



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

06. Juli 2021 · Beschluss 153-2021

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

Interpellation; Maja Hildebrand, SP; Lü 21 – 52.3; Beantwortung

Maja Hildebrand, SP und Mitunterzeichnende haben am 28.04.2021 die nachstehende Interpellation eingereicht:

Interpellation

Lü 21 – 52.3. Der Ressortvorstand Raum und Umwelt wird beauftragt das Projekt Entwicklung Chasern zu sistieren, um damit im Jahr 2022 Fr. 250'000.00 einzusparen.

Sparen tut not, aber Wohnen ist ein Menschenrecht. Es sollte nicht ohne weiteres geopfert werden. Die SP Kloten nimmt mit Schrecken davon Kenntnis, dass das Projekt Entwicklung Chasern im Jahr 2022 sistiert werden soll. Bereits wurde ein sogenanntes Leistbild mit den unterschiedlichsten Anspruchsgruppen erstellt, um die Wünsche und Anforderungen aufzuzeigen.

Wir erinnern uns noch an die Vision 2030, dass günstiger Wohnraum als Thema beim Stadtrat angekommen sei. Beim Projekt Entwicklung Chasern geht es u. a. um die Erstellung von Alterswohnungen und genossenschaftlichen Wohnraum.

Während juristische Personen Bewilligungen gut unterstützt durch Vertreter der Stadt beantragen, um Rück- und Ersatzbauten zur Erneuerung von Kloten tätigen zu können, finden zahlreiche ältere Personen kaum mehr eine adäquate Wohnung in Kloten und nun soll still und leise das Versprechen des Stadtrates verschoben werden?

Fragen dazu:

1. Warum soll ein sinnvolles Projekt, welches etwas Entlastung auf den angespannten Wohnungsmarkt bringen könnte, auf die lange Bank geschoben werden?
2. Was verspricht sich der Stadtrat durch die Sistierung?
3. Bestehen Chancen, dass das Projekt weiterverfolgt wird, wenn ja ab wann?
4. Warum realisiert man nicht schnellstens den Teil mit den genossenschaftlichen Wohnräumen?
5. Baurechtszinse würden in die Kasse der Stadt fliessen und somit regelmässige Einnahmen generieren. Oder liebäugelt man mit dem Verkauf des Gebietes?

Antworten des Stadtrates

Frage 1: Warum soll ein sinnvolles Projekt, welches etwas Entlastung auf den angespannten Wohnungsmarkt bringen könnte, auf die lange Bank geschoben werden?

Die vom Bundesrat verfügten Massnahmen im Zusammenhang mit der Bekämpfung der Corona Pandemie hatten und haben eine enorme Auswirkung auf die Luftverkehrsindustrie, ist doch der internationale Flugverkehr massiv eingebrochen. Die Prognosen für eine Erholung aus dieser Krise sind ungewiss, auch wenn aufgrund der voranschreitenden Impfkampagnen inzwischen Licht am Ende des Tunnels zu sehen ist.

Wie und wann sich aber das Verkehrsniveau im Luftverkehr entwickeln bzw. wieder erholen wird, ist höchst ungewiss, zumal insbesondere bei der Business-Fliegerei aufgrund der neu entdeckten technischen Möglichkeiten von grösseren Veränderungen in der Aviatik ausgegangen wird. Die Stadt Kloten ist über ihren äusserst hohen Anteil der Steuereinnahmen von juristischen Personen, welche wiederum zum grossen Teil direkt mit der Luftverkehrsindustrie verbunden sind, überproportional von den wirtschaftlichen Folgen der Corona Pandemie und den Folgeauswirkungen betroffen. Zu beachten ist auch, dass juristische Personen während sieben Jahren einen steuerlichen Verlustvortrag mit allfälligen Gewinnen verrechnen können. Deshalb ist es zurzeit nicht absehbar, wann das steuerliche Niveau der letzten Jahre wieder erreicht werden kann.

Der Stadtrat hat deshalb rasch gehandelt und aufgrund der hohen und voraussichtlich länger andauernden Steuerausfälle zusammen mit der Geschäftsleitung mögliche Spar- und Effizienzmassnahmen geprüft. Trotz intensiver Sparbemühungen konnte aber das Ziel einer Ergebnisverbesserung von 7 Millionen Franken nicht ganz erreicht werden, so dass weitere Massnahmen geprüft und in Betracht gezogen werden müssen.

Diese Ausführungen zeigen, dass die Stadt Kloten längerfristig finanziell schwierigen Zeiten entgegensieht und deshalb alles daransetzen muss, mit den verbleibenden Ressourcen noch haushälterischer umzugehen. Dies schliesst teilweise auch schmerzhaft Entscheidungen mit ein.

Das Projekt Chasern steht erst ganz am Anfang der Entwicklung. Nachdem das Lei(s)tbild abgeschlossen werden konnte, muss nun in einem nächsten Schritt der Umgang mit den im Planungssperimeter befindlichen privaten und kantonalen Grundstücken geklärt werden. Diese Phase schliesst unter Umständen auch ein Kauf oder eine Sicherung von Grundstücken mit ein, damit der Entwicklungssperimeter optimal arrondiert werden kann. Diese Abklärungen sind insofern wichtig, weil damit die Bebaubarkeit der Chasern noch weiter verbessert und Potential für zusätzlichen (auch genossenschaftlichen) Wohnraum geschaffen werden kann. Diese Abklärungen werden unabhängig der Projektverschiebung getätigt. In einem weiteren Schritt ist vorgesehen, in einem Submissions-/Wettbewerbsverfahren ein Projektpartner und ein Entwicklungskonzept auszuwählen. Diese Arbeiten sind aufwendig und verursachen zunächst hohe Kosten. Selbstverständlich können die Erkenntnisse aus dem Lei(s)tbild-Prozess weiterverwendet werden, auch wenn der Prozess unterbrochen wird.

Frage 2: Was verspricht sich der Stadtrat durch die Sistierung?

Mit fortschreitender Zeit werden auch die Auswirkungen der beschriebenen finanziellen Notsituation klarer werden, so dass der Finanzhaushalt der Stadt Kloten wieder auf verlässlicheren Grundlagen geplant werden kann. Mit der Sistierung können im 2022 Fr. 250'000 eingespart werden.

Weiter kann die durch die Verschiebung gewonnene Zeit für die Optimierung der Eigentümerstruktur im Chasern eingesetzt werden (vgl. Antwort zu Frage 1). Zudem wird aktuell geprüft, ob der Standort im Chasern für genossenschaftliche Alterswohnungen wirklich optimal ist. Attraktiver wäre es, wenn entsprechende

Wohnungen näher am Stadtzentrum geschaffen werden könnten. Zu denken ist dabei insbesondere an die Landreserve "Höch Huus" an der Gerbegasse.

Frage 3: Bestehen Chancen, dass das Projekt weiterverfolgt wird, wenn ja ab wann?

Der Stadtrat wird das Projekt wiederaufnehmen, wenn klarer ist, wie sich die finanzielle Situation entwickeln wird. Ein genauer Zeitpunkt kann noch nicht genannt werden, der Stadtrat hofft aber auf eine rasche Wiederaufnahme des Projektes.

Wie bereits in den Antworten zu den Fragen 1 und 2 ausgeführt, werden mit internen Ressourcen Abklärungen getroffen, sodass das Projekt auch rasch wieder gestartet werden kann. Das Projekt ist also auch weiterhin – wenn auch nicht in derselben Intensität und ohne Verursachung von Drittkosten – in Bearbeitung.

Frage 4: Warum realisiert man nicht schnellstens den Teil mit den genossenschaftlichen Wohnräumen?

Die Entwicklung eines Projektes dieser Grössenordnung ist teuer. Diese Ausgaben können in der momentanen Lage im kommenden, finanziell schwierigen Jahr 2022 nicht getätigt werden. Die Ausgaben werden aber nur aufgeschoben, vgl. Antwort zu Frage 3.

Um eine qualitativ hochwertige Überbauung mit günstigem Wohnraum zu generieren, muss der gesamte, zusammenhängende Perimeter bearbeitet werden. Dies ermöglicht es auch, eine möglichst grosse Vielfalt an Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten zu schaffen. Dies ist einerseits notwendig, um eine gute Durchmischung bei der Mieterschaft zu erreichen, andererseits können so auch wirklich günstigere Wohnungen angeboten werden, indem eine "Quersubventionierung" innerhalb des Projektes stattfinden kann.

Die Verschiebung des Projektes hat zudem den Vorteil, dass die bestehenden, günstigen Wohnungen im Chasern noch länger bestehen bleiben können.

Frage 5: Baurechtszinse würden in die Kasse der Stadt fliessen und somit regelmässige Einnahmen generieren. Oder liebäugelt man mit dem Verkauf des Gebietes?

Gemäss Immobilienstrategie des Stadtrates sollen die Grundstücke nicht verkauft werden. Selbstverständlich werden aber zusätzliche Einnahmen aus den Grundstücken angestrebt. Bevor aber Einnahmen generiert werden können, muss in die Planung und Begleitung investiert werden.

Zu beachten ist auch, dass die bestehenden 23 Wohnungen und die neun möblierten Zimmer in der Siedlung Chasern bis zur Neubebauung nach wie vor zur Verfügung stehen und Erträge von rund Fr. 186'000 pro Jahr generieren. Daher führt die Verschiebung des Projektes kurzfristig weder zu einer Einbusse an günstigem Wohnraum, noch zu einer Verminderung der Erträge.

Sobald sich die finanzielle Situation wieder etwas besser präsentiert, wird der Stadtrat das Projekt wiederaufnehmen und die gesetzten Ziele weiterverfolgen.

Beschluss:

Der Stadtrat genehmigt die Antwort zur Interpellation "LÜ 21 – 52.3" und bittet die Interpellantin sowie den Gemeinderat um Kenntnisnahme.

Mitteilungen an:

- Maja Hildebrand, SP
- Büro Gemeinderat
- Stadtrat
- Geschäftsleitung

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Bereichsleiter Lebensraum, Tel. 044/815 12 33,
marc.osterwalder@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor-Stv.

Versandt: - 8. Juli 2021