



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

06.05.2025 Beschluss Nr. 109-2025 Interpellation 13528; Max Töpfer, SP; Aktueller Stand der Planungen beim Projekt "Claudunum"; Beantwortung / Stellungnahme

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

Interpellation 13528; Max Töpfer, SP; Aktueller Stand der Planungen beim Projekt "Claudunum"; Beantwortung / Stellungnahme

Am 3. Dezember 2024 reichte der Interpellant und Mitunterzeichnende folgende Fragen an den Stadtrat ein:

Mit rund 16'000 m² ist das Areal «Bahnhof Süd» eine der grössten Landreserven im Eigentum der Stadt Kloten. Seit einigen Jahren arbeitet die Stadt unter dem Codenamen «Claudunum» an der Entwicklung des Gebiets. Im regionalen Richtplan ist unter anderem die Erstellung eines Parkhauses als Ersatz für die Flächenparkplätze am Römerweg vorgesehen. Dadurch eröffnen sich neue Nutzungsmöglichkeiten.

Das Areal liegt in einer Wohn- und Gewerbezone und ist gut erschlossen (ÖV-Güteklasse B). Eine Wohnnutzung muss daher in einem Teil des Areals angestrebt werden. Eine Chance für die Stadt, ihrem Auftrag zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nachzukommen. Die Zusammenarbeit der Stadt mit einem entsprechenden Bauträger ist darum angezeigt. So wird die Bevölkerung von mehr Wohnungen nach Kostenmiete profitieren können.

Der Stadtrat beantragt im Budget 2025 Fr. 250'000 für die Suche nach einer geeigneten Bauträgerschaft und Studienaufträgen für das neue Parkhaus. Das lässt darauf schliessen, dass bereits Konzepte zur zukünftigen Nutzung des Areals vorliegen. Für eine Übersicht über den aktuellen Stand der Planungen des Projekts «Claudunum» bitten wir den Stadtrat folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Welches Konzept verfolgt der Stadtrat bei der Entwicklung des Areals «Bahnhof Süd»? Was für Nutzungen werden auf den stadteigenen Grundstücken angestrebt?*
- 2. Welche öffentlichen Nutzungen sind geplant?*
- 3. Ist eine Wohnnutzung geplant? Wenn ja, wie gross ist das Potential an Wohnungen?*
- 4. Sind gemeinnützige Wohnungen nach Kostenmiete geplant? Wenn ja, wie gross ist der Anteil in Prozent am gesamten Wohnungsmix?*
- 5. Werden die Grundstücke im Baurecht abgegeben? Wenn ja, wie sehen die Konditionen für die Baurechtszinsen aus?*
- 6. Sieht es der Stadtrat als Option an, durch die Baurechtszinsen andere Investitionen (z.B. Parkhaus) zu refinanzieren?*
- 7. Wie sieht das Anforderungsprofil an eine Bauträgerschaft aus? Kommen Wohnbaugenossenschaften für den Stadtrat als geeignete Bauträgerschaften in Frage?*
- 8. Wie sieht der Fahrplan für das Projekt «Claudunum» aus?*
- 9. Zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form wird der Gemeinderat in das Projekt einbezogen werden?*

Beantwortung

1. *Welches Konzept verfolgt der Stadtrat bei der Entwicklung des Areals «Bahnhof Süd»? Was für Nutzungen werden auf den stadteigenen Grundstücken angestrebt?*

Die Überbauung wird einen Mix aus Wohnungen, gewerblichen und öffentlichen Nutzungen umfassen (mindestens 25% müssen "Nichtwohnnutzungen" sein, Vorgabe des regionalen Richtplans).

2. *Welche öffentlichen Nutzungen sind geplant?*

Grundsätzlich stützt sich das Raumprogramm auf das partizipativ erarbeitete Lei(s)tbild.

Die öffentlichen Nutzungen sind noch nicht in allen Teilen definiert. Konzeptionell werden momentan folgende Möglichkeiten geprüft:

- Atrium-Foyer im Sinne eines öffentlichen Innenraumes: Das Atrium soll vielfältig und multifunktional genutzt werden und kann für die unterschiedlichsten Zwecke (Veranstaltung, Co-Working, Kurse, Café, Pop-Up-Themen etc.) verwendet werden. Dieser Raum soll Dreh- und Angelpunkt der Überbauung und des Quartiers werden.
- Bibliothek / Ludothek: Im Zusammenhang mit dem Atrium-Foyer soll auch eine Kombination mit diesen Nutzungen geprüft werden.
- Gleis 5: Dieses Angebot soll in der Überbauung wieder Platz finden.
- Berufswahlschule: Momentan wird geprüft, ob die BWS in die Überbauung integriert werden kann, um mittelfristig Platz in der Schulanlage Hinterwiden zu schaffen.
- Gesundheitscluster: Auch Arztpraxen in Kombination mit einem Spitex-Stützpunkt und der Altersberatung sind ein Thema.
- Für die Quartiersversorgung besteht ein Interesse einen Lebensmittelladen zu integrieren.
- Allfällige weitere schulische Nutzungen.

3. *Ist eine Wohnnutzung geplant? Wenn ja, wie gross ist das Potential an Wohnungen?*

Das mögliche Potential an Wohnungen (maximal 75%) soll möglichst ausgeschöpft werden. In der Testplanung wurden bis zu 147 Wohnungen (je nach Wohnungsmix) ausgewiesen.

4. *Sind gemeinnützige Wohnungen nach Kostenmiete geplant? Wenn ja, wie gross ist der Anteil in Prozent am gesamten Wohnungsmix?*

Ja, es ist ein Anteil "preisgünstiger" Wohnungen geplant. Der Anteil ist aber noch nicht genau definiert.

5. *Werden die Grundstücke im Baurecht abgegeben? Wenn ja, wie sehen die Konditionen für die Baurechtszinsen aus?*

Die Grundstücke sollen gemäss Art. 1^{ter} Abs. 2 der Gemeindeordnung im Eigentum der Stadt Kloten verbleiben. Es ist eine Abgabe im Baurecht vorgesehen. Die Konditionen können erst mit dem konkreten Projekt definiert werden.

6. *Sieht es der Stadtrat als Option an, durch die Baurechtszinsen andere Investitionen (z.B. Parkhaus) zu refinanzieren?*

Die Überbauung kann nur realisiert werden, wenn für die Parkplätze Ersatz geschaffen wird. Dies ist nur möglich, indem die bestehenden Parkplätze "gestapelt" werden. Ein Parkhaus dürfte je nach Bauweise und Anzahl Parkplätzen Investition von 4 (Systemparkhaus) bis über 10 Millionen Franken (Holzhybridbau mit weiteren Nutzungen) auslösen.

Der Betrieb eines solchen Parkhauses ist zudem aufgrund der geringen Grundauslastung nicht ohne Defizit möglich. Insofern bietet es sich an, dass das Projekt insgesamt zumindest eine grundlegende Wirtschaftlichkeit erreicht, damit sozusagen für dieses Projekt ein "strukturelles Defizit" vermieden werden kann, welches die Stadt Kloten während Jahrzehnten belasten würde.

7. *Wie sieht das Anforderungsprofil an eine Bauträgerschaft aus? Kommen Wohnbaugenossenschaften für den Stadtrat als geeignete Bauträgerschaften in Frage?*

Wohnbaugenossenschaften kommen als Bauträgerschaften grundsätzlich in Frage. Inzwischen gibt es auch kombinierte Bauträgerschaften, welche den Spagat zwischen Wohnbauformen und kommerziellen

Investoren schaffen. Für die Wahl der Partner/innen ist schlussendlich entscheidend, wer die (noch zu definierenden) Anforderungen und Bedürfnisse der Stadt Kloten am besten erfüllen kann.

8. *Wie sieht der Fahrplan für das Projekt «Claudunum» aus?*

Für einen konkreten Terminplan ist es noch zu früh. In einem nächsten Schritt muss der Stadtrat die "Bestellung" (Anzahl Parkplätze, öffentliche Nutzungen, Wohnungen etc.) definitiv festlegen. Parallel wird der Gestaltungsplan, der auf der Grundlage der Testplanung basieren soll, erstellt. In einem nächsten Schritt wird – abgestimmt auf die Bestellung und die Rahmenbedingungen – eine geeignete Bauträgerschaft gesucht. Daraus wird der Baurechtsvertrag entstehen.

9. *Zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form wird der Gemeinderat in das Projekt einbezogen werden?*

Die Entwicklung "Claudunum" ist sehr komplex, mit verschiedenen, aufeinander abgestimmten Projektteilen. Der Gemeinderat wird wie üblich im Rahmen der einzelnen Geschäfte einbezogen werden.

- Gestaltungsplan: Prüfung und Genehmigung durch Gemeinderat, allenfalls Urnenabstimmung.
- Parkhaus: Prüfung und Genehmigung Kredite durch Gemeinderat und Urnenabstimmung.
- Baurechtsvertrag: Prüfung und Genehmigung durch Gemeinderat, allenfalls Urnenabstimmung.
- Allfällige langfristige Mietverträge für öffentliche Nutzungen (wiederkehrende Ausgaben): Prüfung und Genehmigung durch Gemeinderat, allenfalls Urnenabstimmung.

Beschluss Stadtrat:

Der Stadtrat genehmigt die Antwort zur Interpellation Max Töpfer, SP, betreffend den aktuellen Stand der Planungen beim Projekt "Claudunum". Er bittet den Interpellanten um Kenntnisnahme.

Beschluss:

Die Antwort betreffend die Interpellation 13528; Max Töpfer, SP; Aktueller Stand der Planungen beim Projekt "Claudunum" wird zur Kenntnis genommen und die Interpellation gilt als stillschweigend abgeschrieben.

Mitteilung an:

- Max Töpfer, Bahnhofweg 9, 8302 Kloten
- Gemeinderat
- Stv. Verwaltungsdirektor
- Leiter Liegenschaften

Für getreuen Auszug:


Jacqueline Tanner
Ratssekretärin

Versandt: 06. Mai 2025