

## VERFÜGUNG

vom 4. Juni 2013

### **Kloten. Bau- und Zonenordnung, Teilrevision**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 6. November 2012 die Bau- und Zonenordnung (BZO) teilweise geändert. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. Januar 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 25. Januar 2013 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung.

Die erstmals auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) abgestützte Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt aus dem Jahr 1985. Im Jahr 1995 wurde die BZO an die Revision des PBG von 1991 angepasst. Die Industriezone Flughafen wurde im Jahr 2002 vom Kanton genehmigt. Das Verwaltungsgericht hat im Jahr 2010 eine Revisionsvorlage aus dem Jahr 2007 wegen Widersprüchen zu den bundesrechtlichen Lärmschutzbestimmungen in Bezug auf den Fluglärm in Teilen aufgehoben.

Die neue Vorlage besteht im Wesentlichen aus folgenden Änderungen:

- Die Kernzone Alt-Kloten wird reduziert. Sie folgt den noch intakten Strassenzügen im Umfeld der reformierten Kirche, dem Bücheler-Haus und der Kirch- und Petergasse;
- die Quartiererhaltungszonen werden vollständig aufgehoben, um die Erneuerung der älteren Quartiere zu ermöglichen;
- zum Schutz der „Swissair-Siedlung“ am Reutlenring/Mittelholzerweg wird für diesen Strassenzug eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt;
- die Pflicht, Gebäude mit Satteldächern zu versehen, wird in allen Bauzonen ausser den Kernzonen aufgehoben;
- mit der Einführung einer vier- und einer fünfgeschossigen Wohnzone und einer fünfgeschossigen Wohn- und Gewerbezone sollen Gebiete, welche im Stadtentwicklungskonzept definiert sind, verdichtet werden;

- ein gewerblicher Betrieb (Lohnunternehmer) in Egetswil am Rande der Kernzone Egetswil wird eingezont;
- flächengleicher Abtausch zwischen Landwirtschaftszone und Gewerbezone im Gebiet Feld, um einem Gartenbaubetrieb eine sinnvolle Anordnung der Nutzungen zu ermöglichen.

Im Bereich mit starken Überschreitungen des Fluglärms (Überschreitung der Alarmwerte oder der Immissionsgrenzwerte) wird der Wohnanteil auf dem Niveau der bisher geltenden BZO beschränkt. Demgegenüber wird in den Wohn- und Wohn-/Gewerbezon, die ausserhalb der IGW-Bereiche liegen, die Ausnützung für Wohnen erhöht, einerseits um dem tatsächlichen Bestand Rechnung zu tragen, andererseits, um Anreize zur Erneuerung der Bausubstanz und damit zur besseren Ausnützung des vorhandenen Baulandes zu schaffen.

Das Verwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung, welcher sich auf die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Umweltschutz bezog, darauf hingewiesen, dass Gebiete, welche von Überschreitungen des Planungswertes betroffen sind, nicht für lärmempfindliche Nutzungen erschlossen werden dürfen. Gemäss Anhang zum Erläuterungsbericht sind alle Gebiete, für welche die BZO geändert wird, ausreichend erschlossen. Die entsprechende Untersuchung hat ergeben, dass lediglich an der Geerenstrasse ein Trottoir erstellt und die Fahrbahn teilweise verbreitert werden muss. Ebenso sind die übrigen Erschliessungsanlagen ausreichend und auf das mit der Revision der BZO mögliche Verdichtungspotential ausgelegt. Die Stadt Kloten verfügt über keinen kommunalen Erschliessungsplan, und der Umstand, dass keine Anlagen und Werke zur Groberschliessung nötig sind, macht weder einen Erschliessungsplan noch einen Versorgungsplan nötig.

Die Vorlage enthält für das Grundstück Kat.-Nr. 4369 in Egetswil eine Einzonung von der Landwirtschaftszone in Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht, um einem landwirtschaftlichen Lohnunternehmer eine bauliche Weiterentwicklung seines Betriebes am bestehenden Standort zu ermöglichen. Ferner ist für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3423 und 5847 im Gebiet Feld in Kloten ein Abtausch von Bauzone und Freihaltezone vorgesehen.

Von den Einzonungen ist in beiden Fällen Fruchtfolgefläche der Nutzungseignungskategorie 4 (Getreidebedingte Fruchtfolgefläche 2. Güte) betroffen.

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich die Kulturlandinitiative angenommen. Die Initiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungseignungsklassen 1 bis 6 und die Flächen von besonderer ökolo-

gischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben. Davon ausgenommen sind die zum Zeitpunkt der Annahme der Initiative rechtskräftig der Bauzone zugewiesenen Flächen. Angestrebt wird der Erhalt von genügend Kulturland, um mittels einer regionalen landwirtschaftlichen Produktion einen möglichst hohen Selbstversorgungsgrad zu erreichen.

Gemäss Weisung der Baudirektion an die Gemeinden vom 12. Juli 2012 und vom 24. Januar 2013 sind Entwicklungen zu vermeiden, welche einer Umsetzung der Kulturlandinitiative nach dem Willen der Stimmberechtigten widersprechen würden. Es soll verhindert werden, dass Gebiete, die heute nicht einer Bauzone zugewiesen sind, in eine solche überführt werden.

Der Regierungsrat hat am 16. Januar 2013 die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative zur Vernehmlassung verabschiedet. Bis zur Verabschiedung der Umsetzungsvorlage durch den Kantonsrat ist die Weisung der Baudirektion an die Gemeinden massgebend. In den Weisungen vom 12. Juli 2012 und vom 24. Januar 2013 hat die Baudirektion Sachverhalte benannt, welche nicht von einer Sistierung betroffen sind. Die beiden von der Einzonung betroffenen Flächen fallen nicht unter die genannten, nicht von der Sistierung betroffenen Fälle. Die betreffenden Einzonungen sind deshalb zurzeit nicht genehmigungsfähig. Sie sind einstweilen von der Genehmigung auszunehmen. Eine materielle Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit dieser beiden Einzonungen kann erst nach Umsetzung der Kulturlandinitiative in einen gesetzlichen Erlass erfolgen. Die Stadt Kloten ist gemäss Mailzusehrift vom 8. Mai 2013 damit einverstanden, dass die beiden Einzonungen von der Genehmigung ausgenommen werden.

Die Vorlage enthält noch weitere Einzonungen von einer Nichtbauzone in eine Bauzone, welche Verkehrsflächen (Bahnareale, Parkplatz) betreffen. Diese Einzonungen entsprechen den Weisungen der Baudirektion für Fälle, welche nicht von der Sistierung betroffen sind. Sie sind genehmigungsfähig.

Die Änderungen der Bauordnung betreffen namentlich die folgenden Themen:

- Einführung von 4- und 5-geschossigen Wohnzonen sowie einer 5-geschossigen Wohnzone mit Gewerbeleichterung;
- Anpassung der Bauvorschriften in der Kernzone für neuzeitliche Gestaltung der Gebäude und heutige Bedürfnisse;
- Aufhebung der Quartiererhaltungszone;

- Einführung einer Erholungszone Park;
- Erleichterungen für Arealüberbauungen bezüglich Mindestarealfläche und Geschosszahl.

Gemäss Art. 48 BZO können begrünte Flachdächer zu 25% an die massgebliche Freifläche angerechnet werden. Nach § 257 PBG in Verbindung mit § 11 lit. b der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sind Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen nur soweit an die massgebliche Freifläche anrechenbar, als sie mit der übrigen diesem Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen. Art. 48 BZO ist deshalb nur unter dem Vorbehalt von § 257 PBG in Verbindung mit § 11 lit. b ABV anwendbar.

Gemäss Art. 60 BZO kann in Wohnzonen und in der Zentrumszone bei Attikageschossen die massgebende Firstrichtung für den Ansatz der Profillinie frei gewählt werden. Die nutzbare Geschossfläche darf dadurch nicht vergrössert werden. Nach der Rechtsprechung ist es aber nicht zugänglich, bis zu einem Seitenverhältnis von 3:4 die freie Bestimmung der hypothetischen Trauf- und Giebelfassaden zu gestatten. Vielmehr müssen triftige Gründe im Einzelfall für die Wahl der kürzeren Fassade als Traufseite sprechen.

Die Industriezone Flughafen wurde mit Verfügung der Baudirektion ARV/1159/2002 vom 18. Oktober 2002 genehmigt. Damit wurde die planungsrechtliche Grundlage geschaffen für kantonale Bewilligungsverfahren von Bauten und Anlagen, welche nicht ganz oder überwiegend dem Flughafenbetrieb dienen (Nebenanlagen). Solche Nebenanlagen im Sinne von Art. 37m des Luftfahrtgesetzes (LFG) bzw. Art. 29 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) sind durch die Gemeinden nach kantonalem Recht zu bewilligen. Nach Ziff. 2.8.3 altBZO sind in der Industriezone Flughafen Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Anlagen zulässig, welche der Versorgung des Flughafens dienen oder aufgrund ihrer Zweckbestimmung sinnvoll die vorhandene Infrastruktur des Flughafens nutzen oder ergänzen. Es sind unter Berücksichtigung des Sicherheitszonenplans Hochhäuser zulässig. Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die Industriezone Flughafen umfasst den Flughafenkopf mit den Terminals, die Fingerdocks, das Dock Midfield, das Werftgelände (SR Technics), den Frachtbereich, den Bereich Flughafen West mit Werkhof, Flughafengefängnis etc. Ebenfalls in der Zone liegen das Gebäude der Rettungsflugwacht (REGA) und die angrenzenden Parkplätze. Aufgrund der Bewilligungspraxis des Bundes in Bezug auf Flughafenanlagen im Sinne des Bundesrechts hat sich gezeigt, dass die in den Jahren 2001 und 2002 vorgenommene Ausscheidung der Industriezone Flughafen unzweckmässig ist. Die Zone umfasst alle Bereiche, die

für Flughafenbetriebe reserviert und heute auch entsprechend genutzt werden. In diesen Bereichen kommen die bundesrechtlichen Bestimmungen des Luftfahrtgesetzes und der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt zum Tragen. Es ergeben sich Überschneidungen mit den geltenden kantonalen planungsrechtlichen Bestimmungen. Die Industriezone Flughafen ist deshalb bei nächster Gelegenheit an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, welche der Grosse Gemeinderat Kloten am 6. November 2012 beschlossen hat, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 4369 in Egetswil und die Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 3423 und 5847 im Gebiet Feld in Kloten werden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.
- III. Der Stadtrat Kloten wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderung der Bau- und Zonenordnung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat Kloten (unter Beilage von zehn Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers), an das Baurekursgericht sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die SWR Geomatik AG, Schaffhauserstrasse 170, 8302 Kloten (Nachführungsstelle).

Zürich, den 4. Juni 2013  
130144/BLI/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

