



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

· Beschluss

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

Interpellation; Anita Egg, SP; Arealüberbauung Hamelirainstrasse 84; Dokumenttitel

Am 10. Januar 2025 reichte die Interpellantin und Mitunterzeichnende folgende Fragen an den Stadtrat ein:

In den letzten Wochen hat das Projekt Arealüberbauung Hamelirainstrasse 84 Wellen geworfen. Neben der Kritik an der Überbauung stösst der Landverkauf durch den Stadtrat auf Unverständnis sowohl in der Bevölkerung wie bei uns in der SP Kloten. Der Landverkauf ermöglicht einem privaten Investor, der Stimo Generalunternehmungen AG, eine Arealüberbauung und dadurch eine grössere Ausnutzung und höhere Rendite. Es ist anzunehmen, dass eher teure Wohnungen geplant sind. Dies trotz der Tatsache, dass bezahlbare Wohnungen in Kloten kaum mehr vorhanden sind. Die SP Kloten fordert Politik und Verwaltung auf, dieses Problem im Auge zu haben und entsprechend zu agieren.

Wir möchten den Stadtrat bitten, uns folgende Fragen zu beantworten:

- *Warum hat der Stadtrat die 10 m² Boden an einen privaten Investor verkauft, ohne eine Gegenleistung, wie ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen, zu fordern.*
- *Wie legt der Stadtrat die Bestimmungen des PBGs, §71 beim Projekt Hamelirain 84 aus?*
 - 1) *Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.*
 - 2) *Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:*
 - a. *Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung*
 - b. *kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude*
 - c. *Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen*
- *Auf Grund welcher Kriterien trifft der Stadtrat seine Entscheidungen zu Arealüberbauungen? Existiert ein Anforderungsprofil oder wird eine Checkliste verwendet? Garantieren diese eine Gleichbehandlung aller Arealüberbauungsprojekte?*

Beantwortung

Zunächst wird auf den Stadtratsbeschluss Nr. 70-2025 vom 4. März 2025 hingewiesen. In diesem Beschluss wird ausführlich über die Arealüberbauung Hamelirainstrasse 84 berichtet und begründet, weshalb der Verkauf der 10 m² Landfläche an den Investor von öffentlichem Interesse ist.

1. *Warum hat der Stadtrat die 10 m² Boden an einen privaten Investor verkauft, ohne eine Gegenleistung, wie ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen, zu fordern.*

Der Landhandel wurde in der Absicht getätigt, dass an der Hamelirainstrasse 84 eine Arealüberbauung entstehen kann. Eine Arealüberbauung ermöglicht es, dass öffentliche Interessen gegenüber der Eigentümerschaft besser vertreten und eine bedeutend höhere Projektqualität eingefordert werden kann.

Im Zuge der Entwicklung der Arealüberbauung wurden folgende "Gegenleistungen" seitens des Stadtrates eingefordert, die in dieser Ausprägung bei einer sogenannten Regelüberbauung nicht hätten verlangt werden können.

- Kleinerer Fussabdruck des Gebäudes, um trotz Nachverdichtung eine hochwertige Umgebungsgestaltung für Mensch und Natur zu ermöglichen.
Ziel des Stadtrates: Aufenthaltsqualität für Bewohnende, auch im Freien. Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum.
- Ausgewogener Wohnungsmix (1,5 bis 4,5-Zimmer) mit 22 "Familienwohnungen".
Ziel des Stadtrates: gut durchmisches Angebot an Wohnungsgrössen, Förderung von Familienwohnungen, Vermeidung eines Gebäudes mit einem Überhang an Kleinwohnungen (renditestärker).
- Guter Wohnungszuschnitt
Ziel des Stadtrates: Wohnungen sind auf zwei Seiten orientiert und haben einen grosszügigen privaten Aussenraum.
- Hohe architektonische Qualität
Ziel des Stadtrates: Transformation des Strassenzuges erfolgt in hoher Qualität. Vermeidung einer "08-15"-Architektur nach Regelüberbauung.
- Hochwertige Fassade (Kompaktfassade mit Keramikplättli / Holz-Metallfenster)
Ziel des Stadtrates: Schaffung einer Qualität, die lange erhalten bleibt. Langandauernde Bindung grauer Energie.
- Hochwertiger Aussenraum für Mensch, Tier und Pflanzen (Ausgestaltung mit verschiedenen Aufenthaltszonen, biodiverser Bepflanzung nach naturschützerischen Anforderungen, Blumenrasen, naturnaher Krautsaum, Ruderalvegetation, Wildhecken)
Ziel des Stadtrates: Hohe Aufenthaltsqualität im Aussenraum und Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet und am Waldrand. Förderung einheimischer Pflanzen.
- Gemeinschaftsraum
Anstelle einer Wohnung muss ein Gemeinschaftsraum für die Bewohnerschaft bereitgestellt werden.
Ziel des Stadtrates: Förderung der Gemeinschaft, hohe Wohnqualität, Kloten verbindet.
- Nachhaltigkeitskonzept
Ziel des Stadtrates: Reduktion grauer Energie.

Dank der 10 m² Grundstücksfläche, welche zu einer Gesamtgrundstücksfläche von genau 3'000 m² führt, kann eine Arealüberbauung erstellt werden. Damit können 10% der zonengemässen Ausnützung (W4 = 100%) zusätzlich konsumiert werden. Bei einem Grundstück von 3'000 m² ergibt dies somit einen Bonus

von 300 m². Dies sind – je nach Wohnungsgrösse – zwischen drei und fünf Wohnungen. Gemäss § 49b PBG können Anteile von preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Bei Arealüberbauungen müsste dies in der Bau- und Zonenordnung geregelt werden, was in Kloten aber nicht der Fall ist. Dabei kann maximal die Mehrausnützung (also die 10%) dafür eingesetzt werden.

Es macht im vorliegenden Fall somit keinen Sinn, dass bei 43 Wohnungen einzelne Wohnungen in Kostenmiete angeboten werden müssen. Dazu kommt, dass aufgrund der hohen Erstellungskosten eines hochwertigen Projektes die Kostenmiete kaum von der Marktmiete (zumindest zu Beginn der Vermietung) abweicht. Dies deshalb, weil die Erstellungskosten bei Arealüberbauungen aufgrund der höheren Anforderungen wesentlich höher sind.

Es ist also keineswegs so, dass der Stadtrat keine "Gegenleistung" verlangt hat. Der Verkauf des ungenutzten Landanteils ist vielmehr die Grundlage dafür, dass überhaupt Forderungen gestellt werden konnten.

2. *Wie legt der Stadtrat die Bestimmungen des PBGs, §71 beim Projekt Hamelirain 84 aus?*
 - 1) *Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.*
 - 2) *Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:*
 - a. *Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung*
 - b. *kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude*
 - c. *Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen*

Ob die materiellen Anforderungen nach § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG) eingehalten sind, wird in drei Schritten geprüft:

- Die Baupolizei begleitet das Baugesuch zusammen mit einem Gestaltungsausschuss (bestehend aus Stadttingenieur, Baupolizei, Stadtplaner, Architektin, Landschaftsarchitektin) bis zur Eingabe.
- Die Baukommission prüft das Bauvorhaben als Baubewilligungsbehörde gestützt auf Art. 19 des Organisationsreglements der Baukommission.
- Grössere Projekte (ab 60 Wohnungen) oder Projekte mit grösseren Auswirkungen werden abschliessend vom Stadtrat behandelt.

Bezüglich der Erreichung der Anforderungen gemäss § 71 PBG im konkreten Fall wird auf das entsprechende Baubewilligungsverfahren verwiesen. Das Baugesuch wird voraussichtlich im April 2025 im Stadtrat behandelt. In den Erwägungen wird die Erfüllung der Anforderungen jeweils detailliert abgehandelt. Dabei ist auch zu beachten, dass insbesondere das Kriterium "Beziehung zum Ortsbild..." so zu verstehen ist, dass die Eigentümerschaft im Grundsatz ein Anrecht darauf hat, die mögliche Ausnützung zu erreichen. Oder anders ausgedrückt: Nur, weil der (nicht geschützte) Bestand die zonengemässe Dichte nicht erreicht, muss sich der Neubau nicht dem unternutzten Bestand angleichen. Dies leuchtet auch ein, weil ansonsten ein Quartier gar nicht verdichtet werden könnte. Zudem besteht im Quartier keine "Satteldachpflicht". Die Nachbarschaft hat im Baubewilligungsverfahren selbstverständlich die Möglichkeit, die Beurteilung des Stadtrates durch eine gerichtliche Instanz überprüfen zu lassen.

3. *Auf Grund welcher Kriterien trifft der Stadtrat seine Entscheidungen zu Arealüberbauungen? Existiert ein Anforderungsprofil oder wird eine Checkliste verwendet? Garantieren diese eine Gleichbehandlung aller Arealüberbauungsprojekte?*

Grundsätzlich sollen, wo immer möglich, Arealüberbauungen entstehen, um die Baukultur zu fördern und möglichst viele Wohnungen zu erstellen. Bauherrschaften werden entsprechend in diese Richtung beraten, sofern sie die Mindestfläche für Arealüberbauungen überhaupt erreichen (Art. 40 BZO) und auch gewillt sind, die Mehraufwendungen einer solchen Entwicklung auf sich zu nehmen.

Bei der materiellen Beurteilung ist zu beachten, dass die Kriterien durchaus streng bewertet werden. Dies bedeutet, dass nicht jede Überbauung der höheren Dichte wegen als Arealüberbauung "durchgewunken"

wird. Die Baupolizei und die Baubehörde prüfen die Kriterien nach rechtlichen und fachlichen Kriterien, weshalb sie sich auch durch entsprechende Fachpersonen beraten lassen. Die "Checkliste" stellt dabei § 71 PBG dar, welcher in einem detaillierten Anforderungskatalog ausweist, in welcher Hinsicht die höhere Qualität zu erreichen ist.

Eine Gleichbehandlung wird so im Sinne der Prüfung der § 71-Kriterien erreicht, wobei natürlich den konkreten Umständen Rechnung getragen werden muss.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung der zweiten Frage verwiesen.

Beschluss Stadtrat:

Der Stadtrat genehmigt die Antwort zur Interpellation Anita Egg, SP, betreffend der Arealüberbauung Hame-lirainstrasse 84. Er bittet die Interpellantin um Kenntnisnahme.

Beschluss:

Mitteilung an:

- Anita Egg, Rätchengässli 34, 8302 Kloten
- Gemeinderat
- Stv. Verwaltungsdirektor
- Bereichsleiter Lebensraum

Für getreuen Auszug:

Jacqueline Tanner
Ratssekretärin