



STADTKLOTEN



VISION STEINACKER

Inhaltsverzeichnis

Das Vorwort	5
Die Vision	6
Die Ausgangslage	7
Das Programm	9
Die Struktur	10
Der Weg	11
Die Möglichen Entwicklungen	12
Der Ausblick	14
Die Prozessdokumentation	18



DAS VORWORT

Die Stadt Kloten wandelt sich vom städtischen Dorf zum urbanen Zentrum. Mit der attraktiven, zukunftsweisenden Grossüberbauung «The Circle» entstehen ab dem Jahre 2020 am Flughafen Zürich Tausende neuer Arbeitsplätze. Damit verbunden steigt die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Kloten weiterhin an. Mit gezielter Innenentwicklung entstehen im Stadtzentrum zusätzliche Wohnungen. Das grösste Entwicklungspotenzial der Stadt Kloten befindet sich aber im Gebiet Steinacker. Mit der geplanten Verlängerung der Glattalbahn vom Flughafen durch das Stadtzentrum bis ins Gebiet Grindel besteht die Möglichkeit, das Gewerbegebiet Steinacker für die Wohnnutzung gezielt zu öffnen.

Der Stadtrat hat im Dialog mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, Gewerbetreibenden, politischen Vertretern, Verwaltung und Planungsträgern für das Gebiet Steinacker diese Zukunftsvision erarbeitet. Der Prozess legt die unterschiedlichen Interessen im Gebiet offen. Eine grosse Übereinstimmung besteht darin, dass die Vitalität der ansässigen Betriebe und die Nähe zum Flughafen eine grosse Chance für die Zukunft bedeuten. Die Verlängerung der Glattalbahn wird bezüglich der angestrebten

Mischnutzung im Gebiet von den am Prozess beteiligten Personen mehrheitlich positiv bewertet. Die weiteren kantonalen Infrastrukturprojekte wie der Hochwasserschutz Altbach und der Ausbau des Radweges werden das Gebiet Steinacker deutlich aufwerten. Der Visionsprozess zeigte auch die Herausforderungen der Entwicklung hin zu einem urbanen Stadtteil auf. So sind beispielsweise eine gute Abstimmung zwischen der Siedlungs- und der Verkehrsentwicklung sicherzustellen, Nutzungskonflikte zu lösen und Freiräume zu schaffen oder aufzuwerten. Partizipativ und im Dialog werden diese und weitere Themen von der Stadt Kloten nun aktiv angegangen.

Der Visionsprozess stimmt mich zuversichtlich, dass wir gemeinsam und im Dialog die anstehenden Schritte zur weiteren Urbanisierung der Flughafenstadt meistern und das Gebiet Steinacker ein wertvoller Beitrag hierzu leisten wird. In diesem Sinne bedanke ich mich sehr herzlich für die Dialogbereitschaft, das Mitwirken am Prozess und Ihr grosses Engagement für die Stadt Kloten.

René Huber
Stadtpräsident

DIE VISION

Im Steinacker entsteht die WerkStadt.

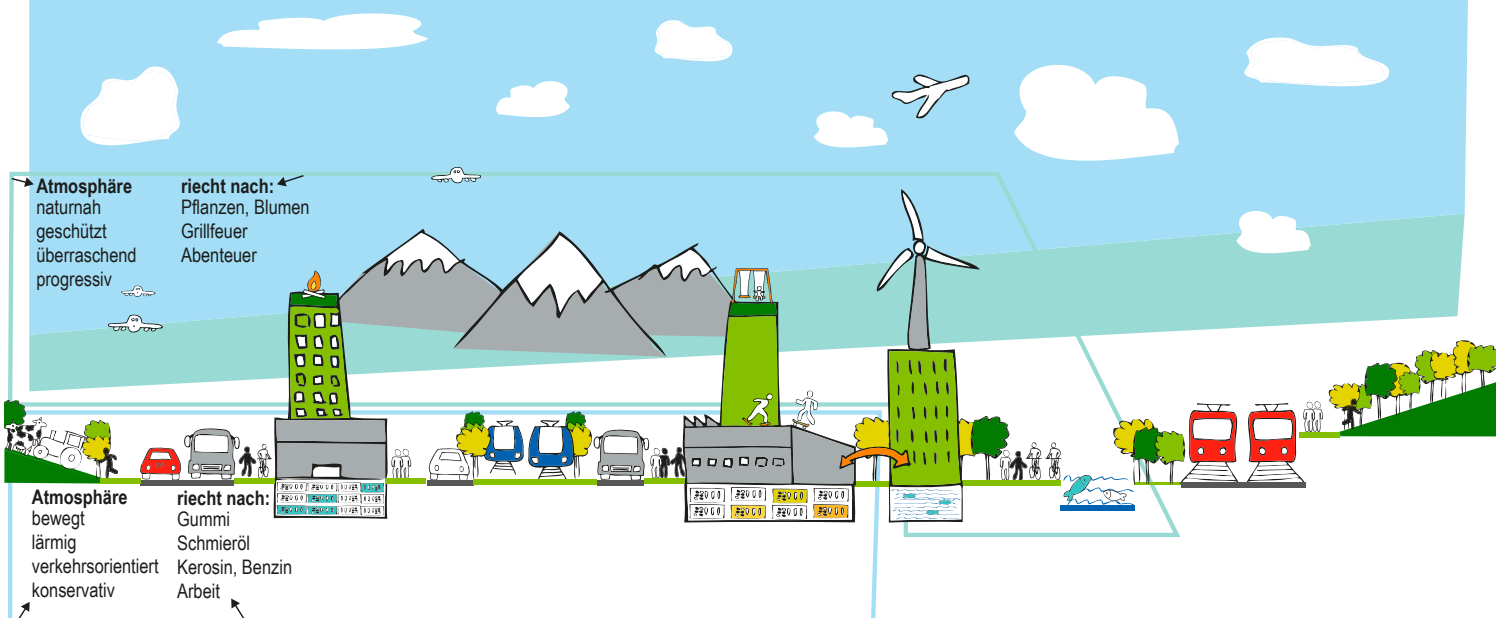
Die Stadt Kloten ist mit zunehmend überlasteten Strassen und mit der sozialen Entmischung der Bevölkerung konfrontiert. Um das Verkehrssystem zu stabilisieren, die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze im Umfeld des Wirtschaftsmotors Flughafen zu sichern und das gesellschaftliche Zusammenleben zu stabilisieren, setzt sich die Stadt für kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten ein. Hierfür werden das strategisch wichtige Entwicklungspotenzial im Steinacker zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern behutsam aktiviert, die Glattalbahn verlängert und die Velorouten ausgebaut.

Der Steinacker ist mit seinem Umfeld, der Stadt Kloten, dem Flughafen und damit der Welt verbunden: In 5 Minuten ist man im Wald und in 15 Minuten am Flughafen. Der Steinacker ist ein belebtes Stadtquartier, das vielfältig und bunt ist, an manchen Orten laut, an anderen ruhig und Angebote für Sport und Erholung bietet. Die Wohnbevölkerung und die ansässigen Betriebe identifizieren sich mit dem Steinacker. Ein Stadtquartier, in dem man gerne arbeitet und dauerhaft wohnt.

Das Quartier Steinacker hat Qualitäten im Inneren und ist mit den umliegenden Stadtteilen und Naherholungsräumen vernetzt. Der Freiraum macht das Gebiet besonders und verleiht ihm Struktur und Identität.

Der Steinacker entwickelt sich aus dem Bestand. Es ist ein Ort, wo sich industriell-gewerbliche Betriebe weiterentwickeln und Neues Platz findet. Vielfalt und Zusammenleben werden beispielhaft gelebt. Im Steinacker 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.

Diese Vision Steinacker ist heute erst schwer vorstellbar. Doch die Stadt und Private setzen sich im Dialog und partizipativ dafür ein. Sie entwickeln gemeinsam Spielregeln und Lösungen für eine erfolgreiche Mischnutzung.



DIE AUSGANGSLAGE

Eine Standortbestimmung

Ein stagnierendes Gebiet?

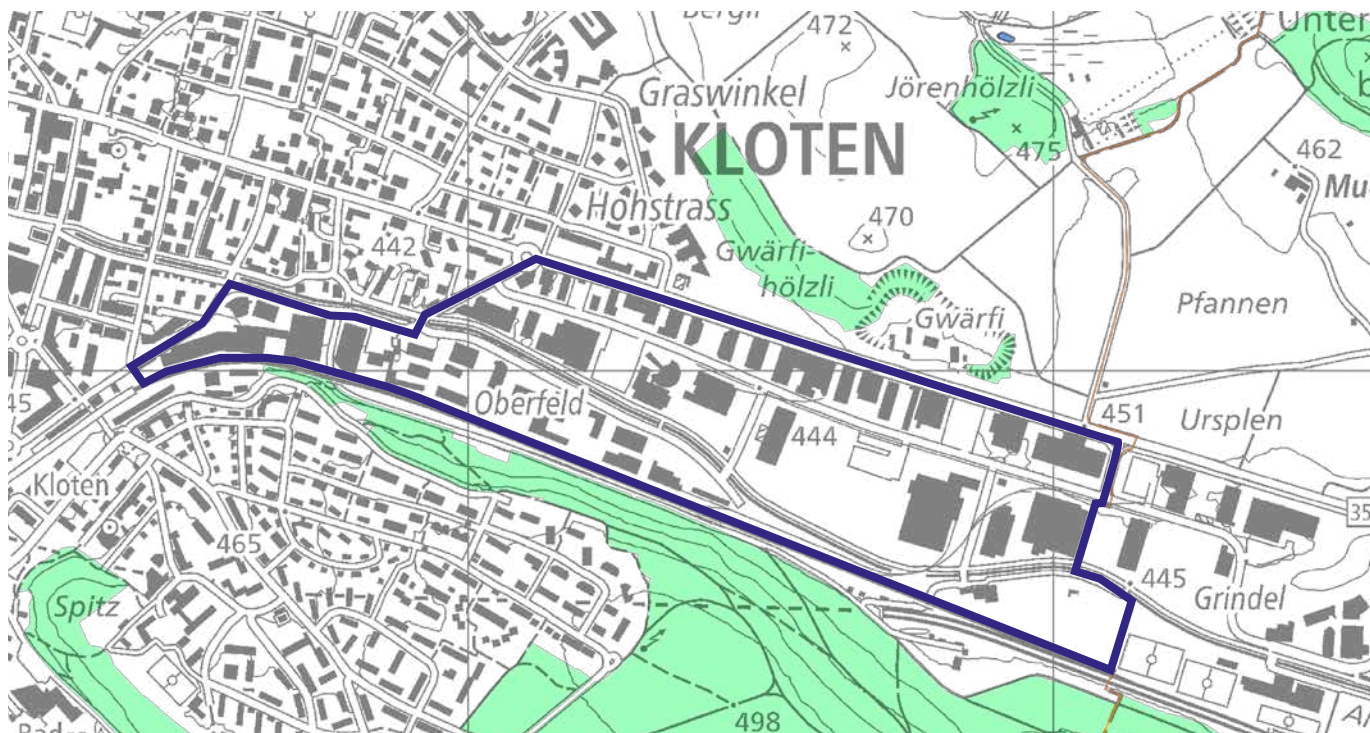
Das Gebiet Steinacker ist ein 50 Hektar grosses Industrie- und Gewerbegebiet im Osten der Stadt Kloten mit rund 3600 Beschäftigten im Vollzeitäquivalent. In den letzten zwei Jahrzehnten wurde wenig gebaut und der Steinacker aus raumplanerischer Sicht deshalb als stagnierendes Gebiet wahrgenommen. Mit dem kantonalen Plan, die Glattalbahn vom Flughafen Zürich bis in das Gebiet Grindel in Bassersdorf zu verlängern, stellt sich die Frage, wie sich das Quartier Steinacker in Zukunft entwickeln soll. Die Stadt Kloten muss gemäss regionalem Richtplan prüfen, ob es in ein gemischt genutztes Gebiet mit Wohnen transformiert werden kann.

Das Gebiet Steinacker überrascht!

In drei Workshops wurden die Bedürfnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer, der Unternehmen und der Stadt Kloten sowie die Chancen und Risiken einer möglichen Transformation zusammengetragen. Während des Prozesses wurde klar, dass der Fokus der raumplanerischen Sicht auf die geringe Bautätigkeit zu eingeschränkt ist. Im Gebiet herrscht je nach Branche eine grosse Nachfrage nach Gewerbeflächen und die Neuausrichtung der Firmen findet innerhalb der bestehenden Gebäude statt.

Im Gegensatz zu vielen Entwicklungsgebieten in der Schweiz, die nach der Einstellung und Umlagerung der Produktion neuen Nutzungen zugeführt wurden, ist der Steinacker ein aktiv genutztes und lebendiges Gewerbegebiet mit vielen entwicklungs- und wachstumsfreudigen Bereichen.

Abbildung: Stadtplan mit Gebiet Steinacker (blau umrandet), Quelle: maps.zh.ch, abgerufen am 1.7.19 (ohne Massstab)



Herausforderungen der Stadt

Die Stadt Kloten ist mit folgenden Herausforderungen konfrontiert:

- In der Stadt Kloten herrscht ein Ungleichgewicht zwischen Einwohnenden und Arbeitsplätzen. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot, denn die Stadt hat etwa doppelt so viele Arbeitsplätze wie Einwohnerinnen und Einwohner. Wie kann das Ungleichgewicht ausgeglichen werden?
- Ein hohes Verkehrsaufkommen überlastet die Verkehrsinfrastruktur. Wie kann die bauliche Entwicklung ohne eine Überlastung des städtischen Strassenverkehrsnetzes stattfinden?
- Die Hälfte der städtischen Bevölkerung verlässt innerhalb von fünf Jahren das Stadtgebiet und der soziale Status der Bevölkerung nimmt ab. Wie kann die soziale Abwärtsspirale beeinflusst werden?
- Das Wohnraumangebot in der Stadt Kloten ist knapp und nicht differenziert. Um unterschiedliche Wohnformen zu erhalten und die Verwurzelung mit der Stadt zu stärken, sollen verschiedene Arten von Wohneigentum etabliert werden. Würde sich der Steinacker hierfür anbieten?

- Der Steinacker hat eine geringe Aufenthaltsqualität, ist schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden und schwach als Arbeitsplatzgebiet positioniert. Eine bauliche Entwicklung findet kaum statt. Wie kann der Steinacker für Unternehmen und Arbeitnehmende attraktiv gestaltet werden? Wie positioniert sich der Steinacker künftig?

Eine gemeinsam getragene Vision

Die Herausforderungen der Stadt Kloten und die offenen Fragen zur Positionierung des Gebiets Steinacker haben zu einem gemeinsamen Visionsprozess geführt. Der Stadtrat hat entschieden, zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, mit Vertreterinnen und Vertretern aus Firmen und aus dem Parlament sowie mit neben- und übergeordneten Planungsträgern die grundlegenden Entwicklungsabsichten für das Gebiet Steinacker zu erarbeiten und in einer Vision zusammenzufassen. Die Vision dient als Grundlage für die nachfolgenden Konzept- und Planungsschritte und geht davon aus, dass die Verlängerung der Glatthalbahn ab Flughafen Zürich durch das Gebiet Steinacker realisiert wird.

Abbildung: Stadt Kloten zwischen Balsberg, Flughafen und Gebiet Steinacker im Vordergrund, Quelle: ewp, Grundlage Orthofoto und Topografie vom kantonalen GIS-Browser



DAS PROGRAMM

Was geschieht im Steinacker?

Das Zusammenleben prägt den Lebensraum.

Der Steinacker wird ein lebendiger Stadtteil von Kloten, wo gearbeitet und gewohnt wird. Die kurzen Wege, die Nutzungsvielfalt und die kleinräumige Gliederung machen das Quartier lebenswert. Nutzungskonflikte werden mit angemessenen konzeptionellen Ansätzen und mit Fantasie gelöst. Dafür braucht es Pioniere.

Die vielfältigen Arbeitsplätze und Wohnangebote tragen zur sozialen und wirtschaftlichen Durchmischung in der Stadt bei. Die neuen und neuartigen Wohnungen schaffen einen Ausgleich zur markant steigenden Anzahl Arbeitsplätze in der Flughafenregion.

Vielfalt ist Programm.

Der Bezug zum Flughafen sowie die bestehenden industriell-gewerblichen Betriebe sind das Fundament der Entwicklung und bleiben ein prägendes Merkmal der WerkStadt Steinacker. Neue Nutzungen, Bauten und Freiräume sollen das Bestehende ergänzen und aufwerten.

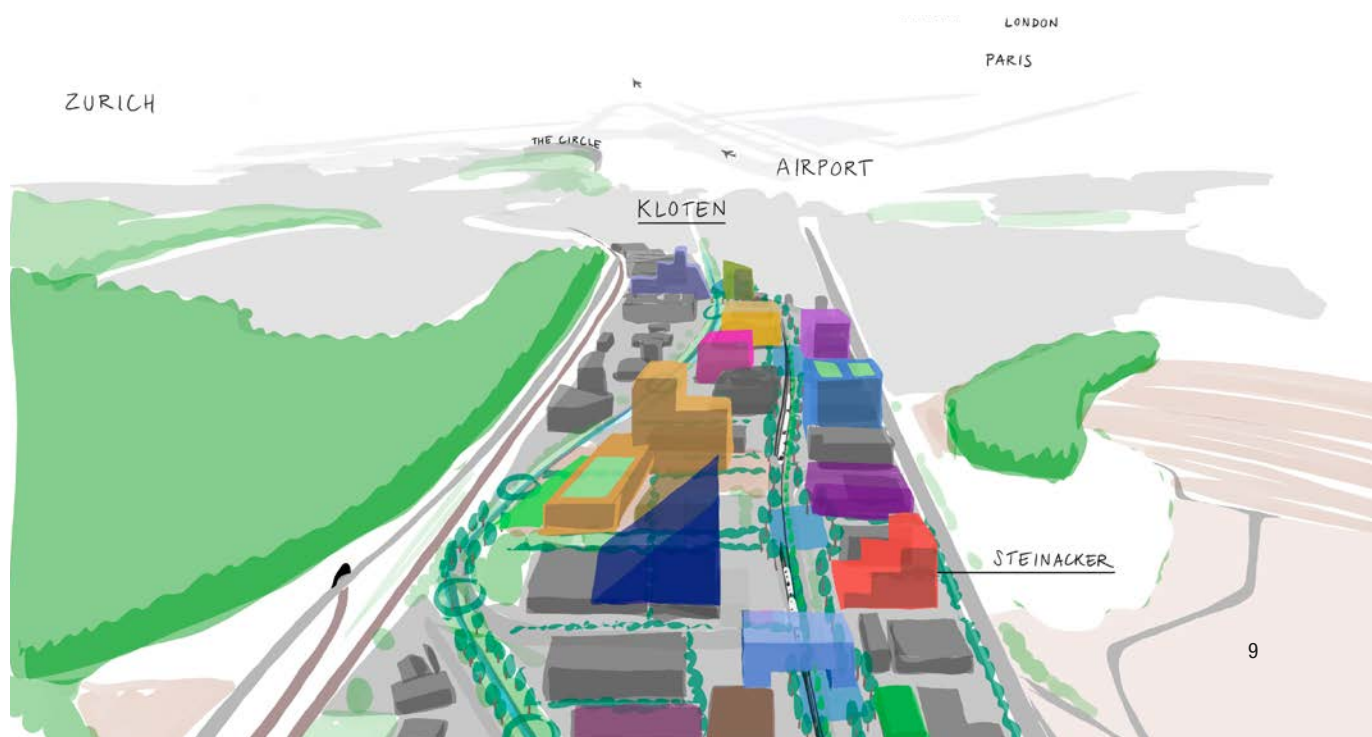
Die unterschiedlichen Nutzungen, das Nebeneinander von Freiräumen und Infrastrukturen zeichnen sich in der baulichen Gestalt ab. Vielfalt und Unterschiedlichkeit sind Teil der Geschichte und das Programm für die Zukunft.

Zukunftsfähige Gewerbebetriebe und Wohnnutzung finden Raum für Entwicklung.

Der Steinacker ist ein Ort der Produktion und bietet auch in Zukunft Raum für Gewerbe, Industrie und Logistik. Nur so wird die Existenz bestehender Betriebe gesichert und ein angemessener Spielraum für Neues angeboten. Die Mischnutzung mit dem Wohnen bedingt ein funktionierendes Miteinander und eine klare Nutzungstrennung, wo notwendig. Der technologische Wandel und die Digitalisierung bieten mit einer zunehmend emissionsarmen Produktion Möglichkeiten für eine vertikale Nutzungsdurchmischung. Mit der Nähe und Dichte entstehen Synergien zwischen Betrieben, aber auch zwischen Wohnen und Arbeiten, bis hin zu Ansätzen einer Kreislaufwirtschaft.

Der Steinacker ist ein Real-Labor.

Die Transformation eines weiterhin gewerblich-industriell genutzten Arbeitsplatzgebiets zu einem lebendigen Stadtquartier bietet Möglichkeiten, Neues auszuprobieren, Bewährtes weiterzuentwickeln und Bestehendes zu konkretisieren. Die vorhandene Veränderungsbereitschaft ist eine gute Grundlage für Pilotprojekte in den unterschiedlichsten Bereichen. Dazu gehören die Optimierung betrieblicher Prozesse, neue Wohnformen, die Energieverteilung unter den Unternehmen oder integriertes Wohnen und Arbeiten. Mit Zwischennutzungen können neue Ansätze getestet werden. Aus den Pilotprojekten werden Erfahrungen für die Weiterentwicklung des Stadtquartiers gesammelt.



DIE STRUKTUR

Was sind die räumlichen Merkmale des Gebiets?

Längsachsen und Querverbindungen sind das Grundgerüst des neuen Stadtquartiers.

Der Steinacker wird massgeblich von seiner Tallage und den längs verlaufenden Achsen wie dem Altbach, den Strassen und den Gleisen geprägt. Mit dem Bau der Glattalbahn, dem Ausbau der Veloroute und der Renaturierung des Altbachs wird die Längsrichtung gestärkt und neu mit Querverbindungen ergänzt.

Neue Fusswege und kleine Plätze führen zu einer feingliedrigen Verknüpfung und einer hohen Aufenthaltsqualität im Inneren des Stadtteils. Die Querverbindungen schlagen eine Brücke in die Naherholungsräume Hardwald und Gerlisberg. Als tragende Elemente der Quartierstruktur und Identität sind diese Verbindungen frühzeitig zu erstellen.

Die Entwicklungszellen bieten Raum für einen Nutzungsmix.

Die Längsachsen und Querverbindungen bilden Zellen, die Raum für unterschiedliche Nutzungen und Entwicklungsgeschwindigkeiten bieten. In den Entwicklungszellen werden die Vielfalt und das Zusammenleben praktiziert: Nutzungen werden vertikal gestapelt oder nebeneinander angeordnet – je nach Nutzungsmix und was sich zur Konfliktvermeidung besser eignet. Zellen, in denen ausschliesslich gearbeitet oder gewohnt wird, gibt es auch. Jede Zelle hat ein eigenes Profil, aber auch verknüpfende Elemente, beispielsweise öffentliche Dachgärten, Brückenschläge oder Rank- und Kletterfassaden. Das eigene Profil, die verbindenden Freiräume und der Bezug zu benachbarten Zellen tragen zur Identifikation mit dem Stadtteil bei.

Altbach und Durchgrünung schaffen neue Qualitäten.

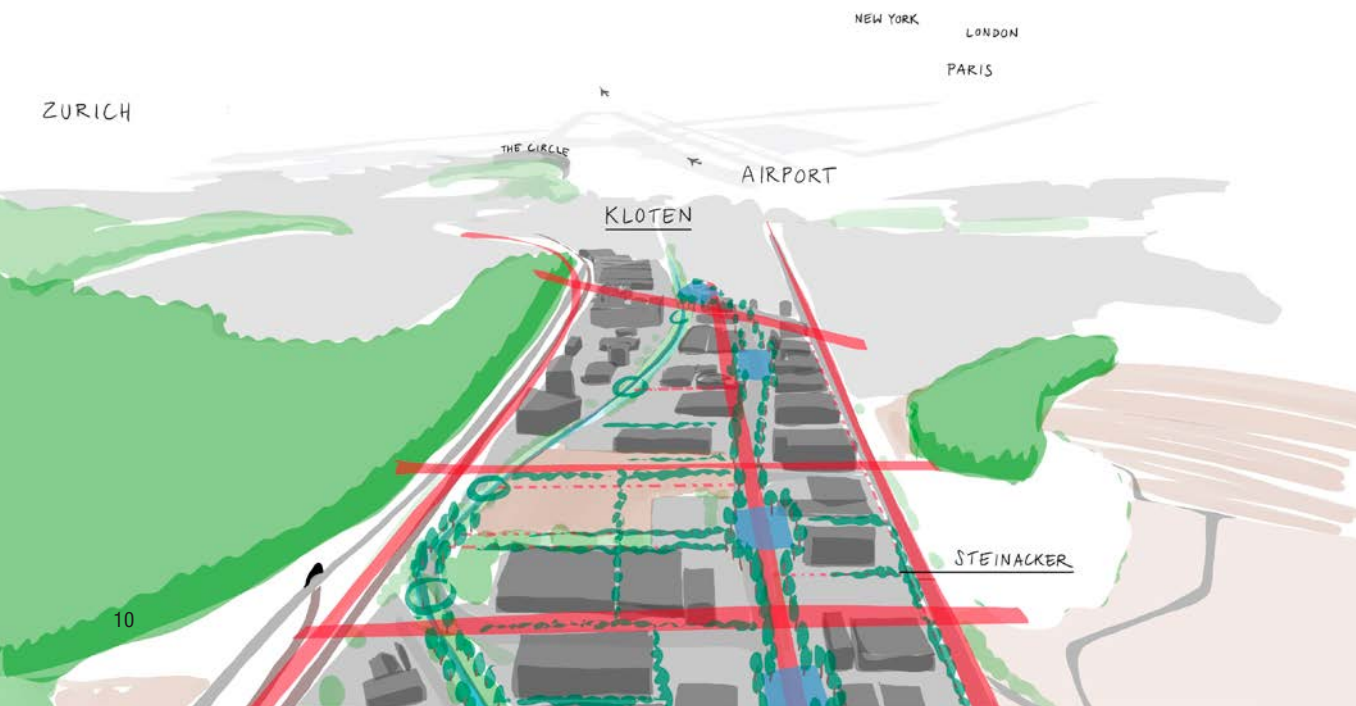
Die neuen unkonventionellen Freiräume zeichnen das Quartier besonders aus und bilden den Kitt des Gebiets. Entlang des renaturierten Altbachs entstehen attraktive Orte

zum Verweilen und Erholen. Begrünung, Durchlässigkeit und Durchlüftung des Stadtteils schaffen ein angenehmes Stadtklima und tragen zum ökologischen Ausgleich bei. Die Atmosphäre in begrünten öffentlichen Räumen ist für die Wohnbevölkerung und die Arbeitnehmenden gleichermaßen wichtig: Diese Orte machen Arbeitspausen angenehm und werden in der Freizeit genutzt.

Mit der Verlängerung der Glattalbahn wird die Steinackerstrasse zu einem tragenden öffentlichen Raum. Um die Haltestellen entstehen Plätze und publikumsorientierte Nutzungen. Die Freiräume gleichen als verbindende Elemente die Vielfalt der Entwicklungszellen aus und verfügen über charakteristische Wiedererkennungsmerkmale.

Glattalbahn und Velorouten entlasten den Strassenverkehr.

Die Nähe zu den Arbeitsplätzen in der Flughafenregion und neue Infrastrukturmassnahmen fördern im Steinacker urbane Mobilitätsformen. Mit der Verlängerung der Glattalbahn und den ausgebauten Velorouten entstehen attraktive Verbindungen, z. B. ÖV-Verbindungen zum Flughafen am frühen Morgen und späten Abend. Unnötige Autofahrten werden so vermieden und die Strassen stehen jenen zur Verfügung, die auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen sind. Glattalbahn und Velorouten beleben das Gebiet und verknüpfen den Steinacker mit den umliegenden Stadtteilen. Der private Verkehr ist in ein übergeordnetes Verkehrskonzept eingebunden. Es werden direkte Verbindungen zu den Hauptverkehrsachsen gesucht, um das Quartier optimal zu erschliessen. Der überwiegende Teil des Mehrverkehrs wird über den öffentlichen Verkehr und die Velomobilität abgewickelt. Ein Mobilitätskonzept definiert Lenkungsmassnahmen, um die Verkehrsqualität auf der Strasse für das Gewerbe zu sichern.



DER WEG

Was ist notwendig, um die Ziele zu erreichen?

Hochwertige Freiräume und Arealentwicklungen schaffen Identität.

Die Transformation zu einem Stadtquartier erfordert die Umsetzung von Projekten, mit denen sich Ansässige und die gesamte Stadtbevölkerung identifizieren können. Die hochwertige Entwicklung gewährleistet eine ausgewogene soziale Durchmischung und die wirtschaftliche Prosperität der Stadt Kloten. Eine Transformation ist geglückt, wenn das Stadtquartier lebenswert ist und neben einem praktischen Nutzen auch Ortsverbundenheit entsteht. Dafür sind unterschiedlich nutzbare Räume zu schaffen, an geeigneten Orten öffentliche Nutzungen einzurichten (z. B. bei den Glatthalbahn-Haltestellen) und in den Entwicklungszellen wiederkehrende Elemente vorzusehen. Der Wiedererkennungswert der Freiräume und einzelner Gebäude soll Akzente setzen und Orientierung im Stadtteil schaffen.

Pioniere und Leuchttürme prägen die Neupositionierung.

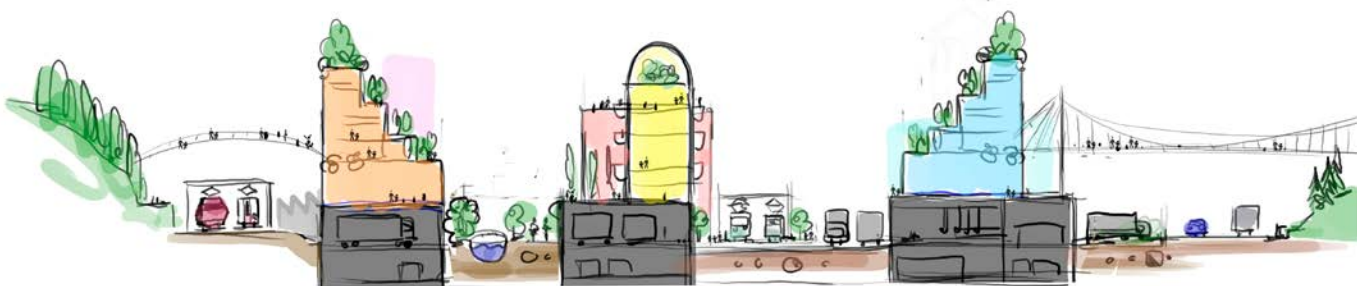
Der Transformationsprozess braucht Köpfe: Menschen, die mit ihren Projekten die Vision beispielhaft umsetzen und die Entwicklung vorantreiben. Dies können die ansässigen innovativen Betriebe sein, die ihre Produktions- und Logistikabläufe mithilfe von Robotik, Digitalisierung und E-Mobilität smarter gestalten. Auch Bauträger der neuen Nutzungen können wichtige Partner bei der Neupositionierung des Gebiets sein. Sie übernehmen mit innovativen Nutzungs-, Finanzierungs- und Baukonzepten häufig eine Pionierrolle. Kleinhandwerksbetriebe und Ateliers können Identität stiften; gut möglich ist dies z. B. im Lagerhaus-Areal. Zwischenutzungen, Aktionen und Events bieten die Chance, frühzeitig spürbare Zeichen der Transformation zu setzen und damit neue Akteure und Nutzungen anzulocken.

Die Transformation im Dialog und partizipativ gestalten.

Mit der Entwicklung des Steinackers werden keine bestehenden Nutzungen ersetzt, wie es bei der Entwicklung von Industriebrachen häufig der Fall ist. Die Transformation erfolgt vor allem durch Ergänzungen und die Integration von Wohn- und Freizeitnutzungen. Dies verlangt in der Anfangsphase weniger nach städtebaulichen Zielen, sondern vielmehr nach Prozess- und Entwicklungsregeln. Was sind die übergeordneten Freiräume und Infrastrukturmassnahmen? Welche Zellen bleiben stabil und welche sind dynamisch? Wo kann ausprobiert werden und wo nicht? Diese Spielregeln werden von der Stadt erstellt – unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Dieser Prozess benötigt unterschiedliche Entwicklungsgeschwindigkeiten, Transparenz, Offenheit und einen Dialog unter den Beteiligten.

Die Träger der Entwicklung sind Stadt und Grundeigentümer.

In einem langen und intensiven Transformationsprozess verändern sich Rahmenbedingungen, Anforderungen und Beteiligte. Es braucht Akteure, die sich ihrer Rollen bewusst sind, Verantwortung übernehmen und sich engagieren. Die Stadt und die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind die Träger des Transformationsprozesses, denn sie finanzieren gemeinsam die Quartierinfrastruktur und regeln angemessene Mehrwertausgleiche. Die Stadt vertritt das öffentliche Interesse, schafft die notwendigen Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung und begleitet diese aktiv. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer organisieren sich und stimmen ihre Bedürfnisse untereinander und mit den öffentlichen Interessen ab. Ein gemeinsam getragenes Gebietsmanagement steuert die Transformation.



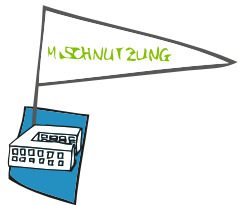
DIE MÖGLICHEN ENTWICKLUNGEN

Wie könnten sich die potenziellen Zellen beispielsweise entwickeln?

Diese fünf fiktiven Storys veranschaulichen, wie sich unterschiedliche Entwicklungszellen zukünftig bilden könnten. Sie zeigen die Vielfalt der Nutzweise unterschiedlicher Entwicklungszellen. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte geht es darum, stabile und dynamische Zellen zu ermitteln sowie Nutzungsprofile und Immissionsschutz aufeinander abzustimmen.

Mischnutzung für verschiedene Zielgruppen

Eine Grundeigentümerin entwickelt zusammen mit einem Investor ihr Areal. Gemeinsam definieren sie eine massgeschneiderte Strategie und führen einen Architekturwettbewerb durch. Die gewonnene Lösung führt zu einem gemischt genutzten Areal, das Raum für Wohnen und Gewerbe bietet. Mit einer Vermarktungsstrategie finden Ateliers, kleine Werkstätten und eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss Platz. Das Wohnangebot ist vielseitig und bietet mit flexiblen Grundrissen und Wohnungsgrössen etwas für verschiedene Bedürfnisse. Unter dem grossen Dach wohnen verschiedene Generationen zusammen, von der Flight-Attendant-WG über Seniorenhaus-halte bis hin zu Familien. Die multifunktionale Eingangshalle wird gerne als Treffpunkt für den ungezwungenen Austausch genutzt.

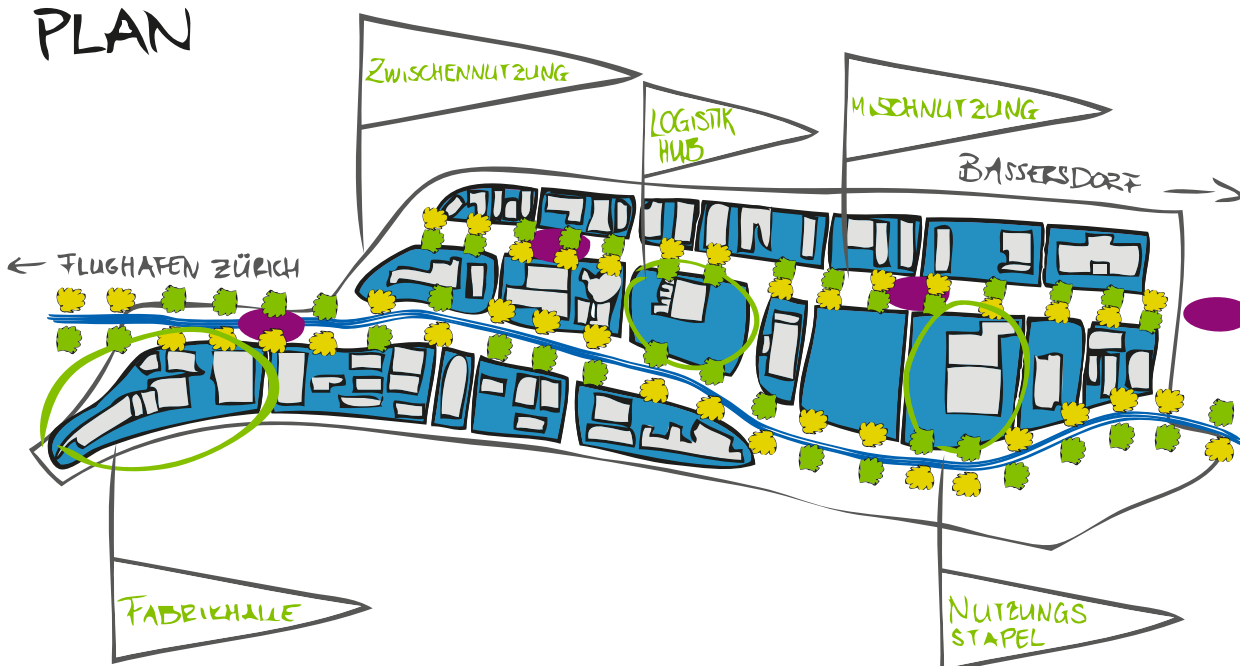


Zwischennutzung

Ein Bürogebäude mit viel Leerstand sucht neue Nutzerinnen und Nutzer. Die Flächen werden temporär als Zwischen-nutzung vermietet. Eine der freien Büroflächen wird von drei Pensionierten zu günstigen Konditionen zwischengenutzt; sie eröffnen einen Catering-Betrieb mit Café und backen Kuchen «wie zu Grosis Zeiten». Schnell sind die Backwaren im Quartier und der gesamten Stadt bekannt und beliebt. Die Betreibenden expandieren und kochen zusätzlich Hauptmahlzeiten. Der neue Mittagstisch für die Schulkinder findet grossen Anklang. Die Schule Klotten mietet temporär Flächen für die ersten vier Schulklassen. Das Schulhaus Steinacker wird erst in fünf Jahren fertig.



PLAN



Logistik-HUB

Das «House of Logistics» umfasst neun Logistikunternehmen. Die Nähe zum Flughafen Zürich ist ein grosser Standortvorteil und lässt es zu einem Logistik-HUB heranwachsen.

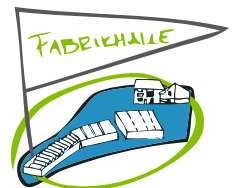
An diesem Standort werden zukünftig verschiedene Logistikaktivitäten gebündelt und dadurch wird das Verkehrsaufkommen optimiert. Spezialisierung auf leichte Luftfracht hat sich ausgezahlt und boomt. Auf dem Logistik-HUB-Areal ist Wohnen ausgeschlossen. Zwischen 5 und 22 Uhr kann das Treiben der An- und Ablieferung aber von den Dachterrassen beobachtet werden. Dank lärmabsorbierender Fassaden ist

die Koexistenz im Quartier möglich. Dem HUB stehen viele Entwicklungsmöglichkeiten offen und er profitiert von Synergien zu den flughafenbezogenen Nutzungen. Mittags können sich die Mitarbeitenden im Quartier verpflegen, den Food-Truck nutzen, der wöchentlich kommt, oder ihre Pause im nahegelegenen Park verbringen.



Fabrikhalle

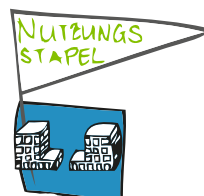
Die alte Sheddach-Fabrikhalle ist das Tor zum Steinacker. Bereits heute befinden sich auf dem Areal viele Gewerbebetriebe aus unterschiedlichen Branchen. Mit flexiblen Nutzungskonzepten und erschwinglichen Mieten ist das Areal für diverse Zielgruppen attraktiv und bietet Raum für Neues. Das Nebeneinander wird sehr geschätzt und alle Gewerbeflächen sind vermietet. Die Betriebe prosperieren und so lässt die Nachfrage auch in Zukunft nicht nach. Die bestehenden Mieterinnen und Mieter wollen ausbauen. Deshalb suchen die Grundeigentümerschaften der Fabrikhalle geeignete Projektpartner/-innen im Gebiet. In Kooperation mit der Stadt Kloten entsteht ein neues Schulhaus für das florierende Stadtquartier. Das Fabrikhallen-Areal mit dem angrenzenden Schulhaus führt zu einem kulturellen Mehrwert und trägt zur Identifikation mit dem neuen Quartier bei.



Nutzungsstapel

Neubauten mit gestapelter Mischnutzung werden hier entstehen – gut erschlossen mit der Glattalbahn sowie unterirdisch für Autos und Anlieferung. Von der Glattalbahn-Haltestelle findet der Zugang direkt über den Quartierplatz und die verkehrsfreien Gassen im Areal statt. In den Sockelgeschossen sind quartierbezogene Nutzungen und Dienstleistungen

eingemietet. Im rückwärtigen Teil siedeln sich führende Produktionsbetriebe der Industrie 4.0 und Ausbildungshallen der Aviatik-Branche an, wo Talente ausgebildet werden. Darüber genießen 1000 Bewohnerinnen und Bewohner das Leben mit Ausblick in den Hardwald und die Nähe zum Flughafen. Im Untergeschoss sind Logistikflächen und ein Rechenzentrum untergebracht.



DER AUSBLICK

Aus dem Prozess zur Erarbeitung einer Vision für das Gebiet Steinacker resultieren Themenfelder, die in der folgenden Konzeptphase zu bearbeiten sind, da sie während des Visionsprozesses nicht vertieft behandelt werden konnten. Diese Themenfelder und ihre Herausforderungen werden im Folgenden erläutert.

Thema	Entwicklung & Organisation
Herausforderungen	Die Interessen, Disponibilitäten, Bedürfnisse, Absichten, Geschwindigkeiten und finanziellen Möglichkeiten der Grundeigentümer sind unterschiedlich. Die Gebietsgrösse (ca. 50 ha) lässt eine Entwicklung in Etappen grundsätzlich zu bzw. bedingt dies sogar. Weil die Entwicklungsgeschwindigkeiten und Nutzungsabsichten unterschiedlich sind, ist es wichtig, die gemeinsamen Interessen zu definieren und gegen aussen zu vertreten.
Lösungsansatz	Die Stadt Kloten kontaktiert alle Grundeigentümer, um ihre Interessen bei einer Entwicklung zu erkunden. Aus der räumlichen Verortung der Interessen und den weiteren Rahmenbedingungen (z. B. bestehende lärmintensive Nutzweisen, Anbindung an die zukünftigen Haltestellen der Glattalbahn etc.) lassen sich Möglichkeitsräume für gemischte Nutzweisen (insb. Wohnen/Wohnformen) bezeichnen. Die Gespräche dienen dazu, im nächsten Schritt einen Plan mit Entwicklungszellen zu generieren, in dem auch Teilgebiete bezeichnet werden, die weiterhin als reine Gewerbegebiete genutzt werden. In diesem Prozess ist es wichtig, die Rolle zwischen Stadt und Grundeigentümerschaft zu klären und Organisationsstrukturen zu definieren. Um die Transformation erfolgreich umzusetzen, braucht es eine Zusage der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Dafür müssen sich diese zusammenschliessen, um ihre Interessen gegenüber den Behörden und anderen Entwicklungsstandorten im Grossraum Zürich zu vertreten. Hierzu gehört auch, den Standort Steinacker aktiv zu vermarkten.

Thema	Nutzungsmix & Planungsrecht
Herausforderung	Die Vielfalt der baulichen Gestalt, der Nutzweisen und der Freiräume prägen das heutige Bild des Gebietes. Diese Vielfalt ist positiv und Programm der Entwicklung. Sie birgt jedoch das Risiko eines beliebigen oder unklaren Gebietsprofils, das Ansiedlung und Vernetzung erschwert. Die Mischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnen kann zu Nutzungskonflikten führen. Die angestrebte Entwicklung schafft ökonomische Ungleichgewichte im Gebiet, wird das Preisniveau (Bodenwerte und Mietpreise) anheben und könnte gewerbliche Nutzweisen verdrängen. Deshalb sind die Massnahmen im Planungsrecht massgeschneidert auf die Entwicklungsziele abzustimmen.
Lösungsansatz	Die Mischung von unterschiedlichen Nutzweisen wird bei realisierten Beispielen untersucht, um davon zu lernen (Best Practice). Im folgenden Prozess sind Zielgruppen und -branchen zu definieren, ein «Brand» zu entwickeln und die verbindenden Gemeinsamkeiten der Arealprofile zu bestimmen. Dabei wird auch auf Bestandsliegenschaften resp. -nutzungen Rücksicht genommen. Mit Vorstudien sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume ausgelotet werden. In der Konzeptphase sind die Planungsinstrumente/-verfahren für die Umsetzung zu evaluieren und deren Zusammenwirken aufzuzeigen.

Thema	Freiraum & Infrastruktur
Herausforderung	Für die Öffnung des Gebiets für Wohnnutzung müssen die Glattalbahn realisiert und das Quartier aufgewertet werden. Die Infrastruktur- und Freiraumprojekte bieten eine grosse Chance, identitätsbildende Massnahmen umzusetzen. Noch sind diese Elemente und atmosphärischen Ziele nicht definiert. Hierzu besteht gegenüber den Infrastrukturprojekten ein grösserer Handlungs- resp. Nachholbedarf.
Lösungsansatz	Mit der Realisierung der Glattalbahn, dem Ausbau des Radwegs und der Aufwertung des Altbachs durch den Kanton wird ein bedeutender Anteil der öffentlichen Infrastruktur mit kantonalen Geldern finanziert. Dies ist eine grosse Chance für die Gebietsentwicklung. Der Freiraum bildet den Kitt des Gebiets und ist sein Wiedererkennungswert. Für die übergeordneten Freiräume sind die gestalterischen und konzeptionellen Elemente zu definieren. Dabei sind auch unkonventionelle, pragmatische und wegweisende Lösungen einzubeziehen. Freiraum- und Verkehrsinfrastrukturprojekte sind, wenn möglich, integral zu entwickeln oder zumindest aufeinander abzustimmen.

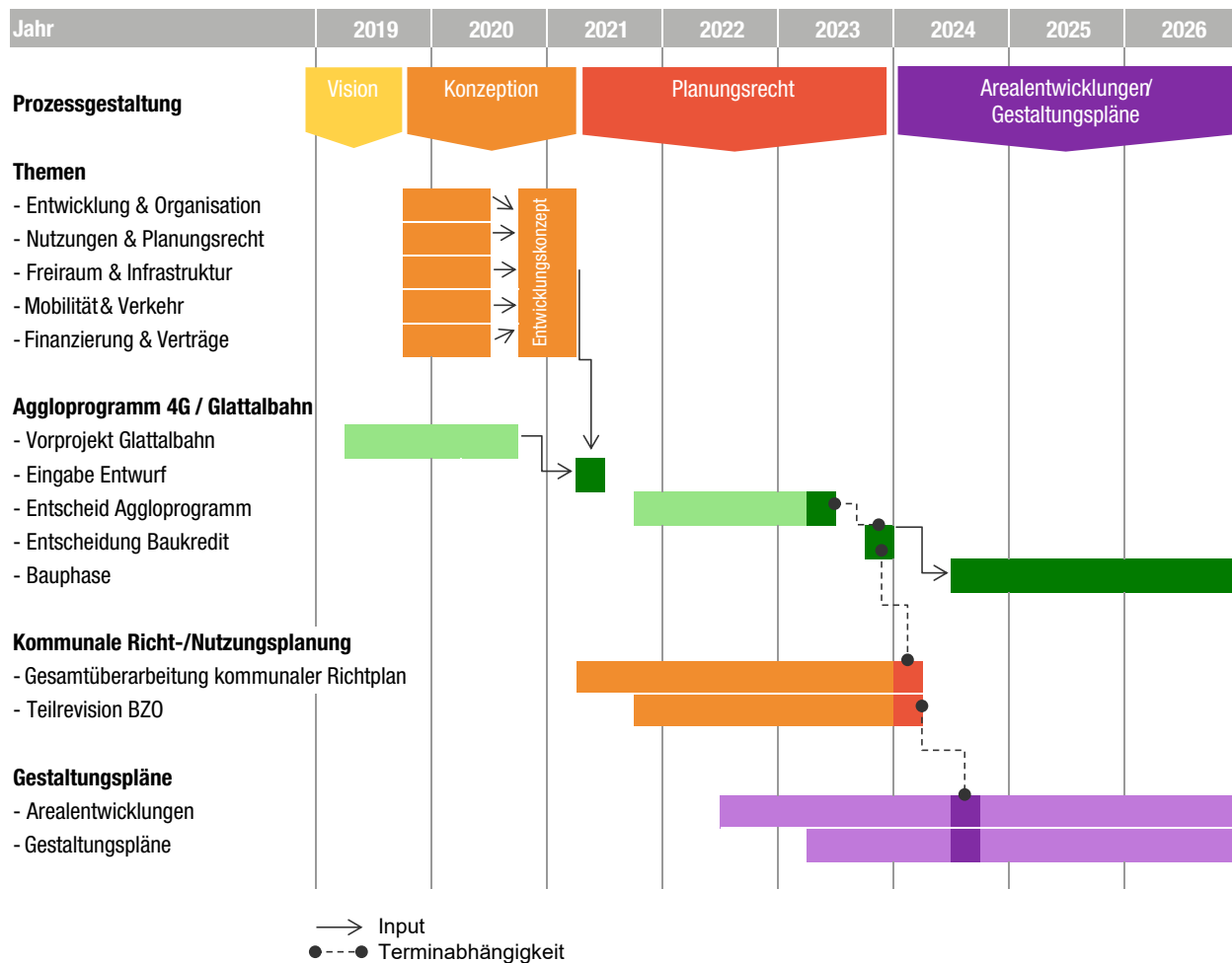
Thema	Mobilität & Verkehr
Herausforderung	Das übergeordnete kantonale Verkehrsnetz ist in Spitzenzeiten überlastet. Ein substanzieller Infrastrukturausbau ist mit Ausnahme der langfristig geplanten Glattalautobahn aber nicht vorgesehen. Der Verkehrsfluss muss deshalb primär mit Massnahmen der regionalen Verkehrssteuerung sichergestellt und Neuverkehr möglichst vermieden werden. Im Gebiet Steinacker ist zudem schon Schleichverkehr vorhanden. Die geplante Verlängerung der Glattalbahn wird die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr im Steinacker verbessern, verändert aber teilweise die Zu- und Wegfahrten für bestehende Betriebe.
Lösungsansatz	Für das Gebiet Steinacker ist – abgestimmt auf die Verlängerung der Glattalbahn – ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept zu erstellen, das ein funktionierendes Verkehrssystem sicherstellt. Dabei ist der Erschliessung der Grundstücke für bestehende Betriebe und der Vermeidung von Neuverkehr grösste Priorität einzuräumen. Damit die Verkehrskapazitäten für Nutzweisen erhalten bleiben, die auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen sind, müssen restriktive Vorgaben bei den zulässigen Fahrten für neue Nutzweisen definiert werden (z. B. autoarmes Wohnen).

Thema	Finanzierung & Verträge
Herausforderungen	Die Entwicklung des Gebietes erfordert Vorinvestitionen, um Freiräume und Quartierinfrastruktur zu erstellen. Die ungleichen Arealgrössen, Nutzungsabsichten und Entwicklungsgeschwindigkeiten führen zu ungleichen Mehrwerten. Zudem fallen diese nicht gleichzeitig an.
Lösungsansatz	In der Konzeptphase ist ein Modell zur Finanzierung der Quartierinfrastruktur (inkl. Freiräumen etc.) zu definieren. Dieses benennt die zu finanzierenden Elemente, deren Kosten, Nutzen und Nutzniessende, Kostenteiler und Fälligkeiten. Gestützt auf den Stand der Entwicklungsabsichten erfolgen erste Abschätzungen zur Höhe und Verwendung der einzelnen Mehrwertausgleiche. Die Grundsätze zu Erstellung, Finanzierung und Unterhalt der Quartierinfrastruktur und Freiräume sollen in einem Rahmenvertrag definiert werden. Auf der Basis der aktuellen Entwürfe und Planungsstände unterzeichnen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zusammen mit der Stadt am Ende der Konzeptphase einen «Letter of Intent».

Weitere Planungsschritte

In der Konzeptphase werden die gebietsspezifischen Lösungsansätze für die genannten Themenbereiche definiert. Die Ergebnisse dieser Vorstudien fließen in einen Synthesebericht resp. ein Entwicklungs- und Umsetzungskonzept ein. Darin sind die flankierenden raumplanerischen Massnahmen zum Glattalbahnhofprojekt beschrieben. Diese Unterlagen sollen mit der Projektdokumentation dem Agglomerationsprogramm der 4. Generation eingereicht werden.

In der darauffolgenden Phase wird das Planungsrecht erarbeitet. Die Festsetzung der Richt- und Nutzungsplanung wird abgestimmt auf den Kreditbeschluss zum Bau der Glattalbahnhof (erfolgt kurz danach). Die Projektentwicklungen für die unterschiedlichen Areale können schon vorher starten, die Gestaltungspläne jedoch erst festgesetzt werden, wenn die kommunale Nutzungsplanung in Kraft ist.



DIE PROZESSDOKUMENTATION

Prozessziele

Vor Beginn des Prozesses resp. der Planung wurden folgender Anlass und folgende Prozessziele definiert:

Das Gebiet Steinacker ist das flächenmässig grösste Entwicklungsgebiet der Stadt Kloten und ein wichtiger Pfeiler des Arbeitsstandorts Kloten. Die aktuellen und künftigen Veränderungen in der Arbeitswelt betreffen auch die Betriebe im Gebiet Steinacker. Mit einer vorausschauenden und auf die Glattalbahn abgestimmten Planung sollen die Weichen für die nächsten Jahrzehnte gestellt werden.

Eine qualitätsvolle Entwicklung ist nur in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern resp. Investoren zu erzielen. Deshalb ist es für das Gelingen zentral, dass sie die Vision, die Entwicklungsziele und das Vorgehen mitbestimmen können. Als erster Schritt ist der Dialog mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu führen. Das Ziel ist eine gemeinsame Vision für das Gebiet Steinacker.

Der Prozess bedingt einen offenen und respektvollen Dialog. In der ersten Phase ist es wichtig, die Bedürfnisse der Grundeigentümer abzuholen und sie für die mittel- und langfristigen Fragestellungen zu sensibilisieren. Die Fragen

zur Wirtschafts- und Geschäftsentwicklung, zu Standortentscheiden von Unternehmen oder zu Umwälzungen aufgrund der Digitalisierung betreffen die Grundeigentümer, das Gewerbe und die Stadt gleichermaßen.

Ein übergeordnetes Ziel ist es deshalb, sich gemeinsam auf den Weg und die Zukunft fassbarer zu machen. Dabei können auch Fragen, Ziele oder Massnahmen konkretisiert werden, die der Stadtrat im Strategieprozess mit dem Wiener Zukunftsinstitut definiert hat. Die Testplanung zum Glattalbahnkorridor hat Antworten geliefert, ob eine Öffnung des Gebietes für Wohnen zweckmässig ist und was bei einer Transformation zu beachten wäre. Diese Antworten stellen die Bedürfnisse, Herausforderung und Ziele der Stadt dar (s. nachfolgende Grafik); unter «Stadt» werden im Folgenden Parlament und Stadtrat verstanden. Die Synthese der Testplanung visualisiert Eckwerte, Chancen, Potenziale und ein grobes Mengengerüst. Es ist weder die fertige Vision noch ein städtebauliches Leitbild.

Vom «Nebeneinander» zum «Miteinander»

Grundeigentümer (Gewerbe)



Stadt



Bevölkerung



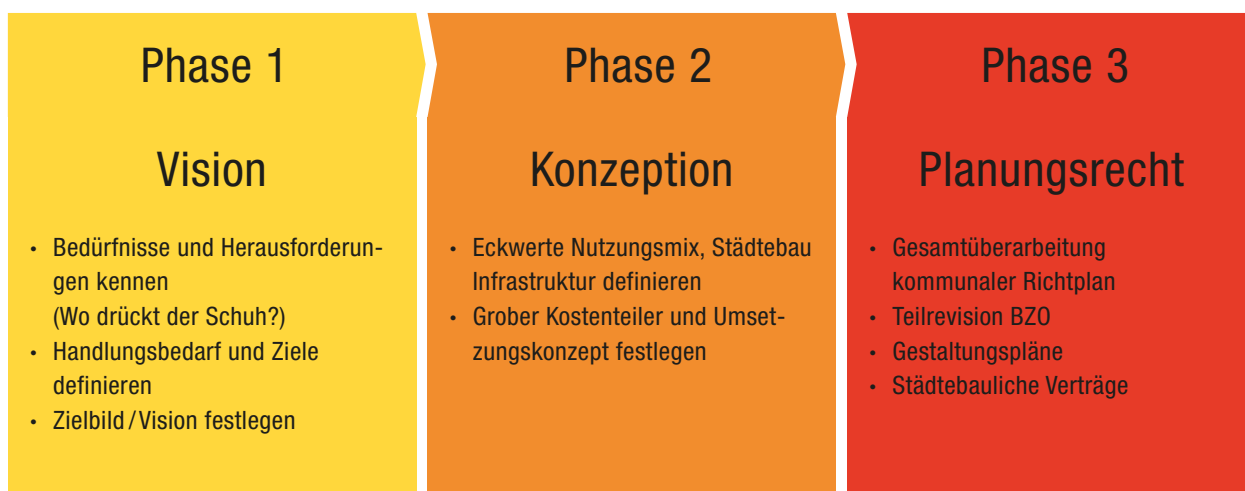
Schritt 1: Stadt (Parlament + Stadtrat) und Grundeigentümer schaffen mit 1. Entwurf ein Fundament / eine Diskussionsgrundlage

Schritt 2: Die Zwischenergebnisse werden mit der Bevölkerung in einer geeigneten Form ergänzt und präzisiert.

Ergebnis: eine Vision widerspiegelt die Bedürfnisse und Ziele aller Akteure.

Die Vision im Kontext

Der übergeordnete Prozess gliedert sich in die drei Phasen «Vision», «Konzeption» und «Planungsrecht». Im Folgenden wird die Phase 1 der Vision näher erläutert. Da ihr Ergebnis offen ist, können die Phasen 2 und 3 erst aufgrund der erarbeiteten Vision ausformuliert werden.



Rahmenbedingungen

Formelle Rahmenbedingungen Kanton

Der Kanton Zürich kennt verschiedene formelle Planungsinstrumente mit unterschiedlicher Bindungswirkung. Bei der Vision sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Raumordnungskonzept (ROK): Im kantonalen ROK befindet sich Kloten im Handlungsraum Stadtlandschaft, in dem dynamische Entwicklungen ermöglicht werden sollen. Dies bedeutet, dass Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie bestehende Reserven durch Innenentwicklung aktiviert und genutzt werden.
- Verlängerung Glattalbahn: Die Verlängerung der Glattalbahn vom Flughafen bis in das Gebiet Steinacker ist im kantonalen Richtplan eingetragen. Sie wird vom Zürcher Verkehrsverbund und vom Kanton unterstützt. Die Verlängerung der Fracht bis zum Steinacker/Grindel werden zurzeit
 - Velohauptroute: Dem Gebiet Steinacker entlang führt gemäss Richtplan zusätzlich eine Veloroute, die mit der Hauptverbindung den Flughafen mit Bassersdorf verbindet. Die Fuss-/Radroute wird im Regelschnitt auf 5.6 m verbreitert. Der Ausbau des Vorprojektes ist in Arbeit.
 - Hochwasserschutz und Revitalisierung Altbach: Im Rahmen des Gesamtprojekts Glattalbahn wird der Hochwasserschutz des Altbachs aktualisiert und der Bach gleichzeitig revitalisiert.
 - Mehrverkehr: Im Handlungsraum Stadtlandschaft sind ÖV-Anteile festgelegt. Um den Entwicklungsvorgaben der Stadtlandschaft nachzukommen, soll der Mehrverkehr durchschnittlich mindestens zu 50 Prozent über den öffentlichen Verkehr abgewickelt werden. Entwicklungsschwerpunkte haben einen höheren ÖV-Anteil als 50 Prozent zu erreichen.

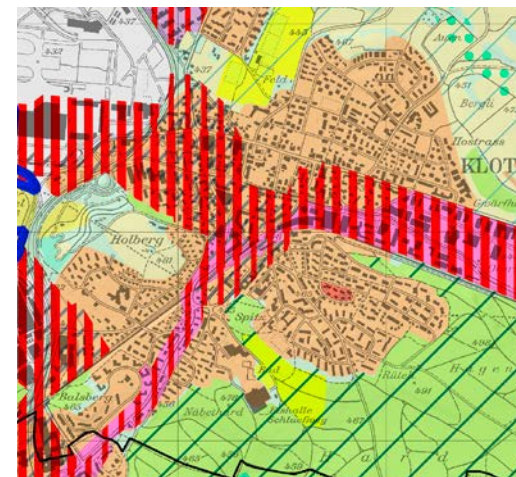
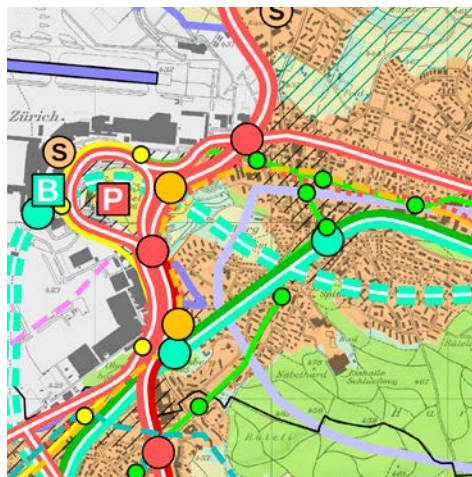
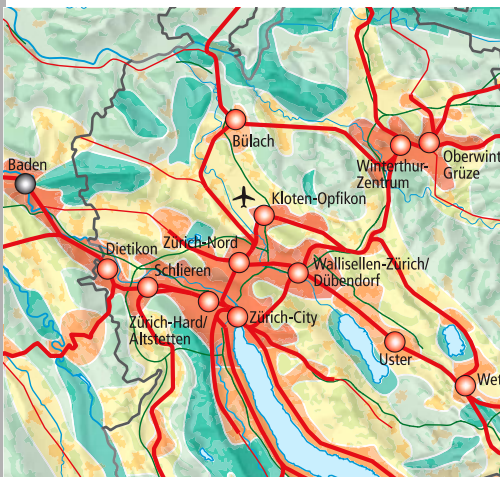
Rahmenbedingungen Region

- Regionaler Richtplan (RRP): Im RRP ist das Gebiet Steinacker als Transformationsgebiet eingetragen, für das eine Mischnutzung zu prüfen ist. Mit Phase 1 (Vision) und Phase 2 (Konzeption) prüft die Stadt Kloten die Transformation zu einem gemischt genutzten Stadtquartier.

Ziele/Rahmenbedingungen Stadtentwicklung

- Ungleichgewicht Arbeitsplätze und Einwohner/-innen: Als Flughafenstadt besitzt Kloten eine hohe Dynamik in der Arbeitsplatzentwicklung und eine hohe Nachfrage an Wohnraum. Mit bald 40 000 Arbeitsplätzen und 20 000 Einwohnenden hat die Stadt doppelt so viele Arbeitsplätze wie Bewohnende. Ziel ist es, das Ungleichgewicht zu verringern.
- Hohe Verkehrsbelastung: Aufgrund der Flughafennähe ist die Stadt Kloten einer der am besten erschlossenen Standorte und ein wichtiger Arbeitsplatzstandort. Aus diesem Grund besteht in der Stadt eine hohe Verkehrsbelastung. Neue Pendlerströme durch den motorisierten Individualverkehr sollen vermieden werden.
- Fluktuation/Segregation: In der Stadt Kloten ist die Fluktuation hoch; innerhalb von fünf Jahren sind 50 Prozent der Bevölkerung ausgetauscht. Die Stadt befindet sich zudem in einer sozialen Abwärtsspirale. Die Bevölkerungsstruktur soll stabilisiert werden.
- Unstabile Steuereinnahmen: Die meisten Steuereinnahmen stammen von juristischen Personen, was das Ungleichgewicht verdeutlicht. Das Klumpenrisiko gilt es zu reduzieren und lokale Gewerbe sind zu schützen, insbesondere vor der aufrührenden Aviatik-Branche.

Abbildung 1: Kant. Raumordnungskonzept, kant. Richtplan und reg. Richtplan, Quelle: maps.zh.ch abgerufen am 03.03.19



Prozessergebnisse

An den drei Workshops waren verschiedene Interessengruppen eingeladen (Grundeigentümer/-innen, Mieter/-innen, Nutzer/-innen, Politiker/-innen, Planungsträger/-innen sowie Expertinnen und Experten), um die Interessen aufeinander abzustimmen und eine gemeinsame Vision für das Gebiet zu erarbeiten.

1. Workshop

Am ersten Workshop fand eine gemeinsame Standortbestimmung statt. Dabei wurde eine Auslegeordnung zu den

positiven und negativen Seiten des Steinackers erarbeitet. Die Absichten und Rahmenbedingungen, die von Kanton und Stadt präsentiert wurden, konnten kritisch reflektiert und Fragen zu den Beiträgen gestellt werden. Anschliessend wurden in Gruppen die wichtigsten Anliegen und Empfehlungen für die Entwicklung des Steinackers formuliert. Die Anliegen wurden im Plenum vorgestellt und mit Punkten von allen Teilnehmenden priorisiert. Prozess (Transparenz, Planungssicherheit, Finanzierung)

Gemeinsame Standortbestimmung – die wichtigsten Stärken

Häufigste Nennung	Anzahl Stimmen	Übrige Nennung	Anzahl Stimmen
1 Potenzial	42 Stimmen	6 Vielseitigkeit	11 Stimmen
2 Flughafennähe	35 Stimmen	7 Transformationsbereitschaft	9 Stimmen
3 Glattalbahn	32 Stimmen	Ungestörtes Gewerbe	9 Stimmen
4 Stadt übernimmt Lead	18 Stimmen	8 Leistungsfähige Firmen	8 Stimmen
5 Kein Fluglärm	16 Stimmen	9 Platz für Logistik	3 Stimmen
		10 Bezahlbarer Boden	2 Stimmen

Tabelle 1: Wichtigste Stärken

Gemeinsame Standortbestimmung – die wichtigsten Schwächen

Häufigste Nennung	Anzahl Stimmen	Übrige Nennung	Anzahl Stimmen
1 Verkehrsüberlastung	44 Stimmen	7 Gesichtsloses Durchgangsgebiet	12 Stimmen
2 Potenzial nicht genutzt	24 Stimmen	8 Leerstände	8 Stimmen
Gebiet nicht attraktiv	24 Stimmen	9 Flexibilität Unternehmung / Eigentümer	5 Stimmen
3 Stillstand des Gebiets	20 Stimmen	Schlechte Vermarktung des Gebiets	5 Stimmen
4 Zu wenig Flächen für Produktion / zu viele Büroflächen	19 Stimmen	10 Belastete Böden	2 Stimmen
5 Heutige ÖV-Erschliessung	16 Stimmen		

Tabelle 2: Wichtigste Schwächen

Die wichtigsten Anliegen und Empfehlungen

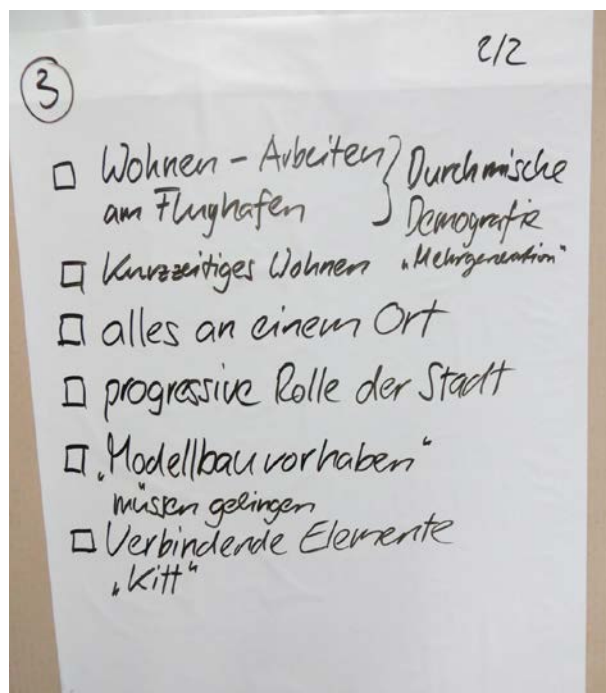
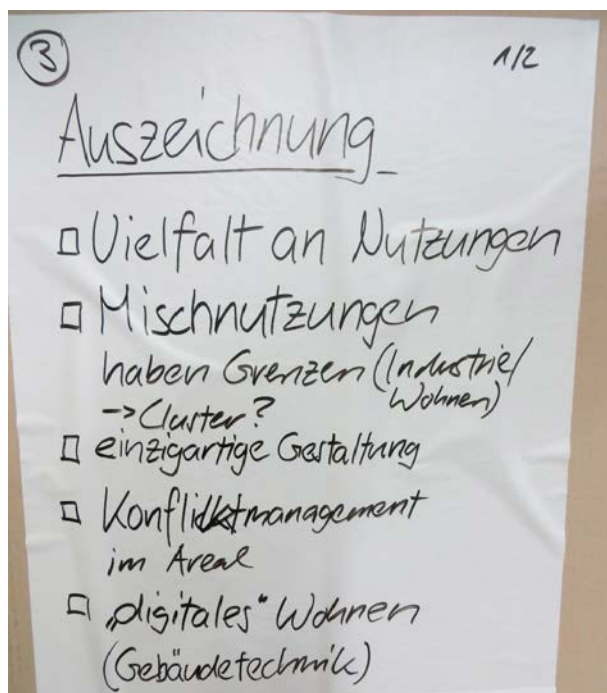
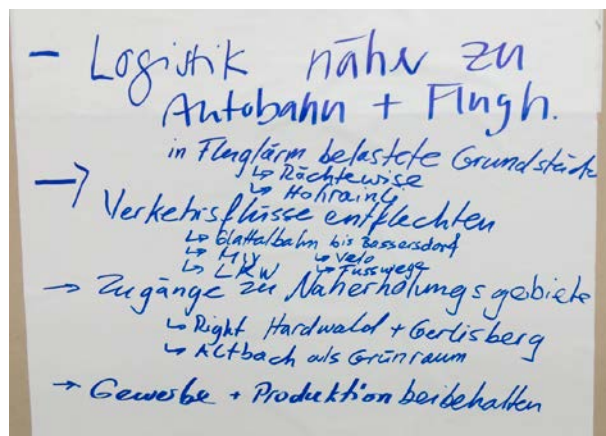
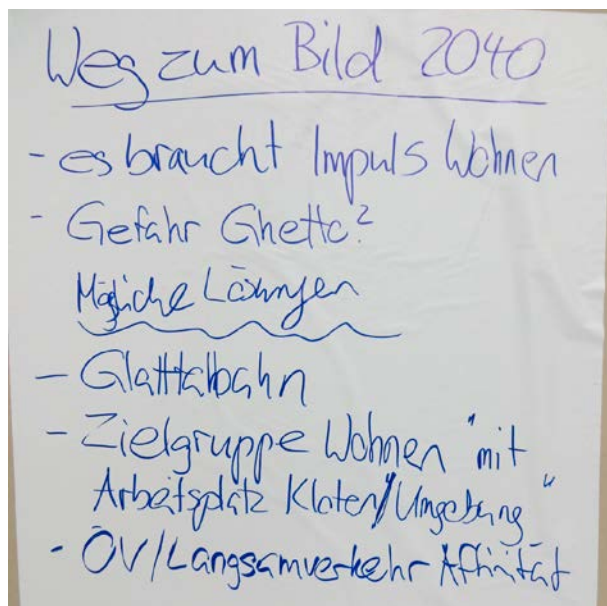
Häufigste Nennung	Anzahl Stimmen	Übrige Nennung	Anzahl Stimmen
1 Wie findet Koexistenz statt (Gebietsweise / Zonierung)?	19 Stimmen	6 Identität / Branding	10 Stimmen
2 Ängste ernst nehmen	15 Stimmen	7 Lösungen für Verkehr	9 Stimmen
3 Richtig statt billig entwickeln	14 Stimmen	Glattalbahn in Mischzone	9 Stimmen
4 Prozess (Transparenz, Planungssicherheit, Finanzierung)	13 Stimmen	8 Zielgruppe kennen / erreichen	8 Stimmen
Gesamtkonzept	13 Stimmen	9 Von Freiräumen aus denken	6 Stimmen
5 Rücksicht auf bestehendes Gewerbe	11 Stimmen	10 Planung auf künftige Nutzung ausrichten	2 Stimmen

Tabelle 3: Wichtigste Stärken

2. Workshop

Am zweiten Workshop wurden Zukunftsbilder für den Steinacker im Jahr 2040 entwickelt. Daraus erarbeiteten neue Gruppen Entwicklungspotenziale, die im Plenum vorgestellt und priorisiert wurden. Folgende Themen (Auszug der am höchsten bewerteten) wurden aufgrund ihrer Chance und ihres Risikos genannt:

Zukunftsideen und Zukunftsbilder «Steinacker 2040» (Auswahl)



Die wichtigsten Entwicklungspotenziale

Chance: 25
Risiko: 2

Kaserne als Logistikzentrum

Chance 21

Glattalbahnhof
Fahrgastpotenzial für Glattalbahnhof
Glattalbahnhof bis BHF Bassersdorf

Chance: 15
Risiko: 4

innovative Lösungen
→ Mobilität → Logistik → Optimierung...
Neue Erschliessungskonzepte
(unterirdisch)

Chance: 15
Risiko: 4

EG-Flächen quer subventionieren
→ attraktive Gewerbeflächen dank Wohnen...

Chance: 8
Risiko: 2

Grösse; optimalere Nutzung
grosses Gebiet
grosse unüberbaute Parzellen

Chance: 5
Risiko: 4

Wohnen am Arbeits-Platz
Wohnen in Arbeitsplatznähe
Nähe wohnen & arbeiten

Chance: 5

"Kitt" Bewohner / Nutzer

Fleckenteppich
Vielfältige Nutzung des Gebietes
Experimentier-Feld

Chance: 18
Risiko: 13

Klo + Basi fusionieren
→ Oberfeld = Stadthaus

Chance: 17
Risiko: 3

Veränderungsbereitschaft

Chance: 16

Bodentausch
Flughafennähe ↔ Steinacker

Chance: 11
Risiko: 1

Verkehrsentflechtung

Chance: 4
Risiko: 4

Querverbindungen ins Grüne
nahe Erholungsgebiete

Chance: 4

Pilotprojekte unter gemeinsamen Dach

Chance: 4

versch. Wohn- + Gewerbenutzung
möglich, → grosses Gebiet

Chance: 4

Mieter Preis = USP

Chance: 1
Risiko: 2

Nähe zum Flughafen

Chance: 1

3. Workshop

Am dritten Workshop wurde den Teilnehmenden der Visionsentwurf präsentiert, zu dem sie sich äussern konnten:

(24) Vielfalt mit - für - einander
nicht gegen -
Eigentümer müssen an den Tisch
(St. Hk ... / 15 zwingend.) 1

Zielvorstellungen + Anreize
(nicht try & error) schaffen 3

Verkehrsführung unklar
Verkehrslösungen wirken ggü. Vision
wenig visionär. (Stichwort Verkehrstrennung) 2
Verkehrskonzept MIV
verkehrliche Transformation?

- Leuchtturmprojekt fehlt 4

Gewerbe ≠ Industrie (FBB u.a.)
Koexistenz realistisch? 5

Ist das eine Vision?
Daten, Fakten, Fundierung 8

mehr Flughäfen in die Vision 4

- Grundidee gut: Verbindungen
Zellen
Diskussion ↔ Zellen ↔ Flexibilität

In Zukunft Wohnen
→ kein Gewerbe 9

Industriegebiet als Entlastung
für kantonsch. Glattalbahn
3) verstärkt das Problem, keine Entlastung

Entwicklung ist nötig, aber wie
ist schwierig abzuschätzen

Vision/Neuplanung darf heutigen
Bestand/Abläufe nicht einschränken
oder gefährden. 7

nur hohe Gebäude schaffen
Platz für grün 13

Präzisierung langsam werden
Schutz des Gewerbes

reduziert Schulk, Kiga, etc. einbringen 11

Planungsausgleich? 3

- EG Nutzung (?) - Nutzungs-
mix 6

Vision wird sehr positiv gesehen!
Gefahr des Papiertigers 5

Anregungen aufgenommen

Fotoimpressionen der Workshops



Das Narrativ

Am dritten Workshop wurde das Narrativ vorgetragen, um die künftige Situation und Atmosphäre des Steinackers zu illustrieren.

Ein Tag im Leben von Kerstin, 43

12. Juli 2040. Kerstin verlässt ihre Wohnung an der Steinackerstrasse 16 in Kloten, steigt in die Glattalbahn ein und ist in Kürze an ihrem neuen Arbeitsplatz am Flughafen Zürich. Zuvor war sie in London Heathrow tätig – bis sie ihren Job verlor. Nun ist sie unverhofft zurück in der Schweiz. Ihr Lebenspartner Jo vermittelte ihr die Stelle am Flughafen Zürich. Er blieb in London. Die Fernbeziehung hielt nicht lange. Sie zerbrach, als in Kloten Frédéric in Kerstins Leben trat. Er leitet den Logistik-HUB an der Steinackerstrasse 28, der morgen an das schweizweite Netz von Cargo Sous Terrain angeschlossen wird. Schon seit geraumer Zeit zirkuliert Frachtgut in einer Pipeline rund um die Uhr zwischen dem Logistik-HUB und dem Flughafen. Ja, in Zürich steht die Fliegerei gut da. Swiss setzt auf die geräuscharmen und klimaneutralen Solarflugzeuge. Das Fliegen ist wieder en vogue.

Kerstin schätzt die persönliche Atmosphäre bei der Flughafen Zürich AG, wo sie als Business Unit Controller arbeitet. Mit Gabriela verbringt sie die Mittagspause im naturnahen Park hinter der mondänen Überbauung The Circle. Gabriela wohnt mit ihrem Mann Kilian und den drei Kindern in der Grossüberbauung SkyPLUS an der Steinackerstrasse 44. Kilian ist Webdesigner und nutzt den Coworking-Space im Lagerhaus-Areal, dem Tor zur CleanCity, wie das Gebiet Steinacker heute heisst. Das Lagerhaus-Areal profitiert von dieser Marke. Kreative aus aller Welt arbeiten in der renovierten Shedhalle. Unkompliziert, weltoffen und trendy gibt man sich hier.

Die Glattalbahn bringt Kerstin und Gabriela nach der Arbeit zurück in die CleanCity. Sich im neuen Stadtteil einzuleben, war nicht einfach. Es war unpersönlich. Doch die Gewerbetreibenden nahmen die Neuzugezogenen herzlich auf. An den Gewerbe-*Apéros* kommt man ins Gespräch und Beziehungen entstehen. Die Gewerbler sind gut vernetzt und haben einen grossen Verdienst daran, dass es hier boomt. Es war ihre Idee, einen klimaneutralen urbanen Stadtteil zu entwickeln.

Kerstin und Frédéric sind öfter zum Abendessen bei Gabriela und Kilian, so auch heute. Kochen müssen sie nicht. Die Seniorinnen im SkyPLUS haben einen Mahlzeitendienst auf die Beine gestellt. Der Hackbraten nach Grossmutter schmeckt köstlich. Die frische Luft auf der begrünten Dachterrasse nach dem Essen tut gut, derweil die Kinder das Bad im Pool geniessen. Hier oben trifft sich ein bunt gemischtes Volk, denn die Dachflächen sind öffentlich zugänglich. Kerstin lässt den Blick zum Alpstein schweifen. Sie entdeckt in der Ferne ihre Freundin Hanna, die vom Hardwald her die Hängebrücke über den Altbach überquert. «Wie viele Möglichkeiten es hier gibt», sinniert Kerstin. Und grün ist es; die bewachsenen Fassaden der Gebäude tragen zu einem angenehmen Stadtklima bei. Doch es geht auch hektisch zu und her, besonders wenn Heerscharen von Architektinnen und Städteplanern dieses Real-Labor aufsuchen. Produktive Stadt nennen sie diesen speziellen Ort.

Kerstin stöbert gerne in den Fabrikläden. Das Sortiment wechselt täglich. Ans Herz gewachsen ist ihr der Hofladen. Ein Biobauer produziert auf den Flachdächern Gemüse und verkauft es vor Ort. Dies alles war nur möglich dank den weitsichtigen Pionieren der Grossüberbauung SkyPLUS. Sie verfolgten das Konzept der gestapelten Stadt konsequent: Erschliessung und Logistik im Untergeschoss, Gewerbe und Verkauf im Erdgeschoss, Büroflächen und Wohnraum in den oberen Geschossen. Erholung, Ökologie und Gemüseanbau treffen in luftiger Höhe aufeinander. SkyPLUS vereint 1000 Einwohner und 500 Werktätige innerhalb einer Entwicklungszelle. Solche Zellen gibt es zahlreiche; jede ist auf ihre Weise einzigartig. So aufregend wie zu Beginn findet Kerstin das Leben in der CleanCity heutzutage nicht mehr – es ist normal geworden.

Die Sonne versinkt am Horizont und der Himmel färbt sich rosa. In solchen Momenten denkt Kerstin oft wehmütig an London zurück – an Jo; wie es ihm wohl geht? Als Frédéric sie zärtlich in die Arme nimmt, verfliegen diese Gedanken rasch. Kerstin ist angekommen. Kloten ist ihr Zuhause.

Andi Stoll, Kloten.

Liste der Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Workshop-Veranstaltungen

Name	Vorname	Funktion / Organisation
Allevato	Rosario	AMAG Services AG, Logistik / Europcar
Anliker	Werner	WISAR Immobilien AG
Bannwart	Irina	Fraktionspräsidentin CVP
Baumgartner	Patrik	Gemeinde Bassersdorf, Abteilungsleiter Bau + Werke
Böniger	Anna	Livit AG, Bewirtschafterin
Eberhard	Bettina	Grundeigentümerin
Eberhard	Claude	Grundeigentümer
Eberhard	Patrick	Grundeigentümer
Eberhard	Heinrich	Eberhard Bau AG
Eberhard	Heinz	Eberhard Holding AG, VR-Präsident
Eberhard	Max	Gewerbeverein Kloten, Präsident
Eberhard	Sandra	Gemeinderätin SVP / GRPK-Mitglied
Eberhard	Silvan	Fraktionspräsident SVP
Eberhard-Rubli	Alice	Grundeigentümerin
Engelhard	Felix	Webiko Immobilien AG, VR-Präsident
Feuz	Urs	VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG, Leiter Infrastruktur und Gesamtprojektleiter GTB2A
Fischbach	Christoph	Fraktionspräsident SP
Gubler	Christian	FBB Frischbeton- und Baustoff AG Hinwil, Präsident u. Delegierter der Verwaltungsräte
Guyer	Rosa	Jürg Specogna AG, dipl. Architektin ETH SIA
Gysel	Roland	Gyso AG, CEO
Häfliger	Tim	Fraktionspräsident EVP
Haller	Demjan	Züst Gübeli Gambetti, Architekt
Hirzel	Guido	VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG, Projektingenieur u. Mitglied Gesamtprojektlgt. GTB2A
Hofmann	Hansjörg	Grundeigentümer
Huber	René	Stadtpräsident
Hüppi	Benno	ZPG Zürcher Planungsgruppe Glattal, Präsident
Isler	Beat	TPF + Partner AG / Leiter Bauherren-Unterstützung GTB2A
Isler	Roger	Stadtrat, Ressortvorsteher Raum + Umwelt
Jakob	Raffael	Devixx AG, Immobilienbewirtschafter
Kaeser-Stöckli	Regula	Stadträtin, Ressortvorsteherin Bevölkerung
Keller	Flurina	Lagerhaus Areal, Geschäftsführerin
Keller	Men	Lagerhaus Areal, Geschäftsführer
Koehne	Maya	EURO-Warehouse AG, Geschäftsführerin
Koehne	Dr. Rainer	Rheinische Grundbesitz AG, Geschäftsführer
Köpfl	Patrick	Prologist AG, Geschäftsführer
Kuhn	Martin	Basler & Hofmann / Ingenieur Los 3 GTB2A
Kühne	Martina	kühne wicki GmbH, Inhaberin
Kühnis	Fabienne	Gemeinderätin Grüne Partei

Kuitenbrouwer	Anouk	KCAP Zürich, Partnerin
Kuratli	Gaby	Stadträtin, Ressortvorsteherin Soziales
Langhart	Thomas	Specogna Liegenschaften AG, Techn. Leiter
Lenzi	Philipp	ewp AG Effretikon, Stadtplaner
Leu	Beat	ATS Air Transport Service AG, Direktion
Martinelli	Daniel	Stadt Kloten, Energie- und Umweltberater
Matter	Dominik	Fahrländer Partner, Partner
Meier-Kobler	Doris	Gemeindepräsidentin Bassersdorf
Müller	Thomas	Flughafen Zürich AG, Leiter Masterplanung
Nabholz	Peter	Gemeinderat / Parteipräsident FDP
Natrup	Wilhelm	ARE Amt für Raumentwicklung, Amtschef
Oberholzer	Markus	NIMA Immobilien AG, Chairman
Oeschger	Daniel	OPO Oeschger AG, VR
Oeschger	Patrick	OPO Oeschger AG, CEO u. VRP
Osterwalder	Marc	Stadt Kloten, Leiter Lebensraum + Sicherheit
Peter	Thomas	Stadt Kloten, Verwaltungsdirektor
Peyer	Renato	ESIMAG-Immobilien AG, Geschäftsführer
Pfister	Daniel	Gewerbeverein Kloten
Rotzler	Stefan	rotzler.land, Landschaftsarchitekt BSLA
Sardinha	Carlos	AMAG Services AG, CEO / Europcar
Sauder	Werner	Immobilien AG Rotula / c/o Schibli Support AG
Schenkel	Jonas	Schenkel & Weibel GmbH, Geschäftsführer
Schirmer	Werner	Scania Schweiz AG, Betriebsleiter
Seiler Graf	Priska	Stadträtin, Ressortvorsteherin Sicherheit
Sommer	Sigi	Gemeinderätin SP / GRPK-Mitglied
Späth	Witali	RZU Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung
Specogna	Roman	ibk Industrielle Betriebe Kloten, Verwaltungsrat
Spötl	Christian	Beltopo Immobilien AG, c/o Burgring AG Immobilien
Sprenger	Urs	Sprenger Autobahnhof AG, Geschäftsführer
Stoll	Andreas	Stadt Kloten, Raum + Umwelt, Raumplaner
Walt	Roman	Fraktionspräsident glp / GRPK-Präsident
Weidmann	Erich	Weidmann Maschinenbau AG, Verwaltungsrat
Widmer	Bruno	RZU Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung
Wienecke	Julia	ARE Amt für Raumentwicklung, Gebietsbetreuerin
Wisskirchen	Mark	Stadtrat, Ressortvorsteher Gesundheit + Ressourcen
Zibell	Franziska	ewp AG Effretikon, Raumplanerin
Zimmerli	Joëlle	Zimraum GmbH, Geschäftsführerin
Züst	Roman	Züst Gübeli Gambetti, Partner

Impressum

Herausgeberin

Stadt Kloten

Verantwortlich

Andreas Stoll, Raumplaner MAS ETH, Stadt Kloten

Illustration

Jonas Raeber, Luzern (Titelblatt und Seiten 9, 10 und 11)

ewp AG Effretikon (Seiten 6, 7, 8, 12, 16, 18 und 19)

Text

ewp AG Effretikon

Stadt Kloten

Fotos

Stadt Kloten

Lektorat

Vogt Text, Kloten

Gestaltung

Daniel Neukom, Atelier für Grafik und Webdesign, Kloten**Druck**

bc medien ag, Münchenstein

Auflage

100 Ex.

August 2019

Bezugsquellen

Stadt Kloten

Infoschalter

Kirchgasse 7 · 8302 Kloten

Telefon 044 815 11 11 · Fax 044 815 12 44

www.kloten.ch · info@kloten.ch

