.2. Glattalbahnprojekt

Die Revision der Nutzungsplanung ist in Bezug auf den Landerwerb/die Bebaubarkeit, die Auswirkungen auf das Verkehrssystem und in prozessualer Sicht auf das Glattalbahnprojekt koordiniert. Mit den strengen Bestimmungen zur maximal zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge trägt die Revisionsvorlage zur angestrebten Verkehrsmittelwahl zugunsten des öffentlichen Verkehrs bei und schont das Strassenverkehrssystem.

Die Baufeldbegrenzungen des Ergänzungsplans sind auf den benötigten Landerwerb entlang der Steinackerstrasse und entlang des Radweges abgestimmt (siehe Abb. auf der nächsten Seite). Die Verkehrsbetriebe Glattal stimmen ihrerseits das Bauprojekt der Glattalbahn auf die heutigen Grundstücksnutzungen ab und gewährleisten die Zu- und Wegfahrt für die anstossenden Liegenschaften.



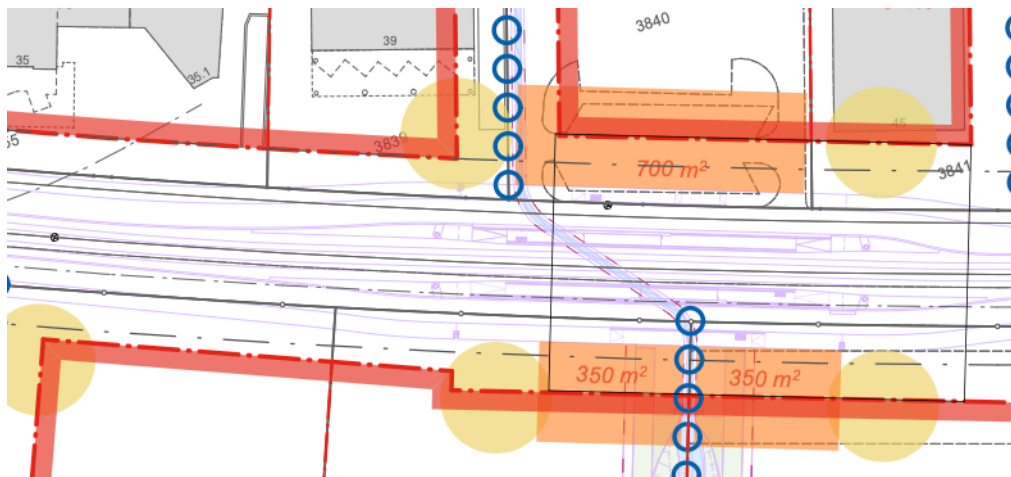


Abbildung 30: Ausschnitt aus Ergänzungsplan Steinacker mit Glattalbahnprojekt und Verlegung Bedenseebach (Informationsinhalt)

### 5.3. Hochwasserschutz und Gewässerraum Altbach

Innerhalb des Planungsperrimeters fliesst der Altbach. Beim Altbach handelt es sich um ein kantonales Gewässer, bei dem der Kanton den Gewässerraum ausscheidet und nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung in den Gemeinden koordiniert.

Mit dem Bauprojekt der Glattalbahn wird auch die Hochwasserentlastung des Altbachs projektiert (Entlastungstollen) und der Gewässerraum festgelegt. Ferner wird der Bedenseebach umgelegt. Der Gewässerraum für den Bedenseebach verläuft durch den Baubereich C1, weshalb der in Art. 4 Abs. 3 festgehalten wurde, dass die Festlegungen des Gewässerraums den Baubegrenzungslinien vorgehen. Der Gewässerraum des Altbachs liegt südlich des neuen Radwegs und tangiert keine Baufeldbegrenzungslinie.

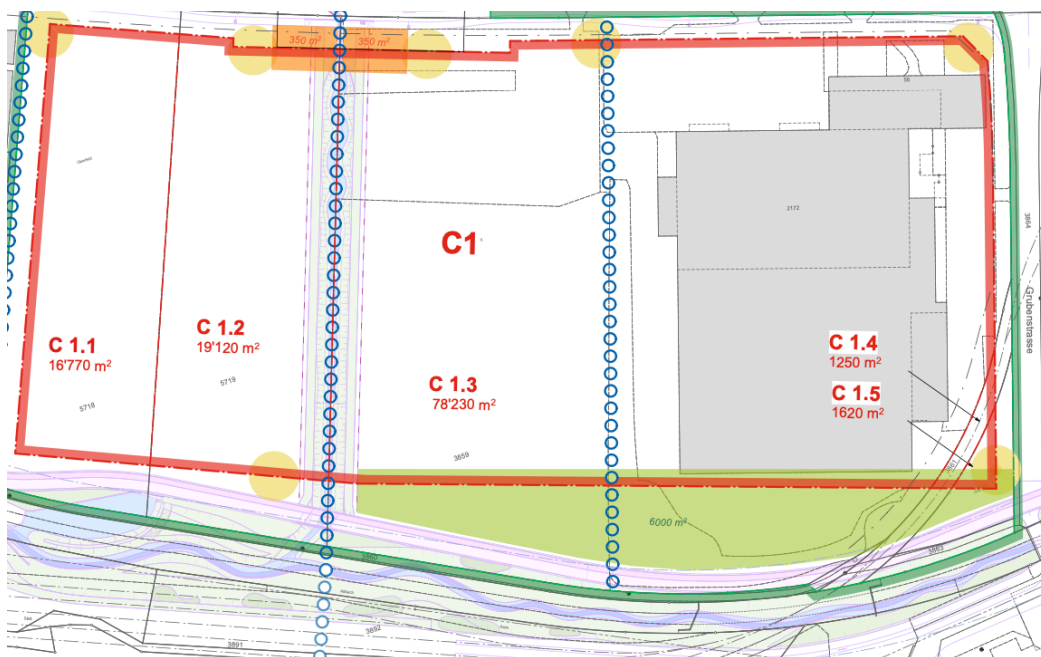


Abbildung 31: Ausschnitt aus Ergänzungsplan Steinacker mit geplantem Bedenseebach im Baufeld C1

#### **5.4. Schulraumplanung**

Mit den Sonderbauvorschriften ist ein theoretischer Bevölkerungszuwachs von 7000 bis 7500 Personen möglich (siehe Kap. 6.1). Es wird davon ausgegangen, dass in einer ersten Entwicklungsetappe bis im Jahr 2035 rund 3500 Personen im Stadtquartier Steinacker leben werden. In der anschliessenden Entwicklungsphase werden weitere 3000 Personen hinzuziehen. Diesem Umstand hat die Schulraumplanung in den letzten Jahren vorausschauend Rechnung getragen; neue Schulhausstandorte wurden evaluiert und verschiedene Konzepte für die Schulraumversorgung in Kloten geprüft. Für die Evaluation eines neuen Schulstandorts sind folgende Kriterien massgebend: stadträumliche Einbettung, Zugang und Schulwegsicherheit, bauliches Entwicklungspotenzial der Liegenschaft und Verfügbarkeit der Liegenschaft.

Die Evaluation hat ergeben, dass ein neuer Schulstandort im Bereich Oberdorf/Mühle am geeignetsten für eine neue Schule ist, weil er von allen angrenzenden Quartieren gut erreichbar wäre. Dies würde grosse Spielräume für die Zuweisung der Schulkinder erlauben und attraktive Schulwegverbindungen für die Kinder gewährleisten. Deshalb wurde dieser Raum im Entwurf zum kommunalen Richtplan als möglicher Schulstandort definiert.

Die Verhandlungen mit diversen Grundeigentümerschaften haben gezeigt, dass die Optionen im Oberdorf (zwischen Altbach und Dorfstrasse) nicht verfügbar sind. Die Eigentümerschaften des Areals Mühle dagegen sind an einer gemeinsamen Entwicklung interessiert und haben die Machbarkeit einer gemischt genutzten Überbauung mit Schule mit einer Vorstudie geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass das Areal sich als Schulhausstandort eignet und ein gutes Entwicklungspotenzial aufweist.

#### **5.5. Störfall und Risikoanlagen**

Mit der Einführung der Wohnnutzung im Gebiet Steinacker wird das Thema Störfallvorsorge relevant. Das Risiko geht primär von der Bahnlinie aus. Die Risikobeurteilung ist mit separatem Bericht der EPB (Stand Februar 2022) erfolgt. Zusammenfassend lässt sich festhalten:

- Mit der Umsetzung der Arealentwicklung Steinacker verbleiben die Risiken (Gesamtsummenkurve aus den Leitstoffen Chlor, Propan oder Benzin) unter Berücksichtigung aller Entwicklungen (Umgebung, Bahninfrastruktur, Bahnbetrieb) vollständig im akzeptablen Bereich.
- Risikokurven im akzeptablen Bereich werden in der aktuellen Praxis der Kantone als tragbar beurteilt. Voraussetzung ist, dass die allgemeinen Sicherheitsmassnahmen nach Art. 3 Störfallverordnung (StFV) umgesetzt sind sowie einfache raumplanerische und bauliche Massnahmen geprüft werden. Die Raumplanerischen Massnahmen wurden mit Art. 17 festgelegt (s. Kap. 4.4.9).
- In der weiteren Arealplanung sind Massnahmen am Projekt zur Minderung der Risiken zu prüfen und bei Verhältnismässigkeit umzusetzen.

#### **5.6. Belastete Standorte / Altlasten**

Das Gebiet an der Steinacker- und Industriestrasse ist im kantonalen Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) als Altbaugelände ausgewiesen. In diesem Perimeter führt die Fachstelle Bodenschutz alle Flächen auf, für die aufgrund ehemaliger oder aktueller Nutzung mit Schadstoffbelastungen in den obersten Bodenschichten zu rechnen ist. Im GIS-Browser des Kantons Zürich (abgerufen am 06.07.2021) ist ein Teil des Gebiets im Kataster der belasteten Standorte vermerkt. Weiter sind mehrere Standorte im Kataster der belasteten Standorte als überwachungs-/sanierungsbedürftig eingestuft. Bauvorhaben auf belasteten Standorten werden nach dem kantonalen Altlastenverfahren beurteilt.



Abbildung 32: Ausschnitt aus Kataster der belasteten Standorte  
Quelle maps.zh.ch, abgerufen am 6.7.2021

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. AL0062/0094-04 vom 22. November 2022 eröffnet, dass der Standort Nr. 0062/D.0002 mit den Flächen -002, -004, -005, -008, -009, -010 und -016 zwar als belastet beurteilt wird, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist und die Grundwasserüberwachung eingestellt werden kann. Künftige Bauprojekte sind im Rahmen der privaten Kontrolle gemäss BBV I durch eine befugte Fachperson «Altlasten» begleiten zu lassen.

### 5.7. Grundwasser/Gewässerschutz

Das Gebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. An verschiedenen Standorten bestehen Grundwasserschutzzonen von einer geringen (weniger als 2 m) bis zu einer grossen Grundwassermächtigkeit (10–20 m). Das Gebiet hat keinen Eintrag in der kantonalen Grundwasserkarte, d. h., nutzbares Grundwasser liegt nicht vor.

Der Mittelwasserstand liegt ungefähr zwischen 435 und 443 m ü. M.

Beim Gewässerschutzbereich Au handelt es sich um einen besonders gefährdeten Bereich. Innerhalb dieses Bereichs sind kantonale Bewilligungen für Bauten und Anlagen notwendig. Weiter dürfen keine Anlagen bewilligt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer sind, und es gelten besondere Vorschriften für die Gewinnung von Kies, Sand und anderem Material.

Schienenverkehr belastet das Grundwasser durch Abrieb, Schmiermaterial, Herbizide und Fäkalien. Bei Strecken, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert werden, muss zudem mit einem erheblichen Risiko von Unfällen und Störfällen gerechnet werden, bei welchen Treibstoffe oder andere wassergefährdende Transportgüter ausfliessen können.

Strassenverkehrsnutzungen belasten das Grundwasser durch Treibstoffkomponenten, Staub, Spritzwasser, Tausalz usw., insbesondere wenn die Strasse in Dammlage oder ebenerdig verläuft. Bei Strassen muss zudem mit einem erheblichen Risiko von Unfällen gerechnet werden, bei welchen Treibstoffe oder andere wassergefährdende Transportgüter ausfliessen können.

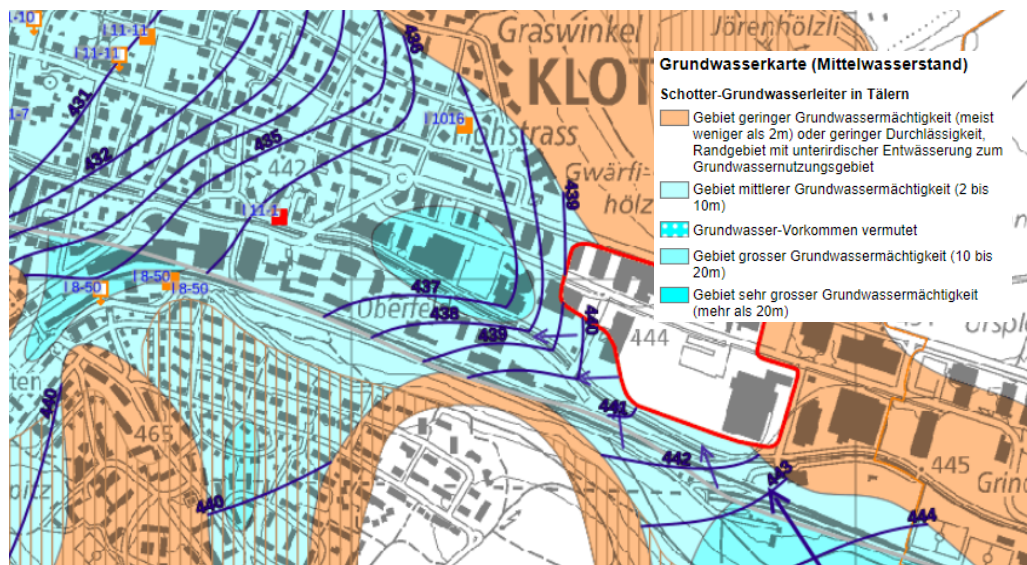


Abbildung 33: Ausschnitt aus der Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)  
 Quelle maps.zh.ch, abgerufen am 6.7.2021

Die Festlegungen der BZO-Teilrevision haben keine Auswirkungen auf das Grundwasser. Die Schutzzonenreglemente der Grundwasserfassungen Thal (GWR I 11-2, RRB 1403/2000) und Holberg (GWR I 8-49; RRB 1538 vom 18. August 1999) sind zu beachten. Für neue Strassen und Eisenbahnschienen von grösserer Bedeutung muss die Umweltverträglichkeit abgeklärt werden, die auch die Belange des Grundwasserschutzes beinhaltet.

## 6. Auswirkungen

### 6.1. Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Mit der Revision der Nutzungsplanung wird ein theoretisches Potenzial von zusätzlich rund 7300 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie rund 5600 Arbeitsplätzen geschaffen. Mit der Entwicklung Steinacker wird die Einwohnerzahl schrittweise um 3600 bis 6000 Personen zunehmen. Damit würde die Marke von 30'000 Personen vor 2040 erreicht (siehe Kapitel 3.1).

Die Gebietsentwicklung Steinacker leistet damit einen zentralen Beitrag an die Wohnraumversorgung und Nutzungsmischung in der Stadt Kloten. Die Sonderbauvorschriften schaffen nicht allein Kapazitäten für Arbeitsplatz- und Bevölkerungswachstum, sondern entsprechen auch dem Ziel nach einer qualitativ hochwertigen baulichen und freiräumlichen Entwicklung.

Die Arbeitsplatzzahl wird aufgrund von Substitutionseffekten gegenüber dem Bevölkerungswachstum nur geringfügig zunehmen. Die neuen Bestimmungen der Bauordnung (Zone Z6) und der Sonderbauvorschriften sind zweckmässig gewählt. Dies zeigt sich daran, dass die Bevölkerungszahl trotz neuer Arbeitsplätze stärker zunimmt als die Beschäftigtenzahl; dies steht auch im Einklang mit dem Stadtentwicklungsziel, ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Einwohnenden zu erreichen.

Mengengerüst	Beschäftigte	Einwohnende	Total
Bestand 2019	3'740	40	<b>3'780</b>
Etappe 1 (ca. 5-15 Jahre)	4'000	3'600	<b>7'600</b>
Etappe 2 (ca. 15-30 Jahre)	4'000	5'900	<b>9'900</b>
Max. Kapazität	5'600	7'300	<b>12'900</b>

Abbildung 34: Auswirkungen der Wohnanteile und Dichtebestimmungen auf die Arbeitsplatz- und Einwohnerkapazitäten

### 6.2. Gesellschaft und Wirtschaft

Die Revision trägt dem gesellschaftlichen und technologischen Wandel Rechnung. Wirtschaft und Gesellschaft haben einen hohen Raumbedarf für neue Dienstleistungs- und Wohnformen. Im Gebiet Steinacker schafft die Revision Potenzial für ein kreatives und innovatives Neben- und Übereinander von Wohnen und Arbeiten.

Mit Familienwohnungen, einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum, Grünflächenanteilen, guter Freiraumgestaltung, einem attraktiven Nutzungsmix und Partizipationsprozessen entstehen Möglichkeiten, sich Räume anzueignen und sich am gesellschaftlichen Leben zu beteiligen. Damit sollen die Einwohnerinnen und Einwohner Kloten als Wohn-, Arbeits- und Lebensort stärker schätzen und länger in der Stadt wohnen. Das gesellschaftliche Leben soll weiterhin gut funktionieren und nicht durch eine hohe Fluktuation erschwert werden.

### **6.3. Verkehr, Ressourcenschonung und Klimaschutz**

Eine konsequent auf den öffentlichen und den Fuss-/Radverkehr ausgerichtete Planung und Umsetzung der Projekte trägt zu einer ressourcen- und klimaschonenden Mobilität bei. Die «Erfolgsgeschichte Glattalbahnen» soll weitergehen. Die Umzonung begünstigt eine hohe Fahrgastzahl. Die Velohauptverbindung wird als Rückgrat des Fuss-/Radverkehrs in Zukunft eine zentrale Rolle im Agglomerationsverkehr spielen.

Die Sonderbauvorschriften sichern mit den Sprossen, Grünanteilen, Fassadenbegrünungen und Parkflächen eine hitzemindernde Bauweise und eine Umsetzung des Schwammstadt-Konzepts.

Der von der Stadt Kloten zu evaluierende Wärmeverbund soll eine nachhaltige Energieversorgung im Steinacker etablieren, die über die fortschrittlichen Anforderungen des Kantons Zürich hinausgeht.

### **6.4. Öffentliche Infrastruktur**

Angesichts der intensiven Wohnbautätigkeit, die im Steinacker ansteht, braucht es Massnahmen, damit der nötige Schulraum rechtzeitig verfügbar ist. Parallel zur laufenden Teilrevision wird deshalb Land für einen Schulstandort gesichert. So kann bei Bedarf rechtzeitig eine neue Schulanlage gebaut werden. Die bestehenden Nutzungen auf den Grundstücken lassen sich bis zu ihrer Umnutzung im Rahmen der Bestandsgarantie weiterführen.

Die Industriellen Betriebe der Stadt Kloten (IBK) verlegen ihren Betriebsstandort an die Steinackerstrasse. Mit dem Neubau kann der Betrieb auf die nötige Grösse ausgebaut und zeitgemäss ausgestattet werden.

Weitere Investitionen in die öffentliche Infrastruktur sind zurzeit nicht vorgesehen.

### **6.5. Identitätsstiftende Gestaltung und Projektierungsspielraum**

Eine lückenlose einheitliche Gestaltung von Hochbauten und Freiräumen ist nicht das Ziel der Gebietsentwicklung – im Gegenteil: Die Entwicklung aus dem Bestand heraus bedeutet, dass die bestehende heterogene Bebauungsstruktur mit verschiedenen Nutzungen und Gebäudetypen lange das Gesicht des Steinackers prägen wird. Das Steinackergebiet soll ein vielfältiges, buntes und belebtes Stadtquartier sein, das an manchen Orten laut und stark frequentiert ist, an anderen ruhig und naturnah (siehe Kapitel 3.3). Unterschiedliche gestalterische Prägungen werden bewusst in Kauf genommen.

Die Revisionsvorlage gewährleistet, dass bestehende Betriebe an ihrem Standort im Steinacker bleiben und sich innerhalb der Industrie- oder Zentrumszone mit dem Gewerbebonus weiterentwickeln können. Eigentümerschaften, die auf ihren Bestandsliegenschaften mit Gewerbe auch Wohnraum schaffen wollen, können dies im Rahmen der Bestimmungen der Zentrumszone Z6 tun. Die Sonderbauvorschriften dagegen ermöglichen Akteuren, ihre Liegenschaft neu auszurichten und einen höheren Wohnanteil zu realisieren.

Trotz des grossen Handlungs- und Projektierungsspielraums für Projektentwicklungen bewirken die Sonderbauvorschriften einfache, aber klar definierte Entwicklungsspielregeln, um dem neuen Stadtquartier Charakter und Qualität zu verleihen. Die Bestimmungen setzen auf einen freiraumbasierten Städtebau. Insbesondere die Bestimmungen zur Erstellung von Sprossen/Querverbindungen, Vorplätzen und zur Erarbeitung eines Quartiergestaltungskonzepts sichern die Idee eines verbindenden und identitätsstiftenden Freiraums. Mit den Bestimmungen zur Freiraumgestaltung, Gliederung der Gebäude mit einem einheitlichen Sockel und Stellung

der Bauten entlang von Pflichtbaulinien bewirken die Sonderbauvorschriften einen neuen gestalterischen Bezugsrahmen innerhalb eines heterogenen Feldes von Bestandsliegenschaften, der das Gebiet prägt.

#### **6.6. Kommunalen Richtplan**

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst wie in Kap. 1.3 die Harmonisierung der Baubegriffe und die Einführung der Zentrumszone 6 mit Sonderbauvorschriften für das Lagerhausareal/Mühle sowie grosse Teile des Steinacker und Oberfelds.

Viele neue Themen/Massnahmen des kommunalen Richtplans werden mit späteren Teilrevisionen der Nutzungsplanung umgesetzt werden, beispielsweise Abstimmung der Stö

## 7. Verzeichnis der Anhänge und weiterführender Dokumente

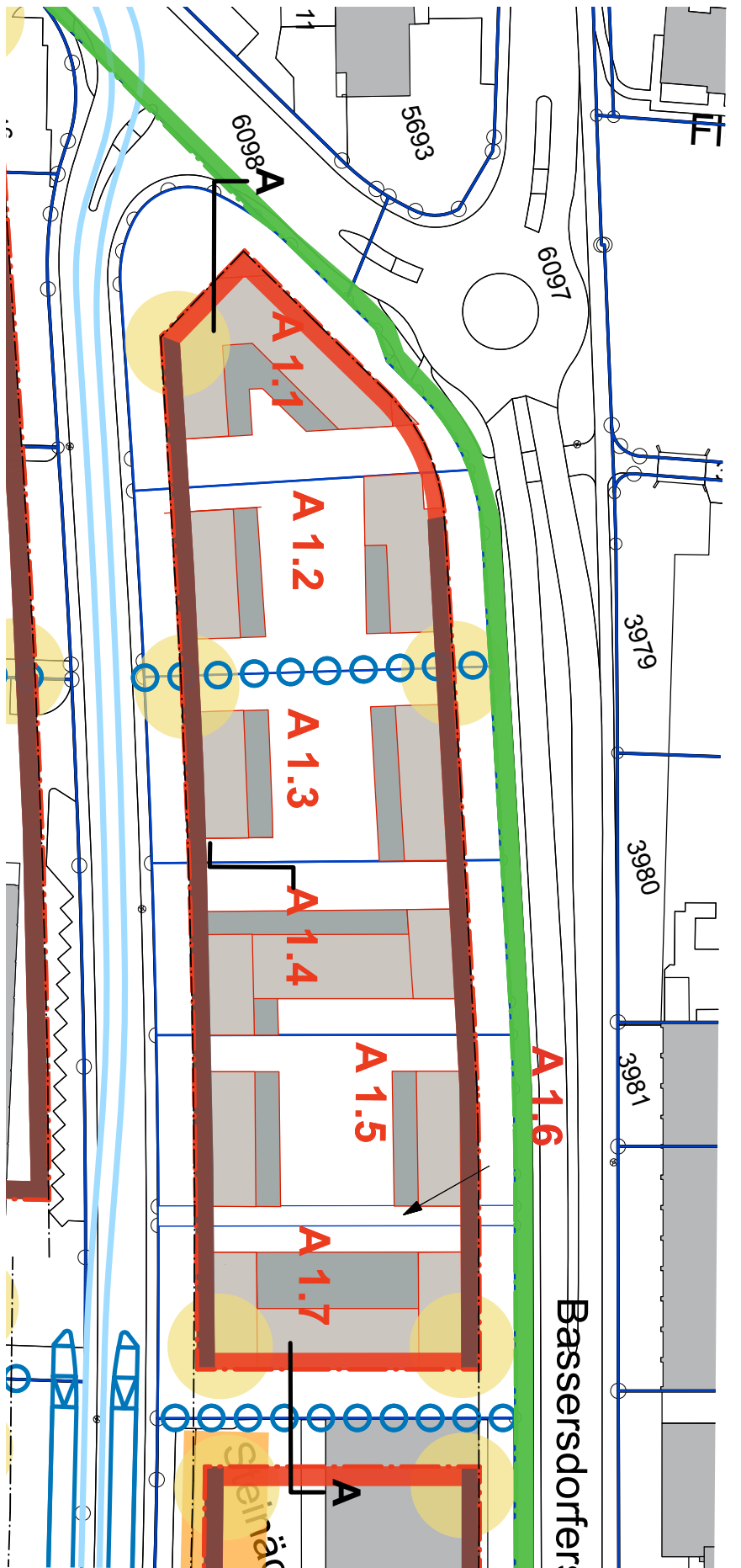
### Anhänge

- A Überprüfung der Regeldichte (Gebäudegrundflächen/Geschossigkeit) in den Baufeldern A1–A5, EG Raumentwicklung, 02.02.2022
- B Stellungnahmen zu den Einwendungen und zu den Ergebnissen der zweiten Vorprüfung

### Weiterführende Beilagen

- Beilage 1 Lärmgutachten (Aussenlärm) Gebietsentwicklung Steinacker, Ingenieurbüro Andreas Suter, 22.12.2021
- Beilage 2 Gutachten Betriebslärm bei tieferer Lärmempfindlichkeitsstufe, Transformationsgebiet Steinacker, Magma AG, 30.08.2021
- Beilage 3 Lärmgutachten zu den Parzellen Nrn. 5718, 5719 und 3859 im Transformationsgebiet Steinacker, Magma AG, 04.09.2019
- Beilage 4 Machbarkeitsstudie Lärmschutz und Städtebau, ADP Architekten und Ingenieurbüro Andreas Suter, dat. 22.12.2022
- Beilage 5 Bericht zu Störfallrisiken der Bahnlinie, EBP Schweiz AG, 22.02.2022
- Beilage 6 Fahrländer Partner, Bericht zum Mehrwertausgleich Steinacker, 22.02.2023
- Beilage 7 Rapp Trans AG, Mobilitätskonzept Vision Steinacker, 12.04.2021
- Beilage 8 ewp AG Zürich, Verkehrliche Zusammenhänge im Raum Kloten/Steinacker, 20.11.2023
- Beilage 9 TEAMverkehr.zug, Verkehrsentwicklung Steinacker – Szenarien Parkierung, 21.12.2023

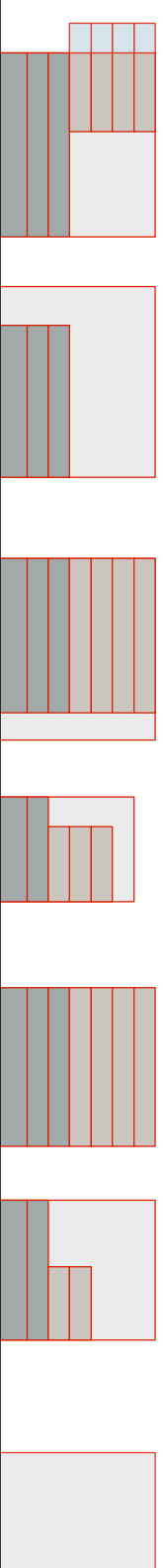




## Sonderbauvorschriften Steinacker Klotten Überprüfung bauliche Dichte

Regeldichte von  
1.8 (Brutto-AZ)

Schnitt A-A





## **Anhang B**

# Stellungnahme zu den Einwendungen und den Ergebnissen der zweiten Vorprüfung

Erstelldatum: 04.06.2024  
Druckdatum: 27.06.2024

# Inhalt

---

1.	Einleitung	2
1.1.	Formelles Mitwirkungsverfahren	2
1.2.	Planungsrechtliche Vorprüfung	2

---

2.	Stellungnahmen zu den Einwendungen (Mitwirkungsverfahren)	3
2.1.	Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung	3
2.2.	Einwendungen zu den Sonderbauvorschriften	7
2.3.	Einwendungen zum Ergänzungsplan Steinacker	17

---

3.	Umgang mit Ergebnissen der 2. Vorprüfung	19
----	--	----

## 1. Einleitung

### 1.1. Formelles Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 5.4. bis 5.6.2023 sind insgesamt 15 Einwendungsschreiben und 5 Schreiben aus der Anhörung zur Teilrevision der Nutzungsplanung (IVHB/Steinacker) eingegangen. Die in den Schreiben gestellten Anträge werden, soweit sich diese nicht explizit auf Grundstücke oder spezifische Baufelder beziehen, anonymisiert beantwortet. Die Anträge sind den entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung, der Sonderbauvorschriften, des Ergänzungsplans zugeordnet und beantwortet worden.

### 1.2. Planungsrechtliche Vorprüfung

Mit Schreiben vom 8.9.2023 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung die Ergebnisse der zweiten Vorprüfung mitgeteilt. Im Kapitel 3 wird dargelegt, wie diese Hinweise und Empfehlungen in der Revisionsvorlage umgesetzt wurden.

## 2. Stellungnahmen zu den Einwendungen (Mitwirkungsverfahren)

### 2.1. Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen Begründungen (kursiv)	Stellungnahme der Stadt	Entscheid / Pendeuz <small>Bezug</small>
<b>Umzonung Steinacker allgemein (Art. 1 ff BZO und SBV)</b>		
<p>(1) Es sei auf die Teilrevision der Nutzungsplanung (IVHB/Steinacker) der Stadt Kloten insofern zu verzichten, dass keine Zentrumszone Z6 errichtet wird.</p> <p>Eventuell sei der Art. 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten höchstens mit einer 4-geschossigen Zentrumszone Z4 (Empfindlichkeitsstufe III) zu versehen oder den Zonenzweck der Z6 als nur «leicht bewohnten Stadtzentrum» festzulegen.</p> <p>In weiteren Anträgen verlangt die Einsprecherin die Herabsetzung der Wohnanteile in der Zentrumszone, die Beschränkung der Gesamthöhe der Gebäude in der Zentrumszone auf 20m und diejenige in der Industriezone Is auf 20m.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Für die Schaffung eines Zentrumsgebiets neben einer Industriezone fehle es an einer Rechtsgrundlage.</i></p> <p><i>Die Schaffung eines Zentrumsgebiets mit hohem Wohnanteil in unmittelbarer Umgebung einer lärm- und geruchsintensiven Anlage mit erheblichem Verkehrsaufkommen sei eine planerische Fehlleistung. Wegen der industriellen Nachbarschaft könne das angestrebte qualitätsvolle Wohnen an diesem Ort nicht erreicht werden. Aufgrund der Distanz zu stark störenden Betrieben sei die Umzonung unzweckmässig.</i></p> <p><i>Es sei zudem zu vermeiden, dass die Industriezone schleichend zu Gunsten der Wohnnutzung verdrängt werde, beide Nutzungsformen hätten die gleiche Daseinsberechtigung. Die Umzonung führe zu einem nicht gerechtfertigten Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit der Betriebe in der Industriezone.</i></p> <p><i>Umweltuntersuchungen der Ostschweizerischen Fachhochschule zeigen auf, dass mit grossen Geruchsimmissionen zu rechnen sei. ....</i></p>	<p>Zur Rechtsgrundlage</p> <p>Wie der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV auf den Seiten 13 – 17 aufzeigt, ist die Schaffung des Zentrumsgebiets Steinacker umfassend in die kantonale und vor allem regionale Richtplanung eingebettet. Der regionale Richtplan legt den Perimeters Steinacker als Mischzone und Eignungsgebiet für Hochhäuser von regionaler Bedeutung fest. Der Richtplantext gibt der Stadt Kloten die Mischnutzung als verbindliche Nutzungsvorgabe explizit vor (Ziff. 2.5 des Regionalen Richtplans Glattal bzw. Karteneintrag 26). Konkret hat die Stadt Kloten gemäss dem Richtplantext eine urbane Mischnutzung mit dem Ziel der städtebaulichen Aufwertung zu prüfen und die Potentiale aus der dezentralisierten Bahnhofstruktur (inkl. Stationen der Glattalbahn) auszuschöpfen.</p> <p>Aufgrund der Behördenverbindlichkeit hat sich die nachgeordnete Planung an der übergeordneten Richtplanung zu orientieren (Art. 9 Abs. 1 RPG). Indem sie die Gebäudehöhe für das Gebiet Steinacker auf 25m beschränkt, sofern nicht der Ausnützungsbonus nach Art. 5 Abs. 3 eine Mehrhöhe erlaubt, macht die Stadt Kloten vom Recht Hochhäuser zuzulassen, zurückhaltend Gebrauch. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Schaffung des Zentrumsgebiets Steinacker mit Festlegung einer neuen Zentrumszone Z6 auf einer abgesicherten Planungsgrundlage basiert.</p> <p>Zur Schaffung einer Zentrumszone neben einer Industriezone</p> <p>Mit den Sonderbauvorschriften soll eine sinnvolle Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen entstehen. Die vorliegende Ausgestaltung des Zentrumsgebiets ist das Ergebnis eines mehrjährigen partizipativen Planungsprozesses mit Bevölkerung und lokalem Gewerbe, umfangreicher Studien zur Machbarkeit qualitativ hochstehender Wohnungen z.B. entlang der Steinackerstrasse (vgl. Lärmschutzbericht Ingenieurbüro Andreas Suter / ADP Architekten AG, Zürich) oder zur Verträglichkeit des Betriebslärms mit der Wohnnutzung innerhalb des gleichen Perimeters (vgl. Lärmgutachten «Bericht zum Betriebslärm bei tieferer Empfindlichkeitsstufe» unten) und sorgfältig erarbeiteter Sonderbauvorschriften.</p> <p>Weil das Zentrumsgebiet Steinacker aus einer bisherigen Industriezone transformiert, die heute zu 40% ausgenützt ist und eine Mischzone entstehen soll, in der sich Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe neben der Wohnnutzung weiterentwickeln können, wurde der Immissionsthematik bei der Ausarbeitung des Zentrumsgebiets besondere Beachtung geschenkt. Das Lärmgutachten «Bericht zum Betriebslärm bei tieferer Empfindlichkeitsstufe» (Beilage 2 zum Erläuterungsbericht Art. 47 RPV) untersucht die Auswirkungen von gewerblich genutzten Grundstücken innerhalb der Zent-</p>	<p>Nicht berücksichtigt. <small>4.01</small></p>

rumzone auf die benachbarten Grundstücke innerhalb der Zentrumszone. Die Untersuchungsergebnisse dieses Gutachtens lassen sich auch auf die Immissionen von Betrieben in der benachbarten Industriezone auf die Zentrumszone übertragen, zumal in beiden Fällen die gewerbliche und industrielle Tätigkeit in Werkgebäuden erfolgt und der massgebliche Lärm gemäss des Gutachtens durch den Werkverkehr (Anlieferung, Dieselstapler, Parkierung) und Lüftungsanlagen entsteht. Das Lärmgutachten kommt zur Beurteilung, dass in praktisch allen Fällen auf Grundstücken mit grösserer Entfernung vom Emissionsstandort eines Gewerbebetriebs keine Überschreitungen des IGW feststellbar sind. Was für Gewerbebetriebe innerhalb der Zentrumszone gilt, das gilt für Betriebe ausserhalb bzw. in der benachbarten Industriezone umso mehr. In den Fällen, in denen die Betriebsgrundstücke in der Industriezone durch den Altbach (inklusive Oberfeldstrasse und Altbachweg), mithin 40 – 50m von den Baufeldern in der Zentrumszone, getrennt sind, ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte der ES III in der Zentrumszone trotz der benachbarten Industriezone heute eingehalten sind oder dass sich am Emissionsort mit einfachen Massnahmen wie etwa Schalldämpfern bei Lüftungsanlagen herstellen liessen.

An der aufgezeigten Immissionssituation würde sich grundsätzlich nichts ändern, wenn statt der Z6 eine Z4 festgesetzt oder der Mindestwohnanteil oder die Gebäudehöhe in der Zentrumszone herabgesetzt würden. Am Immissionsmass ändert sich dadurch nichts.

Es ist unzutreffend, dass die Stadt Kloten mit der Schaffung des Zentrumsgebiets die bestehende Industriezone schwächen oder gar Industriebetriebe vergrämen will. Die Schaffung der neuen Industriezone Steinacker Is mit der Erhöhung der Gebäudehöhe von 20 auf 25m und der Baumassenziffer von 10 auf 12 belegt das Gegenteil. Dazu kommt, dass die Gewerbebetriebe in der Industriezone im Grundsatz von der Bestandesgarantie nach § 357 PBG profitieren. Allerdings ist nicht zu verkennen, dass es im übergeordneten Interesse der Stadt Kloten liegt, dass bei allfälligen Betriebsweiterungen in der Industriezone zeitgemässe Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm und Geruchsmissionen getroffen werden, das käme auch der Wohnbevölkerung im Quartier Rütlen zugute. In rechtlicher Hinsicht ist nicht zutreffend, dass die Auswirkungen des neuen Zentrumsgebiets Steinacker in der Industriezone zu einer wesentlichen oder gar einer Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit führen wird, welche dieses Grundrecht ihres Sinngehalts entleeren würde.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Vorteile der Transformation des Gebiets Steinacker in ein gemischt genutztes Zentrumsgebiet mit hoher städtebaulicher Qualität und hoher Dichte denkbare Nachteile für die in der Industriezone verbleibenden Betriebe bei weitem aufwiegt. Die Einwendungen bezüglich des Verzichts auf die Zentrumszone Z6, die Herabsetzung auf eine Z4 oder die Verringerung von Gebäudehöhe oder Wohnanteil werden deshalb nicht berücksichtigt.

- (2) Die Anlieferung der bestehenden Gewerbebetriebe ist sicherzustellen und die Kosten für die Anpassungen sind von den Projektverantwortlichen (Stadt/VBG) zu tragen.  
*Die Manövriertfläche für Lkws entfällt mit der GTB und gefährdet damit einen funktionierenden Betriebsablauf.*

Das Glattalbahprojekt ist nicht Bestandteil der BZO-Revisionsvorlage. Die Funktionalität und Betriebssicherheit wird im Zuge des Glattalbahprojekts behandelt.

Behandlung im  
Glattalbahprojekt.

6.01

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen Begründungen (kursiv)	Stellungnahme der Stadt	Entscheid	
(3) Bestandsgarantie: Es wird beantragt, dass bestehende Betriebe keine Massnahmen treffen müssen, wenn in der Nachbarschaft Wohnungen entstehen.	Es gelten die allgemeinen Grundsätze der Bestandsgarantie gemäss § 357 Planungs- und Baugesetz (PBG), wonach bestehende Betriebe keine Massnahmen zu ergreifen brauchen, wenn ihre Tätigkeit den Zonenbestimmungen ihrer Liegenschaft entspricht (der bewilligten Bau- und Nutzungsweise) und die umweltrechtlichen Grenzwerte eingehalten werden.	Berücksichtigt.	1.02
(4) Die Gebiete Chasernweg und Holberg sind nicht in die W2a, sondern in die W2b umzuzonen <i>Die zentrumsnahen und attraktiven Gebiete sollten besser ausgenützt werden.</i>	Im Zuge der vorliegenden Teilrevision wird die Stadtentwicklung auf die Transformation im Steinacker fokussiert. Die generelle Überprüfung der Zonierung in anderen Stadtquartieren ist nicht Gegenstand dieser Revisionsvorlage. Auf weitergehende Aufzonungen wird gegenwärtig verzichtet.	Nicht berücksichtigt.	16.01
(5) Die Regelungen zum Mindestwohnanteil sind bezogen auf den gesamten Betrachtungsperimeter innerhalb des regionalen Mischgebietes zu prüfen. <i>Aus der Berichterstattung geht nicht hervor, wie 25% Mindestwohnanteil planungsrechtlich gesichert ist.</i>	Für die Zentrumszone Z6 wird in Art. 17 BZO ein Mindestwohnanteil von 20%, im unbüberbauten Bereich Studenhölzli/Oberfeld gar 40% festgeschrieben. Bei Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften kann ein deutlich höherer Wohnanteil (bis zu 80%) erreicht werden. Das Erreichen des Mindestwohnanteils gemäss regionalem Richtplan ist im Erläuterungsbericht in Kap. 4.3 überprüft und dokumentiert.	Berücksichtigt.	21.01
<b>Art. 16 Zentrumszonen – Zonenzweck und Nutzweise</b>			
(6) Art. 16 Abs. 7, wonach der Gewerbebonus in der Zentrumszone Z6 40% der Grundaussnützung betrage sei zu streichen. Stattdessen soll die Zentrumszone Z4 festgelegt werden mit einem Gewerbebonus von 20% der Grundaussnützung. (Eventualiter zu Antrag (1))	Mit einem Gewerbeanteil von 40% sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe geschaffen werden, die ähnlich den Grundmassbestimmungen der Industriezone entsprechen. Eine Reduktion des Gewerbebonus und tiefere Geschossigkeit würde diesem Revisionsziel widersprechen.	Nicht berücksichtigt.	4.07
(7) In Art. 16 Abs. 7 ist zu ergänzen: «Die zulässige maximale Gesamthöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich.» <i>Es gelten Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan. Eine generelle Zusicherung von Bauhöhen verstösst gegen Bundesrecht.</i>	Um die Konflikte mit dem Sicherheitszonenplan zu vermeiden, wird die Bestimmung «traufseitige» Fassadenhöhe ergänzt. Dass der Sicherheitszonenplan einschränkend auf die maximal zulässigen Fassadenhöhen wirken kann, und somit auch auf Art. 16. Abs. 7 BZO, wird bereits in 17. Abs. 2 BZO geregelt und muss nicht wiederholt werden. Der Antrag wird mit der Änderung materiell berücksichtigt.	Berücksichtigt.	5.01
(8) Abs. 8 ist zu ergänzen: «Die zulässige maximale Gesamthöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich.» <i>Es gelten Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan. Eine generelle Zulässigkeit von Hochhäusern verstösst gegen Bundesrecht.</i>	Weil mit Abs. 8 Hochhäuser zugelassen werden, ist es zweckmässig die Einschränkung durch des Sicherheitszonenplan zu erwähnen, auch wenn diese Einschränkung ohnehin gelten würde.	Berücksichtigt.	5.02
(9) In Art. 16 sei eine Litera zu ergänzen mit der Bestimmung: «Die künftigen Anwohnerinnen und Anwohner müssen hinreichend darüber informiert werden, dass es sich bei der Zentrumszone Z4 nicht um eine Wohnzone handelt, sondern um eine Mischzone, wobei wenige Meter entfernt Industrie betrieben wird.»	Für diesbezügliche Regelungen in der BZO oder den Sonderbauvorschriften fehlt es an einer Rechtsgrundlage im öffentlichen Baurecht. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.	Nicht berücksichtigt.	4.08
<b>Art. 17 Grundmasse Zentrumszonen</b>			
(10) In Art. 17 lit g. «giebelseitige Fassadenhöhe, max.» ist die Fussnote 2) zu ergänzen <i>Der Sicherheitszonenplan gilt bei Trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhen.</i>	Der Hinweis ist korrekt und wird ergänzt.	Berücksichtigt.	5.03
(11) Der max. Wohnanteil in der Zone Z6 ist unter lit. k von 30% auf 50% zu erhöhen.	Grundeigentümerschaften, die einen höheren Wohnanteil nach Sonderbauvorschriften entwickeln, sind nicht verpflichtet die volle Ausnützung zu konsumieren. Die Bestimmungen nach Regelbauweise und Sonderbauschriften spannen für die Projektentwicklung einen grossen Handlungsspielraum auf.	Nicht berücksichtigt.	1.01

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen Begründungen (kursiv)	Stellungnahme der Stadt	Entscheid	
<i>Mit 30% Wohnanteil wird das Ziel eines belebten Stadtteils nicht erreicht und Grundeigentümerschaften, die aufgrund ihres Bestandes nicht die volle Ausnutzung konsumieren wollen, benachteiligt.</i>	Das Gebiet Steinacker weist heute noch wenig Aufenthalts- und stadträumliche Qualitäten auf. Mit den Sonderbauvorschriften wird sichergestellt, dass die fehlenden Qualitäten geschaffen werden. Mit der Regelbauweise sollen deshalb bewusst nicht sehr viele Wohnungen entstehen. Es geht primär darum, Bestandsliegenschaften umzunutzen.		
<b>Art. 27 Grundmasse in Industriezonen</b>			
(12) Die maximal zulässige Gesamthöhe in der Zone Is soll auf 20m statt neu 25m belassen werden (lit. e). Die Bestimmung zur Fassadenhöhe (lit. f), wonach diese überschritten werden könne, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird, sei ersatzlos zu streichen.	Aus der Einwendung geht nicht hervor, weshalb diese Anträge gestellt werden, zumal die Einwenden die Ungleichbehandlung der Industriezone Steinacker (Is) und Industriezone Rietgässli (Ir) bemängeln.	Nicht berücksichtigt.	4.10, 4.11
(13) Die Fussnote 1) muss durch den Begriff Gesamthöhe ergänzt werden. Zudem ist die Fussnote 1) zu Bst. e) und f) hinzuzufügen. <i>Der Sicherheitszonenplan gilt auch in den Arbeitsplatzzonen und betrifft auch die Gesamthöhen.</i>	Der Hinweis ist korrekt und wird ergänzt.	Berücksichtigt.	5.04
<b>Art. 31 Parkierung</b>			
(14) In Art. 31 sei zu ergänzen, dass für die Berechnungen von Parkplatzzahlen bei Neubauten und Umnutzungen das Parkplatz-Reglement der Stadt Kloten nur für <u>von Flughafen-Nebenanlagen</u> begleitend sei. <i>Die PP-Berechnung für Flughafenanlagen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundes. Im SIL-Perimeter gilt das städtische PP-Reglement nur für Nebenanlagen.</i>	Die Begründung der Einwendung, wonach sich das Parkplatzreglement der Stadt primär auf Nebenanlagen bezieht, ist korrekt. Weil das städtische Parkplatzreglement keine Aussagen zu Flughafenanlagen macht, gibt es in der Praxis materiell keinen Widerspruch, den es zu klären gäbe. Zudem umfasst die aktuelle Teilrevision der Nutzungsplanung keine Fragestellungen oder Bestimmungen zur Industriezone Flughafen.	Nicht berücksichtigt.	5.05
<b>Art. 32 Flughafenareal - Nebenanlagen</b>			
(15) Der 2.Satz in Abs. 3, «Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen Baubereiche und Gebäudehöhen sind zu beachten.», sei zu streichen. <i>Der Baubereichsplan wurde mit dem Erlass des SIL-Objektblatts aufgehoben. Im SIL-Objektblatt sind weder Baubereiche noch maximale Gebäudehöhen verankert.</i>	Weil die aktuelle Teilrevision der Nutzungsplanung nicht die Bestimmungen zur Industriezone Flughafen betrifft und die beantragte Änderung grundsätzlichere planerische Fragen zur Industriezone Flughafen aufwerfen würde, wird auf eine Anpassung verzichtet.	Nicht berücksichtigt.	5.06
<b>Art. 42 Attikageschosse</b>			
(16) Neuer Abs. 3 ergänzen: Die zulässige maximale Gesamthöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich. <i>Ein Vorbehalt der Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan ist zwingend erforderlich.</i>	Der Sicherheitszonenplan ist auch für Arealüberbauungen relevant und wird neu in Abs. 2 erwähnt.	Berücksichtigt	5.07
<b>Art. 60 Attikageschosse</b>			
(17) In der Zentrumszone soll die massgebende Firstrichtung für den Ansatz der Profillinie nicht frei gewählt werden können und die Zentrumszone aus dem Artikel gestrichen werden.	Die Bestimmung hat sich in der Baurechtspraxis bewährt. Die Bestimmung regelt auch, dass nicht mehr Geschossfläche entsteht als mit herkömmlichen Attikageschossen.	Nicht berücksichtigt.	4.12



## 2.2. Einwendungen zu den Sonderbauvorschriften

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen <i>Begründungen kursiv</i>	Stellungnahme der Stadt	Entscheid	Bezug
<b>Art. 3 Anforderungen</b>			
(18) Der erste Satz in Abs. 2 sei zu ergänzen, dass die Neubauten, welche einen Beitrag für die städtebauliche Aufwertung des Steinackerquartiers leisten, eine entsprechende Mehrwertabgabe leisten müssen.	Die Ergänzung ist formell unnötig, weil der Sachverhalt über das übergeordnete Planungsrecht und Art. 4a BZO der Stadt Kloten ohnehin bereits geregelt ist. Das Anliegen wird demnach materiell aufgrund des übergeordneten Rechts Rechnung getragen. Mit einem Neubauprojekt in der Zentrumszone wird ein Mehrwertausgleich fällig.		4.15
(19) In Abs. 3 sei zu ergänzen, dass das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren mit mehr als zwei Beteiligten zu erreichen sei.	Eine Präzisierung ist nicht nötig, weil eine Konkurrenz mindestens ein Mitbewerber bedingt.	Nicht berücksichtigt.	4.16
(20) In Abs. 4 sei zu ergänzen, dass mit jedem Bauvorhaben die Verpflichtung der Grundeigentümerschaften einhergehe, künftige Anwohnerinnen und Anwohner zwingend darüber zu informieren, dass es sich bei der Zentrumszone nicht um eine Wohnzone handle, sondern um eine Mischzone, und dass nahe der Zentrumszone eine Industriezone liege.	Siehe Stellungnahme zu Antrag (9).	Nicht berücksichtigt.	4.17
<b>Art. 4 Baubereiche</b>			
(21) Abs. 9 ist ersatzlos zu streichen und die Pflichtbaulinien im Plan aufzuheben oder aber den Wert auf 30-50% zu senken. <i>Die planerische Flexibilität wird durch die Pflichtbaulinie zu stark eingeschränkt. Die Bestimmung schränkt die Vielfalt ein. Die Anforderungen an die Gestaltung der Vorzone (Öffentlichkeit, Logistik, Gestaltung) sind ohnehin sehr hoch.</i>	Die weiteren qualitativen Anforderungen in den SBV sichern eine hochwertige städtebauliche Entwicklung. Die Pflichtbaulinie sind hierfür nicht zwingend. Zur Erhöhung des Projektierungsspielraums, insbesondere mit den qualifizierten Konkurrenzverfahren und zur Vermeidung von Konflikten mit anderen Bestimmung (Baumpfanzpflicht etc.) wird auf die Festlegung der Pflichtbaulinien verzichtet.	Berücksichtigt.	3.01, 8.01
<b>Art. 5 Dichte, Wohnanteile und Grünflächenziffer</b>			
(22) Die maximalen Wohnanteile sind wie folgt herabzusetzen: Baufelder A1 bis A4 max. 25% (statt 70%) Baufeld B1 max. 20% (statt 70%) Baufelder B2, B3 max. 15% (statt 70%) und , C1, C2 max. 15% (statt 80%) Baufelder D1 bis D3 max. 25% (statt 70%) <i>Die hohen Wohnanteile führen zu grossen Nutzungskonflikten, insbesondere Lärmklagen gegenüber bestehenden Industriebetrieben.</i>	Die Vorstudien und Lärmgutachten zeigen, dass mit konzeptionell-gestalterischen Lösungen die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können, oft sogar die Grenzwerte einer reinen Wohnzone (Empfindlichkeitsstufe II). Wohnanteile gemäss Revisionsvorlage sind demnach umsetzbar, ohne bestehende Betriebe per se zu gefährden. Die Wohnanteile sind zudem für das Erreichen der Stadtentwicklungsziele, insbesondere eines ausgewogeneren Verhältnisses zwischen Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung wichtig. Die Einwendung wird deshalb nicht berücksichtigt.	Nicht berücksichtigt.	4.18
(23) Abs. 2: Der Wohnanteil sei von max. 70 auf 80% zu erhöhen. <i>Insbesondere bei Grundstücken entlang von Sprossen ist Wohnen in den Erdgeschoss sinnvoll.</i>	Die Wohnanteile sind nach Baubereichen differenziert festgelegt. Auf eine zusätzliche Erhöhung der Wohnanteile wird verzichtet, weil dies der Entwicklungsabsicht zu einem lebendigen und durchmischten Quartier nicht stützt. Die Vorgaben des Regionalen Richtplans würden nicht eingehalten (Mindestanteil Gewerbe von 25%) und die höheren Bevölkerungspotenziale wären nicht auf die Infrastruktur (bspw. Schulen, Freiräume etc.) abgestimmt.	Nicht berücksichtigt.	2.01, 14.01

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen Begründungen (kursiv)	Stellungnahme der Stadt	Entscheid
(24) Abs. 2: Der maximale Wohnanteil soll nicht eingeschränkt werden. <i>Eine Mischnutzung führt zu Unzufriedenheiten betreffend Lärm.</i>	Erdgeschoss mit Wohnnutzungen entlang der Strassen sind ausgeschlossen, nicht jedoch in der zweiten Bautiefe. Die Wohnanteile werden belassen. Für eine Mischzone ist eine Regelung von Mindestanteilen für Wohnen und Gewerbe erforderlich. 100% Wohnen wäre nur einer Wohnzone erlaubt. Siehe auch Stellungnahme zu Antrag (23).	Nicht berücksichtigt. 15.01
(25) Abs. 2: Der Wohnanteil ist für den Baubereich A4 und B3 von 70 auf maximal 80 % zu erhöhen oder eventualiter die GFZ von 25 auf mindestens 20% bzw. von 20 auf mindestens 15% zu reduzieren. <i>Die überbaubare Fläche reduziert sich durch die Enteignung durch die VGB. Die real von einer Bebauung freizuhaltende Fläche beträgt 37%. Bei einer GFZ von mind. 20% beträgt diese immer noch hohe 33 %.</i>	Der regionale Richtplan verlangt, dass der Gewerbeanteil in der Mischzone nicht unter 25% liegen soll. Weil sich nicht alle Bereiche aufgrund ihrer Lage (Hauptstrassen/Eisenbahn) oder Form/Grösse im Steinacker gleich gut für Wohnnutzung eignen, sind die maximalen Wohnanteile differenziert festgelegt worden. Dabei wurden auch die resultierenden Gesamtentwicklungspotenziale berücksichtigt. Siehe auch Stellungnahme zum Antrag (23). Die Projektierungsspielräume sind überprüft und die minimalen Grünflächenanteile in der Folge auf 15 % reduziert worden. Zudem wurde die Möglichkeit der Unterbauung vergrössert und für bezeichnete spezielle Verhältnisse Kompensationsmöglichkeiten ermöglicht.	teilweise berücksichtigt. 17.01, 18.01
(26) Abs. 2: Die Grünflächenziffer soll für die Baubereiche C1 und C2 von 25 auf 20 % reduziert werden <i>Die überbaubare Fläche reduziert sich durch der Enteignung für das Glattalbahnprojekt, die Velohauptverbindung und die Verlegung des Bedenseebachs sehr stark. Die real von einer Bebauung freizuhaltende Fläche beträgt 37%. Bei einer GFZ von mind. 20% beträgt diese immer noch hohe 33 %.</i>	Die Grünflächenziffer bezieht sich nicht wie von den Einwendenden teilweise angenommen auf die heutige Parzellenfläche oder Teilbaubereichsfläche, sondern auf die vom Baugesuch erfassten massgebenden Grundstücksfläche. Gestützt auf die Einwendungen wurden die Projektierungsspielräume aufgrund der Landabzüge und beispielsweise den Anforderungen an die Notzufahrten überprüft, die minimalen Grünflächenanteile reduziert und die Möglichkeit der Unterbauung vergrössert.	berücksichtigt 3.02, 8.02
(27) Abs. 2: Die Grünflächenziffer von 20% soll für den Baubereich D2 reduziert werden <i>Die GFZ ist hoch und schränkt die Entwicklung stark ein. Das Mass kann mit Dachbegrünungen und unterbauten Grünflächen entschärft werden.</i>		
(28) Abs. 2: Die Grünflächenziffer soll überall mindestens 20% betragen. <i>Durch diese Massnahme werden überall Grüngürtel erstellt.</i>	Eine nach Baubereichen differenzierte Grünflächenziffer ist aufgrund der lagespezifischen Qualitäten und Belastungen sinnvoll und angezeigt. Im Baubereich D1 mit Schutzobjekten wäre eine Grünflächenziffer von 20% zu hoch. Zudem definiert die Ziffer nur das Mass aber nicht die Lage der Grünflächen. An der differenzierten Festlegung der Grünflächen wird festgehalten.	Nicht berücksichtigt 15.02
(29) Abs. 3 ist zu ergänzen mit einem zusätzlichen Dichtebonus für eine optionale Überbauung der Steinackerstrasse <i>Sollte eine Überbauung der Steinackerstrasse ermöglicht werden, wäre dies ohne entsprechenden Bonus nicht realistisch.</i>	Weil es noch keine konkreten Vorstellungen zur Überbauung der Steinackerstrasse gibt, weder Machbarkeit noch Lage oder Grösse eines solchen Vorhabens bekannt sind, ist eine Regelung in den Sonderbauvorschriften nicht zweckmässig. Hierzu wäre gestützt auf entsprechende Vorstudien ein Gestaltungsplan auszuarbeiten.	Nicht berücksichtigt. 8.03
(30) Abs. 3 ist ganz zu streichen und in den SBV schon zuzuweisen. <i>Die Zuweisung wird transparenter und klarer.</i>	Die Bestimmung berücksichtigt den Zusammenhang zwischen Arealgrösse und Dichtegrad. Je grösser die Arealfläche, desto grösser ist der Spielraum, um Bauvolumen mit hochwertigen Aussenräume platzieren zu können. Mit dem Bonus sollen im Sinne der Entwicklungsprinzipien Steinacker Eigentümerschaften von kleineren Arealen motiviert werden, Projekt zusammen mit Nachbarn zu entwickeln. Das «Einrechnen» des Bonus würde auf kleineren Grundstücken aufgrund des geringeren Spielraums die städtebauliche Qualität schmälern. Am Bonus-System wird deshalb festgehalten.	Nicht berücksichtigt. 15.03

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen <i>Begründungen (kursiv)</i>	Stellungnahme der Stadt	Entscheid
<b>Art. 6 Gesamthöhen</b>		
(31) In Art. 6 Abs. 1 sei die zulässige Gesamthöhe auf 20m statt 25m festzulegen, in Abs. 2 die zulässige Gesamthöhe auf 20m statt «frei» und in Abs. 4 die Anzahl Vollgeschosse auf 7 statt «frei» festzulegen. <i>Das Asphaltwalzwerk kann in einem Umkreis von 300m auf einer Höhe von 25m bis 40m über Terrain zu übermässigen Geruchsemissionen führen.</i>	Die Sonderbauvorschriften sind auf das Gutachten über die Emissionen des Asphaltwalzwerks abgestimmt. Deshalb ist die zulässige Gesamthöhe auf 25 m festgelegt.	Nicht berücksichtigt. 4.19, 4.20, 4.21
(32) Abs 1 und Abs. 2 ergänzen: Vorbehalten bleiben Einschränkungen den jeweils gültigen Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich. <i>Abs. 3 könnte falsch verstanden werden, dass bei Durchstossung der Höhereinschränkung immer eine Sondergenehmigung erteilt werden. Dies ist nicht der Fall und entscheidet alleine das BAZL</i>	Weil Sondergenehmigungen äusserst selten erteilt werden können, wurde dieser Satzteil aus der Bestimmung gestrichen. Eine Sondergenehmigung bleibt nicht ausgeschlossen. Die Einwendung wird berücksichtigt	Berücksichtigt. 5.08, 5.09, 15.04
<b>Art. 7 Nutzweise</b>		
(33) Art. 7 Abs. 1 korrigieren: Der Mindestwohnanteil sei auf 10% statt 25% festzulegen. <i>Wenn der Steinacker für Wohnen geöffnet wird, dann nicht so stark wie vorgesehen. Es sollen Nutzungskonflikt mit bestehenden Betrieben in der Industriezone vermieden werden.</i>	Weder der Wohnanteil noch der Gewerbeanteil dürfen gemäss regionalem Richtplan unter 25% liegen. Damit würde das Ziel, Nutzungen zu mischen, verfehlt.	Nicht berücksichtigt. 4.22
(34) Art. 7 Abs. 1: Von mindestens 25% Wohnanteil je Grundstück ist abzusehen und stattdessen je Baubereich festzulegen. <i>Damit wird die Möglichkeit geschaffen, reine Gewerbebauten zu erstellen.</i>	Der Mindestwohnanteil ist nicht je Grundstück festgelegt, sondern mit jedem Baugesuch nachzuweisen. Der Wohnanteil kann innerhalb des Bauvorhabens frei angeordnet werden und auch über das Areal hinaus transferiert werden (allg. Baurechtspraxis innerhalb der eigenen Bauzone). Das Erstellen reiner Gewerbebauten ist demnach möglich, wenn innerhalb des Areals oder in unmittelbarer Nachbarschaft der Mindestanteil nachgewiesen und gesichert werden kann.	Berücksichtigt. 15.05
(35) Die Anteile von konventionellem und preisgünstigem Wohnen sowie der Gewerbeanteile soll mit anderen Grundeigentümern abgetauscht werden können.	Der Transfer von spezifischen Wohnanteilen und Gewerbe ist im Rahmen der allgemeinen Rechtsprechung möglich. Der Abtausch muss in angemessener Distanz (nicht über Zonengrenzen hinweg) stattfinden und rechtlich gesichert werden. Der Sachverhalt muss in den Sonderbauvorschriften nicht speziell geregelt werden, wird aber im Planungsbericht erläutert.	Durch übergeordnete Rechtspraxis gesichert. 2.02
(36) Die Nutzung von Gewerbe und Industrie soll festgehalten werden. <i>Es braucht Vorgaben zum Gewerbe und zur Industrie, weil diese unterschiedlich laut sind und nebeneinander funktionieren müssen.</i>	Der Anteil an Gewerbe ist über den minimalen und maximalen Wohnanteil in den Sonderbauvorschriften geregelt. Industrienutzungen (mit stark störenden Emissionen der ES IV) sind mit der Z6 und der Empfindlichkeitsstufe III bereits ausgeschlossen und bedürfen keiner Präzisierung in den Sonderbauvorschriften. Gewerbenutzungen (inkl. Büro, Dienstleistungen, Retail, etc.) müssen die Anforderungen der Empfindlichkeitsstufe III erfüllen.	Nicht berücksichtigt. 15.07
(37) Art. 7 Abs. 2 korrigieren: Der Anteil an Familienwohnungen sei von mindestens 30% auf 15-20% zu reduzieren. <i>Der Markt kann nicht über eine starre Vorschrift reguliert werden. Zudem zeigt der Markt, dass Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern schwieriger zu vermieten oder zu verkaufen sind. Ein Anteil von 20% sind zur Erreichung eines durchmischten Stadtteil ausreichend.</i>	Der Bestand an Wohnungen und Häusern mit 4 oder mehr Zimmern beträgt in Kloten 42.2%. Zieht man hiervon die Einfamilienhausquote von 7.5% ab, beträgt der Bestand der Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern 34.7%. Die Wohnbautätigkeit der letzten 20 Jahre zeigt, dass in Kloten und der Flughafenregion immer mehr Businessapartments und Kleinstwohnungen für Zielgruppen erstellt werden, die als Zuzüger im Wirtschaftsraum Fuss fassen wollen. Diese Personengruppen ziehen auch schnell wieder weg. Das Ziel der Stadtentwicklungspolitik ist es deshalb, einen angemessenen Bestand an grösseren Wohnungen sicherzustellen. Vierzimmerwohnungen eignen sich für verschiedene Zielgruppen, d.h. sowohl für Familien, Einelternhaushalte, Seniorinnen die aus ihrem	Nicht berücksichtigt. 14.02, 17.02, 18.02

	<p>Einfamilienhaus ausziehen wollen, und Paare ohne Kinder. Auch die Homeoffice-Thematik sorgt für neue Ansprüche, nach Möglichkeit nicht viel mehr Wohnfläche, aber mehr Zimmer mieten zu wollen (d.h. flächeneffiziente 4Zimmer-Wohnungen).</p> <p>Die Bestimmung in den Sonderbauvorschriften will das Niveau des Wohnungsmixes halten und ein Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen sichern. Die Marktlage erfordert diese Sicherungsmassnahme, ohne dabei den Spielraum für die Projektentwicklung und nähere Definition der Zielgruppen einzuschränken. Die Bestimmung eignet sich, das Versprechen für eine qualitativ hochwertige Stadtentwicklung mit interessantem Wohnungsangebot einzulösen.</p>		
<p>(38) Art. 7 Abs. 2 ergänzen: «Bei Wohnungen, die nach Abs. 3 im Kostenmietmodell vermietet werden, beträgt dieser Anteil mindestens 40%».</p> <p><i>Bezahlbare Familienwohnungen sind Mangelware. Zudem sind Familienwohnungen oft weniger rentabel, weswegen es lukrativ ist, diesen Anteil bei den preisgünstigen Wohnungen besonders hoch anzusetzen</i></p>	<p>Der Antrag würde dazuführen, dass man innerhalb des Wohnanteils drei weitere Anteile nachweisen müsste und somit zu komplizierten Anforderungen in der Projektierung.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p>	<p>16.03</p>
<p>(39) Art. 7 Abs. 3 korrigieren: Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen sei ganz zu streichen oder von mindestens 20% auf 10% von zu reduzieren.</p> <p><i>Es ist gesellschaftspolitisch unbegründet, dass für gleiche Wohnungen unterschiedliche Preise verlangt werden.</i></p>	<p>Der Anteil an gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Kloten beträgt rund 11% in Bezug auf den Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern und 7.7% auf den Bestand inkl. Einfamilienhäuser. Da kein unüberbautes Bauland für neue Einfamilienhäuser bereitsteht resp. Einfamilienhäuser zusehens abgebrochen und durch kleine Mehrfamilienhäuser mit Stockwerkeigentum ersetzt werden, ist ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen wichtig. Der Handlungsbedarf wird dadurch verstärkt, dass im Geschosswohnungsbau in den Zentren zunehmend Businessapartments entstehen. Deshalb ist es wichtig, einen angemessenen Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu schaffen. Der Wert von 20% sichert langfristig einen heutigen stadtweiten Durchschnitt von rund 10%. Es ist wichtig, dass der Steinacker mit seinem neuen grossen Entwicklungspotenzial diesen Beitrag an die Stadtentwicklung leistet, weil es in Kloten an grösseren Entwicklungsmöglichkeiten mangelt und kleinere Arealentwicklungen viel weniger zur Stabilisierung des Wohnungsangebotes beitragen können. Der Steinacker resp. seine Eigentümerschaften profitieren durch die Umzonung und Sonderbauvorschriften von grossen planungsrechtlichen Mehrwerten. Mit dem Anteil preisgünstiger Wohnungen kann er einen Teil der Allgemeinheit zurückgeben und als Mehrwertausgleichsmassnahme monetär anrechnen lassen.</p> <p>Preisgünstiger Wohnraum ist in Kloten ein wichtiges wohnpolitisches Thema. Eine Reduktion des Mindestanteils und erst recht ein Verzicht darauf, liesse sich mit der vorliegenden Transformation im Steinacker und der Einführung der Wohnnutzung nicht begründen.</p> <p>Auf eine Erhöhung wird verzichtet, weil bei einer Überbauung mit Wohnnutzung, ungeachtet des realisierten Wohnanteils mindestens 20% der maximal zulässigen Wohnfläche, d.h. inkl. Dichtebonus, als preisgünstigen Wohnraum zu realisieren sind. Aus diesem Grund wird das Mass von mindestens 20% beibehalten.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p>	<p>14.03 16.02</p>
<p>(40) Art. 7 Abs. 3 korrigieren: Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen sei auf 30% zu erhöhen.</p> <p><i>Ein erhöhter Mindestanteil wäre wirtschaftlich vertretbar und wegen der grossen Ausnutzungspotenziale nicht weniger attraktiv zu bauen. Die Grundeigentümer:innen können zudem gemeinsam vereinbaren, bestimmte Gebiete an Genossenschaften abzutreten, die diesen Mindestanteil erfüllen. Die Genossenschaften würden sich darüber hinaus positiv auf die Entwicklung des neuen Quartiers auswirken.</i></p>			
<p>(41) Art. 7 Abs. 3 korrigieren: Der Verweis auf die kantonale Verordnung nach § 49 PBG ist zu verzichten.</p> <p><i>Es soll flexibel auf ein bestehendes Modell des Bundes, Kantons oder Gemeinde zurückgegriffen werden dürfen.</i></p>	<p>Für die Umsetzung dieser Bestimmung in der Praxis ist es wichtig zu wissen, was unter dem verlangten Kostenmietmodell für preisgünstigen Wohnraum verstanden wird. Ein «frei und offen lassen» ist nicht flexibel, sondern schafft Planungs- und Rechtsunsicherheit.</p> <p>Die Bestimmung in den Sonderbauvorschriften muss sich zudem auf eine Rechtsgrundlage im Planungs- und Baugesetz beziehen. Es macht deshalb keinen Sinn, den Rechtsbezug offen zu lassen.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p>	<p>15.06</p>

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen <i>Begründungen (kursiv)</i>	Stellungnahme der Stadt	Entscheid
(42) Allgemein: Der Standort der Schule soll in den Sonderbauvorschriften festgehalten sein. <i>Mit der Schulraumplanung soll zuerst begonnen werden, damit im Zeitpunkt der ersten Bauvorhaben der Schulraum bereit ist und nicht erst Jahre später.</i>	Die Schulraumplanung ist auf die Transformation Steinacker ausgerichtet und in Arbeit. Die Standortevaluation und potenzielle Standorte sind in der kommunalen Richtplanung festgehalten. Die Sonderbauvorschriften erlauben es überall im Perimeter eine Schule zu bauen, ausser in der 1. Bautiefe der Baufelder D entlang des nördlichen SBB-Bahngleises (Störfallvorsorge). Diese öffentliche Aufgabe ist nicht als Vorschrift in die SBV einzufügen, weil ohnehin kein Zwang besteht, nach den SBV bauen zu müssen.	Nicht berücksichtigt. 15.17
<b>Art. 8 Kristallisationspunkte</b>		
(43) Der Wortlaut in der Bestimmung zu den Kristallisationspunkten sei durch eine neue Formulierung zu ersetzen. <i>Die kumulativ zu erfüllenden Anforderungen gehen zu weit. Die Formulierung ist wenig konkret und kaum einschätzbar.</i>	Die Bestimmung wurde einfacher und klarer formuliert.	Berücksichtigt. 6.03
<b>Art. 9 Fassaden- und Dachgestaltung</b>		
(44) Abs. 5, wonach je 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche 50 m <sup>2</sup> Dachterrassen zu erstellen sind, sei zu streichen oder der Dachterrassenanteil auf 25 m <sup>2</sup> zu reduzieren. Alternativ könnte die Möglichkeit erlaubt werden, diese Flächen auch auf Zwischengeschoßen oder in freizugänglichen Räumen auszuweisen. <i>Die Dachflächen werden von PV-Anlagen beansprucht und es werden Fragen zur Zugänglichkeit, Betrieb und Sicherheit aufgeworfen. Es entsteht ein Widerspruch zu hochwertigen Attikawohnungen und es können ausreichen Gemeinschaftsflächen im Freiraum angeboten werden.</i>	Gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen werden als attraktiv beurteilt und generieren einen Mehrwert. Dachterrassen lassen sich bei volumetrisch abgestuften Überbauungen auch auf Zwischengeschoßen erstellen; sie müssen nicht immer zwingend auf dem höchsten Baukörper erstellt werden. Attikawohnungen mit privater Dachterrasse sind damit nicht ausgeschlossen und auch eine Kombination mit PV-Anlagen ist möglich, beispielsweise wenn PV-Anlagen zur Beschattung der Dachterrassen eingesetzt werden. Die Erstellung von gemeinschaftlichen Dachterrassen ist ein Entwicklungsprinzip im Steinacker, das auch tatsächlich umgesetzt werden soll. Deshalb wird an Bestimmung grundsätzlich festgehalten. Um den Projektierungsspielraum zu erhöhen, wird das Mass von 50 m <sup>2</sup> auf 25 m <sup>2</sup> reduziert.	Teilweise berücksichtigt. 3.03, 8.04
(45) Abs. 5 ist zu starr und flexibler zu gestalten. <i>Je nach Gebäude und Nutzung bedarf es mehr oder weniger Dachterrassen.</i>	Die Regelung ist flexibel. So ist es nicht notwendig pro Gebäude eine Dachterrasse zu erstellen. Es können mehrere kleinflächigere Dachterrassen oder wenige grosse angeboten werden. Eine Unterscheidung zwischen Gewerbe und Wohnen wird nicht als zielführend betrachtet; auch Arbeitnehmende schätzen Aufenthaltsbereiche während den Arbeitspausen.	Nicht berücksichtigt. 15.08
<b>Art. 10 Anforderungen an den Aussenraum</b>		
(46) Abs. 6, wonach Grünfläche nur zu 1/5 unterbaut werden dürfen, ist zu streichen oder der Anteil der unterbaubaren Fläche ist auf 1/2 zu erhöhen. <i>Die planerische Flexibilität wird zu stark eingeschränkt und behindert baufeldübergreifende Tiefgaragen. Ein qualitativer Mehrwert ist nicht erkennbar. Die Baugruben von Alltastensanierungen sollen für Untergeschosse genutzt werden können.</i>	Der Steinacker weist einen hohen Versiegelungsgrad und damit eine starke Hitzeentwicklung auf. Um behagliche Siedlungsräume zu schaffen ist es wichtig, Regenwasser zurückzuhalten und die Freiraum hochwertig bepflanzen zu können. Die Qualität der Grünflächen, insbesondere der Bepflanzung, wird in den Bereichen mit Unterbauung jedoch geschmälert, da die Tiefe für das Wurzelwerk und die Versickerung und Retention von Regenwasser gemindert wird und Bäume bei Flachdachsanierungen wieder gefällt werden müssen. Deshalb ist es wichtig nicht unterbaute Bereiche eines Grundstücks zu sichern. Die Grünflächenanteile sind in fast allen Baufeldern reduziert worden und auch der Anteil der unterbauten Fläche auf ein Drittel erhöht werden, was materielle in etwa dem beantragten Anteil entspricht.	Teilweise berücksichtigt. 1.09, 3.04, 8.05, 17.04, 18.05
(47) Die Bestimmung, wonach für Wohnungen ab 2 Zimmern ein privater Aussenbereich (Sitzplatz, Loggia oder Balkon) zur Verfügung gestellt werden soll, sei für Kleinwohnungen zu streichen.	Mit der Gebietsentwicklung soll eine hochwertige Entwicklung stattfinden, um eine gute soziale Durchmischung auch mit statushöheren Bevölkerungsschichten zu gewährleisten. Die Bestimmung	Nicht berücksichtigt. 3.05

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen Begründungen (kursiv)	Stellungnahme der Stadt	Entscheid
<i>Die Bestimmung verteuert die Erstellungskosten der Wohnungen. Zudem stehen diesen Bewohnerinnen und Bewohner mit den gemeinschaftlichen Dachterrassen und Grünflächen Freiräume zur Verfügung.</i>	sichert qualitativ hochwertige Wohnungen, weil diese Freiräume auch Lärmgrenzwerte für Wohnzonen erfüllen müssen. Die Erstellungskosten für Balkone fallen da wenig ins Gewicht. Die Einwendung wird deshalb nicht berücksichtigt.	
<b>Art. 12 Aussenraumelemente</b>		
(48) Art. 12 Abs. 1 SBV: Die öffentlich zugänglichen Plätze sollen nicht einheitlich gestaltet werden. Weil 'einheitlich gestaltet' eine unklare Bestimmung sei, soll eine Formulierung wie beispielsweise 'sind attraktiv zu gestalten' zu wählen. <i>Überall dieselben gestaltete Plätze machen keinen Sinn. Vielmehr sollten unterschiedliche Konzepte pro Plätze möglich machen.</i>	Die Absicht der Bestimmung war nur die einheitliche Gestaltung eines Platzes, wenn dieser von zwei Eigentümerschaften erstellt werden müsste. Dieser Fall wird kaum eintreten und eine gute Gestaltung kann auch mit dem vorgeschlagenen Formulierung gesichert werden. Die Bestimmung wird im Sinne des Antrags angepasst.	Berücksichtigt. 3.06, 15.09
(49) Art. 12 Abs. 3 SBV: Die Definition widerspricht Art. 10 Abs. 5. <i>Art. 12 handelt mehrere Bereiche ab. Der Grünraum sollte separat abgehandelt werden.</i>	Art. 10 Abs. 5 regelt die Anforderungen an die Grünflächen, welche zur Einhaltung der Grünflächenziffer in allen Baubereichen nach Sonderbauvorschriften nachgewiesen werden müssen. Art. 12 umschreibt hingegen nur die Anforderungen an die im Ergänzungsplan Steinacker separat bezeichneten Plätze und des Parks (vormals Grünraum genannt) Art. 12 Abs. 3 bezieht sich nur auf den Park resp. Grünraum vor dem Baufeld C1. Ein Widerspruch besteht nicht.	Nicht berücksichtigt. 15.10
<b>Art. 13 Parkplatzreglement</b>		
(50) Die Reduktion des PP-Normbedarfes ist auf Grund einer unabhängigen, wissenschaftlichen Abklärung des Verkehrsaufkommens festzusetzen. <i>Mit dem Wachstum der Bevölkerung wird das Verkehrsaufkommen in noch unbekanntem Ausmass wachsen. Das umgrenzende Verkehrsnetz stösst jedoch schon heute an seine Grenze. Eine reibungslose Zu- und Wegfahrt für die bestehenden Gewerbebetriebe kann nicht zugesichert werden.</i>	Mit den Verkehrsuntersuchungen zum Glattalbahnprojekt und den steinackerspezifischen verkehrsplanerischen Voruntersuchungen liegen ausreichend verkehrsplanerischen Abklärung vor. Die Ergebnisse verkehrlichen Untersuchungen und Rahmenbedingungen wurden in der Beilage 6 zusammengefasst. Weitere Abklärungen sind nicht notwendig.  Es liegen Messungen zur Belastung des bestehenden Strassennetzes vor, zu aktuellen Rückstauängen im Raum Kloten und zur gegenwärtigen Parkplatzzahl im Gebiet Steinacker. Zudem wurden Verkehrsprognosen und Simulationen erstellt. Weil die Strassenkapazitäten limitiert sind, müssen Massnahmen getroffen werden, um die morgendlichen und abendlichen Spitzenstundenbelastungen nicht zunehmen und die Anreize zur Nutzung des öffentlichen und nichtmotorisierten Individualverkehrs geschaffen werden.  Bauvorhaben im Stadtzentrum von Kloten zeigen bereits heute, ohne verbesserte Erschliessung durch Velohauptverbindung und Glattalbahn, dass der minimale Bedarf gemäss heutiger Parkplatzverordnung von 0.6 PP/Wohnung mit Mobilitätskonzepten unterschritten werden und in der Praxis funktionieren. Die Werte von 0.3 PP/Wohnung in der Sonderbauvorschriften stützen sich auf die Voruntersuchungen, wonach mit dem Bau der Glattalbahn und Velohauptverbindung der Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen abnehmen und somit ein deutlich geringerer Bedarf an Autoabstellplätzen resultieren wird.	Nicht berücksichtigt. 6.02
(51) In Art. 13 Abs. 1 SBV sei die maximale PP-Zahl für Wohnnutzung von 20% auf 40% bis 50% zu heben. Das Mass für das Gewerbe ist beim Normbedarf zu belassen oder nur auf 60% zu senken. <i>Die Reduktion ist unverhältnismässig hoch, in Widerspruch zu den Bedürfnissen der Zielgruppe und widerspricht der Gleichbehandlung mit Gewerbenutzungen.</i>	Die Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes lässt keine so hohen PP-Zahlen zu, weshalb mit der Glattalbahn und der Velohauptverbindung neue Infrastrukturen und Mobilitätsangebote geschaffen werden. Die Zielgruppe der Bewohnerschaft hat sich am Mobilitätsangebot auszurichten und nicht umgekehrt.  Die schärferen Vorgaben für Wohnnutzung sollen Mehrverkehr vermeiden und Strassenkapazitäten für Gewerbeverkehr sichern. Die differenzierte Betrachtung von Wohnen und Gewerbe wird gemacht, um das Gewerbe nicht übermässig zu behindern und dem Bestand an Betrieben gerecht zu	Teilweise berücksichtigt. 1.10, 3.07, 8.06, 17.03, 18.03

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen Begründungen (kursiv)	Stellungnahme der Stadt	Entscheid	
<i>Die Reduktion bei Wohnnutzung ist zu krass, weil grosse und kleine Wohnungen gleichbehandelt werden. Der Bedarf ist höher, weil es auch 1- und 2-Zimmerwohnungen geben wird.</i>	werden. Die maximale Abstellplatzzahl für Wohnnutzung wird im Sinne der Einwendung 20% auf 30% des Normbedarfs angehoben, die Bestimmung für Gewerbenutzung aber nicht angepasst. Eine höhere Anzahl an Parkplätzen sind gemäss Art. 13 Abs. 2 mit einem Mobilitätskonzept zulässig, wenn aufgezeigt wird, wie die Zusatzbelastung in den Verkehrsspitzenstunden verhindert wird.		
(52) Die Reduktion der PP-Zahl sollte vorsichtig gewählt werden. Es sollte die Möglichkeit zur Erstellung von Parkhäusern festgehalten werden, um einzelne Gebiete autoarm zu gestalten. <i>Der Hinweis auf Parkhäuser fehlt in den SBV. Zudem sollte die Möglichkeit zur Erstellung von PP in Erdgeschoss offenbleiben.</i>	Es werden Vorgaben zur Anzahl, jedoch nicht zur Lage gemacht. Die Reduktion der PP-Zahl wird von 20% auf 30% angehoben. Die Sonderbauvorschriften lassen es offen, ob Autoabstellplätze in Tiefgaragen, Erdgeschoss oder in Parkhäusern erstellt werden. Parkhäuser können auf private Initiative hin erstellt werden. Eine Pflicht, Abstellplätze in gemeinschaftliche Parkhäusern zu errichten, würde eine neue Abhängigkeiten schaffen und die Komplexität der Planung unnötig erhöhen.	Teilweise berücksichtigt.	15.11
<b>Art. 14 Erneuerbare Energien</b>			
(53) Die Bestimmung streichen, dass ein Wärmeverbund anzuschliessen sei. <i>Es finden grosse Innovationen und Entwicklungen statt im Bereich Erneuerbare Energien, die ökologischer sein werden als ein Wärmeverbund. Ein Wärmeverbund wäre zu teuer, zu unflexibel und zu wenig ökologisch.</i>	Ein Wärmeverbund wird bereitgestellt, wenn dieser ökologische und wirtschaftliche Vorteile mit sich bringt und die Klimaschutzziele gut erreichen lassen. Die Anschlusspflicht gilt nur, wenn ein Wärmeverbund bereitgestellt wird. Die Option einer Anschlusspflicht ist für die Effizienz und den wirtschaftlichen Betrieb des Systems wichtig. Die Bestimmung wird deshalb nicht gestrichen.	Nicht berücksichtigt.	4.23
<b>Art. 15 Lärmschutz</b>			
(54) Art. 15 Abs. 1 SBV ist wie folgt zu ersetzen: «Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III, wobei im Rahmen jedes Bauvorhabens nachzuweisen ist, dass künftige Anwohner des Gebäudes in vollster Kenntnis des Umstands sind, dass es sich bei der Zentrumszone nicht um eine Wohnzone, sondern um eine Mischzone handelt, neben welcher eine Industriezone liegt.»	Es gibt keine planungsrechtliche Grundlage im Planungs- und Baugesetz, um Informationspflichten zu regeln. Siehe Stellungnahme zu Antrag (9).	Nicht berücksichtigt.	4.23
(55) Art. 15 Abs. 1 SBV ergänzen mit: «Für bestehende Gebäude mit IGW-Überschreitungen durch Fluglärm entsteht durch die Aufzoning kein Anspruch auf Schallschutzmassnahmen auf Kosten des Flughafens Zürich.» <i>Der Steinacker liegt in der AGL. Wohnnutzungen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Anforderungen an einen hochwertigen Schallschutz erfüllt sind (Anforderungen Art. 31 a LSV). Es besteht kein Anspruch auf Schallschutzmassnahmen auf Kosten des Flughafens.</i>	Der Sachverhalt wird als Vollzugshinweis im Erläuterungsbericht dokumentiert. Es ist nicht richtig, dies in den Sonderbauvorschriften Steinacker als eigene «Bauvorschrift» aufzunehmen.	Nicht berücksichtigt.	5.10
(56) Art. 15 Abs. 1 SBV: Die Empfindlichkeitsstufen sollen unterschieden nach 1. und 2. Bautiefe differenziert festgelegt werden. <i>Die 2. Bautiefe ist von Verkehrslärm geschützt und reine Wohnbauten könnten auch der ES II zugewiesen werden.</i>	Die Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe gilt im ganzen Steinacker. Es wird darum einheitlich die ES III zugewiesen, was üblich ist und der Praxis entspricht. Eine differenzierte ES-Zuweisung ist nicht zweckmässig, weil weder die Nutzungsanteile noch die Nutzungsverteilung bekannt sind. Ganz im Gegenteil: Mit der Vision Steinacker wurde explizit festgehalten, dass man über Nutzungen stapeln, d.h. Nutzungen mischen will. Es ist nicht die Absicht der Gebietsentwicklung, reine Wohnquartiere zu erstellen.	Nicht berücksichtigt.	15.12
(57) Art. 15 Abs. 2 SBV sei zu präzisieren. <i>Es ist klarzustellen, ob die Anforderungen an den Aussenlärm für Wohnungen mit zwei oder mehr lärmempfindlichen Zimmern gilt oder grundsätzlich immer. Zudem ist klarzustellen, ob der Nachweis von maximal 60 dB(A) nur gegenüber Strassen- und Eisenbahnlärm gilt oder auch gegenüber Gewerbelärm.</i>	Die Bestimmung wurde präzisiert. Sie gilt für alle Wohnungsarten. Der Aussenraum muss ausreichend vor Strassen- und Bahnlärm geschützt sein.	Berücksichtigt.	8.07

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen <i>Begründungen (kursiv)</i>	Stellungnahme der Stadt	Entscheid
(58) Art. 15 Abs. 2 SBV sei zu streichen. <i>Die Lärmschutzpraxis des Kanton Zürich wurde gemäss Bundesgerichtsentscheid nicht gestützt. Somit ist der Verweis auf die kantonale Praxis nicht zielführend. Vielmehr sollte auf das Lärmschutzgesetz und die Verordnung verwiesen oder ganz gestrichen werden</i>	Art. 2 verweist auch nicht auf die kantonale Praxis, deren Rechtsauslegung umstritten war. Die Bestimmung stellt gegenüber der Lärmschutzverordnung erhöhte qualitative Anforderung dar, dass ein Fenster die Immissionsgrenzwerte einer Wohnzone (Empfindlichkeitsstufe II) einhalten muss. Dass schafft eine bessere Wohnqualität und vermindert Lärmkonflikte mit Gewerbenutzungen.	Nicht berücksichtigt. 15.13
(59) Art. 15 SBV soll um einen Abs. ergänzt werden, der folgenden Inhalt hat: «Die Grundeigentümerschaften von Wohngebäuden sind zur Zustimmung zur Errichtung von Dienstbarkeiten verpflichtet, welche zwischen diesen Grundeigentümerschaften von Wohngebäuden und den Industriebetrieben der Industriezone Steinacker abgeschlossen werden müssen. Gegenstand dieser Dienstbarkeiten ist, dass die Grundeigentümerschaften von Wohngebäuden im Gebiet Steinacker Immissionen entschädigungslos zu dulden haben, welche durch die Industriebetriebe der Industriezone Steinacker verursacht werden.» <i>Bestehende Betriebe in der Industriezone sollen vor Lärmklagen und Einschränkungen ihrer Betriebsform geschützt werden. Die Grundeigentümerschaften von Entwicklungspartnern sollen die Verantwortung für künftige Konflikte tragen.</i>	Es fehlt eine Rechtsgrundlage, um solche Dienstbarkeiten im Grundbuch fordern zu können.	Nicht berücksichtigt. 4.24
(60) Art. 15 SBV soll um einen Abs. 5 ergänzt werden, der wie folgt lautet: «Die Grundeigentümerschaften verpflichten sich zur Leistung von Mehrwertabgaben, die im Verhältnis zum Wohnanteil der jeweiligen Liegenschaften stehen. Sollte es zu zivilprozessualen oder öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten aufgrund übermässiger Immissionen – verursacht durch die Industriebetriebe der Industriezone Steinacker – kommen, verpflichten sich die Grundeigentümer der entsprechenden Liegenschaften (mit Wohnanteil), diese Verfahren zu finanzieren. Das Gemeinwesen kann eine finanzielle Hilfestellung leisten.» <i>Betriebe in der Industriezone sollen vor den Kostenfolgen von Lärmklagen geschützt werden.</i>	Für diesbezügliche Regelungen in der BZO oder den Sonderbauvorschriften fehlt es an einer Rechtsgrundlage im öffentlichen Baurecht. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.	Nicht berücksichtigt. 04.25
(61) Art. 15 SBV sein zu ergänzen mit neuem Absatz: «Für Wohnungen, die innerhalb der Abgrenzungslinie gemäss kantonalem Richtplan liegen, sind Schallschutzmassnahmen mit erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181 vorzusehen. Schlafräume sind mit Schalldämmlüftern und automatischen Fenster-schliessern auszustatten (Art.31a LSV).»	Der Antrag betrifft Bauauflagen, die bereits in der Lärmschutzverordnung geregelt sind und nur einen Teil der Baubereiche im Steinacker betreffen. Eine Wiederholung der Rechtslage ist nicht notwendig.	Nicht berücksichtigt. 5.11
<b>Art. 16 Abfälle</b>		
(62) Den SBV sein ein übergreifendes Konzept zur Lage von Abfallanlagen (Hauskerricht, Glas, Gewerbe, Grün) zu hinterlegen. <i>Sobald jede Überbauung für sich eine Unterfluranlage plant, kommt es zum Entsorgungschao.</i>	Ein Zusammenführen von Entsorgungsplätzen wird angestrebt und als zweckmässig beurteilt. Vorgaben in den Sonderbauvorschriften zum Standort von Hauskehranlagen sind nicht stufengerecht und abhängig von der Etappierung der Projekten. Die Bestimmung wird dahingehend präzisiert, dass Unterflurcontainer nur für Hauskehr erstellt werden müssen.	Nicht berücksichtigt. 15.14



(Nr.) Anträge aus den Einwendungen <i>Begründungen (kursiv)</i>	Stellungnahme der Stadt	Entscheid
<b>Art. 17 Störfallvorsorge</b>		
(63) In Art. 17 SBV sei zu berücksichtigen: «Innerhalb eines Bereiches von 50 m ab der Achse des nördlichsten SBB Gleises sind Fluchtmöglichkeiten auf die bahnabgewandte Gebäudeseite zu gewährleisten und dem Brandschutz der bahnabgewandten Fassaden erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken (z. B. nicht brennbare Fassaden).»  (64) In Art. 17 SBV sei zu berücksichtigen: «Innerhalb eines Bereiches von 100 m ab der Achse des nördlichsten SBB Gleises sind keine Nutzungen mit eingeschränkten Möglichkeiten zur Selbst- und Fremdreueung (z.B. Altersheime, Kinderheime, Schulen) anzuordnen und es sind Fluchwege nach Möglichkeit zu Notausgängen auf der bahnabgewandten oder seitlichen Gebäudeseiten zu führen»	Art. 17 wurde gestützt auf die Konzeptentwicklung neu formuliert entspricht materiell den Anträgen. Neu sind auch Schulen in der 1. Bautiefe ausgeschlossen. Die Erstellung eines Gebäudes in der ersten Bautiefe mit risikoärmeren Nutzungen führt zu niedrigen, d.h. tragbaren und verhältnismässigen Risiken in der zweiten Bautiefe. Zusätzlich gelten innerhalb der ersten 50 m ab Gleisachse erhöhte Anforderungen an die Entfluchtung und Materialisierung der Bauten.	Berücksichtigt. 13.01, 13.02, 15.15
(65) Art. 17 lit. b SBV: Die Vorgaben sind zu detailliert und nur allgemein abzuhandeln. <i>Die detaillierten Angaben können in den nächsten 20 Jahren ändern, daher sollte auf die aktuellen Vorschriften der Störfallverordnung hingewiesen werden.</i>	Das Planungsvorhaben gilt aufgrund des zukünftigen Personenaufkommens und der vorgesehenen empfindlichen Nutzung (Schulhaus) als risikorelevant, weshalb konkrete Massnahmen zur Reduktion der Risiken zu treffen sind. Ein allgemeiner Hinweis auf die übergeordnete Gesetzgebung reicht hier nicht aus.	Nicht berücksichtigt. 15.16
(66) In Art. 17 SBV sei zu berücksichtigen: «Soweit möglich sind Aufbordungen bei den Gebäudezugängen und Gebäudezufahrten auf der bahnabgewandten Gebäudeseite zu erstellen, um das Eindringen von gefährlichen Flüssigkeiten in die Gebäude zu verhindern.»	Die Anforderung, wonach Massnahmen gegen das Eindringen von gefährlichen Flüssigkeiten zu treffen sind, wird in Art. 17 Abs. 2 aufgenommen. Neben dem Aufborden sollen auch andere Massnahmen möglich sein.	Berücksichtigt. 13.03
<b>Art. 18 Antritt der Sonderbauvorschriften</b>		
(67) Grundeigentümerschaften sollen auch noch zu einem späteren Zeitpunkt eine Entwicklung nach Sonderbauvorschriften beantragen können. <i>Viele Eigentümerschaften können sich heute noch nicht festlegen, wie sie ihre Grundstücke später nutzen und gestalten wollen.</i>	Der Antrag in der Einwendung wurde allgemein, d.h. ohne Bezug auf Art. 18 der Sonderbauvorschriften formuliert. Es ist unklar, ob dieser sich auf die Antrittsklausel und/oder auf eine mögliche spätere Umzonung von der Industriezone Is in die Zentrumzone Z6 (und damit verbunden auch in einen möglicherweise erweiterten Perimeter der Sonderbauvorschriften) bezieht. Es wird nachfolgend auf beide Aspekte Stellung bezogen.  Art. 18 erlaubt jeder Eigentümerschaft zum Zeitpunkt ihrer Grundstückentwicklung zu wählen, ob diese nach Sonderbauvorschriften erfolgen soll oder nach Regelbauweise. Sie braucht keinen Antrag zu stellen, sondern den Nachweis zu erbringen, ob das Bauvorhaben die Anforderungen der Sonderbauvorschriften erfüllt.  Weiter wird mit der Revision des kommunalen Richtplans das ganze Gebiet Steiancker, d.h. auch die aktuell noch in der Industriezone verbleibenden Grundstücke als mögliches Transformationsgebiet bezeichnet. Damit wird die Rechtsgrundlage geschaffen, dass diese Areale zu einem späteren Zeitpunkt einer Zentrumzone zugeführt werden können und der Geltungsbereich/Perimeter der Sonderbauvorschriften ausgeweitet werden können.	Berücksichtigt. 1.06
<b>Allgemein</b>		
(68) In den Sonderbauvorschriften sei schriftlich festzuhalten, dass die Zugänglichkeit der Grundstücke zu gewährleisten sei. Zudem sei die Abstimmung des Glattalbahnprojekts auf die Revision der Bau- und Zonenordnung zu überprüfen.	Alle Grundstücke sind heute erschlossen. Die Aufrechterhaltung der Zugänglichkeit wird im Rahmen des Glattalbahnprojekts als auch bei der Entwicklung mit Bauvorhaben nach Regelbauweise und Sonderbauvorschriften von der Baudbehörde überprüft (insbesondere Einhaltung §228 und	Durch übergeordnetes Recht sichergestellt. 1.04

<p>(69) In den SBV sei festzuhalten, wie die Sprossen, Plätze und Kristallisationspunkte finanziert und unterhalten werden. <i>Die Grundeigentümer wollen kaum für zusätzliche Kosten aufkommen. Der Verteilschlüssel ist vorgängig zu definieren.</i></p>	<p>§234 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich). Eine spezielle Regelung in den Sonderbauvorschriften wäre eine Wiederholung und rechtlich nicht notwendig.</p> <p>Da die Finanzierung von Bauten und Anlagen sich auf gängige Rechtspraxis stützt, wird diese nicht in den Sonderbauvorschriften geregelt. Grundsätzlich muss jede Grundeigentümerschaft die Anlagen auf seinem Grundstück auf eigene Kosten erstellen, weil es sich bei den Kristallisationspunkten, Plätzen und Sprossen primär um Gestaltungsanforderungen an die Aussenraumgestaltung handelt und Erschliessungselemente resp. Ausstattungen und Ausrüstungen im Sinne von § 80 PBG. Mit Ausnahme des Grünraums nach Art. 12 Abs. 1 SBV und den im Richtplan festgelegten Fuss-/Radverbindungen regeln die Sonderbauvorschriften ausschliesslich private oder gemeinschaftliche Ausstattungen, welche im Sinne von Feinerschliessungsanlagen von den Grundeigentümerschaften zu finanzieren sind.</p> <p>Für die öffentlich zugängliche Bereiche kann der Unterhalt analog zur Praxis zu Feinerschliessungsplanung die Stadt Kloten übernehmen. Weil die Sprossen, Plätze und Kristallisationspunkte nur erstellt werden müssen, wenn die Sonderbauvorschriften in Anspruch genommen werden, wird der bauliche und betriebliche Unterhalt mit dem konkreten Bauvorhaben mittels Dienstbarkeiten projektspezifisch geregelt. Die Stadt Kloten leistet weiter Beiträge an Anlagen, die auch der Groberschliessung dienen, beispielsweise an die «Brückenschläge» als Anbindung an die übergeordneten Naherholungsbiote und angrenzenden Quartiere.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p> <p>1.05, 15.18</p>

### 2.3. Einwendungen zum Ergänzungsplan Steinacker

Bezug	(Nr.) Anträge aus den Einwendungen Begründungen (kursiv)	Stellungnahme der Stadt	Entscheid / Pendeuz
<b>Pflichtbaulinie</b>			
6.04	(70) Bei den Grundstücken Kat.-Nr. 3828 und 3829 (A1.7) sei auf die Pflichtbaulinie zu verzichten. <i>Ein öffentliches Interesse für die eingerückte Pflichtbaulinie besteht nicht. Es entsteht ein ungerechtfertigter Minderwert für das ohnehin kleine Grundstück. Ein Minderwert müsste entschädigt werden.</i>	Die Pflichtbaulinie schränkt die Ausnutzung/Dichte nicht ein und der Versatz war mit dem Standort unmittelbar an der künftigen VBG-Haltestelle begründet. Da die Anordnungsspielräume mit den SBV-Dichte nicht riesig ist und es wahrscheinlich ist, dass die Ränder der Baubereichsbegrenzung ohnehin belegt werden, kann auf die Pflichtbaulinie entlang der Steinacker- und Bassersdorferstrasse verzichtet werden. Die Flexibilität erhöht sich damit, ohne qualitative Einbusse im Städtebau befürchten zu müssen. Die Pflichtbaulinie wird im Ergänzungsplan und Art. 4 Abs. 9 SBV gestrichen.	Berücksichtigt.
<b>Sprossen</b>			
6.05	(71) Beim Grundstück Kat.-Nr. 3829 (A1.7) sei auf die Sprosse zu verzichten. <i>Die Einschränkung durch die Sprosse ist gross und unverhältnismässig.</i>	Die Sprosse erlaubt die volle Ausnutzung/Dichte auf dem Grundstück und begründet sich mit der Verbindung und dem Luftkorridor unmittelbar an der künftigen VBG-Haltestelle. Die Sprosse an dieser Lage ist für das Gesamtareal wichtig und verhältnismässig.	Nicht berücksichtigt.
1.07	(72) Die drei Sprossen im Baufeld B sind zu überprüfen und die mittlere zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 3852 und 6123 zu streichen. <i>Drei Sprossen schränken die Nutzung des Grundstücks zu stark ein. Die mittlere Sprosse behindert die bauliche Entwicklung zu stark. Das Wegnetz sei in diesem Bereich zu engmaschig.</i>	Die drei Sprossen und damit die Maschenweite der Durchwegung ist auf die geplante Haltestelle der Glattbahn abstimmt. Damit wird eine angemessene Zugänglichkeit gewährleistet. Der Abstand von 80m bis 100m ist der Funktion angemessen. Die Anzahl und Lage entspricht jener auch der nördlich der Steinackerstrasse angeordneten Sprossen und Durchwegungen. Die mittlere Sprosse auf der Grundstücksgrenze ist nicht lagegenau und kann mit der Arealentwicklung auf die geplante Bebauungs- und Freiraumstruktur abgestimmt werden. Wenn sinnvoll, können auch zwei Sprossen zusammengelegt und dafür etwas grosszügiger gestaltet werden. Die Sonderbauvorschriften gewährleisten die Nutzung des Grundstücks und einen grossen Projektierungsspielraum. Die Bestimmungen zu den Sprossen sind demnach zumutbar.	Nicht berücksichtigt.
1.07, 1.08	(73) Die Durchwegung sei standort- und grundstücksspezifisch zu beurteilen. (Bezug zu Antrag (72))	Das Anliegen, die Durchwegung standort- und grundstücksspezifisch festzulegen, ist so im Ergänzungsplan und den Bestimmungen erfolgt. Mit der Möglichkeit, die Lage der Sprosse zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 3852 und 6123 mit dem eigenen Bauprojekt zu bestimmen, wird dem Antrag entsprochen. Zudem kann die Lage der Sprosse mit der nachbarschaftlichen Vereinbarung verändert werden.	Berücksichtigt.
8.08	(74) Entlang dem Bedenseebach ist mit der Baubereichsabgrenzung und der Sprosse ein planerischer Handlungsspielraum einzuräumen.	Die Baufelder C1 und C2 wurden mit dem Ziel zusammengelegt, den Projektierungsspielraum für den Bedenseebach zu vergrössern. Die Festlegung des Gewässerraumes für den Bedenseebach erfolgt ohnehin in einem separaten Verfahren und geht immer den Sonderbauvorschriften vor. Um diesbezüglich Unsicherheiten zu vermeiden,	Berücksichtigt.

	<i>Für den qualitativen Einbezug des Bedenseebaches in die Planung der Baubereiche C1 und C2 ist der Spielraum der Verortung zu erweitern. Es sind geeignete Massnahmen, z.B. Öffnung der Baubereiche zu suchen.</i>	wurde Art. 4 Abs. 3 SBV präzisiert (Gewässerräume gehen den SBV vor). Durch den Verzicht, den Gewässerraum unnötigerweise zusätzlich mit Baubegrenzungslinien zu sichern, sind auch die beiden Sondernutzungspläne besser und immer widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt.	
<b>Kristallisationspunkt</b>			
6.06	(75) Beim Grundstück Kat.-Nr. 3829 (A1.7) sei auf die Eintragung eines Kristallisationspunktes zu verzichten. <i>Die Einschränkung durch einen Kristallisationspunkt gehen zu weit. Die Anforderungen von Pflichtbaulinie, Sprosse und Kristallisationspunkt beeinträchtigen die Nutzbarkeit und den Wert unverhältnismässig.</i>	Die Kristallisationspunkte an der künftigen VBG-Haltestelle werden als sehr wichtig erachtet, da dort eine hohe Frequentierung erwartet wird und eine attraktive Lage resultiert. Am Kristallisationspunkt wird festgehalten.	Nicht berücksichtigt.
<b>Plätze</b>			
1.03	(76) Auf der Parzelle 6123 muss die Erschliessung trotz der Bestimmung zur Schaffung des öffentlichen Platzes gewährleistet sein.	Die Erschliessung des Grundstücks ist gewährleistet, weil die Form und Lage des Platzes im Ergänzungsplan schematisch, das heisst nicht lagegenau festgelegt ist. Platz und Grundstückerschliessung schliessen sich nicht grundsätzlich aus und können im Bauprojekt aufeinander abgestimmt werden.	Berücksichtigt.
18.04	(77) Es sei der auf der Parzelle 3840 vorgesehene öffentliche Platz so zu verschieben, dass er die Parzellen 3840 und 3841 proportional zur Parzellengrösse belastet. <i>Es ist nicht sachgerecht, die Last eines Platzes einer Grundeigentümerschaft alleine aufzubürden, sondern besser zu verteilen.</i>	Der Platz orientiert sich in seiner Lage an der geplanten GTB-Haltestelle. Die Pflicht zur Erstellung eines Platzes einer Grundeigentümerschaft zu übertragen, ist vertretbar, weil die Projektierungsfreiheit gross bleibt und die Lage und Situierung des Platzes auf dem Grundstück frei ist. Zudem erleichtert dies die Projektentwicklung, weil keine Abstimmung mit dem Nachbargrundstück erforderlich ist. Dafür hat die Nachbarliegenschaft die Pflicht, einen Kristallisationspunkt zu schaffen und so einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung und Belebung des Steinackers zu leisten.	Nicht berücksichtigt.

### 3. Umgang mit Ergebnissen der 2. Vorprüfung

(Nr.) Hinweise aus 2. Vorprüfung  
Begründungen (kursiv)

Umgang in Revisionsvorlage

<b>Bau- und Zonenordnung</b>	
(78) P1 Art. 17, Grundmasse Zentrumszone. Querverweis in Fussnote Nr. 5 zu Art. 16 Abs. 6 statt 5 überprüfen.	Der Bezug auf Art. 16 Abs. 5 ist korrekt, weil im Zonenplan gebietsspezifische Abweichungen festgelegt sind. Abs. 6 hingegen bezieht sich auf die Sonderbauweise, welche ohnehin abweichende Bestimmungen zur Regelbauweise enthält.
<b>Ergänzungsplan zu den Sonderbauvorschriften</b>	
(79) P2 In der Legende sind aus den Einträgen Platz und Grünraum jeweils öffentlich zugänglich zu streichen.	Umgesetzt. Widersprüche zu Bestimmung werden verwieden.
(80) P3 Sprossen streichen, die nicht mit Richtplan oder Dienstbarkeiten übereinstimmen streichen.	Die Funktion wurde in Bestimmungen zu den Sprossen so angepasst, dass diese im Ergänzungsplan bleiben können.
(81) P4 Gewässerraum Bedenseebach. Das Wasserbauprojekt inklusive Gewässerraumfestlegung sind im weiteren Verfahren weiterhin aufeinander abzustimmen.	Der neue Planungsstand (Bauprojekt statt Vorprojekt) vom Wasserbauprojekt mit Gewässerraumfestlegung wurden im Ergänzungsplan eingefügt und dem AWEL nochmals zur Stellungnahme zugestellt (insbesondere wegen der Zusammenlegung der Baufelder C1 und C2). In Art. 4 Abs. 3 wurde präzisiert, dass Gewässerräume - anders als die Verkehrsbaulinien – den SBV vorgehen. Sollte vor der Genehmigung ein neuer Planungsstand des Wasserbauprojekts vorliegen, wird dieser im Ergänzungsplan eingefügt.
(82) P5 Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist dem AWEL vor der Genehmigung nochmals vorzulegen.	
<b>Sonderbauvorschriften Steinacker</b>	
(83) P6 Nutzweise. Preisgünstiger Wohnungsbau. Art. 7 Abs. 3 SBV sieht vor, dass mindestens 20% der maximal zulässigen Wohnfläche dauerhaft für preisgünstige Wohnungen im Kostenmietmodell gemäss kantonaler Verordnung zu betreiben sind. Mit den Ausführungen im Planungsbericht ist unklar, weshalb dem Antrag der ersten Vorprüfung nicht Folge geleistet wurde und eine überlagernde Fläche ausgewiesen wurde, auf welchen Arealen die Bestimmung zum Tragen kommt.	Die Bestimmung wurde zwischen erster und zweiter Vorprüfung überarbeitet und kommt neu auf allen Arealen zum Tragen, sofern nach Sonderbauvorschriften gebaut wird. Es ist in jedem Fall der Mindestanteil von 20% der maximal zulässigen Wohnfläche zu erstellen. Der Sachverhalt wurde im Bericht präzisiert.
(84) P7 Nutzungsanordnung. Art. 7 Abs. 6 verlangt, dass Nutzungen in der Regel gestapelt werden sollen. Aus Gründen des Lärmschutzes kann es jedoch sinnvoll sein, Nutzungen nicht zu stapeln, sondern hintereinander anzuordnen. Dies sollte in der Bestimmung deklariert werden.	Der Vorschlag, Abweichungen aus Gründen des Lärmschutzes explizit zu erwähnen, wurde umgesetzt.
(85) P8 Kristallisationspunkte. Art. 8 SBV sei zu schärfen, wie viele Kriterien erfüllt werden müssen.	Die Bestimmung wurde im Sinne der Hinweise präzisiert und gekürzt.
(86) P9, P10 Anforderungen an Aussenräume. Bestimmungen mit öffentlich zugänglichen Freiraumelementen (Sprossen, Plätze, Grünräume) sind zu überarbeiten.	Die Bestimmungen Art. 8, Ar. 10 Abs. 2, Art. 12 Abs. 1 SBV wurden im Sinne der rechtlichen Hinweise umformuliert und präzisiert.
(87) P11 Mobilitätskonzept. In den Bestimmungen sind minimale Anforderungen ans Mobilitätskonzept zu definieren (Controlling, Gegenmassnahmen, Verantwortlichkeiten).	Art. 13. Abs. 2 SBV wurden hinsichtlich der Anforderungen im Sinne der Vorprüfung angepasst.
(88) P12 Lärmschutz. Die erhöhten Anforderungen sollen auch für Kleinstwohnungen gelten (1- und 1.5-Zimmerwohnungen).	Art. 15 Abs. 2 SBV wurde angepasst.

(89) P13 Antritt der Sonderbauvorschriften. In der Überarbeitung ist detaillierter darzulegen, wie ein einheitliches Gesamtbild (in Anlehnung an § 79 PBG), insbesondere entlang der Steinackerstrasse, gewährleistet wird.

Der Hinweis macht zu Recht darauf aufmerksam, dass Baulinien für Bauten nach Regelbauweise und Baufeldbegrenzungen für Bauten nach Sonderbauvorschriften zum Teil stark voneinander abweichen. Die Differenzen wurden wo möglich im Ergänzungsplan zu den Sonderbauvorschriften behoben. Abweichungen aufgrund überholter Baulinien werden in einem separaten Verfahren und in Abstimmung mit dem Glattalbahnprojekt korrigiert. Damit können Bauvorhaben nach Regelbauweise und nach Sonderbauvorschriften auf die gleichen Baufuchten gestellt werden.

Zum einheitlichen Gesamtbild gilt es festzustellen, dass die Vision und das Entwicklungskonzept Steinacker den Fokus auf ein starkes Freiraumgerüst legen, dem sogenannten «verbindenden Freiraumkitt». Dieser Freiraumkitt wird mit einheitlichen Gestaltung der Längsachsen (Altbach, Glattalbahn, Velohautverbindung) sichergestellt und mit dem Quartiergestaltungskonzept nach Art. 10 Abs. 1 SBV für die Querverbindungen, Vorzonen und Kristallisationspunkte gesichert. Mit den Bestimmungen zur Stappellung von Nutzungen, Ausbildung der Erdgeschosse und Sockelbauten werden weitere Gestaltungsgrundsätze nach §79 PBG definiert. §79 PBG verlangt wie vorgesehen nur einheitliche Gestaltungsgrundsätze, nicht aber eines einheitliches Erscheinungsbild.

Eine weitergehende und detaillierte Regulierung, die zu einer Vereinheitlichung der Gestaltung führen würde, ist gerade nicht im Sinne der Vision Steinacker. Ziel ist es, ein vielfältiges, buntes und durchaus handwerklich-heterogenes Flair im Steinacker zu erhalten.