



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

07. November 2023 · Beschluss 294-2023

6.0.5.0 Allgemeines

IDG-Status: öffentlich

Glattalbahnkorridor, Glattalbahn und Transformation Steinacker; Ideenwettbewerb "Destination Building"; Beitrag

Ausgangslage

Mit der Transformation des Gebiets Steinacker in einen urbanen Stadtteil werden bis zu 13'000 Einwohnende und Beschäftigte im heutigen Gewerbegebiet wohnen und arbeiten. Voraussetzung dafür ist, dass die Glattalbahn (Stadtbahn) ab Flughafen Zürich durch das Stadtzentrum von Kloten bis in das Gebiet Steinacker verlängert und die nationale Velohauptverbindung ausgebaut wird. Die Renaturierung des Altbachs (inkl. Hochwasserschutz) bringt zusätzlich frei- und naturräumliche Qualitäten ins Gebiet. Das künftige Wohnraumangebot im Steinacker ist auf die Arbeitnehmenden national und international tätiger Firmen ausgerichtet ("Wohnen und Arbeiten in Kloten"). In der Transformation sind im gesamten Gebiet rund 30 verschiedene Grundeigentümerschaften involviert.



Abbildung 1: Plan Raum Oberfeld-Studenholzli (Orange = Planungsperimeter / Rot = Betrachtungsperimeter)

Es ist absehbar, dass die Entwicklung von der Haltestelle Oberfeld ausgehen wird, weil sich dort praktisch alle umliegenden Eigentümerschaften für eine Entwicklung ausgesprochen haben. Die Transformation ist für die Stadt Kloten einerseits eine grosse Chance (Ungleichgewicht Arbeitsplätze und Wohnungen, Verdichtung an einem gut erschlossenen Ort, etc.), andererseits aber natürlich auch ein Risiko (hohe Investitionen in Infrastruktur, Erreichen einer guten Durchmischung, etc.). Die Vision des zukünftigen Steinackers und die Entwicklungsziele wurden deshalb in einem partizipativen Prozess erarbeitet und genehmigt. Um die dort enthaltenen Versprechen (Erhaltung von Gewerbebetrieben, gute Durchmischung, qualitativ gutes Wohnen, etc.) einzulösen, soll gemeinsam definiert werden, was den Ort in Zukunft ausmachen soll und mit welchen Massnahmen, dies erreicht werden kann.



Abbildung 1: Identität Steinacker, Versprechen, (Entwicklungskonzept Steinacker, 30.04.2021)

Mit Hilfe eines Ideenwettbewerbs unter international tätigen Architekturbüros soll der räumliche Entwicklungsschwerpunkt einer Stadtteiltransformation positioniert werden. Dabei gilt es, eine Gebietsidentität zu entwickeln. Diese manifestiert sich in einem Landmark. Die Ideen orientieren sich an Ansätzen der nature-based solutions*) sowie an einer lebendigen Stadt der kurzen Wege. Basis der Erarbeitung bilden die Begabung des Ortes, die vorhandene und partizipativ entwickelte Vision, die zu konkretisierenden so genannten Entwicklungsprinzipien sowie bekannten Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften im Perimeter.

*) https://wiki.sustainablejustcities.eu/Nature-based_solutions

Ideenwettbewerb

Der Ideenwettbewerb soll in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt werden. In einer ersten Stufe werden die Teams erste Ideen und Skizzen einreichen, von welchen dann zwei bis drei Ideen bzw. Konzepte in einer zweiten Stufe vertieft werden. Auch eine Kombination von Ideen ist durchaus möglich, es gibt keinen "Wettbewerbsgewinner".

Wohl aber können die Eigentümerschaften mit der Teilnahme am Wettbewerb die in den Sonderbauvorschriften statuierte Pflicht, ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen (Art. 3 Abs. 2 SBV), bereits in dieser frühen Phase erledigen. Dies deshalb, weil der geplante Ideenwettbewerb die Absichten, Ideen und Konzepte bündeln und koordinieren wird, was wichtigstes Anliegen der Gebietsentwicklung ist.

Die sieben Teams werden in der ersten Stufe mit Fr. 10'000.- und in der zweiten Stufe mit Fr. 50'000.- entschädigt.

Die Jury wird gleichermaßen aus Eigentümervertretungen und Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter gebildet. Der Stadtpräsident wird Einsitz als Sachpreisrichter haben. Der genaue Ablauf und weitere Informationen können dem Dokument "Programm Ideen-Wettbewerb Destination Building" entnommen werden.

Kosten

Die Kosten sollen je zur Hälfte von der Stadt Kloten und den Eigentümerschaften (aufgeteilt nach einem Grundbetrag und im Verhältnis zur möglichen Geschossfläche) getragen werden. Der Beitrag der Stadt Kloten rechtfertigt sich deshalb, weil es sehr im Interesse der Stadt Kloten ist, dass die Entwicklung qualitativ, koordiniert und zukunftsorientiert erfolgen wird. Nur so können die hohen Ziele der Vision erreicht und aus dem Steinacker bzw. dem Oberfeld eine gute Adresse für Wohnen und Arbeiten geschaffen werden.

1. Stufe	Anzahl	Tage	Betrag	Total
Entschädigung Teams	8		10'000.00	80'000.00
Entschädigung externe Jury-Mitglieder	5	3	2'500.00	37'500.00
Verfahrensunterstützung		4	1'700.00	6'800.00
Nebenkosten				1'500.00
Reserve				1'200.00
Zwischentotal				127'000.00
2. Stufe	Anzahl	Tage	Betrag	Total
Entschädigung Teams	3		50'000.00	150'000.00
Entschädigung externe Jury-Mitglieder	5	4	2'500.00	50'000.00
Verfahrensunterstützung		15	1'700.00	25'500.00
Nebenkosten				3'500.00
Reserve				2'000.00
Zwischentotal				231'000.00
Masterplan				Total
Bearbeitung Siegerteam				50'000.00
Entschädigung externe Jury-Mitglieder	5	1	2'500.00	12'500.00
Beratung externe Fachpersonen				10'000.00
Nebenkosten				2'000.00
Reserve				1'000.00
Zwischentotal				75'500.00
Gesamtsumme in CHF (inkl. MWST. und Nebenkosten)				433'500.00

Kostenteiler		Anteil			Total
Stadt Kloten		50%			216750
Grundeigentümer		50%			216750
davon:	aGF (SBV)	Anteil	Anteil-Beitrag	Sockel-Beitrag	Total-Beitrag
Eberhard	81'100.00	53%	96'782.17	5'000.00	101'782.17
Implenia	35'890.00	24%	42'829.99	5'000.00	47'829.99
Gysel	5'330.00	3%	6'360.65	5'000.00	11'360.65
Heidelberger	2'950.00	2%	3'520.44	5'000.00	8'520.44
Patrimonium	14'070.00	9%	16'790.69	5'000.00	21'790.69
Wick	7'600.00	5%	9'069.60	5'000.00	14'069.60
Schenkel	5'360.00	4%	6'396.45	5'000.00	11'396.45
Total (Kontrolle)	152'300.00	100%	181'750.00	35'000.00	216'750.00

Die Kosten sind im Budget 2023 und 2024 eingestellt.

Risiken

Eine Entwicklung des Oberfelds im Sinne der Vision Steinacker ist nur möglich, wenn die kommunale Richtplanung, die Nutzungsplanung und auch die Sonderbauvorschriften Steinacker vom Gemeinderat festgesetzt, vom Kanton genehmigt und all diese Erlasse auch rechtskräftig werden. Dies wiederum hängt auch von der Umsetzung der Verlängerung der Glattalbahn ab. Insofern könnte die Entwicklung im Steinacker im besten Falle bereits in gut eineinhalb Jahren starten.

Obwohl noch vieles unklar und offen ist, ist es der richtige Zeitpunkt, um in eine konkretere Planungsphase einzusteigen. Wenn zugewartet würde, besteht die Gefahr, dass die notwendigen Planungen zugunsten einer raschen, weniger koordinierten Umsetzung der ersten Projekte unter Druck kommen werden.

Beschluss:

1. Das Vorgehen wird im Sinne der Erwägungen zustimmend zur Kenntnis genommen und genehmigt.
2. Die Ausschreibungsunterlagen und die Vereinbarung mit den Eigentümerschaften (dat. 12.10.2023) werden zustimmend zur Kenntnis genommen und genehmigt. Als Sachpreisrichter werden Stadtpräsident, René Huber, und Roger Isler, Politikfeld Raumentwicklung, delegiert.
3. Die Bereichsleitung Lebensraum wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen (z.B. teilnehmende Teams, Mitglieder Jury, geringfügige Änderungen mit untergeordneten finanziellen Folgen) in Abstimmung mit den Grundeigentümerschaften vorzunehmen.
4. Als Beitrag an den Ideenwettbewerb bewilligt der Stadtrat einen Betrag von maximal Fr. 216'750.00 (inkl. MWST). Dieser wird innerhalb des Budgets 2023 bzw. 2024 dem Konto 521040/313000, Raumplanung, belastet.

Mitteilungen an:

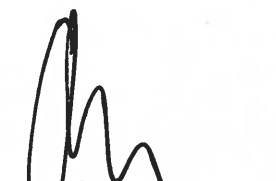
- alle betroffenen Eigentümerschaften (per E-Mail)
- Geschäftsführer IG Steinacker (per E-Mail)
- Bereichsleiter Lebensraum
- Stadtplaner, Andreas Stoll

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

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Marc Osterwalder
Stv. Verwaltungsdirektor

Versandt: - 8. Nov. 2023