



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

22. August 2023 · Beschluss 227-2023

6.1.5.0 Allgemeines

IDG-Status: öffentlich

Standort Alterswohnungen "Wohnen Plus"; Chasern; Ausschreibungsunterlagen "Bauträgersuche"

Ausgangslage

Mit Beschluss 33-2021 vom 9. März 2021 nahm der Stadtrat das partizipativ erarbeitete "Lei(s)tbild Chasern" zustimmend zur Kenntnis. Inhalt der Entwicklungsstrategie waren folgende vier Säulen:



Abbildung: Lei(s)tbild Chasern, (IVO AG und Stadt Kloten, 2021)

Im Zusammenhang mit der Festlegung von Standorten für die Schaffung von Alterswohnraum im Sinne von "WohnenPlus" beschloss der Stadtrat zudem am 7. März 2023 (Beschluss-Nr. 58-2023) eine etappierte Entwicklungsstrategie, wobei in erster Priorität das Areal Chasern für Alterswohnungen nutzbar gemacht werden soll. Im selben Beschluss wurde ein Planungskredit erteilt und ein Projektausschuss eingesetzt.

Ausschreibungsunterlagen

Die Beplanung der rund 20'000 m² Grundstücksflächen erfolgt in zwei Phasen. In der ersten Phase wird eine Bauträgerschaft gesucht und in der zweiten Phase wird gemeinsam mit der Bauträgerschaft das konkrete Bauprojekt in einem Architekturwettbewerb auserkoren.

Terminprogramm

	2023					2024		
	AUG	SEPT	OKT	NOV	DEZ	JAN	FEB	MÄRZ
Stadtrat								
Verabschiedung der Unterlagen								
Ausschreibung								
Start								
Begehung mit Interessenten								
Fragerunde			X					
Antworten				X				
Einsendeschluss Bewerbung					X			
Präsentationen								
Auswahl Bauträgerschaft								
Vorprüfung								
Auswertung Ausschreibung und Vergabe								
Begleitung Beschlussfassung im SR								

P Sitzung mit dem Projektausschuss **S** Sitzung Stadtrat • Begehung

Abbildung: Grobterminplan für die 1. Phase

Die Überbauung soll ohne Gestaltungsplan geplant werden, weil eine Aufzonung für Wohnraum aufgrund der Fluglärmbelastung im Zusammenhang mit der ungenügenden ÖV-Güteklasse C (vgl. Richtplankapitel 7.4.2 und Schreiben Amt für Raumentwicklung vom 14. Mai 2020) nicht zulässig ist. Das Potential wird aber aufgrund der aktuellen Zonierung dennoch auf rund 110 Wohnungen (davon mindestens 50 als "Alterswohnungen" in der Zone für öffentliche Bauten) geschätzt.

Die Eckpunkte der Ausschreibung sind folgende:

- Abgabe der Grundstücke für 80 Jahre im Baurecht.
- Basislandwert: Fr. 2'050.00 (gemäss Schätzung ZKB); Der Basislandwert wird aber später noch im Detail verhandelt, weil damit die Höhe der Mieten stark beeinflusst werden kann.
- Zweckbestimmung für gemeinnützigen Wohnungsbau und Alterswohnen.
- Verpflichtung zur Kostenmiete.
- Durchführung eines Architekturwettbewerbs mit Partizipation.
- Umsetzung des Lei(s)tbildes und Schaffung öffentlicher Raum/Spielplatz.

Angesprochen werden in erster Linie Baugenossenschaften, es dürfen sich aber selbstverständlich auch konventionelle Investoren bewerben, welche die Anforderungen erfüllen können. Im Bewerbungsverfahren wird eine kritische Auseinandersetzung der Bauträgerschaft mit dem Lei(s)tbild, dessen Chancen und Risiken, erwartet. Weiter sind in dieser Phase schon Aussagen zu den anvisierten Bau- und Mietkosten und den vorgesehenen Wohnflächenverbrauch pro Kopf sowie den Umgang mit ökologischen Themen und öffentlichen Nutzungen (gemeinschaftliche Flächen, Beitrag zur Entwicklung des Gebiets Hohrainli) zu machen. Auch die Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit ist Bestandteil der Phase 1.

Die Unterlagen werden durch den bereits eingesetzten Projektausschuss, verstärkt durch zwei Personen aus dem Vorstand der Genossenschaft Alterssiedlung Kloten (vgl. Vereinbarung vom 16. März 2017, in welcher die Teilnahme zugesichert worden ist), geprüft und dem Stadtrat ein Antrag gestellt, bevor die Phase 2 angegangen wird.

Erste Bezüge dürften bei einem reibungslosen Ablauf ab 2027 realistisch sein.

