



WOHNRAUM STRATEGIE

Kloten

Fachbericht, Version 2026

IMPRESSUM

Wohnraumstrategie
Fachbericht, Version 2026

Auftraggeberin

Stadt Kloten
Bereich Lebensraum
Andreas Stoll, Flavio Peterli
Kirchgasse 7
8302 Kloten

Bearbeitung

RaumProzesse GmbH – Büro für Raum-
und Stadtplanung
Sarah Grossenbacher, Lena Wolfart,
Nico Hardegger
Ankerstrasse 3
8004 Zürich
www.raumprozesse.ch

albprojekte GmbH – raum.mensch.kultur
Angela Birrer
Ankerstrasse 3
8004 Zürich
www.albprojekte.ch

August 2026

Quellen von Bildern und Darstellungen werden
stets genannt. Sofern nicht anders angegeben,
stammen sie von RaumProzesse GmbH.

Vorwort

Die Stadt Kloten ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort, in dem rund 42'000 Arbeitsplätze auf etwa 22'000 Einwohnerinnen und Einwohner treffen, was einem Verhältnis von fast 2:1 entspricht. Besonders der Flughafen und die flughafennahen Betriebe prägen diese aussergewöhnliche Situation und verleihen der Stadt eine hohe Dynamik. Diese Ausgangslage bietet vielfältige Chancen, die es gezielt zu nutzen gilt, um ein bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Wohnraumangebot weiterzuentwickeln.

Im Sozialraummonitoring 2025 der Stadt Kloten wird aufgezeigt, dass im Zeitraum 2019 bis 2023 die Mietpreise von Neubauwohnungen um 21 % und von Gebrauchtwohnungen um 8 % gestiegen sind. Gleichzeitig ist die durchschnittliche Insertionsdauer von 21 auf 8 Tage gesunken, während sich die Anzahl der inserierten Objekte halbiert hat. Diese Entwicklung unterstreicht die anhaltend hohe Attraktivität Klotens als Wohnstandort. Die steigende Nachfrage in allen Preiskategorien bestärkt den Stadtrat darin, die Wohnraumstrategie aktiv und vorausschauend weiterzuentwickeln. Impulse aus dem Gemeinderat sowie aktuelle wohnraumpolitische Diskussionen werden gezielt aufgenommen, um konkrete Massnahmen anzustossen und die positiven Rahmenbedingungen für die zukünftige Wohnraumentwicklung zu nutzen.

Die Wohnraumstrategie der Stadt Kloten verfolgt zwei zentrale Ziele. Sie stärkt Kloten als attraktive Wohnstadt für alle heute und in Zukunft und sieht gleichzeitig eine aktivere Rolle der Stadt in der Wohnraumentwicklung vor. Hierfür wurde ein breit abgestützter Prozess zwischen Stadtrat, Gemeinderat, der Stadtverwaltung sowie externen Fachpersonen gestartet. Gemeinsam wurden zentrale Handlungsfelder definiert, daraus Stossrichtungen formuliert und anschliessend konkrete Massnahmen für die Wohnraumstrategie abgeleitet. Mit diesem breitgefächerten Massnahmenangebot hat die Stadt Kloten eine zukunftsgerichtete Grundlage geschaffen, um ihren wohnraumpolitischen Spielraum gezielt zu nutzen. Die bewusst vielfältig angelegten Massnahmen eröffnen Flexibilität im Umgang mit neuen Entwicklungen. Dabei wird ausdrücklich berücksichtigt, dass das Wohnraumangebot neben privaten auch gemeinnützige Wohnformen sowie Alters-, Familien- und weitere Wohnformen umfasst, die zusammen einen ausgewogenen Wohnungsmix bilden. Die Stadt leistet mit der Wohnraumstrategie einen substanziellen Beitrag zur Wohnraumentwicklung, der die wohnraumpolitische Steuerung und Weiterentwicklung gezielt konkretisiert.



Roger Isler
Stadtrat

Inhalt



Vorwort	3
Wohnraumstrategie	6
1 Zweck und Ziele der Wohnraumstrategie	6
2 Erkenntnisse aus der Analyse	8
3 Stossrichtungen	13
4 Massnahmen	16
Erläuterungsbericht	22
5 Vorgehen	23
6 Ausgangslage	25
7 Analyse	35
8 Handlungsfelder	46
9 Quartieranalyse	50
10 Quartierspaziergang in Bildern	64
Massnahmen im Detail	66
11 Beschlossene Massnahmen	67
12 Abgelehnte Massnahmen	75
13 Personeller Ressourcenbedarf	77

1

Zweck und Ziele der Wohnraum- strategie



Steigende Preise für Mietwohnungen und Wohneigentum, die Notwendigkeit einer qualitätsvollen Innenentwicklung, die demografische Alterung, eine wachsende Bevölkerung sowie sich wandelnde Wohnbedürfnisse und neue Wohn- und Lebensmodelle machen eine vorausschauende, strategisch fundierte Auseinandersetzung mit der Weiterentwicklung des Wohnraums erforderlich.

Die Wachstumsprognosen des Kantons Zürich und damit auch der Stadt Kloten zeigen weiterhin stark nach oben. Mit rund 42'000 Beschäftigten und 22'000 Einwohnenden ist Kloten – geprägt durch den Flughafen als Wirtschaftsmotor der Region – ein bedeutender Arbeitsstandort. Dies führt zu einem hohen Anteil an Arbeitnehmenden, die täglich von ausserhalb nach Kloten pendeln. Mit dem kommunalen Richtplan aus dem Jahr 2023 liegt eine wichtige Grundlage für die Stadtentwicklung von Kloten vor. Diese basiert auf der Annahme, dass es zu einer Transformation des Gebiets Steinacker kommt. Am 24. November 2024 wurden jedoch die dafür notwendige Richtplananpassung sowie Umzonung der Bau- und Zonenordnung an der Urne abgelehnt. Die Hauptgründe für die Ablehnung sind gemäss einer Nachbefragung Verkehrsprobleme, übermässige Verdichtung und Angst vor schnellem Wachstum. Gefordert wird mehr Engagement für preisgünstigen Wohnraum sowie Wohnraum für ältere Menschen.

Vor diesem Hintergrund lautet die zentrale Frage der Wohnraumstrategie, wie zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, der zugleich einen Mehrwert für die bestehende Bevölkerung bietet und breite Akzeptanz findet. Der Zweck der Wohnraumstrategie ist es, ergänzend zum kommunalen Richtplan das Thema «Wohnen» inhaltlich und räumlich zu vertiefen. Sie definiert auf Grundlage einer Analyse strategische Stossrichtungen, entwickelt quartier-spezifische Zielsetzungen sowie planerische Vorgaben und benennt konkrete Umsetzungsmassnahmen. Dabei wird aufgezeigt, welche Handlungsmöglichkeiten die Stadt Kloten hat und welche Rolle(n) sie einnehmen möchte.

Abgeleitet aus dem kommunalen Richtplan und der «Vision 2030 – Kloten verbindet» werden folgende zwei Ziele für die Wohnraumstrategie definiert:

Kloten ist eine attraktive Wohnstadt für alle – heute und in Zukunft.

Kloten nimmt eine aktivere Rolle in der Wohnraumentwicklung ein.



2 Erkenntnisse aus der Analyse

Stadt Kloten

Aus der Wohnraumanalyse lassen sich folgende zentrale Erkenntnisse für die Wohnraumstrategie ableiten:

- **Die Bevölkerung ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen – und wird dies voraussichtlich auch künftig tun.** Gesteuert werden kann dieses Wachstum durch die Schaffung von entsprechendem Entwicklungspotenzial. Ohne zusätzliches Angebot nimmt der Druck auf den bestehenden Wohnungsmarkt zu.
- **Die räumlichen Verhältnisse für zusätzliche Wohnraumentwicklung sind eingeschränkt.** Das Potenzial liegt in der Innenentwicklung. Mit weiteren Ersatzneubauten und dem Wegfall von bisher preisgünstigem Wohnraum und/oder Umnutzungen bestehender Gewerbegebiete (bspw. Steinacker) ist zu rechnen.
- **Viele Bauten kommen in einen Erneuerungszyklus.** Mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes in Kloten wurde vor 1980 erbaut. Der Erneuerungsbedarf kann zu einem Wegfall von preisgünstigem Wohnraum und einer Verdrängung der bestehenden Wohnbevölkerung führen.
- **Der Wohnungsneubau in Kloten konzentriert sich auf kleinere Einheiten mit zwei bis drei Zimmern.** Gleichzeitig werden 50 % der Einfamilienhäuser von lediglich 1-2 Personen bewohnt. Dies weist einerseits auf die Alterung der Bewohnerschaft in Einfamilienhäusern hin, andererseits auf ein ungenutztes räumliches Potenzial im Bestand. Das verfügbare Wohnungsangebot beeinflusst die soziodemografische Zusammensetzung der Bevölkerung.
- **Das Verhältnis zwischen Einwohnenden und Beschäftigten ist nicht ausgeglichen.** Die Stadt Kloten verfügt über deutlich mehr Arbeitsplätze als Einwohnende. Trotz hoher Arbeitsplatzdichte lebt nur ein Bruchteil der in Kloten beschäftigten Personen – rund 13 % – auch vor Ort. Dies hat unter anderem Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen und die Nachfrage nach Wohnraum.
- **Die Stadt Kloten verzeichnet in den Zentrumsgebieten eine hohe Fluktuation.** Ein Viertel der Bevölkerung wohnt zudem seit weniger als fünf Jahren in der Gemeinde. Dies ist unter anderem auch auf den Zuzug von vielen jungen international ausgerichteten Erwachsenen zurückzuführen.
- **Die Stadt Kloten verzeichnet eine fortschreitende demografische Alterung, die sich trotz vorübergehender Stabilisierung durch den Zuzug junger Menschen künftig weiter akzentuieren dürfte.** Diese Entwicklung hat auch eine räumliche Dimension: Rund 30 % der Einfami-

Ausführliche Analyse-
ergebnisse vgl. Kapitel 7

+7.8 %

Bevölkerungswachstum
in 5 Jahren (2019-2024)

57 %

Anteil Wohnungsbestand
mit Baujahr vor 1980

50 %

Anteil 2- und 3-Zimmer-
wohnungen (2024)

1.6 : 1

Verhältnis von Vollzeit-
äquivalenten zu Einwohn-
enden (2023)

~ 25 %

Anteil Bevölkerung, der
<5 Jahren in Kloten lebt

~ 30 %

Anteil der Einfamilien-
häuser mit Bewohnen-
den über 65 Jahren

liehnhäuser werden von Personen über 65 Jahren bewohnt. Gleichzeitig ist die Nahversorgung stark auf das Zentrum ausgerichtet.

+57 %

*Steigerung der Bauland-
preise von 2010-2020*

- **Die Angebotsmieten sind seit 2018 stark angestiegen, während sich die Anzahl inserierter Wohnungsangebote halbiert hat.** Die Preisspanne der ausgeschriebenen Wohnungen ist gross. Gleichzeitig sind die Baulandpreise von 2010–2020 um 57 % gestiegen.

Quartiere

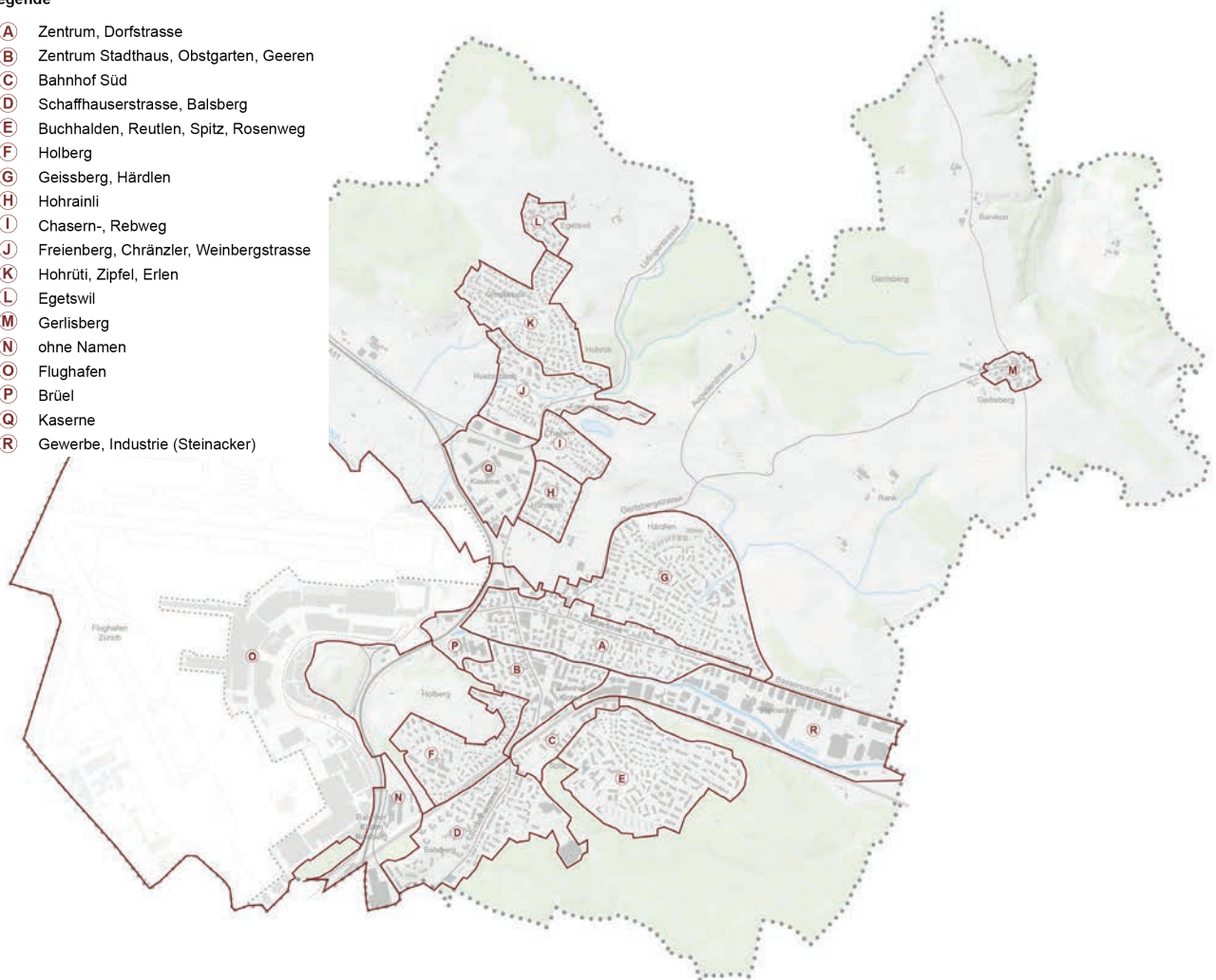
*Ausführliche Quartier-
analyse vgl. Kapitel 9*

Darüber hinaus lassen sich aus der Quartieranalyse folgende spezifische Hinweise ableiten:

- **Zentrum (A, B, C, P):** Eine hohe Bautätigkeit mit Schwerpunkt auf Kleinwohnungen prägte die Entwicklung des Zentrums in den letzten zehn Jahren. Dies trägt zu einem überdurchschnittlichen Anteil an jungen Erwachsenen und zu einer hohen Fluktuation bei. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass der Erneuerungsdruck aufgrund des grossen Anteils an Gebäuden zwischen 1940 und 1980 bestehen bleibt. Diese Dynamik könnte für die weitere Belebung des Zentrums (Erdgeschossnutzungen) und für die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum genutzt werden.
- **Süden (D, E):** Das Quartier «Schaffhauserweg/Balsberg» ist durch viele preisgünstige Wohnbauten aus den 1940/1950er-Jahren und vergleichsweise wenig Neubauten geprägt. Das Quartier «Buchhalden, Reutlen, Rosenweg» zeichnet sich zusätzlich durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Wohnungen aus den 1980er bis 2000-ern und einen überdurchschnittlichen Anteil an älteren Personen aus. Beide Quartiere haben einen grossen Grünanteil und eine gute Anbindung an Freizeit-, Sport- und Schulinfrastrukturen. Sie sind dadurch sehr geeignet für Familien. Die Nähe zum Pflegezentrum Spitz bietet zudem Synergiepotenzial für Alterswohnen an. Bei der Nahversorgung besteht Verbesserungspotenzial. Es ist davon auszugehen, dass der Erneuerungsdruck zunehmen wird. Dies birgt ein Risiko für den Wegfall von günstigem Wohnraum.
- **Westen (F):** Das Quartier «Holberg» hat sich in den letzten zehn Jahren stark gewandelt und weist einen überdurchschnittlichen Anteil an Grosswohnungen und Einfamilienhäusern mit einer vergleichsweise hohen Belegungsdichte aus. Infolge der hohen Neubautätigkeit ist auch der Anteil an Neuzuziehenden und Familien mit kleinen Kindern gross. Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung mehrheitlich bereits erfolgt ist.
- **Osten (G):** Das Quartier «Geissberg, Händlen» hat sich in den letzten Jahren ebenfalls stark gewandelt. Der Wohnungsbestand sowie die Bevölkerung (Neuzuziehende) haben durch Neubauten stark zugenommen.

Legende

- (A)** Zentrum, Dorfstrasse
- (B)** Zentrum Stadthaus, Obstgarten, Geeren
- (C)** Bahnhof Süd
- (D)** Schaffhauserstrasse, Balsberg
- (E)** Buchhalden, Reutlen, Spitz, Rosenweg
- (F)** Holberg
- (G)** Geissberg, Hårdlen
- (H)** Hohrainli
- (I)** Chasern-, Rebweg
- (J)** Freienberg, Chränzler, Weinbergstrasse
- (K)** Hohrüti, Zipfel, Erlen
- (L)** Egetswil
- (M)** Gerlisberg
- (N)** ohne Namen
- (O)** Flughafen
- (P)** Brüel
- (Q)** Kaserne
- (R)** Gewerbe, Industrie (Steinacker)



Beim älteren Wohnungsbestand dominieren die grösseren Wohnungen. Im Neubau ist eine Tendenz zu kleineren Wohnungen auszumachen. Die Altersstruktur ist insgesamt ausgewogen.

- **Nordosten (H, I):** Das Hohrainli zeichnet sich durch einen sehr einseitigen Wohnungsbestand mit überwiegender Wohnbauten aus den 1960er und 1970er-Jahren aus. Das Wohnangebot ist vergleichsweise günstig und die Sozialhilfequote überdurchschnittlich. Es besteht ein hoher Erneuerungsdruck. Das «Soziale Quartierentwicklungskonzept Hohrainli» (2019) dient dabei als richtungsweisendes Instrument. Die Wohnbauten im Chasern stammen ebenfalls aus den 1960er und 1970er-Jahren, es handelt sich jedoch im Vergleich zum Hohrainli um Einfamilienhäuser. Der Generationenwechsel hat bereits begonnen und es ziehen wieder mehr Familien mit Kindern zu. Das städtische Projekt «Chasern» bietet die Chance, das Wohnangebot gezielt mit altersgerechten Wohnungen zu ergänzen und damit die Wohnmobilität zu fördern.

- **Nordwesten (J, K):** Das Quartier «Freienberg, Chränzler, Weinbergstrasse» ist durch Mehrfamilienhäuser aus den 1960er und 1970er-Jahren geprägt. Eine erste Transformation mit Ersatzneubauten und Aufstockungen hat stattgefunden. Das Quartier «Hohrüti, Zipfel, Erlen» zeichnet sich durch Einfamilienhäuser aus, die entweder durch Familien oder ältere Personen bewohnt werden, deren Kinder bereits ausgezogen sind. Beide Quartiere eignen sich für Familien. Die Anbindung des Quartiers mit dem Velo und zu Fuss an das Zentrum sowie das Freiraumangebot für kleine Kinder ist jedoch verbesserungswürdig.
- **Ehemalige Zivilgemeinden (L, M):** Die ehemaligen Zivilgemeinden Egetswil und Gerlisberg sind durch eine vergleichsweise geringere Entwicklungsdynamik geprägt. Der Anteil an älteren Personen und grösseren Wohnungen ist überdurchschnittlich. Der bestehende Wohnraum könnte somit im Rahmen einer sanften Transformation und eines Generationenwechsels effizienter genutzt werden.

3 Stossrich- tungen



Die Stadt Kloten verfolgt folgende sieben strategische Stossrichtungen, um die Ziele der Wohnraumstrategie zu erreichen.

Massnahmen
E, F

S1 Die Stadt Kloten betreibt eine aktive Bodenpolitik, um langfristig handlungsfähig zu sein.

Geeignete städtische Grundstücke werden für die Wohnraumentwicklung eingesetzt und nicht veräussert. Je nach Lage und Bedarf kann das Land im Baurecht z.B. an gemeinnützige Wohnbauträger ausgeschrieben werden. Der Kauf von strategisch sinnvollen Grundstücken für die Umsetzung der Wohnraumstrategie ist möglich.

Massnahmen
A, D, E

S2 Die Stadt Kloten setzt sich für preisgünstigen Wohnraum ein, um langfristig einen guten Wohnungsmix zu gewährleisten.

Bei Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplänen sollen Anteile an preisgünstigen Wohnungen gefordert werden. Gleichzeitig wird der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert, indem stadteigenes Bauland im Baurecht abgegeben oder stellenweise zusätzliche Ausnützung für deren Weiterentwicklung ermöglicht wird. Kurzzeitvermietungen von Wohnungen in der Stadt Kloten werden stärker reguliert, um zu verhindern, dass diese dem Erstwohnungsmarkt entzogen werden.

Massnahme
B

S3 Die Stadt Kloten ermöglicht gezielt bauliche Verdichtung, um dem Ungleichgewicht zwischen Bewohnenden und Arbeitsplätzen entgegenzuwirken.

Im Rahmen der Überarbeitung des kommunalen Richtplans werden basierend auf der Quartieranalyse Gebiete definiert, die sich für Verdichtung eignen. Dabei ist sicherzustellen, dass bei Ersatzneubauten substanziell mehr Wohnraum entsteht. Aufstockungen und Erweiterungen von Bestandesgebäuden sollen erleichtert werden.

Massnahmen
G, H

S4 Die Stadt Kloten setzt sich für eine sozialverträgliche Verdichtung ein, um die Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung einzugrenzen.

Um die Akzeptanz für die bauliche Verdichtung zu erhöhen, ist ein besonderer Fokus auf deren Sozialverträglichkeit zu legen. Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt sind diesbezüglich jedoch auf das Sensibilisieren der Grundeigentümerschaften beschränkt. Als Massnahmen würden sich beispielsweise die

Etap pierung von Bauprojekten, die Prüfung alternativer Wohnungen als Ersatz, Unterstützung und Begleitung bei der Wohnungssuche und beim Umzug sowie Bevorzugung der Betroffenen von Leerkündigungen bei der Vergabe eignen. Mit einer ergänzenden kommunalen Subjekthilfe kann die Stadt zudem Klotenerinnen und Klotener in akuten Situationen, die durch eine Kündigung vor Verdrängung bedroht sind, gezielt unterstützen.

S5 Die Stadt Kloten fördert altersgerechten Wohnraum, um die Wohnmobilität zu erhöhen.

*Massnahmen
C, E*

Altersgerechter Wohnraum ist der Schlüssel, um die Wohnmobilität zu erhöhen, Einfamilienhäuser frei zu spielen und das selbstbestimmte Älterwerden in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Bezahlbarkeit, Zentralität und Möglichkeit zur Nutzung von Dienstleistungen sind dabei wichtig. Die Stadt setzt sich deshalb dafür ein, dass in dafür geeigneten Quartieren mehr altersgerechter Wohnraum entsteht und dass entsprechende Anreize geschaffen werden.

S6 Die Stadt Kloten fördert Familienwohnungen, um Wegzüge zu vermeiden.

*Massnahmen
C, E*

Bei Neubauten und Ersatzneubauten sollen in dafür geeigneten Quartieren mehr Familienwohnungen mit vier oder mehr Zimmern für unterschiedliche Lebensmodelle und Konstellationen entstehen. Zusätzlich ist ein Fokus auf Bezahlbarkeit, ein familienfreundliches Umfeld mit attraktivem Freiraumangebot und sicheren Schulwegen zu legen.

S7 Die Stadt Kloten pflegt den Dialog mit den Akteuren des Wohnungsmarkts und sorgt für Planungssicherheit.

*Massnahme
H*

Ein regelmässiger Austausch mit den grössten Akteuren des Wohnungsmarkts soll das gegenseitige Verständnis erhöhen, den Informationsaustausch sicherstellen und das Verständnis für zentrale wohnraumrelevante Themen der Stadt Kloten fördern.

4

Massnahmen



Übersicht

Der Massnahmenfächer zielt darauf ab, auf verschiedenen Ebenen und an unterschiedlichen Stellschrauben Einfluss zu nehmen auf die Wohnraumentwicklung in der Stadt Kloten. Die Massnahmen sollen sich bestmöglich ergänzen, um die festgelegten Ziele und Stossrichtungen der Stadt Kloten im Bereich der Wohnraumpolitik wirksam zu verfolgen.

Die acht Massnahmen können in vier Handlungsbereiche eingeordnet werden: Raumplanung, Bodenpolitik, Subjekthilfe sowie Beratung, Sensibilisierung und Vernetzung.

Massnahmen Raumplanung

- A) Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen bei Aufzonungen sichern
- B) Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum bei Auf- und Umzonung schaffen
- C) Vorgaben zum Wohnungsangebot im Rahmen von Sondernutzungsplänen festlegen
- D) Kurzzeitvermietungen einschränken

Massnahmen Bodenpolitik

- E) Städtische Grundstücke im Baurecht mit Auflagen vergeben
- F) Handlungsspielraum durch aktive Bodenpolitik stärken

Massnahmen Subjekthilfe

- G) Einkommensschwache Haushalte mittels kommunaler Subjekthilfe vor Verdrängung schützen

Massnahmen Beratung, Sensibilisierung, Vernetzung

- H) Dialog mit Akteuren des Wohnungsmarktes fördern

Ziel und Inhalt der Massnahmen

<i>Massnahme Raumplanung</i>	A) Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen bei Aufzonungen (§ 49b PBG) sichern
<i>Ziel</i>	Ziel ist es, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf Grundlage des Artikels § 49b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zu fördern.
<i>Inhalt</i>	Für die Akzeptanz von Wachstum ist der Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum entscheidend. Gesetzlich gestützt durch § 49 PBG (seit 2019) kann bei Aufzonungen ein Mindestanteil solcher Wohnungen vorgeschrieben werden, um soziale Durchmischung zu fördern und Verdrängung zu verhindern. Konkret sind bei grösseren Um- und Aufzonungen künftig 30 % der zusätzlichen Wohnfläche für preisgünstige Wohnungen vorzusehen. Die betroffenen Areale werden in einem Ergänzungsplan zur BZO festgelegt. Zudem wird eine Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle erarbeitet. Auch in Sondernutzungsplänen wird ein Anteil von 30 % verbindlich verlangt.
<i>Stossrichtung 2</i>	
<i>Massnahme Raumplanung</i>	B) Voraussetzung für zusätzlichen Wohnraum bei Um- und Aufzonung schaffen
<i>Ziel</i>	Ziel ist es, durch gezielte bauliche Verdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.
<i>Inhalt</i>	Bei der Überarbeitung des kommunalen Richtplans sind auf Basis der Quartieranalyse geeignete Gebiete für Verdichtung (Ersatzneubauten, Aufstockungen, Erweiterungen) sowie bewusst zu erhaltende Gebiete festzulegen. Damit soll bei Ersatzneubauten substanziell mehr Wohnraum entstehen können, Aufstockungen und Erweiterungen erleichtert sowie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bestand und Neubau erreicht werden. Dazu werden im kommunalen Richtplan Verdichtungs- und Erhaltungsgebiete definiert. Zudem wird – falls die Erneuerungsbestimmung § 110a PBG in Kraft tritt – die Einführung des neuen Gebäudetyps E geprüft sowie die Bau- und Zonenordnung (BZO) angepasst, um Hürden abzubauen und Anreize für Erweiterungen zu schaffen.
<i>Stossrichtung 3</i>	

C) Vorgaben zum Wohnungsangebot im Rahmen von Sondernutzungsplänen festlegen

Massnahme
Raumplanung

Ziel ist es, im Rahmen von Sondernutzungsplänen die Ziele der städtischen Wohnraumpolitik sicherzustellen.

Ziel

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ermöglicht Gestaltungspläne, mit denen die Stadt verbindliche Vorgaben etwa zum Wohnungsmix, zur Qualität der Wohnungen und zu weiteren Aspekten machen kann. Auch wenn solche Sondernutzungspläne selten sind, betreffen sie meist grössere, städtebaulich wichtige Areale. Konkret werden in geeigneten Quartieren deshalb Anteile zwischen 15 bis 30 % an grossen Wohnungen (für Familien) beziehungsweise an altersgerechtem Wohnraum (für ältere Personen) vorgeschrieben und über die Bereitstellung von qualitativen Freiräumen verhandelt.

Inhalt

Darüber hinaus ist im Rahmen der Teilrevision der BZO zu prüfen, ob ein Anreiz für die Erstellung von altersgerechtem Wohnraum eingeführt werden soll, in Anlehnung an den bestehenden Art. 23 (Bonus für Familienwohnungen).

Stossrichtungen 5, 6

D) Kurzzeitvermietungen einschränken

Massnahme
Raumplanung

Ziel ist es, die ausschliessliche Nutzung von Wohnungen für Kurzzeitvermietungen stärker zu regulieren.

Ziel

Die Vermietung von Wohnraum für Kurzzaufenthalte über Plattformen wie Airbnb hat in den letzten Jahren schweizweit zugenommen. Als Kurzzaufenthalte gelten Vermietungen bis maximal 90 Tage (3 Monate) pro Jahr. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Kloten als Flughafenstadt davon ebenfalls immer stärker betroffen ist. Diese Art von Zweitwohnungen stellt ab einem gewissen Ausmass eine Konkurrenz für die reguläre Wohnnutzung dar. Zum einen können mit der kommerziellen Kurzzeitvermietung hohe Mieteinnahmen generiert werden, welche zu einem allgemein höheren Mietpreisniveau an den entsprechenden Lagen führen können. Zum anderen werden diese Wohnungen dem Erstwohnungsmarkt entzogen.

Inhalt

Deshalb sind Wohnungen in der Stadt Kloten, die ausschliesslich für Kurzzeitvermietungen genutzt werden, stärker zu regulieren. Dazu wird im Rahmen der Teilrevision der BZO geprüft, ob und unter welchen Voraussetzungen Wohnungen für Kurzzeitvermietungen dem Gewerbeanteil angerechnet werden müssen und nicht mehr als Wohnnutzung gelten dürfen.

Stossrichtung 2

<i>Massnahme</i> <i>Bodenpolitik</i> <i>Ziel</i>	E) Städtische Grundstücke im Baurecht mit Auflagen vergeben
	Ziel ist es, dass die Stadt Kloten durch die Abgabe von städtischem Bauland mit vertraglichen Auflagen ihre wohnraumpolitischen Ziele nach einem einheitlichen Vorgehen sicherstellt.
<i>Inhalt</i>	Da künftig mehr Grundstücke im Baurecht vergeben werden, soll ein einheitliches «Klotener Modell» entwickelt werden. Dieses schafft klare Regeln (z. B. Dauer, Zins, Landwert, Auflagen, Heimfall) und sorgt für effizientere, transparentere Verfahren.
<i>Stossrichtungen</i> 2, 5, 6	Je nach Lage werden spezifische Anforderungen (z. B. Familien-, Alters- oder Generationenwohnen) festgelegt und bei Vertragsverlängerungen frühzeitig angepasst. Zudem werden städtische Grundstücke systematisch für Baurechte – insbesondere mit gemeinnützigen Trägern oder für die Realisierung von altersgerechtem Wohnraum gemäss dem Konzept «Wohnen Plus» – geprüft sowie bestehende Baurechte im Hinblick auf die wohnpolitischen Ziele überprüft.
<i>Massnahme</i> <i>Bodenpolitik</i> <i>Ziel</i>	F) Handlungsspielraum durch aktive Bodenpolitik stärken
	Ziel ist es, den Handlungsspielraum der Stadt Kloten durch eine aktive Bodenpolitik langfristig zu stärken.
<i>Inhalt</i>	Gemeindeeigene Grundstücke sind ein zentraler Hebel zur Erreichung der wohnpolitischen Ziele. Daher soll der Erwerb von Land und Wohnliegenschaften vorangetrieben werden, gestützt auf die bestehende Bodenpolitik. Grundsätzlich soll beim Erwerb von Grundstücken durch die Stadt aber keine Konkurrenz zu privaten oder gemeinnützigen Akteuren entstehen. Der Stadtrat kann Käufe bis 8 Mio. CHF tätigen, das Parlament bis 20 Mio. CHF.
<i>Stossrichtung 1</i>	Konkret erfolgen eine laufende Marktbeobachtung, die Definition klarer Kriterien und Prozesse für Ankäufe sowie eine regelmässige Überprüfung und allfällige Anpassung der Finanzkompetenzen.

G) Einkommensschwache Haushalte mittels kommunaler Subjekthilfe vor Verdrängung schützen

Massnahme

Subjekthilfe

Ziel ist, das die Chancen einkommensschwacher Haushalte erhöht werden, im Falle einer Kündigung in der Stadt Kloten wohnhaft bleiben zu können.

Ziel

Die steigende Verdrängung ortsansässiger, einkommensschwacher Haushalte in Kloten durch Sanierungen und Neubauten soll abgefedert werden. Dazu sind höhere Gemeindegzuschüsse und eine zusätzliche kommunale Subjekthilfe geplant, um betroffenen Klotenerinnen und Klotener das Verbleiben in der Stadt zu ermöglichen.

Inhalt

Hierfür werden das bestehende Reglement angepasst und ein neues Regelwerk geschaffen, das Voraussetzungen, Berechnung, maximale Bezugsdauer, Zuständigkeiten und Finanzierung dieser Unterstützung festlegt.

Stossrichtung 4

H) Dialog mit Akteuren des Wohnungsmarktes fördern

Massnahme

Beratung, Sensibilisierung und Vernetzung

Ziel ist es, den Austausch zwischen der Stadt Kloten und den wichtigsten Akteuren des Wohnungsmarkts zu fördern.

Ziel

Die Stadt Kloten etabliert ein Austauschgefäss (Runder Tisch «Wohnraumentwicklung Kloten»), um stärker und regelmässig in den partnerschaftlichen Dialog zwischen den zentralen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt in Kloten zu treten. Dabei sollen verschiedene Themen rund um die Wohnraumentwicklung in Kloten diskutiert und Informationen ausgetauscht werden. Die Stadt vermittelt den Akteuren zudem ihre wohnpolitischen Ziele und sucht nach gemeinsamen Lösungen. Konkret soll einmal jährlich ein runder Tisch mit Investorinnen, gemeinnützigen Wohnbauträgern und weiteren Grundeigentümern durchgeführt werden.

Inhalt

Stossrichtungen 4, 7

Erläuterungs- bericht



5 Vorgehen

Prozess und Projektorganisation

Die Erarbeitung der Wohnraumstrategie erfolgte in fünf Phasen:

Phase 1 Analyse

Juni bis September 2025

- Analyse von Grundlagen und Daten sowie Thesenbildung
- Schriftliche Konsultation der Begleitgruppe zu den wichtigsten wohnpolitischen Themen

Phase 2 Strategie

September 2025 bis Januar 2026

- Erarbeitung von Handlungsfeldern und strategischen Stossrichtungen
- Begleitgruppensitzungen vom 10. November 2025 und 14. Januar 2026

Phase 3 Massnahmen

Januar bis März 2026

- Erarbeitung der Umsetzungsmassnahmen inklusive Massnahmenblätter und Quartierprofile
- Begleitgruppensitzung vom 10. März 2026

Phase 4 Vernehmlassung

April bis Juni 2026

- Vernehmlassung des Massnahmenentwurfs bei den Fraktionen vom 13. April bis 17. Mai 2026

Phase 5 Beschluss

Juli bis August 2026

- Begleitgruppensitzung vom 7. Juli 2026 mit Abstimmung zu den Massnahmen als Empfehlung zu Händen des Stadtrates
- Stadtratssitzung im August 2026 zur Beschlussfassung

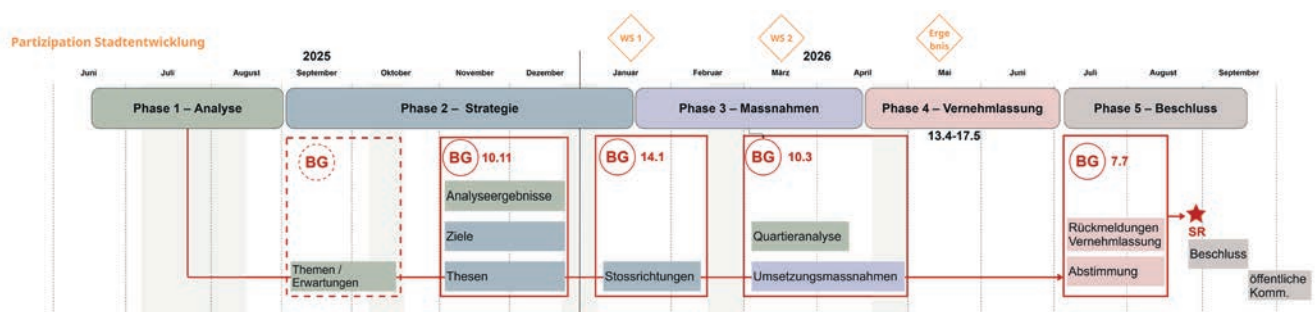


Abb. 1: Prozessplan

Das Organigramm zur Erarbeitung der Wohnraumstrategie sah wie folgt aus:

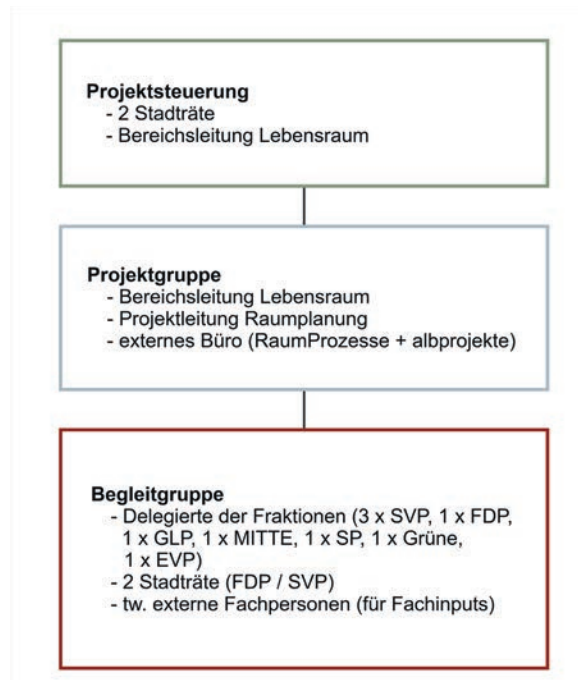


Abb. 2: Organigramm

Abgrenzung

Wachstumsfrage

Die Frage nach der quantitativen Entwicklung Klotens wurde im Rahmen der Richtplanerarbeitung diskutiert und wird im Partizipationsprozess zur Stadtentwicklung nochmals aufgenommen. In der vorliegenden Wohnraumstrategie steht somit nicht die Frage im Vordergrund, wie hoch das Wachstum ausfallen soll, sondern wie mit dem Wachstum in Bezug auf das Wohnen konkret umzugehen ist.

Regionale Perspektive

Im Rahmen der Wohnraumstrategie definiert die Stadt ihre Haltung zur zukünftigen Wohnraumentwicklung und legt fest, wie diese umgesetzt werden soll. Fragen der regionalen Entwicklung werden im Zuge der Überarbeitung des regionalen Richtplans (2026) behandelt. Fragestellungen zur kantonalen Entwicklung werden im Projekt «Wachstum 2050» diskutiert.

Verkehrs- und Freiraumentwicklung

Die Wohnraumstrategie fokussiert sich primär auf die Wohnraumentwicklung. Das Thema Freiraumversorgung und Verkehrsentwicklung wurden im Rahmen des Richtplans auf die Siedlungsentwicklung abgestimmt. Diese werden als Grundlage für die vorliegende Wohnraumstrategie genommen.

6 Ausgangslage

Vision 2030 – Kloten verbindet

Mit der Vision 2030 – Kloten verbindet – verfolgt die Stadt Kloten folgende Ziele, die auch für die vorliegende Wohnraumstrategie von Relevanz sind:

- **Menschen** – Wir wollen aus Kloten einen Ort machen, wo der Diversität von Kulturen und Bedürfnissen wertschätzend und aktiv begegnet wird, um Gemeinschaft zu fördern.
- **Orte** – Wir wollen mit Kloten einen Ort schaffen, der als Wohn-, Begegnungs- und Bewegungsraum Verbindungen erzeugt.
- **Potenziale** – Wir wollen Kloten zu einer Stadt entwickeln, die flexibel und gemeinschaftlich Potenziale sichtbar macht und diese unterstützt.



Abb. 3: Vision 2030 – Kloten verbindet (Stadt Kloten 2019)

Kommunaler Richtplan 2022

Das Ziel der Richtplanrevision war es, die Stadtentwicklungsziele und die kommunalen Massnahmen auf die übergeordneten Planungen gemäss kantonalem und regionalem Richtplan abzustimmen. Der Richtplan hätte die Voraussetzungen für weitere 8'000 Einwohnende geschaffen (von rund 22'000 auf rund 30'000). 3'500 davon durch die Transformation des Steinacker-Quartiers in eine Mischzone (Gesamtpotenzial bei vollständiger Umsetzung wären 7'000). Der Richtplan wurde im November 2024 abgelehnt. Trotz dieser Ablehnung können dem Richtplan folgende Ziele der Stadtentwicklung entnommen werden:

- **Ungleichgewicht zwischen Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung verringern und hohe Wohnraumnachfrage sozialverträglich stillen:** Stärkere Wohnbautätigkeit für weniger Verkehrsbelastung und gute soziodemografische Durchmischung durch vielfältiges Wohnraumangebot.
- **Raum für neue Arbeits- und Wohnmodelle schaffen:** Mit neuen Gebäude- und Freiraumtypologien neue Lebensmodelle zur Verfügung stellen.
- **Siedlungen und Siedlungsfreiräume im Kontext und nachhaltig entwickeln:** Siedlungserneuerung als Chance für Stadtreparatur mit attraktiveren Freiräumen und Ausrichtung auf Netto-null-Ziel.
- **Bezug zu Kloten stärken, Räume für Begegnung und Austausch fördern:** Bezug zum Wohnort Kloten u.a. mit attraktiven Wohn- und Arbeitsformen erhöhen und dadurch Fluktuation reduzieren.

Die im Richtplan definierten Handlungsfelder wurden in der Analyse der Quartierprofile aufgenommen.

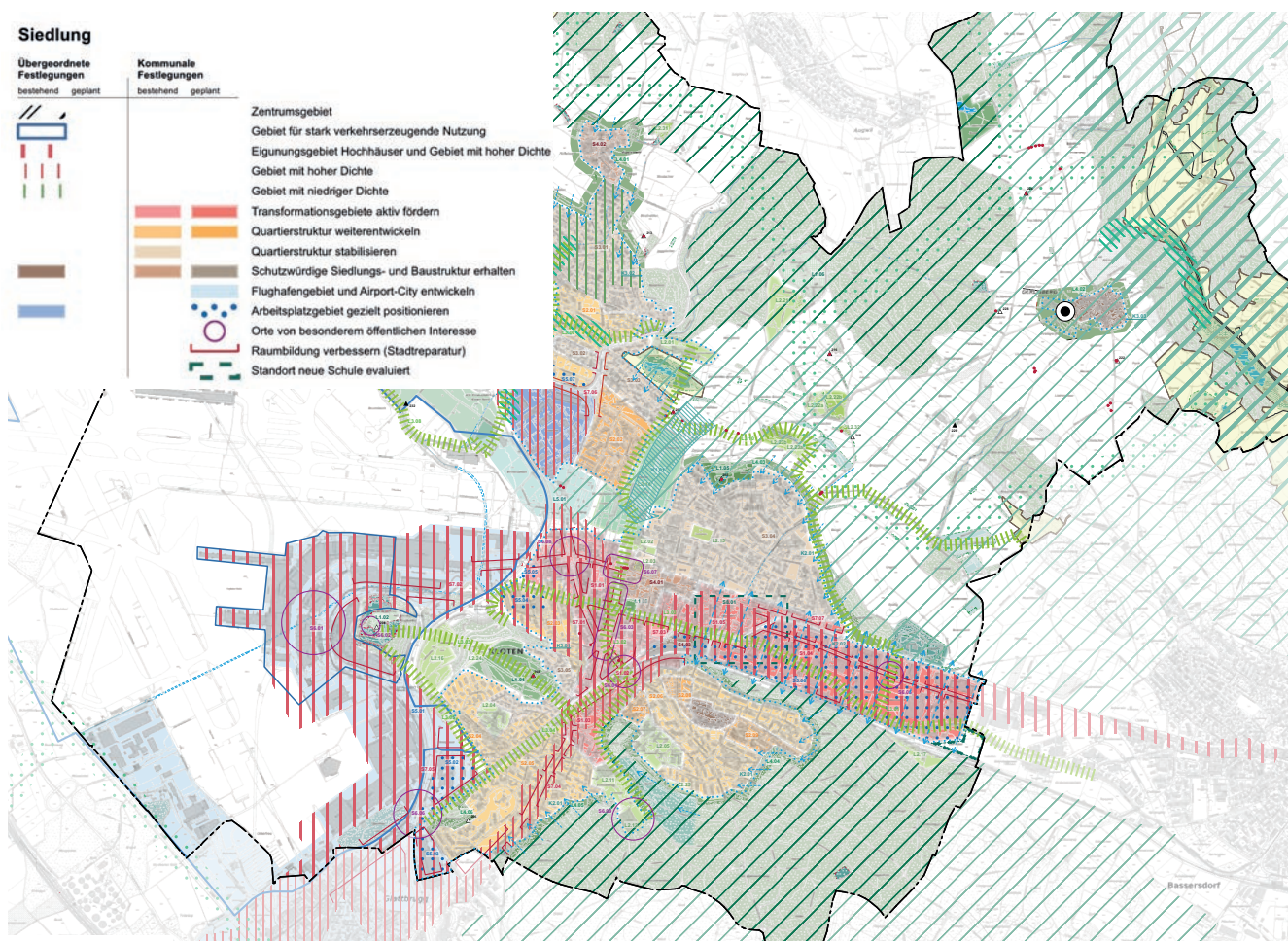


Abb. 4: Kommunalen Richtplan 2022, Stadt Kloten)

Immobilienstrategie

In Bezug auf «Wohnen» ist in der Immobilienstrategie 2024 festgehalten, dass:

- die städtischen Liegenschaften so zu entwickeln sind, dass die Projekte auf eine bessere Durchmischung der Quartiere abzielen.
- die Stadt Kloten aktuell noch über keine eigenen Alterswohnungen verfügt, solche jedoch in den nächsten Jahren im Rahmen der Entwicklungsstrategie «Wohnen Plus» ergänzend zum privaten Wohnungsmarkt entstehen sollen.
- die Stadt Kloten eine aktive Land- und Immobilienpolitik betreibt.

Zu konkreten Liegenschaften sind folgende relevante Aussagen in der Immobilienstrategie für die Wohnraumstrategie festgehalten:

- Die Stadt Kloten ist Grundeigentümerin der zwei Grundstücke des Areals Römerweg (Kat.-Nr. 2999 und 3002) mit einer Fläche von 7'520 m² und des Grundstücks «Breiti Süd» (Kat.-Nr. 3358). 2014 wurden Möglichkeiten für eine Umnutzung der beiden heute von Parkplätzen belegten Areale untersucht und hat entschieden, das Areal Römerweg für andere Nutzungen freizuspielen und dafür auf dem Grundstück «Breiti Süd» ein Parkhaus zu erstellen. Die Stadt Kloten beabsichtigte gemäss Immobilienstrategie 2024 ursprünglich, das Areal am Römerweg nicht selbst zu entwickeln, sondern es im Baurecht abgeben. Als Grundlage dafür wurde eine Testplanung durchgeführt und die Ergebnisse in einen öffentlichen Gestaltungsplan überführt. Folgendes Raumprogramm wurde definiert: Wohnraum (Potenzial ca. 140 Wohnungen), Atrium-Foyer als hybrider Ort für verschiedene öffentliche Nutzungen (u.a. Bibliothek, Ludothek, Café, Gleis 4, Co-Working usw.), Berufswahlschule, Arztpraxis, Spitex-Stützpunkt und Altersberatung (Hinweis: Es ist noch unklar, ob diese Nutzungen in Kloten verschiedene Stützpunkte aufweisen sollen), Kinderspielgruppe, Detailhandel. Mit einem Stadtratsbeschluss entschied die Stadt 2025 nachträglich, das Areal Römerweg doch selber entwickeln und realisieren zu wollen.
- Prüfung Erwerb der beiden Liegenschaften Kat.-Nr. 4089 und 4689 an der Bachstrasse für öffentliche Nutzungen und Alterswohnungen. Diese Liegenschaften werden momentan im Rahmen des privaten Gestaltungsplanverfahrens «Bachstrasse» entwickelt.
- Pflegezentrum Spitz: Das Pflegezentrum verfügt über 96 Betten. Aufgrund des Bevölkerungswachstums und dem demografischen Wandel ist zudem zu erwarten, dass diese Kapazitäten mittel- bis langfristig nicht mehr ausreichen werden. Aus diesem Grund wird in einer Machbarkeitsstudie ein Erweiterungsbau geprüft. Ziele des Erweiterungsbaus sind, den

Bewohnenden mehr Raum zur Verfügung zu stellen sowie Bürobereiche, Sitzungszimmer und Gastrobereich zu optimieren. Zudem sollen 2er- in 1er-Zimmer umgewandelt werden.

- Spitex-Zentrum, Dorfstrasse 56: Im Juli 2023 ist die Spitex an diesen Standort gezogen. Dieses Zentrum soll langfristig erhalten werden, allenfalls sind zusätzliche Standorte anzustreben.

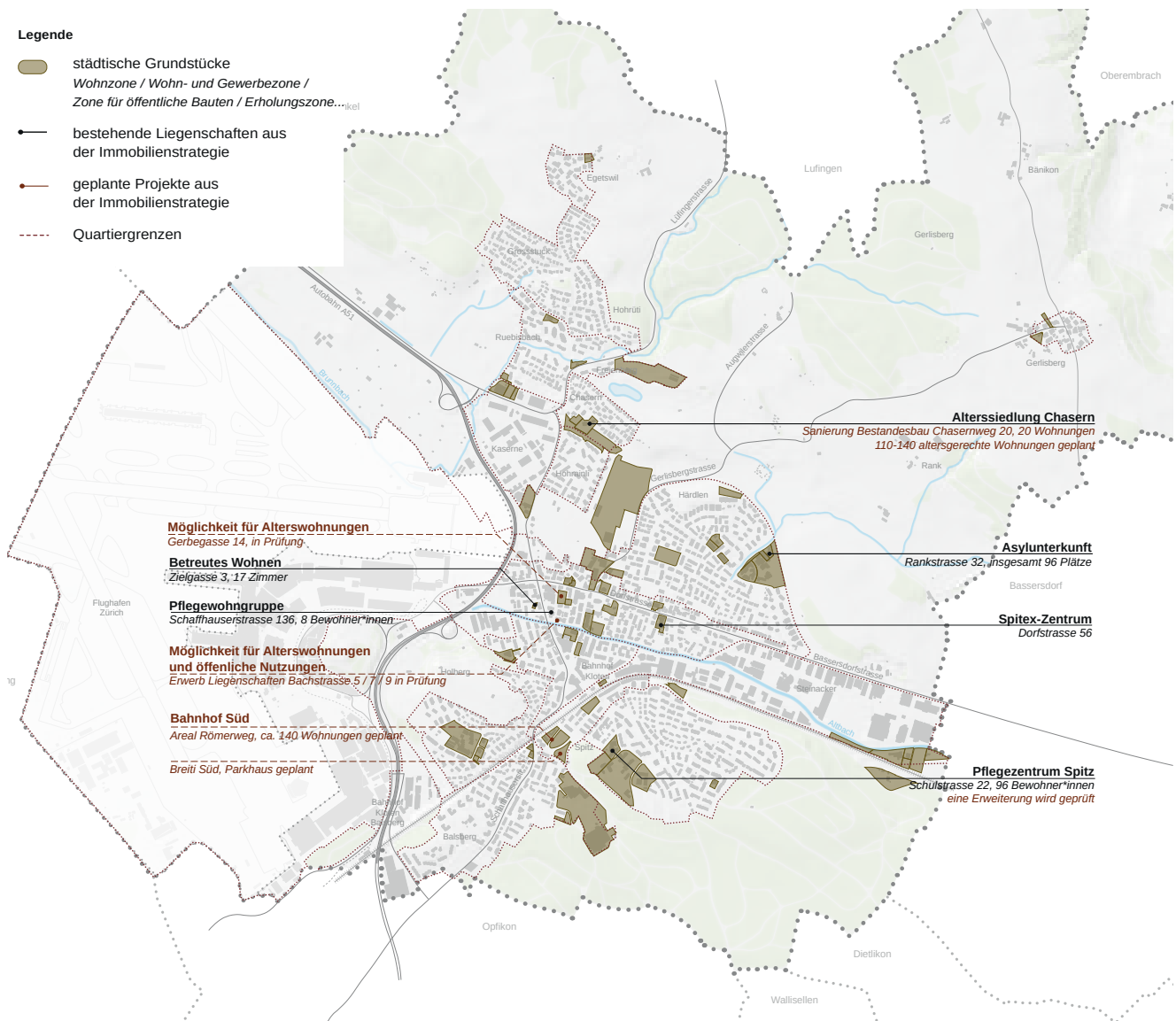


Abb. 5: Verortung städtischer Grundstücke und Projekte aus der Immobilienstrategie

- Pflegewohngruppe Schaffhauserstrasse 136: Die Arealentwicklung verzögert sich. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebäude früher oder später abgebrochen wird (Zeithorizont neu 2030+). Die Objektstrategie wurde deshalb 2022 von «Abbruch» auf «Erhalten» angepasst. Die Pflegewohnungen wurden 2023 teilsaniert.
- Weitere Alterswohnungen werden u.a. im Stadtzentrum auf stadteigenen Grundstücken Kat.-Nr. 82 und 2562 an der Gerbegasse geprüft.
- Ehemalige Genossenschaft Chasern: Die Stadt Kloten hat das Baurecht der Genossenschaft Chasern im 2015 zurückgekauft, so dass die rund 16'000 m² grosse Flächenreserve (ehemalige Nordumfahrung Kloten) nun beplant werden kann. Es ist eine Nutzung im Baurecht vorgesehen. 2020/2021 wurde in einem partizipativen Prozess ein Leitbild erarbeitet. Der Stadt entwickelt zusammen mit der SiLu Genossenschaft im Chasern 110 bis 140 altersgerechte Wohnungen. Der Bestandesbau Chasernweg 20 soll saniert werden, damit möglichst rasch 20 Alterswohnungen zur Verfügung stehen.
- Asylunterkunft Rankstrasse: Asylunterkunft mit 32 Plätzen und zusätzlichem Provisorium mit 64 Plätzen. Aufgrund der steigenden Asylzahlen und der den Gemeinden zugewiesenen Quoten müssen kurz- bis mittelfristig nochmals zusätzliche Plätze geschaffen werden. Diese sollen u.a. durch den Kauf einer Liegenschaft abgedeckt werden (Dorfstrasse 23).
- Betreutes Wohnen Zielgasse 3: An der Zielgasse verfügt die Stadt Kloten über ein Gebäude mit 17 Zimmern inkl. zwei Grossküchen und einer 2-Zimmerwohnung. Die Zimmer dienen als Notunterkunft und werden durch das Sozialamt verwaltet und zugeteilt. Aufgrund eines Grossbrandes wurden 2024 alle Zimmer saniert.

Legende

- Verwaltungsvermögen
- Finanzvermögen
- Städtisches Grundstück
Zuordnung unbekannt,
Wohnzone / Wohn- und
Gewerbezone /
Zone für öffentliche Bauten
(Alters- und Pflegeheim)
- Städtisches Grundstück,
Zuordnung unbekannt
Zone für öffentliche Bauten /
Erholungszone / ..

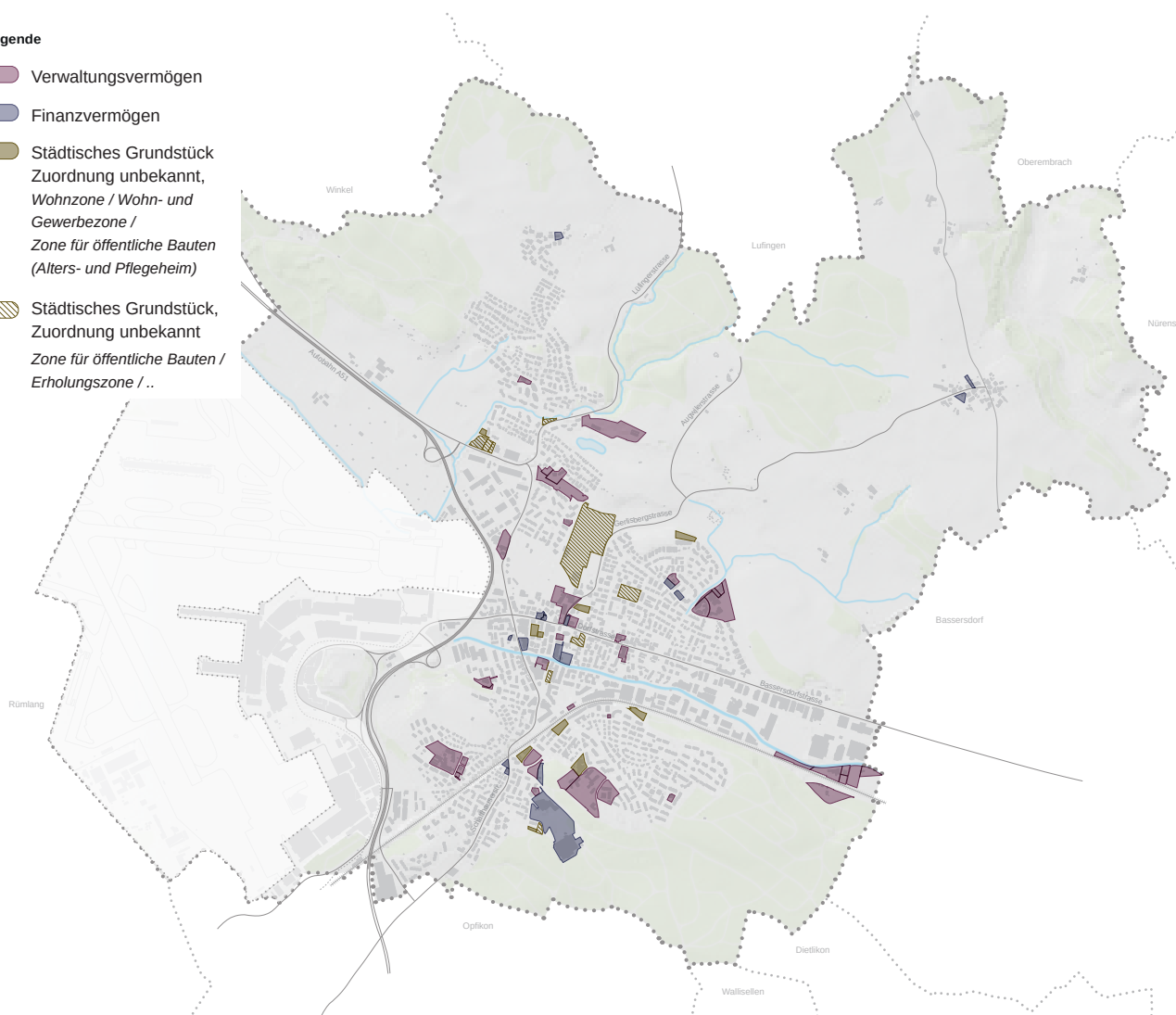


Abb. 6: Städtische Grundstücke, die in einer Bauzone mit Wohnanteil liegen, unterschieden nach Finanz- und Verwaltungsvermögen

Alterskonzept

Das Alterskonzept aus dem Jahr 2023 basiert auf dem Leitsatz «Zuhause alt werden mit ambulanter und stationärer Unterstützung». Die Stadt Kloten verfügt über eine Anlaufstelle für ältere Menschen sowie eine Alterskommission.

Die Nachfrage nach Wohnen mit Dienstleitungen (Wohnen Plus) steigt. Sie entspricht einerseits einem Bedürfnis in der Bevölkerung und ist gleichzeitig ein wichtiger Beitrag, die steigenden Kosten im Langzeitpflegebereich zu beeinflussen. Die Stadt entwickelt zusammen mit der SiLu Genossenschaft im Chasern 110 bis 140 altersgerechte Wohnungen, wovon mindestens 30 für Wohnen im Alter vorgesehen sind. Der Bestandesbau Chasernweg 20 soll saniert werden, damit möglichst rasch 20 Alterswohnungen zur Verfügung stehen. Weitere Alterswohnungen sind bei der Katholischen Kirche am Rosenweg (privater Gestaltungsplan) und im Stadtzentrum (Erwerb Grundstücke Bachstrasse oder auf stadteigenen Grundstücken Kat.-Nr. 82 und 2562 an der Gerbegasse) denkbar.

Bezeichnung	Wohnungen	Status
Alterssiedlung Chasern	20 Alterswohnungen	Bestandsbau, Sanierung (Umwandlung Einer- und Zweierzimmer zu Alterswohnungen)
Wohnsiedlung Chasern	Mind. 120 Wohnungen, darunter mind. 30 für Wohnen im Alter	Laufender Studienauftrag, geplanter Baustart: 2028
Pflegezentrum im Spitz	96 Betten: Haus A mit 4 Stockwerken, auf jeder Etage selbstständige Station; Haus B mit Fokus Demenz	Bestandsbau, Laufende Machbarkeitsstudie prüft Erweiterung, Umwandlung 2er- in 1er-Zimmer
Dienstleistungszentrum (DLZ) Kirchgasse	24 Betten auf mehreren Geschossen, Sitzungszimmer, Cafeteria, Altersberatung	Bestandsbau; Sollte im Rahmen der Pflegebettenplanung ein Ausbau/ Neubau in Kloten erfolge, ist das DLZ dort zu integrieren
Pflegewohngruppe, Schaffhauserstrasse 13	Kleine Wohneinheiten, individuelles Wohnen	Bestandsbau, Arealentwicklung vorgesehen (Zeithorizont 2030+)
Höch-Hus Zentrum	Potenzial 50-60 Wohnungen	Potenzieller Standort «Wohnen Plus», Entwicklungshorizont 2028 – 2030, zwei städtische Grundstücke
Katholische Kirche, Rosenweg; Standort Süd		Potenzieller Standort «Wohnen Plus», Entwicklungshorizont 2026 – 2028; nicht im Verantwortungsbereich der Stadt, aktive Unterstützung

Tab. 1: Laufende Projekte und Potenziale für Alterswohnungen in der Stadt Kloten

Legende

- Alterswohnungen bestehend
- Alterswohnungen in Planung
- städtische Grundstücke
- private Grundstücke
- 🏠 Spitex / Pflegedienst städtisch
- 🏠 Spitex / Pflegedienst privat
- - - Quartiergrenzen

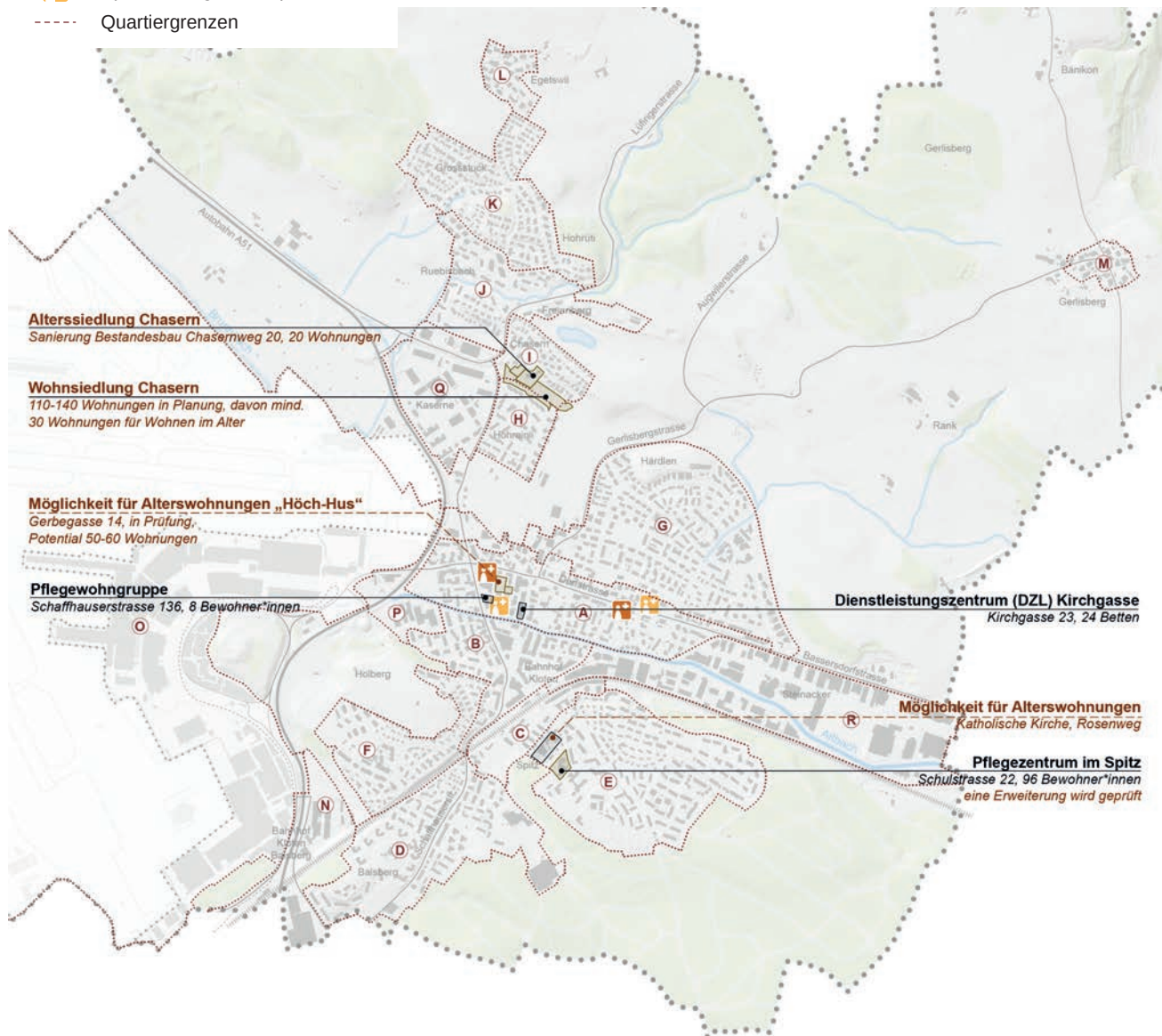


Abb. 7: Bestehende Angebote für Wohnen im Alter in der Stadt Kloten

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Kloten betrug im Jahr 2022 7.3%. Bereits bekannte Planungsvorhaben in der Stadt Kloten sind:

Genossenschaft	Siedlung	Altbau- wohnungen	Neubauwoh- nungen	Nettozuwachs	Bemerkungen
Wohnbaugenossen- schaft Holberg	Holberg 2. Etappe	52	108	56	im Bau
Baugenossenschaft Schönheim	Bramen C	39	112	73	im Bau
Wohn- und Siedlungs- genossenschaft Zürich	Chasern	-	130	130	In Planung
Wohn- und Siedlungs- genossenschaft Zürich	Buchhalde	44	70	26	Absicht
Noch offen	Claudunum (Bahn- hof Süd)	-	150	k.A.	Absicht
Total		135	570	285	

Tab. 2: Planungsvorhaben für gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Kloten, Stand 2024.

Per Ende 2024 betrug der Bestand an gemeinnützigen Wohnungen rund 800. Mit den geplanten Vorhaben und einem Nettozuwachs von rund 285 gemeinnütziger Wohnungen würde sich der Wohnungsbestand auf rund 1'085 erhöhen.

Aktive Bodenpolitik

2022 hat die SP Kloten die kommunale Volksinitiative «Boden behalten – Kloten gestalten» lanciert. Diese forderte ein faktisches Verkaufsverbot für städtisches Land. Der Stadtrat lehnte die Initiative ab und arbeitete einen Gegenvorschlag aus. Dieser sah die Teilrevision der Gemeindeordnung vor, welche einerseits den grundsätzlichen Verbleib von Grundstücken der Stadt Kloten im öffentlichen Eigentum (Ausnahmen möglich) und andererseits die Verdoppelung der finanziellen Kompetenzen des Stadt- und Gemeinderats für Ankäufe und Tauschgeschäfte beinhaltete. Der Stadtrat kann Landkäufe bis zu 8 statt bisher 4 Millionen Franken und das Gemeindeparlament für 20 statt 10 Millionen Franken beschliessen.

Im November 2023 hat der Gemeinderat die Initiative abgelehnt und dem Gegenvorschlag einstimmig zugestimmt, woraufhin die SP die Initiative zurückzog. Am 3. März 2024 wurde der Gegenvorschlag von der Stimmbevölkerung angenommen. Seit der Annahme des Gegenvorschlags wurde noch kein Land erworben.

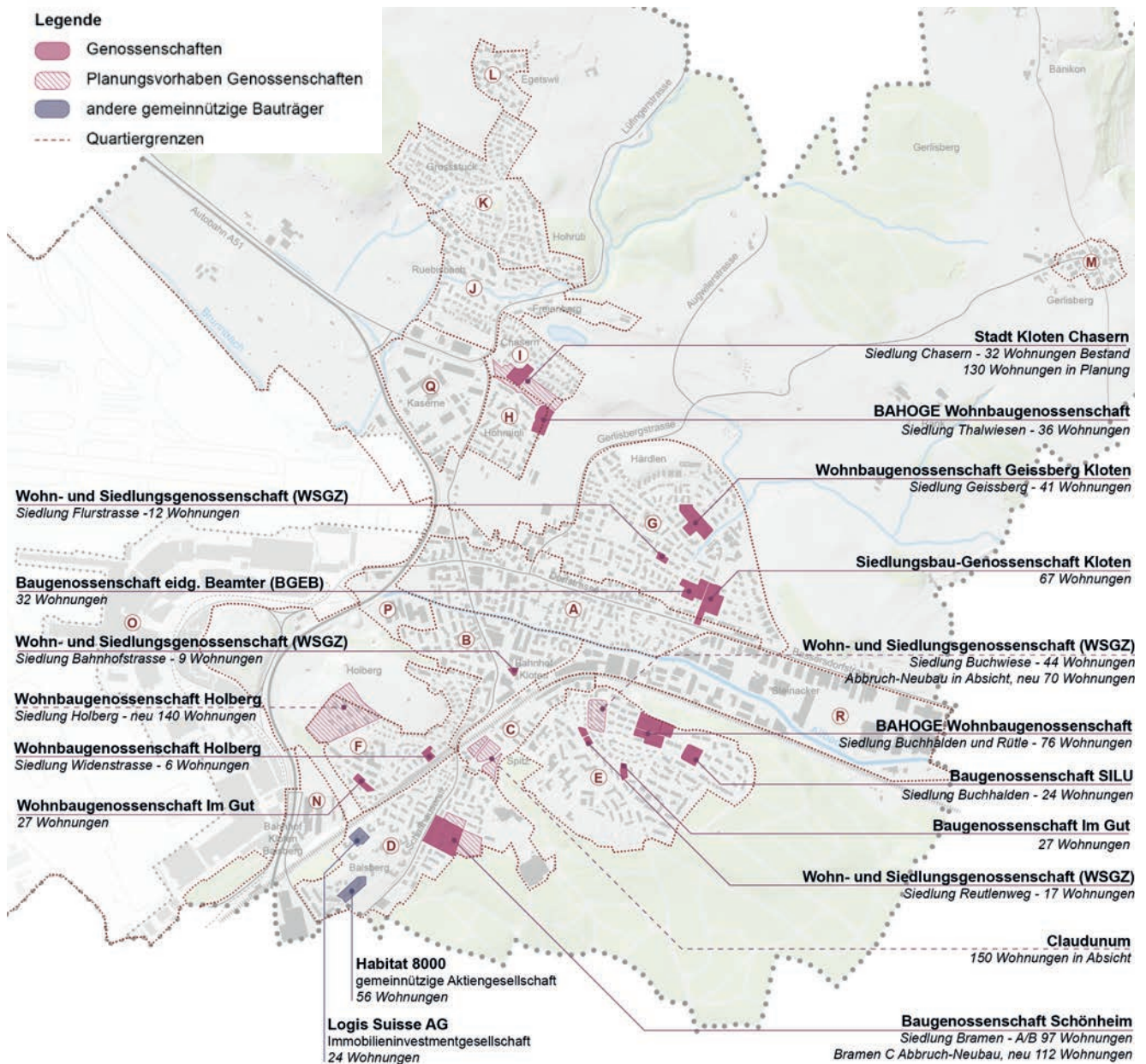


Abb. 8: Gemeinnütziger
Wohnungsbestand in der
Stadt Kloten

7 Analyse

Bevölkerung – Bestand und Prognose

Zwischen 2019 und 2024 ist die Bevölkerung der Stadt Kloten von 20'079 auf 21'652 Personen angewachsen. Dies entspricht einem Wachstum von 7,8 % innerhalb von fünf Jahren beziehungsweise rund 1'573 zusätzlichen Einwohner:innen. Im letzten Jahr betrug das Wachstum rund 2 % (431 Personen).

vgl. Gemeindeporträt Kanton Zürich. www.zh.ch.

	Wallisellen	Regensdorf	Opfikon	Kloten	Bülach	Dübendorf	Stadt ZH	Kt. Zürich
Bevölkerung	17'663	20'214	21'449	21'652	24'435	32'469	435'031	1'615'112
Wachstum 5 J.	5.3%	9.3%	2.7%	7.8%	14.5%	11.1%	3.8%	5.1%
Wachstum 10 J.	15.3%	16%	25.5%	18.1%	29.6%	23.6%	11%	12%
Wachstum 10 J. absolut	2'348	2'771	4'364	3'323	5'587	6'205	44'557	171'676

Tab. 3: Bevölkerungsbestand Ende 2024 und Entwicklung in letzten Jahren. Statistisches Amt, Kt. Zürich.

Wenn sich das prozentuale Wachstum der vergangenen zehn Jahre fortsetzt, wird die Bevölkerung bis 2040 um rund 6'600 Personen zunehmen und auf insgesamt rund 28'300 Einwohner:innen anwachsen. Dies entspräche einem Bevölkerungswachstum von rund 30 %.

Kantonale Bevölkerung: Veränderung der Einwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr, Statistisches Amt des Kantons Zürichs, 2024.

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum des Bezirks Bülach fällt mit 14 % bis 2040 jedoch deutlich geringer aus. Für die Region Glattal wird im gleichen Zeitraum ein Wachstum von 18.4% erwartet. Übertragen auf Kloten würde dies einer Zunahme von knapp 4'000 Personen auf insgesamt ca. 25'600 Einwohner:innen entsprechen. Wie stark Kloten tatsächlich wächst, hängt neben wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Faktoren auch von den räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten und der Ausschöpfung der vorhandenen Potenziale ab.

Bevölkerungsprognose für den Kanton Zürich nach Teilräumen. Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2024.

Die Bevölkerungsentwicklung in Kloten ist stark durch Zuwanderung aus dem Ausland geprägt. Der Wanderungssaldo mit dem Ausland sowie der Stadt Zürich fällt positiv aus. Gegenüber dem übrigen Kanton Zürich – insbesondere dem Bezirk Bülach – verzeichnet Kloten hingegen Nettoabwanderungen. Etwa die Hälfte der Zu- und Wegzüge entfällt auf Gemeinden innerhalb des Kantons Zürich; hier war der Saldo zuletzt leicht negativ.

Nahezu 40 % der Bevölkerung leben seit weniger als zehn Jahren in Kloten, gut ein Viertel sogar weniger als fünf Jahre. Besonders ausgeprägt ist diese hohe Fluktuation in den Zentrumsgebieten A/P, B und C. Die länger ansässige Bevölkerung (mehr als 19 Jahre Wohndauer) konzentriert sich dagegen auf die Quartiere I (Chasern, Rebweg), K (Hohrütli, Zipfel, Erlen), L (Egetswil) und M (Gerlisberg).

Besonders mobil ist die Altersgruppe der 19- bis 34-Jährigen, die in den letzten fünf Jahren einen deutlichen Wanderungsgewinn verzeichnete. Rund 41 % der Neuzuziehenden gehören zu dieser Altersgruppe, weitere 35 % sind zwischen 35 und 54 Jahre alt. Demgegenüber ziehen ältere Personen ab 55 Jahren tendenziell etwas häufiger weg, während sich die Wanderungsbewegungen von Familien insgesamt ausgleichen. Die Herkunft der Zuziehenden variiert je nach Stadtgebiet: In den Einfamilienhausgebieten stammen sie häufiger aus dem Bezirk Bülach, während in den Zentrums- und Zwischengebieten vor allem Personen direkt aus dem Ausland zuziehen.

Erwerbstätige und Arbeitsplätze

vgl. Gemeindeporträt Kanton Zürich. www.zh.ch.

Kloten zählt zu den bedeutendsten Arbeitsstandorten im Kanton Zürich – massgeblich geprägt durch den Flughafen. Mit über 1'500 Beschäftigten pro 1'000 Einwohner liegt der Beschäftigtenanteil deutlich über dem kantonalen und regionalen Durchschnitt. Im Jahr 2023 zählte Kloten 41'693 Beschäftigte.

Im Jahr 2023 waren insgesamt 34'642 Personen (in Vollzeitäquivalenten) in Kloten beschäftigt. Rund die Hälfte davon arbeitete in den Bereichen Logistik, Transport und Grosshandel – hauptsächlich aufgrund des Flughafens. Seit 2019 zeigt sich eine leichte strukturelle Verschiebung, unter anderem infolge der Covid-Pandemie: Während in Logistik, Transport und Grosshandel rund 2'000 Vollzeitstellen wegfielen, stieg die Zahl der Beschäftigten im Bereich Unternehmensdienstleistungen um etwa denselben Wert an. Auch Banken- und Versicherungsbranche verzeichneten ein Plus von über 500 Vollzeitäquivalenten.

Zwei Drittel der Beschäftigten arbeitet direkt am Flughafen Zürich, weitere 12% im Gebiet R (Gewerbe, Industrie) und 10% im Gebiet A/P (Zentrum, Dorfstrasse, Brühl). Die Eröffnung von «The Circle» hat mitunter zur erwähnten Verlagerung von Arbeitsplätzen in klassischen Branchen wie Logistik und Handel hin zu dienstleistungs- und technologieorientierten Tätigkeiten beigetragen.

Die hohe Zahl an Arbeitsplätzen im Vergleich zur Wohnbevölkerung führt zu ausgeprägten Pendlerbewegungen: Von den rund 31'500 Erwerbstätigen, die 2020 in Kloten arbeiteten, wohnten lediglich 4'200 Personen (13%) in der Gemeinde. Umgekehrt waren fast 40% der rund 11'000 erwerbstätigen Einwohner:innen innerhalb Klotens beschäftigt.

Soziodemografie

Die Bevölkerung der Stadt Kloten verteilt sich wie folgt auf fünf demografische Hauptgruppen:

- Kinder und Jugendliche (0–19 Jahre): rund 3'839 Personen bzw. 18 % der Gesamtbevölkerung.
- Jüngere Erwachsene im Erwerbsalter/ Ausbildung/Familiengründungsphase (20–39 Jahre): mit 6'705 Personen die grösste Gruppe, sie machen rund 31 % der Bevölkerung aus.
- Erwachsene im mittleren Erwerbsalter/ späten Familienphase (40–59 Jahre): bilden mit 6'224 Personen die zweitgrösste Gruppe bzw. 30 % der Bevölkerung.
- Ältere Erwachsene (60–79): rund 3460 Personen, entsprechen 17 % der Bevölkerung.
- Hochaltrige Personen (80 Jahre und älter): knapp 1'043 Personen bzw. 5 % der Gesamtbevölkerung.

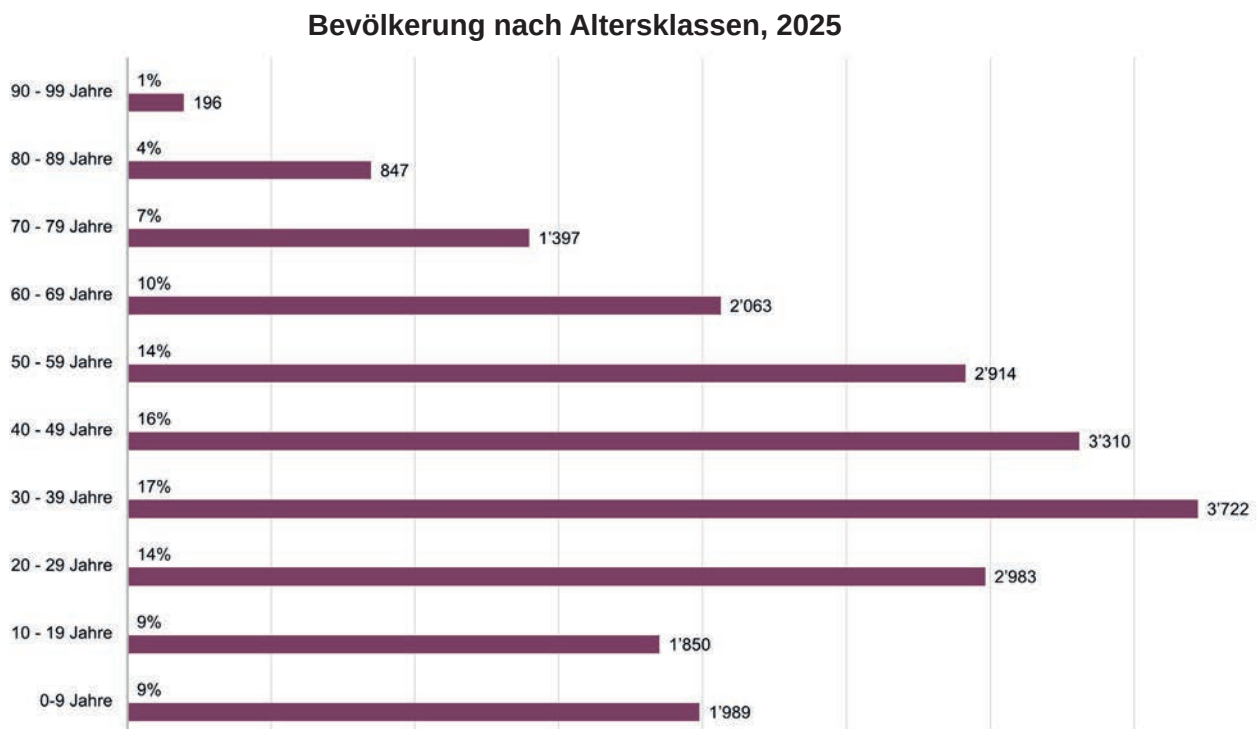


Abb. 9: Bevölkerung nach Altersklassen, Kloten. Statistik der Schweizer Städte. BfS, 2025.

Ständige Wohnbevölkerung nach Altersklasse.
Statistik der Schweizer Städte. BFS, 2025.

Die Stadt Kloten befindet sich inmitten eines demografischen Alterungsprozesses, der sich in den kommenden Jahren weiter verstärken dürfte. Der sogenannte Altersquotient – das Verhältnis zwischen Personen im erwerbsfähigen Alter und solchen im Rentenalter – hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verschoben. Während im Jahr 2000 noch rund fünf Erwerbstätige auf eine Person im Rentenalter kamen (Quotient: 19,2), beträgt dieses Verhältnis im Jahr 2024 nur noch rund 4,3 zu 1 (Quotient: 23,3). Im Vergleich: die Schweiz hatte Ende 2023 einen Altersquotient von 31,8 was einem Verhältnis von etwa 3,2 zu 1 entspricht. Im Jahr 1990 hingegen lag der Altersquotient bei 23,5, also einem Verhältnis von 4,3 zu 1. Im schweizweiten Vergleich liegt Kloten also darunter, im regionalen Vergleich im Durchschnitt.

Altersquotient im Zeitverlauf. Gemeindeporträts Kanton Zürich. www.zh.ch.

Auch wenn die Zuwanderung in den letzten Jahren zu einer leichten Stabilisierung geführt hat, dürfte sich der Alterungsprozess weiter fortsetzen. Dafür spricht die derzeit grosse Bevölkerungsgruppe der 50-69-Jährigen (rund 5'000 Personen bzw. 24 % der Bevölkerung), die in den nächsten 15 Jahren schrittweise ins Pensionsalter eintreten bzw. in die Hochaltrigkeit übergehen wird. Zudem hat der Alterungsprozess auch eine räumliche Komponente. Von den 3'264 Personen, die über 65-jährig sind, leben gut 13% (409 Personen) in Einfamilienhäusern. In der Altersgruppe der 55-64-Jährigen sind es weitere 12%, während bei den 35-54-Jährigen nur 9% und bei den 19-34-Jährigen lediglich 5% in einem Einfamilienhaus wohnen. Betrachtet man spezifisch die Gruppe älterer Menschen in Einfamilienhäusern, so zeigt sich, dass 20% aller Einfamilienhausbewohnenden 65-jährig und älter sind und gut 30% der Einfamilienhäuser von über 65-Jährigen bewohnt werden.

Altersquotient	2000	2010	2020	2024
Bülach	19.2	23.1	26.5	27.1
Regensdorf	16.4	23.4	27.1	26.7
Wallisellen	26.2	26.2	24.1	24.4
Kloten	19.2	24.7	24.1	23.3
Dübendorf	20	25.2	23.6	22.5
Opfikon	20.6	19.1	17.4	17.7

Tab. 4: Altersquotient im Zeitverlauf. Gemeindeporträts Kanton Zürich, www.zh.ch.

Haushalte

In Kloten gibt es insgesamt rund 9'900 Privathaushalte. Den grössten Teil davon bilden Einpersonenhaushalte mit rund 40 %, gefolgt von Zweipersonenhaushalten (etwa 31 %). Haushalte mit drei oder mehr Personen machen zusammen knapp 30 % aus. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse liegt bei 2,1 Personen.

Privathaushalte nach Lebensphase, 2023

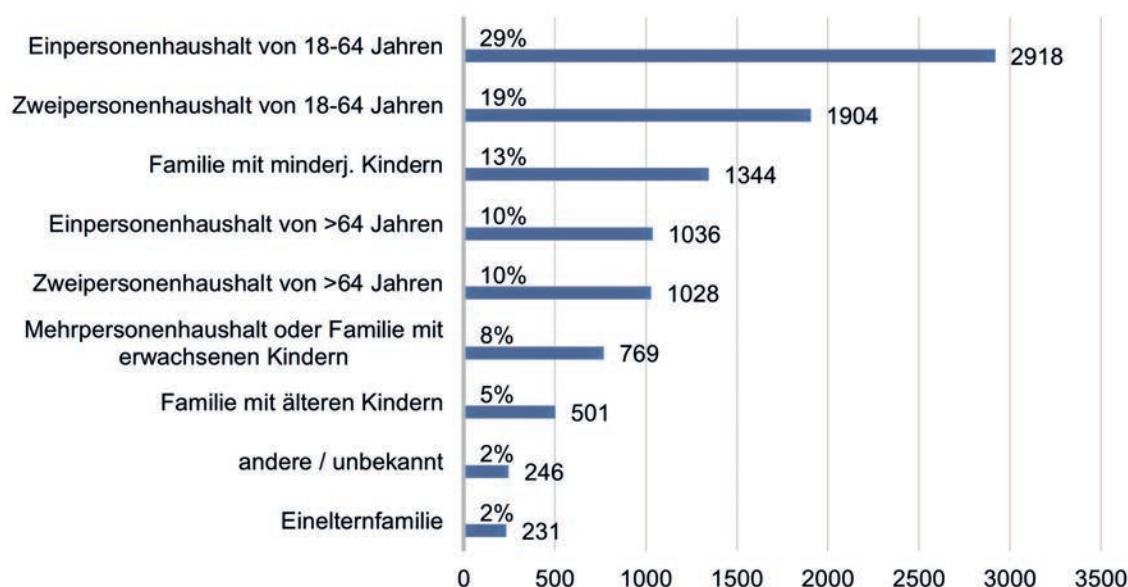


Abb. 10: Privathaushalte nach Lebensphase Kloten, 2023. Monitoring Stadt Kloten. EBP, 2025.

Betrachtet man die Wohnbevölkerung nach Haushaltsgrösse, ergibt sich ein differenzierteres Bild: Zwar stellen Einpersonenhaushalte zahlenmässig die häufigste Wohnform dar, doch lebt nur ein Fünftel der Bevölkerung (19 %) allein. Der grösste Teil der Einwohner:innen lebt zu zweit (30 %), während die verbleibenden rund 50 % der Bevölkerung zu dritt, viert, fünft oder mit mehr Personen leben.

Privathaushalte nach Haushaltsgrösse. Statistik der Schweizer Städte. BfS, 2025.

Staatsangehörigkeit

Im regionalen Vergleich weist Kloten mit einem Ausländeranteil von 37 % (7'799 Personen) einen Wert auf, der im Mittelfeld der betrachteten Gemeinden liegt. Er entspricht damit dem Niveau von Regensdorf und Dübendorf, liegt etwas über jenem von Wallisellen (33 %) und Bülach (31 %), jedoch klar unter dem Spitzenwert von Opfikon mit 46 %. Die Zusammensetzung der ausländischen Bevölkerung in Kloten zeigt ein deutlich europäisch geprägtes Bild: Rund 61 % stammen aus EU- oder EFTA-Staaten, weitere 21 % aus übrigen europäischen Ländern. Auffällig ist der im Vergleich zu den meisten Nachbar-

Ausländische Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit, 2025

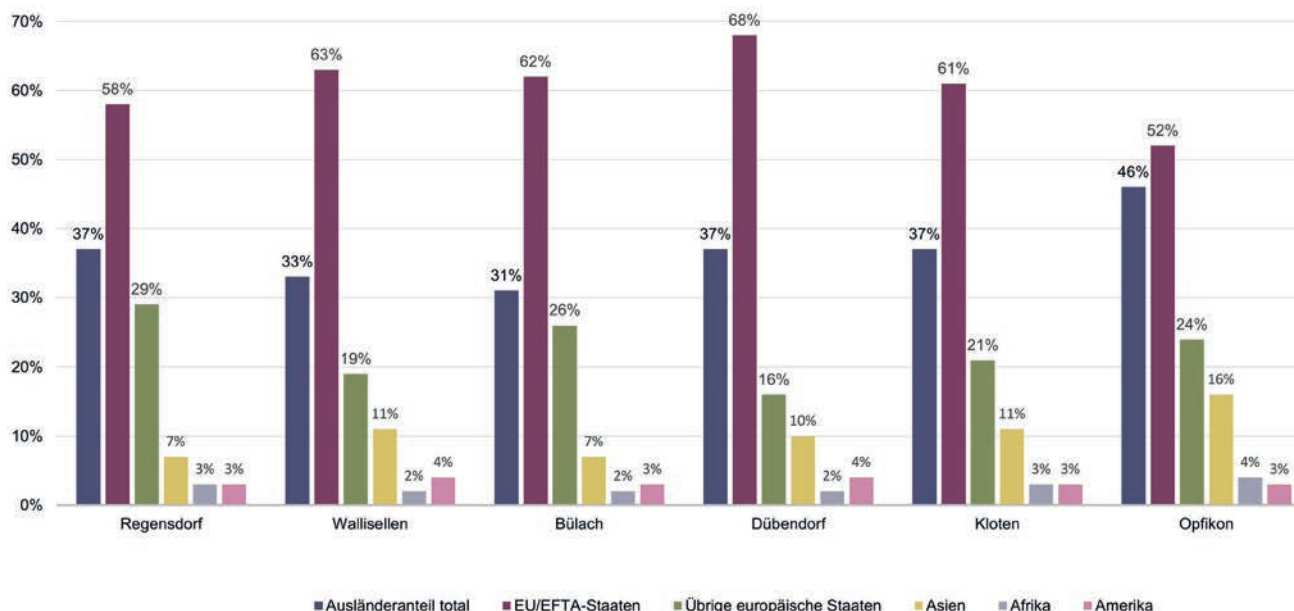


Abb. 11: Ausländische Wohnbevölkerung nach Staatsangehörigkeit. Statistik der Schweizer Städte. BFS, 2025.

gemeinden etwas höhere Anteil von Personen aus Asien (11 %), während die Anteile aus Afrika (3 %) und anderen Weltregionen gering bleiben. Insbesondere bei den Neuzugezogenen ist der Anteil an Personen aus dem Ausland hoch. Dabei dominieren die «alten Herkunftsländer» wie Balkan, Türkei, EU-Süd, Lateinamerika, Afrika. Zwischen 2016-2018 hat der Anteil an Personen aus «neuen Herkunftsländern» wie EU-Nord, OECD, EU-Ost und Indien aber etwas zugenommen. Dabei lässt sich eine räumliche Segregation bei den Wohnorten feststellen: Personen aus den neuen Herkunftsländern wohnen eher privilegiert, Personen aus alten Herkunftsländern weisen tendenziell einen niedrigeren Status basierend auf Bildung und Einkommen aus und leben eher an weniger privilegierten Lagen. Grundsätzlich konzentriert sich die ausländische Bevölkerung aber in den Zentrums- und Zwischengebieten.

Wohnungsbestand Kloten. Gemeindeporträt des Kantons Zürichs. www.zh.ch.

Wohnungsbestand

Zwischen 2018 und 2024 wuchs der Wohnungsbestand in Kloten um rund 1'118 Einheiten auf insgesamt 11'029 Wohnungen, was einem Zuwachs von 11 % entspricht. Vom Gesamtbestand entfallen 780 Einheiten auf Einfamilienhäuser und 10'249 auf Wohnungen. Der Anteil an Mietwohnungen ist leicht gesunken auf 70.1 %, während der Eigentumsanteil leicht angestiegen ist auf 22 %. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen ist mit 7.9 % leicht angestiegen.

Die aktuellsten Daten Alters- und Lebensphasen der Personen in EFH stammen aus dem Jahr 2023. EBP Sozialraummonitoring, 2025.

Von den insgesamt 2'037 Personen, die Ende 2023 in Einfamilienhäusern (EFH) leben, sind 20 % (409 Personen) 65-jährig und älter, weitere 15 % (306 Personen) gehören zur Altersgruppe der 55 bis 64-Jährigen. Die Mehrheit der Einfamilienhausbewohnenden ist zwischen 35 und 54 Jahre alt (rund 591 Personen). Ein Drittel der Einfamilienhausbewohnenden lebt dort allein oder

zu zweit, während zwei Drittel in Mehrpersonenhaushalten wohnen.

Bezogen auf den Wohnungsbestand zeigt sich, dass in 50 % (393) der insgesamt 791 (2023) Einfamilienhäusern nur eine oder zwei Personen leben. Rund 30 % der Einfamilienhäuser werden von Personen über 65 Jahren bewohnt.

Die Wohnraumentwicklung zeigt zudem deutliche räumliche Unterschiede: Das Bevölkerungswachstum konzentriert sich auf jene Stadtgebiete, in denen seit 2018 am meisten gebaut wurde. Die Entwicklung verlief jedoch nicht überall proportional, wobei sich Unterschiede zwischen Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung durch den jeweiligen Wohnungsmix und die Haushaltsstruktur der Zuziehenden erklären lassen.



Abb. 12: Wohnungsbestand Kloten. Gemeindeporträt des Kanton Zürichs. www.zh.ch.

Wohnungsbestand nach Rechtsform				
	2016	2018	2023	2024
Miete	71.9%	70.6%	70.8%	70.1%
Eigentum	20.4%	21.9%	22%	22%
Gemeinnützig	7.7%	7.5%	7.2%	7.9%

Tab. 5: Wohnungsbestand nach Rechtsform. Gemeindeporträt des Kanton Zürichs. www.zh.ch.

Leerwohnungen, Total	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	zu vermieten	zu verkaufen
57 (Ziffer 0,53)	2	7	20	23	5	0	43	14

Tab. 6: Leerwohnungen Kloten. Statistik der Schweizer Städte. BfS, Juni 2024.

Flächenverbrauch

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch in Kloten beträgt 40.8 m² und liegt damit im unteren Bereich der Vergleichsgemeinden. Am geringsten ist der Flächenverbrauch pro Person in 1- und 4-Zimmer-Wohnungen, während er in 2-Zimmer-Wohnungen verhältnismässig hoch ausfällt. Dies dürfte daran liegen, dass solche Wohnungen häufig nur von Einzelpersonen bewohnt werden. Überdurchschnittlich ist der Flächenverbrauch zudem in 5- und 6-Zimmerwohnungen, was auf eine Unterbelegung hindeutet.

Durchschn. Wohnfläche/P. m²		1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.	6 Zi. +	Belegungsdichte
Regensdorf	43.0	49.2	47.4	42.9	37.5	48.5	61.7	2.3
Wallisellen	43.7	35.8	48.8	43.8	38.6	47.9	56.8	2.2
Bülach	43.6	37.4	49.5	45.0	39.0	46.3	60.5	2.3
Dübendorf	43.2	35.8	46.9	42.8	39.0	47.8	57.4	2.1
Kloten	40.8	31.2	44.8	40.0	38.7	45.5	53.3	2.1
Opfikon	37.9	31.0	43.4	37.8	34.3	43.0	53.6	2.2

Tab. 7: Wohnflächenverbrauch. Statistik der Schweizer Städte. BfS, 2025.

Bauperioden

Der Gebäudebestand in Kloten stammt grösstenteils aus der Nachkriegszeit: Rund 54% der Gebäude wurden zwischen 1946 und 1980 errichtet, mit einem Schwerpunkt in den 1960er- und 70er-Jahren (35%). Ein weiteres knappes Viertel des Bestands entfällt auf die Baujahre ab 2000. Gebäude aus der Vorkriegszeit machen lediglich 3% des Bestands aus.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (ohne EFH), 2008-2024

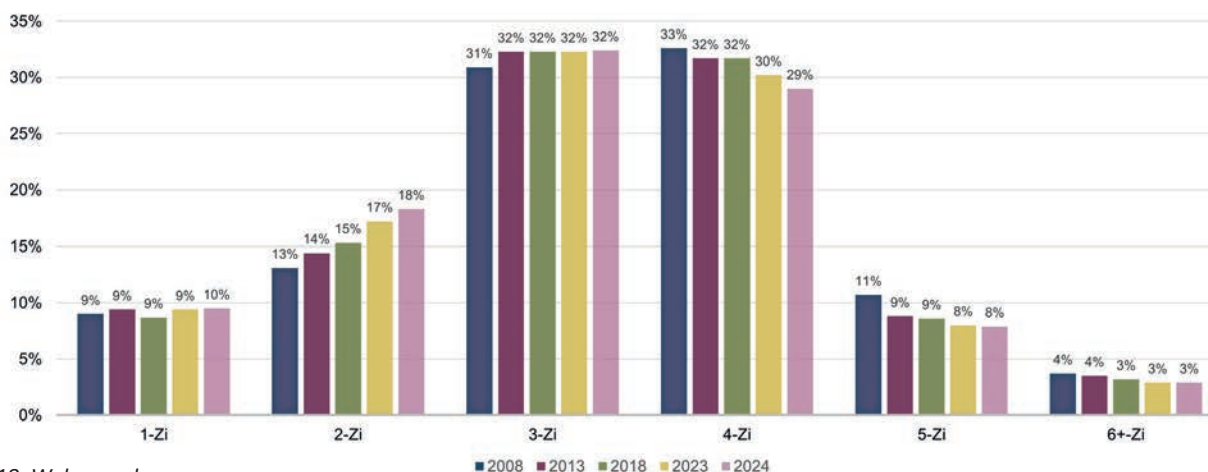


Abb. 13: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl. Gemeindeporträt des Kantons Zürichs, www.zh.ch.

Rund 13% des heutigen Wohnungsbestands in Kloten stammen aus der Bauperiode 2011–2020, weitere 4% wurden nach 2020 erstellt. Der Neubau konzentriert sich vor allem auf Mehrfamilienhäuser mit mehr als acht Wohnungen, während Einfamilienhäuser lediglich 7,3% ausmachen. Der Wohnungsmix ist zunehmend auf kleinere Einheiten ausgerichtet: Nur 21% der neuen Wohnungen haben vier oder mehr Zimmer, der Schwerpunkt liegt auf 2- bis 3-Zimmerwohnungen, auch in den Zwischengebieten ausserhalb des Zentrums.

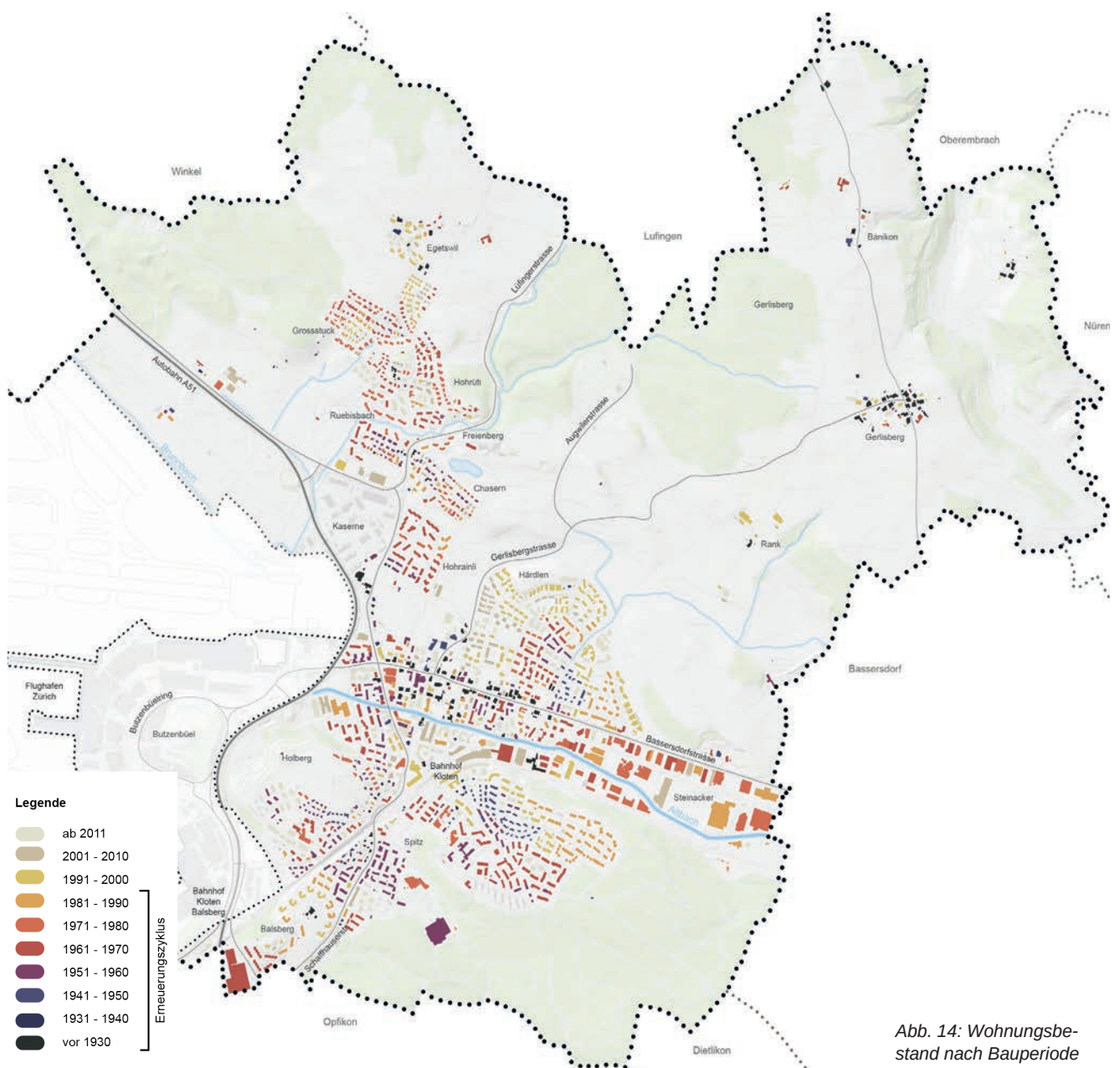


Abb. 14: Wohnungsbestand nach Bauperiode

Bauperioden Wohnungsbestand, 2025

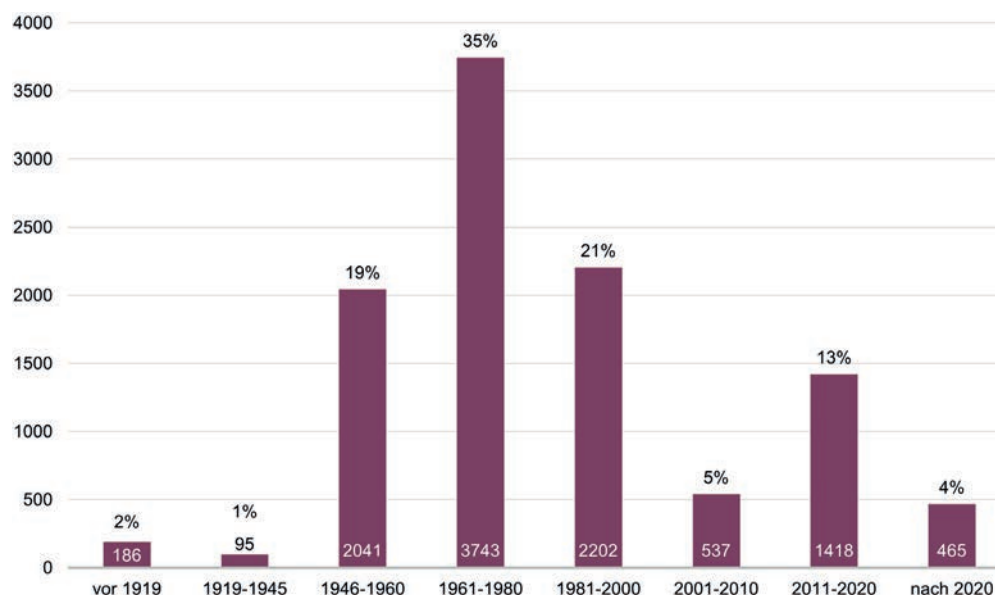


Abb. 15: Wohnungsbestand Kloten nach Bauperiode. Monitoring Stadt Kloten. EBP, 2025.

Einkommen

Die Sozialhilfequote liegt mit 3.7 % auf dem gleichen Niveau wie in Opfikon und deutlich über dem Durchschnitt der übrigen Vergleichsgemeinden, die zwischen 1.4 % (Bülach) und 2.9 % (Regensdorf) liegen. Auch beim Anteil der Beziehenden von Ergänzungsleistungen im Alter (ZL-Bezug 65+) weist Kloten mit 14.3 % einen vergleichsweise hohen Wert auf – höher als in Dübendorf oder Bülach, aber etwas tiefer als in Opfikon (17.8 %).

Der Median des steuerbaren Einkommens liegt mit rund 52'300 Franken im unteren Bereich des regionalen Vergleichs und entspricht in etwa dem Wert von Opfikon. Auch beim steuerbaren Median-Vermögen zeigt sich mit 24'000 Franken ein eher tiefer Wert, deutlich unter jenem von Wallisellen (55'000 Franken) oder Bülach (38'000 Franken).

Sozialindikatoren	Wallisellen	Regensdorf	Opfikon	Kloten	Bülach	Dübendorf	Kt. ZH
Sozialhilfequote (%), 2023	1.9	2.9	3.7	3.7	1.4	1.5	2.6%
ZL-Bezug 65+ (%), 2023	11.1	13.8	17.8	14.3	12	10.3	11.5
Steuerbares Einkommen Median (CHF), 2022	61'000	52'100	54'000	52'300	54'800	57'700	56'100
Steuerbares Einkommen Durchschnitt (CHF), 2022	79'000	62'600	65'600	62'700	64'500	72'900	77'200
Steuerbares Vermögen Median (CHF), 2022	55'000	26'000	19'000	24'000	38'000	44'000	61'000
Steuerbares Vermögen Durchschnitt (CHF), 2022	402'000	300'000	215'000	245'000	272'000	330'000	534'000

Tab. 8: Sozialindikatoren im Vergleich. Gemeindeporträts Kanton Zürich. www.zh.ch.

Im Sozialraummonitoring ist zudem eine umfangreichere Aufschlüsselung des steuerbaren Einkommens in Kloten zu finden. Rund 23 % der Steuerpflichtigen wiesen ein steuerbares Einkommen von unter 25'000 CHF auf, während etwa 50 % zwischen 25'000 und 75'000 CHF lagen – mit einem leichten Schwerpunkt im Bereich 50'000–74'999 CHF. Nur 11 % der Steuerpflichtigen verfügten über ein steuerbares Einkommen von über 100'000 CHF.

Steuerbares Einkommen Kloten, 2023	Kein steuerbares Einkommen	1-24'999 CHF	25'000 - 49'999 CHF	50'000 - 74'999 CHF	75'000 - 99'999 CHF	> 99'000 CHF	
Prozent	6.0 %	17.0 %	26.0 %	27.0 %	13.0 %	11.0 %	100.0 %
absolut	536	1657	2583	2632	1267	1072	9749

Tab. 9: Steuerbares Einkommen Kloten, 2023. EBP Sozialraummonitoring, 2025.

Miet- und Baulandpreisentwicklung

Für die Stadt Kloten liegen keine umfassenden Daten zu den effektiven Mietpreisen vor. Gemäss Statistik der Schweizer Städte liegen die durchschnittlichen Mietpreise im Jahr 2025 für eine 3-Zimmer-Wohnung bei 1'605 Franken und für eine 4-Zimmer-Wohnung bei 1'854 Franken. Basierend auf dem Sozialraummonitoring lassen sich einzig Aussagen zu den Angebotsmieten machen, die den tatsächlich bewohnten Wohnungsbestand jedoch nur bedingt abbilden. So sind die Angebotsmieten seit 2018 deutlich angestiegen, insbesondere bei Neubauten (+21 %). Parallel dazu hat sich das Angebot an inserierten Mietwohnungen seit 2018/2019 nahezu halbiert. Die Preisspanne der ausgeschriebenen Wohnungen ist gross und variiert je nach Wohnungstyp – zwischen 100 und 630 Franken/m². Zwischen den einzelnen Quartieren gibt es dabei nur geringe Unterschiede.

Baulandpreise Fr/m ² , gewichteter Median						
	2000	2010	2020	2024*	Steigerung 2010 - 2020	
Regensdorf	630	960	3346	1950	249 %	
Wallisellen	706	973	2000	2761	106 %	
Bülach	600	780	2020	2061	159 %	
Dübendorf	661	943	2089	2512	122 %	
Kloten	550	972	1528*	1680	57 %	
Opfikon	758*	1689	2416*	2765	43 %	
Kanton ZH	550	634	1408	1270	122 %	
Stadt ZH	1218	2134	4451	5795	109 %	*Modell (Median)

Tab. 10: Baulandpreise im Verlauf der Zeit. Gemeindeporträts Kanton Zürich. www.zh.ch.

8 Handlungsfelder

Die Handlungsmöglichkeiten einer Gemeinde im Bereich der Wohnraumpolitik sind begrenzt. Zahlreiche Rahmenbedingungen werden auf Bundesebene (z.B. Mietrecht) oder auf kantonaler Ebene (z.B. Bau- und Energievorschriften) festgelegt und können von der Gemeinde nicht direkt beeinflusst werden. Um die Stossrichtungen der Wohnraumstrategie zu definieren, wurden deshalb in einem ersten Schritt die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Kloten systematisch analysiert. Die nachfolgende Übersicht zeigt die zentralen Handlungsfelder der Stadt im Bereich Wohnen. Diese werden in die sechs Bereiche Raumplanung, Bodenpolitik, Finanzierung, Subjekthilfe, Beratung/ Sensibilisierung/ Vernetzung sowie übergeordnetes Recht gegliedert.

Handlungsfeld #1 RAUMPLANUNG

Vorgaben in der Nutzungsplanung

In der Bau- und Zonenordnung können Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Für eine erhöhte Ausnützung gibt es auch die Möglichkeit des freiwilligen Gestaltungsplans oder der Arealüberbauung. In diesem Zusammenhang kann die Stadt zusätzliche Vorgaben unter anderem zum Wohnungsmix und zu weiteren qualitätssteigernden Massnahmen machen.

- Beispiel: Sonderbauvorschriften Steinacker vom 19. Dezember 2023. Es sind mindestens 30 % Grosswohnungen, das heisst 4-Zimmer oder grösser und 20 % dauerhaft preisgünstig zu erstellen.
- Beispiel: Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121 vom 11. August 2025 (Stand: öffentliche Auflage): Es sind mindestens 30 % der Gesamtwohnungszahl als Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern zu erstellen.
- Beispiel BZO Art. 19 und 23. Bei 50 % Grosswohnungen kann die Ausnützung um 10 % erhöht werden.

Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG

Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, gemäss § 49b PBG ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

- Beispiel: Stadt Dübendorf. Erlass der «Ausführungsverordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG» im Rahmen der Ortsplanungsrevision.
- Beispiel: Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen in Kloten» (Wohninitiative), eingereicht am 24. Februar 2026

Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen

Dort, wo durch planerische Verdichtungsmassnahmen (Auf- und Umzonungen) das Land einen Mehrwert erzielt, kann die Gemeinden 20% des Mehrwerts für die Finanzierung begleitender Massnahmen verfügen, welche in einen Mehrwertausgleichsfonds fliessen. Weder auf kantonaler noch auf kommunaler Ebene wird als Verwendungszweck die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum erwähnt.

Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag ist ein Planungsinstrument, welches im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen angewendet wird, um ortsspezifische Lösungen zu ordnen und Planungsmehrwerte zu schaffen. Im Vergleich zum monetären Mehrwertausgleich ist der städtebauliche Vertrag flexibler, Sachleistungen anstelle einer reinen finanziellen Abgabe sind möglich. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wird explizit als eine Sachleistung erwähnt. Voraussetzung ist ein gegenseitiges Einvernehmen.

- Beispiel: Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kloten und Specogna Immobilien AG vom 27. Mai 2024. Kombination aus Wegrecht, Erstellung Wegverbindung und Zahlung in Mehrwertausgleichsfonds.

Handlungsfeld #2 BODENPOLITIK

Aktive Bodenpolitik

Am 3. März 2024 wurde der Gegenvorschlag zur kommunalen Volksinitiative «Boden behalten – Kloten gestalten» von der Stimmbevölkerung Klotens angenommen. Durch eine aktive Bodenpolitik kann die Stadt Kloten aktiv in die Wohnraumentwicklung eingreifen und je nach strategischer Ausrichtung städtische Grundstücke für die Förderung von Stockwerkeigentum, von flexiblem Wohneigentum auf Zeit oder für gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzen. Weiter können bei der Baulandabgabe spezifische Vorgaben zum Wohnungsmix, zu Familienwohnungen oder zu altersgerechten Wohnungen gemacht werden

Handlungsfeld #3 FINANZIERUNG

Finanzielle Förderinstrumente

Es besteht die Möglichkeit, dass die Stadt Kloten über einen Fonds gemeinnützige Wohnbauträger beim Kauf von Grundstücken und beim Bau von Wohnungen unterstützt. Damit können die Anlagekosten reduziert und in Verbindung mit der Kostenmiete langfristig preisgünstiger Wohnraum entstehen bzw. erhalten bleiben. Eine andere Möglichkeit bietet die Anteilskapitalbeteiligung, damit die gemeinnützigen Wohnbauträger weniger Eigenkapital aufbringen müssen. Es besteht aber auch die Möglichkeit von zinslosen oder

zinsgünstigen Darlehen, die an weitere Anforderungen geknüpft werden können (bspw. Berücksichtigung Haushalte mit tiefen Einkommen; junge Erwachsene in Ausbildung).

- Beispiel: Stadt Zürich. Wohnraumfonds, Subventionsdarlehen, Anteilskapitalbeteiligung

Stiftungen als Förderinstrument

Mit Stiftungen, die einen klaren Stiftungszweck erfüllen, können bspw. Alterswohnungen, Familienwohnungen oder preisgünstige Wohnungen gezielt gefördert werden.

- Beispiel: Stadt Zürich – Stiftung Wohnen im Alter, Stiftung Familienwohnungen, Stiftung PWG
- Beispiel: Stadt Luzern – Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern GSW (Stadt Luzern, Luzerner Kantonalbank, Genossenschaften)

Handlungsfeld #4SUBJEKTHILFE

Kommunale Subjekthilfe im Bereich Wohnen

Gemeinden können mit einer kommunalen Subjekthilfe Haushalte mit tiefen Einkommen gezielt bei den Wohnkosten unterstützen. Solche Beiträge ergänzen bestehende Sozialleistungen und tragen dazu bei, dass Wohnraum auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zugänglich bleibt. Im Unterschied zur Objektförderung wird dabei nicht der Wohnungsbau, sondern die finanzielle Situation der Bewohnerinnen und Bewohner unterstützt. Die konkrete Ausgestaltung – etwa Anspruchskriterien, Beitragshöhen oder Zielgruppen – liegt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der Verantwortung der jeweiligen Gemeinde.

- Beispiel: Stadt Genf – «Allocation logement» ermöglicht finanzielle Zuschüsse für Personen mit tiefen Einkommen und hoher Mietzinsbelastung -

Handlungsfeld #5 BERATUNG, SENSIBILISIERUNG, VERNETZUNG

Beratung, Sensibilisierung, Vernetzung

Basierend auf Datengrundlagen und einer Quartieranalyse können gegenüber Investoren und Bauwilligen Empfehlungen sauber abgeleitet und begründet werden. Zudem können bspw. über Gespräche oder Dialogveranstaltungen Investor:innen und Bauwillige für Themen wie Sozialverträglichkeit, Vielfalt an Wohnungsgrundrissen, Zielgruppen (ältere Menschen, lokale Arbeitnehme-

de) sowie für das Thema «graue Energie» sensibilisiert werden.

- Beispiel: Netzwerkanlass Baudirektion Stadt Luzern

Handlungsfeld #6 ÜBERGEORDNETES RECHT

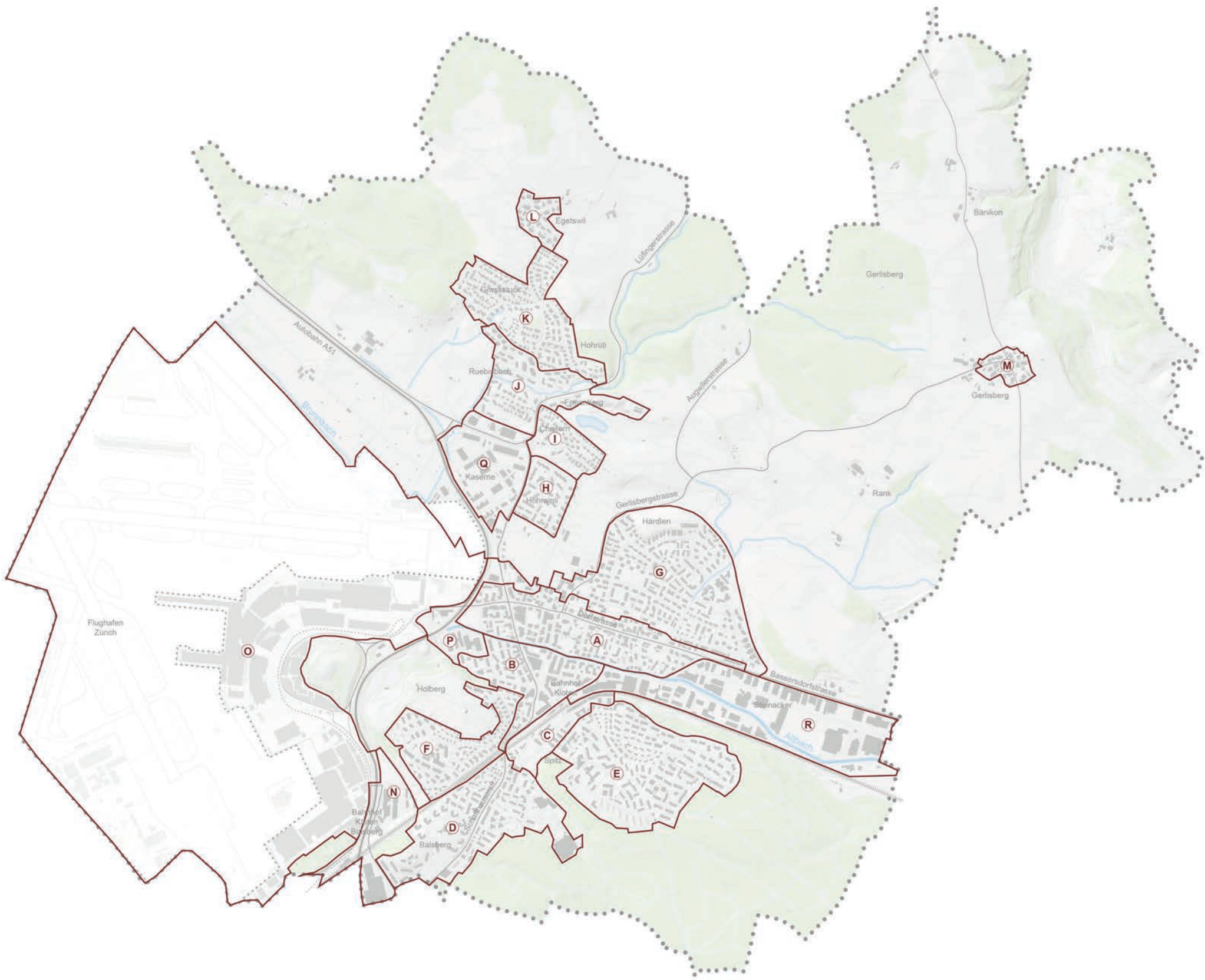
Kantonales Handeln einfordern

Für gewisse Massnahmen liegen die Kompetenzen beim Kanton oder sogar beim Bund. In diesem Fall bleibt der Stadt Kloten nur die Möglichkeit, sich beim Kanton für Änderungen bspw. im Planungs- und Baugesetz (PBG) einzusetzen. Dies betrifft unter anderem die Einführung eines Vorkaufsrechts oder die Einführung eines Einheimischenbonus.

- Beispiel: Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich zur Anfrage «Einheimischenbonus: Wohnungen für Zürcherinnen und Zürcher», Sitzung vom 14. Mai 2025.
- Beispiel: Kantonale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich (Vorkaufsrecht-Initiative)» vom März 2023. Der Regierungs- und Kantonsrat lehnten die Initiative ab und befürworteten den Gegenvorschlag. An der Abstimmung am 30. November 2025 wurde die Initiative von der Stimmbevölkerung abgelehnt und der Gegenvorschlag angenommen.
- Beispiel: Kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» vom Februar 2024. Der Regierungs- und Kantonsrat lehnten die Initiative ab und befürworteten den Gegenvorschlag. An der Abstimmung am 14. Juni 2026 wurde die Initiative und der Gegenvorschlag von der Stimmbevölkerung abgelehnt.
- Beispiel: Kantonale Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen (Wohnungsinitiative)» vom September 2023. Der Regierungs- und Kantonsrat lehnten die Initiative ab und empfahlen einen Gegenvorschlag. An der Abstimmung am 14. Juni 2026 wurde die Initiative von der Stimmbevölkerung abgelehnt und der Gegenvorschlag angenommen.
- Beispiel: Kantonale Volksinitiative «Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)» vom März 2024. Der Regierungsrat empfahl die Annahme der Initiative, der Kantonsrat hingegen die Ablehnung. Es gab keinen Gegenvorschlag. In der Folge zog das Initiativkomitee die Initiative zurück.
- Beispiel: Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» vom März 2024. Der Regierungs- und Kantonsrat lehnten die Initiative ab. An der Abstimmung am 14. Juni 2026 wurde die Initiative von der Stimmbevölkerung abgelehnt.

9 Quartieranalyse

Übersicht Quartiere

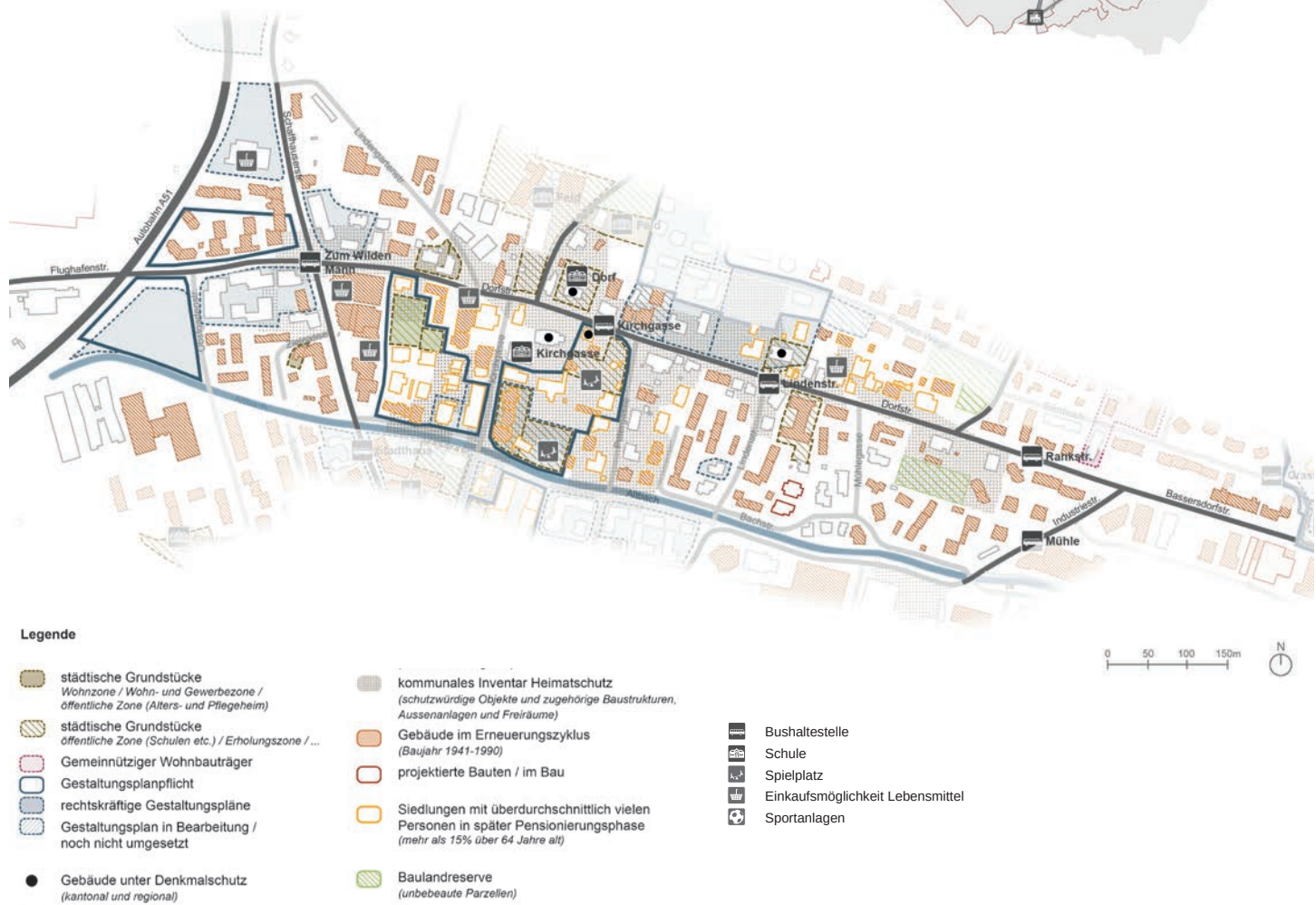


- Legende**
- (A) Zentrum, Dorfstrasse
 - (B) Zentrum Stadthaus, Obstgarten, Geeren
 - (C) Bahnhof Süd
 - (D) Schaffhauserstrasse, Balsberg
 - (E) Buchhalden, Reutlen, Spitz, Rosenweg
 - (F) Holberg
 - (G) Geissberg, Händlen
 - (H) Hohrainli
 - (I) Chasern-, Rebweg
 - (J) Freienberg, Chränzler, Weinbergstrasse
 - (K) Hohrütli, Zipfel, Erlen
 - (L) Egetswil
 - (M) Gerlisberg*
 - (N) ohne Namen
 - (O) Flughafen
 - (P) Brüel
 - (Q) Kaserne
 - (R) Gewerbe, Industrie (Steinacker)

* Der Weiler Bänikon wird in den Statistiken zu Gerlisberg gezählt.

A/P

Zentrum, Dorfstrasse / Brüel



Einordnung

- Das zentral gelgene Quartier bietet sehr gute Nahversorgung, ÖV-Anbindung und die Nähe zum Dienstleistungszentrum Kirchgasse (Altersberatung, Spitex, Pflegestation).
- Aufgrund des hohen Anteils an alten Gebäuden sowie an Bauten im Erneuerungszyklus (1940–1980) zeichnet sich mittelfristig ein erhöhter Erneuerungsdruck ab.
- Es gibt verhältnismässig viele Kleinwohnungen und wenige Grosswohnungen. Das Quartier weist einen entsprechend überdurchschnittlichen Anteil an Einpersonenhaushalten mit junger Bewohnerschaft auf.
- Die hohe Fluktuation im Quartier deutet auf eine Funktion als Ankunfts- und Übergangsquartier hin.
- Aufgrund der Bauperioden ist davon auszugehen, dass ein grosser Teil des Wohnungsbestandes nicht altersgerecht ist.

A/P: Zentrum, Dorfstrasse / Brüel

Bewohnerschaft und Beschäftigte

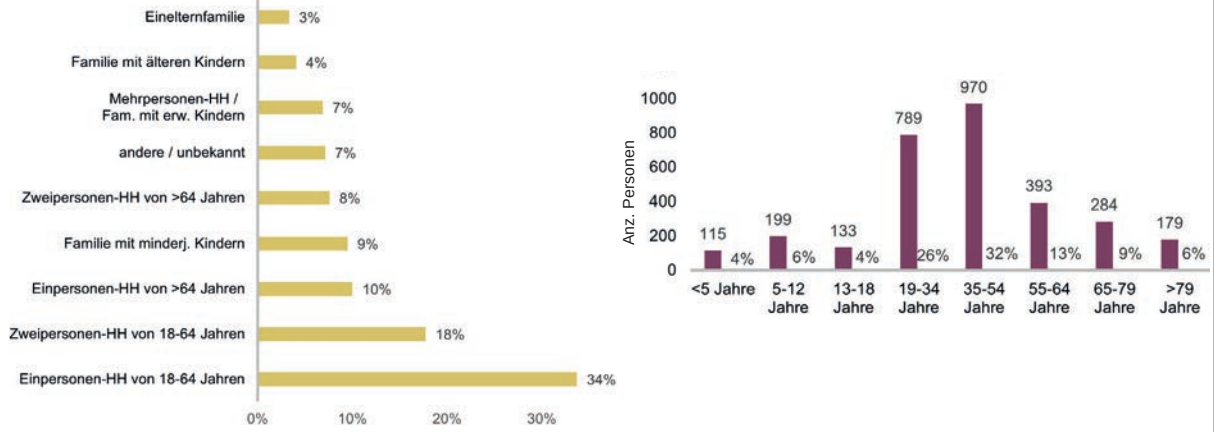
- Anzahl Bewohnende: 3'062 (2024)
- Anteil an Gesamtbevölkerung Klotens (2024): 14 % (bevölkerungsreiches Quartier)
- Wachstum seit 2018: +4.9 % (143 Personen), unterdurchschnittlich
- Anteil Sozialhilfebezüger:innen: 7.8 % (Kloten total: 3.7 %, 2023)
- Anzahl Beschäftigte: 3'176
- Wichtiger Arbeitsstandort nebst Flughafen und Gebiet B

Altersverteilung und Haushalte

- Viele Neuzuzüger; über 1/3 der Bewohner seit weniger als 5 Jahren in Kloten wohnhaft
- Rund ¼ der Zugezogenen stammt aus dem Ausland

Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase, 2023

Grafik r.: Altersverteilung, 2023

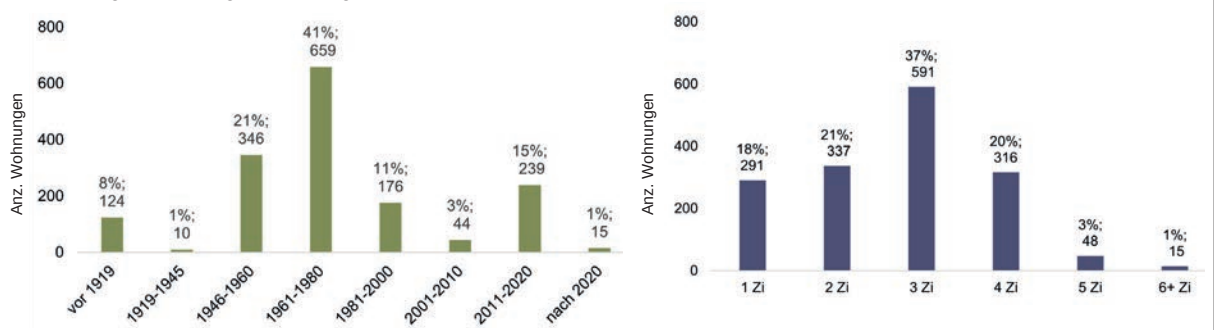


Wohnungsbestand

- Total: 1'613 Wohnungen, Zunahme seit 2018: +4.2 % (65 Wohneinheiten)
- Anteil EFH (2023): 1 %, Kloten total: 7 %
- Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau: 0 %

Grafik l.: Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023

Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023



Entwurf Komm. Richtplan (2022)

- Transformationsgebiete aktiv fördern
- Schutzwürdige Siedlungs- und Baustruktur erhalten
- Quartierstruktur weiterentwickeln

Hinweise für Massnahmen

- Der Standort ist geeignet für kleinere Wohnungen und bietet gute Voraussetzungen für die Nutzung von Synergien zwischen Wohnen und Dienstleistungen (Altersberatung, Spitex, Pflegestation).
- Areale, die mit Gestaltungsplanpflicht belegt sind, bieten Potenziale (z.B. Parkplatz Looren, GS-Nr. 6396).
- Bei Erneuerungsprojekten bietet sich der Bau von Alterswohnungen gemäss Konzept «Wohnen plus» an. Zentrale Erfolgsfaktoren dabei sind Preis (hohe Preissensibilität bei Zielgruppe), attraktive Aussenräume/ Umgebung, private Aussenräume sowie ggf. gemeinschaftliche Infrastruktur (z.B. Gemeinschaftsräume).
- An belebten Lagen ist auf EG-Wohnen zu verzichten und stattdessen der Fokus auf lebendige, frequenzbringende EG-Nutzungen zugunsten einer Stärkung der Zentrumsqualitäten zu legen.
- Die Stadt prüft den Kauf von Liegenschaften an der Bachstrasse als Standort für Alterswohnungen und öffentliche Nutzungen. Ebenfalls geprüft werden Alterswohnungen auf dem stadteigenen Grundstück an der Gerbeggasse.

B

Zentrum Stadthaus, Obstgarten, Geeren



B: Zentrum Stadthaus, Obstgarten, Geeren

Bewohnerschaft und Beschäftigte	• Anzahl Bewohnende: 2'019 Personen (2024) • Anteil an Gesamtbevölkerung Klotens (2024): 9.3 % • Wachstum seit 2018 um +18.3% (313 Personen) • Anteil Sozialhilfebezüger:innen: 2.8 % (Kloten total: 3.7 %, 2023) • Anzahl Beschäftigte: 1'261, Wachstum seit 2018 um +24% • Wichtiger Beschäftigungsstandort nebst Flughafen und Gebiet A/P																																																
Altersverteilung und Haushalte	Starker Anstieg bei den 19-34-Jährigen: von 26 % (2019) auf 33 % (2023) Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase 2023 <table><thead><tr><th>Lebensphase</th><th>Anteil</th></tr></thead><tbody><tr><td>Einpersonenfamilie</td><td>1%</td></tr><tr><td>andere / unbekannt</td><td>3%</td></tr><tr><td>Familie mit älteren Kindern</td><td>4%</td></tr><tr><td>Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern</td><td>7%</td></tr><tr><td>Zweipersonen-HH von >64 Jahren</td><td>8%</td></tr><tr><td>Einpersonen-HH von >64 Jahren</td><td>9%</td></tr><tr><td>Familie mit minderj. Kindern</td><td>9%</td></tr><tr><td>Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren</td><td>23%</td></tr><tr><td>Einpersonen-HH von 18-64 Jahren</td><td>36%</td></tr></tbody></table> Grafik r.: Altersverteilung 2023 <table><thead><tr><th>Alter</th><th>Anz. Personen</th><th>Anteil</th></tr></thead><tbody><tr><td><5 Jahre</td><td>84</td><td>4%</td></tr><tr><td>5-12 Jahre</td><td>99</td><td>5%</td></tr><tr><td>13-18 Jahre</td><td>69</td><td>3%</td></tr><tr><td>19-34 Jahre</td><td>657</td><td>33%</td></tr><tr><td>35-54 Jahre</td><td>631</td><td>31%</td></tr><tr><td>55-64 Jahre</td><td>234</td><td>12%</td></tr><tr><td>65-79 Jahre</td><td>161</td><td>8%</td></tr><tr><td>>79 Jahre</td><td>84</td><td>4%</td></tr></tbody></table>	Lebensphase	Anteil	Einpersonenfamilie	1%	andere / unbekannt	3%	Familie mit älteren Kindern	4%	Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern	7%	Zweipersonen-HH von >64 Jahren	8%	Einpersonen-HH von >64 Jahren	9%	Familie mit minderj. Kindern	9%	Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren	23%	Einpersonen-HH von 18-64 Jahren	36%	Alter	Anz. Personen	Anteil	<5 Jahre	84	4%	5-12 Jahre	99	5%	13-18 Jahre	69	3%	19-34 Jahre	657	33%	35-54 Jahre	631	31%	55-64 Jahre	234	12%	65-79 Jahre	161	8%	>79 Jahre	84	4%	
Lebensphase	Anteil																																																
Einpersonenfamilie	1%																																																
andere / unbekannt	3%																																																
Familie mit älteren Kindern	4%																																																
Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern	7%																																																
Zweipersonen-HH von >64 Jahren	8%																																																
Einpersonen-HH von >64 Jahren	9%																																																
Familie mit minderj. Kindern	9%																																																
Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren	23%																																																
Einpersonen-HH von 18-64 Jahren	36%																																																
Alter	Anz. Personen	Anteil																																															
<5 Jahre	84	4%																																															
5-12 Jahre	99	5%																																															
13-18 Jahre	69	3%																																															
19-34 Jahre	657	33%																																															
35-54 Jahre	631	31%																																															
55-64 Jahre	234	12%																																															
65-79 Jahre	161	8%																																															
>79 Jahre	84	4%																																															
Wohnungsbestand	• Total: 1'169 Wohnungen, Zunahme seit 2018: +15.1% (153 Wohneinheiten) • Anteil EFH (2023): 1 %, Kloten total: 7 % • Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau: 0.8 % (9 Wohnungen) Grafik l. Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023 <table><thead><tr><th>Bauperiode</th><th>Anz. Wohnungen</th><th>Anteil</th></tr></thead><tbody><tr><td>vor 1919</td><td>10</td><td>1%</td></tr><tr><td>1919-1945</td><td>5</td><td>0%</td></tr><tr><td>1946-1960</td><td>129</td><td>11%</td></tr><tr><td>1961-1980</td><td>394</td><td>34%</td></tr><tr><td>1981-2000</td><td>137</td><td>12%</td></tr><tr><td>2001-2010</td><td>89</td><td>8%</td></tr><tr><td>2011-2020</td><td>206</td><td>18%</td></tr><tr><td>nach 2020</td><td>199</td><td>17%</td></tr></tbody></table> Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023 <table><thead><tr><th>Zimmerzahl</th><th>Anz. Wohnungen</th><th>Anteil</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 Zi</td><td>209</td><td>22%</td></tr><tr><td>2 Zi</td><td>179</td><td>18%</td></tr><tr><td>3 Zi</td><td>317</td><td>33%</td></tr><tr><td>4 Zi</td><td>223</td><td>23%</td></tr><tr><td>5 Zi</td><td>34</td><td>4%</td></tr><tr><td>6+ Zi</td><td>8</td><td>1%</td></tr></tbody></table>	Bauperiode	Anz. Wohnungen	Anteil	vor 1919	10	1%	1919-1945	5	0%	1946-1960	129	11%	1961-1980	394	34%	1981-2000	137	12%	2001-2010	89	8%	2011-2020	206	18%	nach 2020	199	17%	Zimmerzahl	Anz. Wohnungen	Anteil	1 Zi	209	22%	2 Zi	179	18%	3 Zi	317	33%	4 Zi	223	23%	5 Zi	34	4%	6+ Zi	8	1%
Bauperiode	Anz. Wohnungen	Anteil																																															
vor 1919	10	1%																																															
1919-1945	5	0%																																															
1946-1960	129	11%																																															
1961-1980	394	34%																																															
1981-2000	137	12%																																															
2001-2010	89	8%																																															
2011-2020	206	18%																																															
nach 2020	199	17%																																															
Zimmerzahl	Anz. Wohnungen	Anteil																																															
1 Zi	209	22%																																															
2 Zi	179	18%																																															
3 Zi	317	33%																																															
4 Zi	223	23%																																															
5 Zi	34	4%																																															
6+ Zi	8	1%																																															
Entwurf Komm. Richtplan (2022)	• Transformationsgebiete aktiv fördern • Quartierstruktur weiterentwickeln																																																

Einordnung

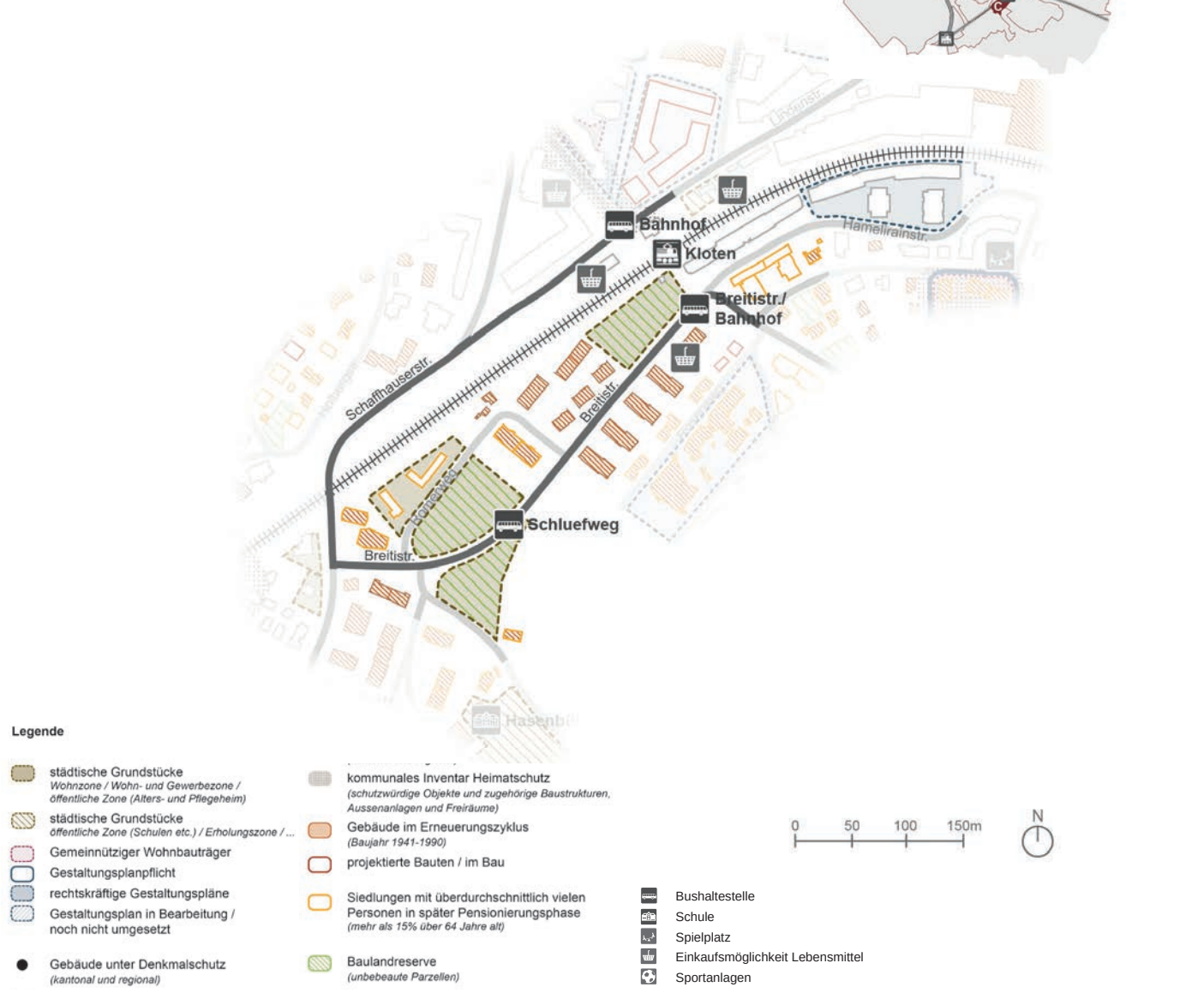
- Es handelt sich um ein sehr urbanes, zentrales Gebiet mit guter Infrastruktur, Nahversorgung und ÖV-Anbindung. Das Angebot an Freiräumen hingegen ist begrenzt.
- Das Quartier weist eine sehr dynamische Entwicklung mit deutlichem Bevölkerungs- und Wohnungswachstum seit 2018 auf. Rund 35% des Wohnungsbestands wurde seit 2010 erstellt.
- Der Schwerpunkt der Neubauten liegt auf Kleinwohnungen mit 2-3 Zimmern, so dass der Anteil an Kleinwohnungen im Quartier insgesamt gestiegen ist.
- Das Quartier weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an jungen Erwachsenen (19–34 Jahre) sowie an Neuzuziehenden auf. Entsprechend gibt es viele Ein- und Zweipersonenhaushalte unter 65 Jahren.
- Viele Gestaltungspläne sind bereits umgesetzt.

Hinweise für Massnahmen

- Der Standort ist besonders geeignet für Kleinwohnungen sowie Wohnformen für Zweiverdienerhaushalte ohne Kinder, Pendler:innen und ggf. Wohngemeinschaften.
- Das Quartier ist für Familienwohnen nur eingeschränkt und punktuell sinnvoll (z.B. entlang Schürbunterweg), da der Standort geprägt ist von grossen Strassen und wenig familienfreundlicher Infrastruktur.
- EG-Wohnen sollte nur dort ermöglicht werden, wo es funktional und städtebaulich sinnvoll ist. Ansonsten sind EGs prioritär für publikumsorientierte oder quartierbelebende Nutzungen vorzusehen.

C

Bahnhof Süd



Einordnung

- Bahnhof Süd ist ein urbanes, zentrales Gebiet mit guter Infrastruktur und Nahversorgung. Das Angebot an Freiräumen hingegen ist begrenzt.
- Das Quartier verzeichnete sehr viele Neubauten in den letzten Jahren mit Fokus auf Kleinwohnungen. Entsprechend zeichnet es sich durch Ein- und Zweipersonenhaushalte aus.
- Der Anteil an Kindern ist gering, derjenige an Personen zwischen 19 bis 34 hingegen sehr hoch.
- Es handelt sich um das Gebiet mit den grössten städtischen Baulandreserven.

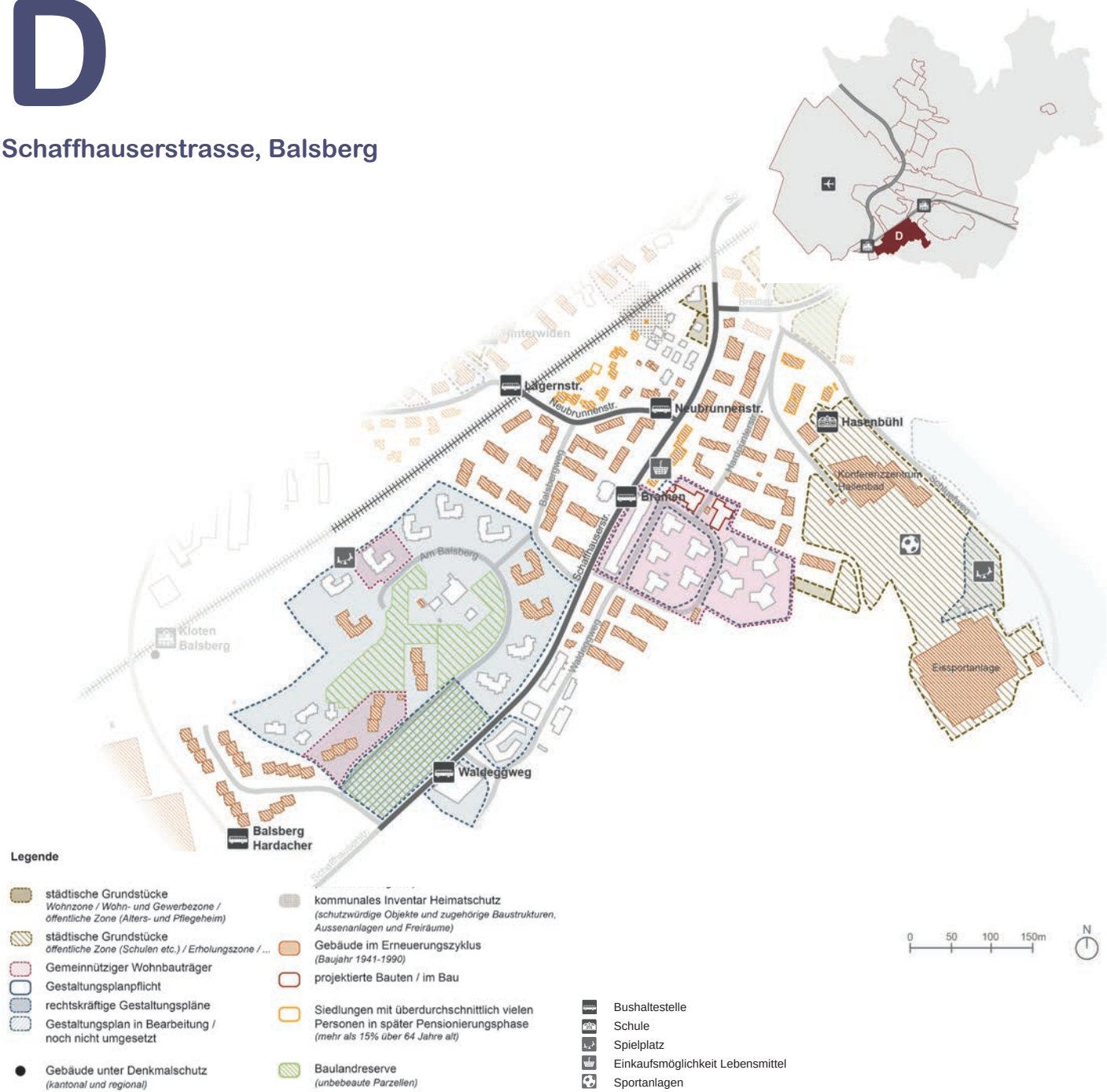
C: Bahnhof Süd																																																
Bewohnerschaft und Beschäftigte	- Anzahl Bewohnende: 622 Personen - Anteil an Gesamtbevölkerung Klotens (2024): 2.9 % - Wachstum seit 2018 um +48.1% (202 Personen) - Anteil Sozialhilfebezüger:innen: 3.4% (Kloten total: 3.7%, 2023) - Anzahl Beschäftigte: 105																																															
Altersverteilung und Haushalte	Anstieg bei den 35 – 54-Jährigen: von 25% (2019) auf 29% (2023); Reduktion von 11% auf 8% bei den 65-79 J. <i>Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase 2023</i> <i>Grafik r.: Altersverteilung 2023</i> <table><caption>Privathaushalte nach Lebensphase 2023</caption><thead><tr><th>Lebensphase</th><th>Anteil (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Einpersonenhaushalt von 18-64 Jahren</td><td>34%</td></tr><tr><td>Zweipersonenhaushalt von 18-64 Jahren</td><td>18%</td></tr><tr><td>Einpersonenhaushalt von >64 Jahren</td><td>10%</td></tr><tr><td>Familie mit minderj. Kindern</td><td>9%</td></tr><tr><td>Zweipersonenhaushalt von >64 Jahren</td><td>8%</td></tr><tr><td>andere / unbekannt</td><td>7%</td></tr><tr><td>Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern</td><td>7%</td></tr><tr><td>Familie mit älteren Kindern</td><td>4%</td></tr><tr><td>Einpersonenfamilie</td><td>3%</td></tr></tbody></table><table><caption>Altersverteilung 2023</caption><thead><tr><th>Alter</th><th>Anz. Personen</th><th>Anteil (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td><5 Jahre</td><td>25</td><td>4%</td></tr><tr><td>5-12 Jahre</td><td>23</td><td>4%</td></tr><tr><td>13-18 Jahre</td><td>11</td><td>2%</td></tr><tr><td>19-34 Jahre</td><td>261</td><td>42%</td></tr><tr><td>35-54 Jahre</td><td>181</td><td>29%</td></tr><tr><td>55-64 Jahre</td><td>51</td><td>8%</td></tr><tr><td>65-79 Jahre</td><td>47</td><td>8%</td></tr><tr><td>>79 Jahre</td><td>23</td><td>4%</td></tr></tbody></table>	Lebensphase	Anteil (%)	Einpersonenhaushalt von 18-64 Jahren	34%	Zweipersonenhaushalt von 18-64 Jahren	18%	Einpersonenhaushalt von >64 Jahren	10%	Familie mit minderj. Kindern	9%	Zweipersonenhaushalt von >64 Jahren	8%	andere / unbekannt	7%	Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern	7%	Familie mit älteren Kindern	4%	Einpersonenfamilie	3%	Alter	Anz. Personen	Anteil (%)	<5 Jahre	25	4%	5-12 Jahre	23	4%	13-18 Jahre	11	2%	19-34 Jahre	261	42%	35-54 Jahre	181	29%	55-64 Jahre	51	8%	65-79 Jahre	47	8%	>79 Jahre	23	4%
Lebensphase	Anteil (%)																																															
Einpersonenhaushalt von 18-64 Jahren	34%																																															
Zweipersonenhaushalt von 18-64 Jahren	18%																																															
Einpersonenhaushalt von >64 Jahren	10%																																															
Familie mit minderj. Kindern	9%																																															
Zweipersonenhaushalt von >64 Jahren	8%																																															
andere / unbekannt	7%																																															
Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern	7%																																															
Familie mit älteren Kindern	4%																																															
Einpersonenfamilie	3%																																															
Alter	Anz. Personen	Anteil (%)																																														
<5 Jahre	25	4%																																														
5-12 Jahre	23	4%																																														
13-18 Jahre	11	2%																																														
19-34 Jahre	261	42%																																														
35-54 Jahre	181	29%																																														
55-64 Jahre	51	8%																																														
65-79 Jahre	47	8%																																														
>79 Jahre	23	4%																																														
Wohnungsbestand	- Total: 354 Wohnungen, Zunahme seit 2018: +40% (101 Wohneinheiten) - Anteil EFH (2023): 0%, Kloten total: 7 % - Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau: 0% <i>Grafik l. Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023</i> <i>Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023</i> <table><caption>Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023</caption><thead><tr><th>Bauperiode</th><th>Anz. Wohnungen</th><th>Anteil (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1919-1945</td><td>1</td><td>0%</td></tr><tr><td>1946-1980</td><td>20</td><td>6%</td></tr><tr><td>1981-1990</td><td>149</td><td>42%</td></tr><tr><td>1991-2000</td><td>27</td><td>8%</td></tr><tr><td>2011-2020</td><td>157</td><td>44%</td></tr></tbody></table><table><caption>Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023</caption><thead><tr><th>Zimmerzahl</th><th>Anz. Wohnungen</th><th>Anteil (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 Zi</td><td>75</td><td>21%</td></tr><tr><td>2 Zi</td><td>93</td><td>26%</td></tr><tr><td>3 Zi</td><td>117</td><td>33%</td></tr><tr><td>4 Zi</td><td>58</td><td>16%</td></tr><tr><td>5 Zi</td><td>11</td><td>3%</td></tr></tbody></table>	Bauperiode	Anz. Wohnungen	Anteil (%)	1919-1945	1	0%	1946-1980	20	6%	1981-1990	149	42%	1991-2000	27	8%	2011-2020	157	44%	Zimmerzahl	Anz. Wohnungen	Anteil (%)	1 Zi	75	21%	2 Zi	93	26%	3 Zi	117	33%	4 Zi	58	16%	5 Zi	11	3%											
Bauperiode	Anz. Wohnungen	Anteil (%)																																														
1919-1945	1	0%																																														
1946-1980	20	6%																																														
1981-1990	149	42%																																														
1991-2000	27	8%																																														
2011-2020	157	44%																																														
Zimmerzahl	Anz. Wohnungen	Anteil (%)																																														
1 Zi	75	21%																																														
2 Zi	93	26%																																														
3 Zi	117	33%																																														
4 Zi	58	16%																																														
5 Zi	11	3%																																														
Entwurf Komm. Richtplan (2022)	Transformationsgebiete aktiv fördern																																															

Hinweise für Massnahmen

- Der Standort ist sehr geeignet für Zweiverdienerhaushalt ohne Kinder und Pendler:innen sowie für verschiedene Zentrumsfunktionen, insbesondere in den EGs.
- Die Planungen für das Projekt Bahnhof Süd («Claudunum») am Römerweg sind voranzutreiben. Es ist zu prüfen, ob ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum erstellt werden soll. Aufgrund der strategischen Bedeutung des Areals für die Stadt ist der angemessene Einbezug der Bevölkerung sicherzustellen.

D

Schaffhauserstrasse, Balsberg



Einordnung

- Das Quartier zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Wohnraum aus den 1940er und 1950er-Jahren aus. Dies deutet auf einen vermutlich beträchtlichen Anteil an preisgünstigem Wohnraum sowie einen mittelfristig erhöhten Erneuerungsdruck hin.
- Das Quartier weist den zweithöchsten Anteil an gemeinnützigem Wohnraum in Kloten auf.
- Standortvorteile sind der hohe Grünanteil, die gute Anbindung an Freizeit- und Sportinfrastruktur sowie die Nähe zu Kindergärten und Schulen.
- Nahversorgungsangebote sind nur eingeschränkt vorhanden.
- Die Baugenossenschaft Schönheim realisiert Ersatzneubauten in der Siedlung Bramen.

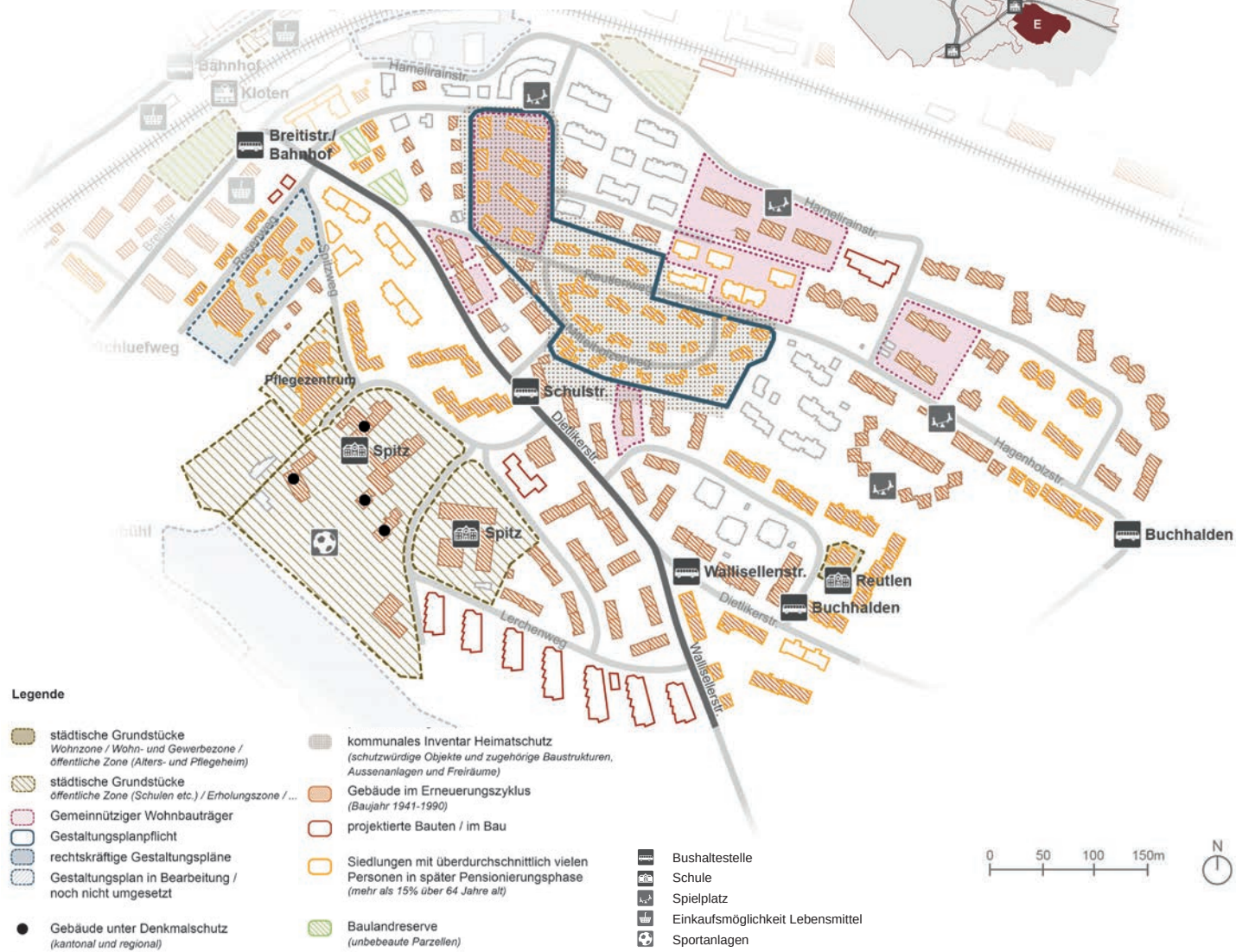
D: Schaffhauserstrasse, Balsberg																																							
Bewohnerschaft und Beschäftigte	- Anzahl Bewohnende: 2'645 (2024) - Anteil an Gesamtbevölkerung Klotens (2024): 12.2 % (bevölkerungsreiches Quartier) - Wachstum seit 2018: +3.6% (92 Personen), unterdurchschnittlich - Anteil Sozialhilfebezügler:innen: 4 % (Kloten total: 3.7 %, 2023) - Anzahl Beschäftigte: 190																																						
Altersverteilung und Haushalte	Wohnbevölkerung beständig seit 2019 <i>Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase, 2023</i> <i>Grafik r.: Altersverteilung, 2023</i> <table><thead><tr><th>Haushaltstyp</th><th>Anteil</th></tr></thead><tbody><tr><td>andere / unbekannt</td><td>0%</td></tr><tr><td>Einelterfamilie</td><td>2%</td></tr><tr><td>Familie mit älteren Kindern</td><td>5%</td></tr><tr><td>Mehrpersenen-HH / Fam. mit erw. Kindern</td><td>7%</td></tr><tr><td>Zweipersonen-HH von >64 Jahren</td><td>9%</td></tr><tr><td>Einpersenen-HH von >64 Jahren</td><td>10%</td></tr><tr><td>Familie mit minderj. Kindern</td><td>11%</td></tr><tr><td>Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren</td><td>20%</td></tr><tr><td>Einpersenen-HH von 18-64 Jahren</td><td>36%</td></tr></tbody></table> <table><thead><tr><th>Alter</th><th>Anz. Personen</th></tr></thead><tbody><tr><td><5 Jahre</td><td>111 (4%)</td></tr><tr><td>5-12 Jahre</td><td>158 (6%)</td></tr><tr><td>13-18 Jahre</td><td>127 (5%)</td></tr><tr><td>19-34 Jahre</td><td>706 (27%)</td></tr><tr><td>35-54 Jahre</td><td>891 (34%)</td></tr><tr><td>55-64 Jahre</td><td>293 (11%)</td></tr><tr><td>65-79 Jahre</td><td>253 (10%)</td></tr><tr><td>>79 Jahre</td><td>106 (4%)</td></tr></tbody></table>	Haushaltstyp	Anteil	andere / unbekannt	0%	Einelterfamilie	2%	Familie mit älteren Kindern	5%	Mehrpersenen-HH / Fam. mit erw. Kindern	7%	Zweipersonen-HH von >64 Jahren	9%	Einpersenen-HH von >64 Jahren	10%	Familie mit minderj. Kindern	11%	Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren	20%	Einpersenen-HH von 18-64 Jahren	36%	Alter	Anz. Personen	<5 Jahre	111 (4%)	5-12 Jahre	158 (6%)	13-18 Jahre	127 (5%)	19-34 Jahre	706 (27%)	35-54 Jahre	891 (34%)	55-64 Jahre	293 (11%)	65-79 Jahre	253 (10%)	>79 Jahre	106 (4%)
Haushaltstyp	Anteil																																						
andere / unbekannt	0%																																						
Einelterfamilie	2%																																						
Familie mit älteren Kindern	5%																																						
Mehrpersenen-HH / Fam. mit erw. Kindern	7%																																						
Zweipersonen-HH von >64 Jahren	9%																																						
Einpersenen-HH von >64 Jahren	10%																																						
Familie mit minderj. Kindern	11%																																						
Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren	20%																																						
Einpersenen-HH von 18-64 Jahren	36%																																						
Alter	Anz. Personen																																						
<5 Jahre	111 (4%)																																						
5-12 Jahre	158 (6%)																																						
13-18 Jahre	127 (5%)																																						
19-34 Jahre	706 (27%)																																						
35-54 Jahre	891 (34%)																																						
55-64 Jahre	293 (11%)																																						
65-79 Jahre	253 (10%)																																						
>79 Jahre	106 (4%)																																						
Wohnungsbestand	- Total: 1'474 Wohnungen, Zunahme seit 2018: +7.4 % (102 Wohneinheiten) - Anteil EFH (2023): 3 %, Kloten total: 7 % - Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau: 19.6 % (289 Wohnungen) <i>Grafik l. Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023</i> <i>Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023</i> <table><thead><tr><th>Bauperiode</th><th>Anz. Wohnungen</th></tr></thead><tbody><tr><td>1919-1945</td><td>26 (2%)</td></tr><tr><td>1946-1960</td><td>569 (39%)</td></tr><tr><td>1961-1980</td><td>426 (29%)</td></tr><tr><td>1981-2000</td><td>188 (13%)</td></tr><tr><td>2001-2010</td><td>35 (2%)</td></tr><tr><td>2011-2020</td><td>160 (11%)</td></tr><tr><td>nach 2020</td><td>70 (5%)</td></tr></tbody></table> <table><thead><tr><th>Zimmerzahl</th><th>Anz. Wohnungen</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 Zi</td><td>131 (9%)</td></tr><tr><td>2 Zi</td><td>306 (22%)</td></tr><tr><td>3 Zi</td><td>529 (38%)</td></tr><tr><td>4 Zi</td><td>368 (26%)</td></tr><tr><td>5 Zi</td><td>55 (4%)</td></tr><tr><td>6+ Zi</td><td>15 (1%)</td></tr></tbody></table>	Bauperiode	Anz. Wohnungen	1919-1945	26 (2%)	1946-1960	569 (39%)	1961-1980	426 (29%)	1981-2000	188 (13%)	2001-2010	35 (2%)	2011-2020	160 (11%)	nach 2020	70 (5%)	Zimmerzahl	Anz. Wohnungen	1 Zi	131 (9%)	2 Zi	306 (22%)	3 Zi	529 (38%)	4 Zi	368 (26%)	5 Zi	55 (4%)	6+ Zi	15 (1%)								
Bauperiode	Anz. Wohnungen																																						
1919-1945	26 (2%)																																						
1946-1960	569 (39%)																																						
1961-1980	426 (29%)																																						
1981-2000	188 (13%)																																						
2001-2010	35 (2%)																																						
2011-2020	160 (11%)																																						
nach 2020	70 (5%)																																						
Zimmerzahl	Anz. Wohnungen																																						
1 Zi	131 (9%)																																						
2 Zi	306 (22%)																																						
3 Zi	529 (38%)																																						
4 Zi	368 (26%)																																						
5 Zi	55 (4%)																																						
6+ Zi	15 (1%)																																						
Entwurf Komm. Richtplan (2022)	Quartierstruktur weiterentwickeln; Areal für Begegnung und Austausch etablieren																																						

Hinweise für Massnahmen

- Massnahmen für eine sozialverträgliche Verdichtung und zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum sind zu empfehlen.
- Das Gebiet ist grundsätzlich gut geeignet für Familienwohnen.
- Der Standort ist geeignet für Wohnformen mit Bezug zum Grün- und Aussenraum und besonderen Wohnqualitäten (z. B. EG-Wohnungen mit Einfamilienhauscharakter, Maisonette-Wohnungen).
- Bei Verdichtungs- und Erneuerungsprojekten ist eine Verbesserung oder Ergänzung der Nahversorgung zu prüfen.
- Grössere private Baulandreserve sind in der Wohn- und Gewerbezone vorhanden.

E

Buchhalden, Reutlen, Spitz, Rosenweg



Einordnung

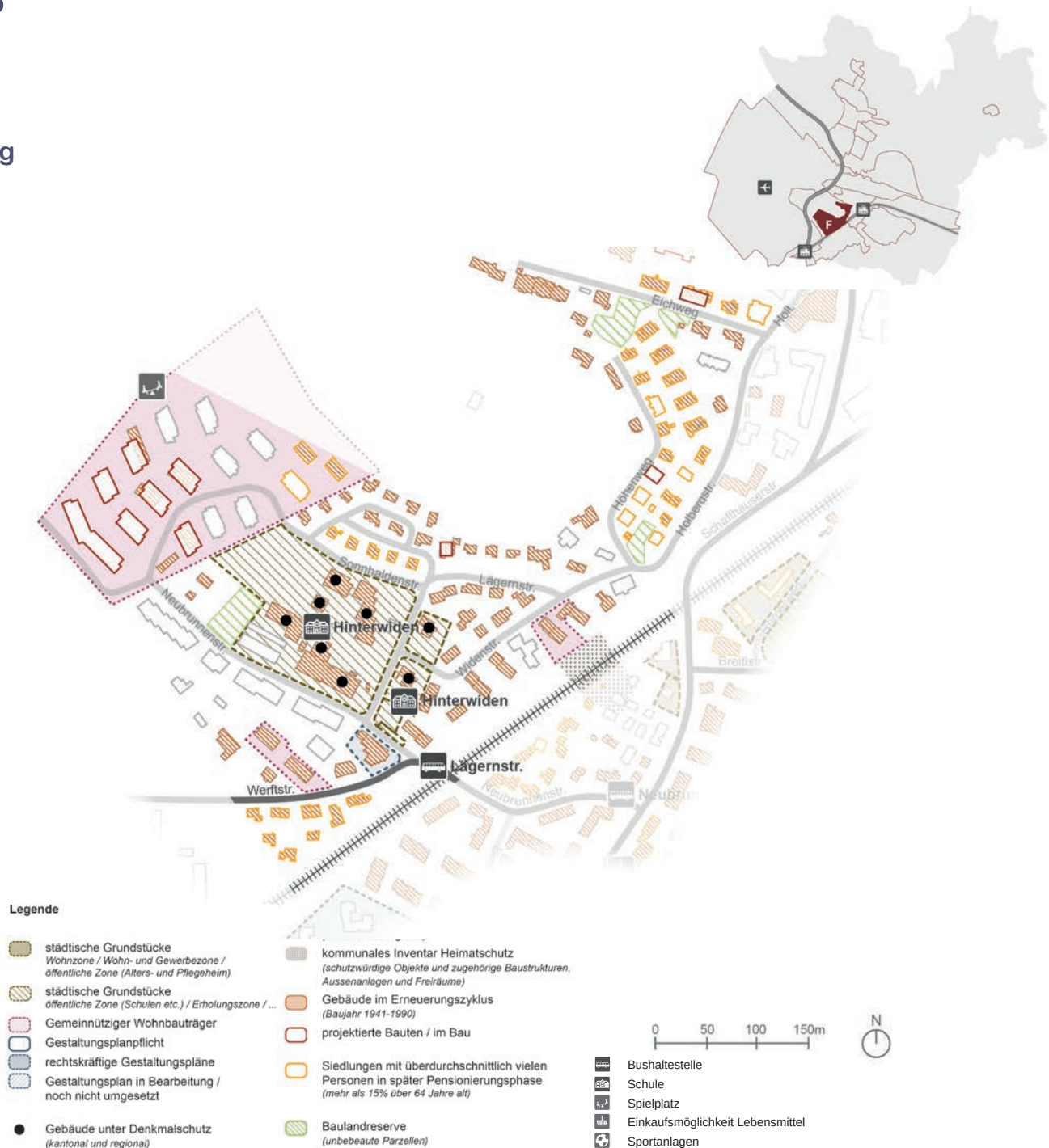
- Es handelt sich um ein Wohnquartier mit Nähe zu Naherholungsgebieten sowie zu Freizeit-, Schul- und Betreuungsinfrastrukturen (Schulstandort Spitz, Pflegezentrum Spitz). Die Nahversorgung ist teilweise eingeschränkt, gleichzeitig verstärkt die topografische Lage die Bedeutung kurzer Wege.
- Es gibt einen überdurchschnittlichen Anteil an älteren Personen sowie an Familien und Alteingesessenen.
- Das Quartier weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnbauten aus den 1940ern bis 1960ern sowie den 1980ern bis 2000ern auf. Der heterogene Wohnungsbestand weist einen Schwerpunkt auf 3- und 4-Zimmerwohnungen auf sowie einen geringen Anteil an Kleinwohnungen (1-2 Zimmer). In den wenigen Neubauten gibt es aber einen Trend zu kleineren Wohnungen.
- Die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft plant einen Ersatzbau, bei dem rund 30 zusätzliche Wohnungen entstehen.

E: Buchhalden, Reutlen, Spitz, Rosenweg

Bewohnerschaft und Beschäftigte	• Anzahl Bewohnende: 3'582 (2024) • Anteil an Gesamtbevölkerung Klotens (2024): 16.6% (bevölkerungsreiches Quartier) • Wachstum seit 2018: +9% (297 Personen), durchschnittlich • Anteil Sozialhilfebezüger:innen: 4.7 % (Kloten total: 3.7 %, 2023) • Anzahl Beschäftigte: 299																																															
Altersverteilung und Haushalte	• Wohnbevölkerung beständig seit 2019 <i>Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase, 2023</i> <i>Grafik r.: Altersverteilung, 2023</i> <table><caption>Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase, 2023</caption><tr><th>Haushaltstyp</th><th>Anteil</th></tr><tr><td>andere / unbekannt</td><td>3%</td></tr><tr><td>Einelternefamilie</td><td>3%</td></tr><tr><td>Familie mit älteren Kindern</td><td>5%</td></tr><tr><td>Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern</td><td>7%</td></tr><tr><td>Zweipersonen-HH von >64 Jahren</td><td>12%</td></tr><tr><td>Einpersonen-HH von >64 Jahren</td><td>12%</td></tr><tr><td>Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren</td><td>17%</td></tr><tr><td>Familie mit minderj. Kindern</td><td>17%</td></tr><tr><td>Einpersonen-HH von 18-64 Jahren</td><td>25%</td></tr></table> <table><caption>Grafik r.: Altersverteilung, 2023</caption><tr><th>Alter</th><th>Anz. Personen</th><th>Anteil</th></tr><tr><td><5 Jahre</td><td>180</td><td>5%</td></tr><tr><td>5-12 Jahre</td><td>346</td><td>10%</td></tr><tr><td>13-18 Jahre</td><td>204</td><td>6%</td></tr><tr><td>19-34 Jahre</td><td>724</td><td>20%</td></tr><tr><td>35-54 Jahre</td><td>1097</td><td>31%</td></tr><tr><td>55-64 Jahre</td><td>385</td><td>11%</td></tr><tr><td>65-79 Jahre</td><td>392</td><td>11%</td></tr><tr><td>>79 Jahre</td><td>254</td><td>7%</td></tr></table>	Haushaltstyp	Anteil	andere / unbekannt	3%	Einelternefamilie	3%	Familie mit älteren Kindern	5%	Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern	7%	Zweipersonen-HH von >64 Jahren	12%	Einpersonen-HH von >64 Jahren	12%	Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren	17%	Familie mit minderj. Kindern	17%	Einpersonen-HH von 18-64 Jahren	25%	Alter	Anz. Personen	Anteil	<5 Jahre	180	5%	5-12 Jahre	346	10%	13-18 Jahre	204	6%	19-34 Jahre	724	20%	35-54 Jahre	1097	31%	55-64 Jahre	385	11%	65-79 Jahre	392	11%	>79 Jahre	254	7%
Haushaltstyp	Anteil																																															
andere / unbekannt	3%																																															
Einelternefamilie	3%																																															
Familie mit älteren Kindern	5%																																															
Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern	7%																																															
Zweipersonen-HH von >64 Jahren	12%																																															
Einpersonen-HH von >64 Jahren	12%																																															
Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren	17%																																															
Familie mit minderj. Kindern	17%																																															
Einpersonen-HH von 18-64 Jahren	25%																																															
Alter	Anz. Personen	Anteil																																														
<5 Jahre	180	5%																																														
5-12 Jahre	346	10%																																														
13-18 Jahre	204	6%																																														
19-34 Jahre	724	20%																																														
35-54 Jahre	1097	31%																																														
55-64 Jahre	385	11%																																														
65-79 Jahre	392	11%																																														
>79 Jahre	254	7%																																														
Wohnungsbestand	• Total: 1'745 Wohnungen, Zunahme seit 2018: +10.4% (164 Wohneinheiten) • Anteil EFH (2023): 5 %, Kloten total: 7 % • Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau: 10.8 % (188 Wohnungen) <i>Grafik l. Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023</i> <i>Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023</i> <table><caption>Grafik l. Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023</caption><tr><th>Bauperiode</th><th>Anz. Wohnungen</th><th>Anteil</th></tr><tr><td>vor 1919</td><td>1</td><td>0%</td></tr><tr><td>1919-1945</td><td>12</td><td>1%</td></tr><tr><td>1946-1960</td><td>550</td><td>32%</td></tr><tr><td>1961-1980</td><td>383</td><td>22%</td></tr><tr><td>1981-2000</td><td>598</td><td>34%</td></tr><tr><td>2001-2020</td><td>144</td><td>8%</td></tr><tr><td>nach 2020</td><td>57</td><td>3%</td></tr></table> <table><caption>Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023</caption><tr><th>Zimmerzahl</th><th>Anz. Wohnungen</th><th>Anteil</th></tr><tr><td>1 Zi</td><td>36</td><td>2%</td></tr><tr><td>2 Zi</td><td>209</td><td>12%</td></tr><tr><td>3 Zi</td><td>639</td><td>38%</td></tr><tr><td>4 Zi</td><td>638</td><td>38%</td></tr><tr><td>5 Zi</td><td>128</td><td>8%</td></tr><tr><td>6+ Zi</td><td>38</td><td>2%</td></tr></table>	Bauperiode	Anz. Wohnungen	Anteil	vor 1919	1	0%	1919-1945	12	1%	1946-1960	550	32%	1961-1980	383	22%	1981-2000	598	34%	2001-2020	144	8%	nach 2020	57	3%	Zimmerzahl	Anz. Wohnungen	Anteil	1 Zi	36	2%	2 Zi	209	12%	3 Zi	639	38%	4 Zi	638	38%	5 Zi	128	8%	6+ Zi	38	2%		
Bauperiode	Anz. Wohnungen	Anteil																																														
vor 1919	1	0%																																														
1919-1945	12	1%																																														
1946-1960	550	32%																																														
1961-1980	383	22%																																														
1981-2000	598	34%																																														
2001-2020	144	8%																																														
nach 2020	57	3%																																														
Zimmerzahl	Anz. Wohnungen	Anteil																																														
1 Zi	36	2%																																														
2 Zi	209	12%																																														
3 Zi	639	38%																																														
4 Zi	638	38%																																														
5 Zi	128	8%																																														
6+ Zi	38	2%																																														
Entwurf Komm. Richtplan (2022)	• Quartierstruktur weiterentwickeln • Areal für Begegnung und Austausch etablieren • schutzwürdige Siedlungs- und Baustruktur erhalten (Mittelholzerweg)																																															

Hinweise für Massnahmen

- Bei Erneuerungs- und Verdichtungsprojekten ist die Ergänzung der Nahversorgung, insbesondere in EG-Lagen, mitzudenken.
- Das Gebiet ist gut geeignet für Familienwohnen, Grosswohnungen und ggf. Wohnen im EG mit Einfamilienhauscharakter (z.B. Duplex).
- Gleichzeitig ist es ein geeigneter Standort für neue Alterswohnkonzepte. Die Nähe zum Pflegezentrum Spitz bietet Synergiepotenzial. Das Pflegezentrum prüft derzeit einen Erweiterungsbau.
- Ein grosses Areal mit Gestaltungsplanpflicht bietet grundsätzlich Potenzial, jedoch liegt es im Bereich des Inventars.



Einordnung

- Das Wohnquartier mit Familiencharakter weist eine gute Anbindung an die Schule (Hinterwiden) auf.
- Das Quartier weist einen hohen Anteil an Wohnbauten aus den 2010er-Jahren auf mit einem überdurchschnittlichem Anteil an Grosswohnungen (4-5 Zimmer) sowie an Einfamilienhäusern. Entsprechend hoch ist der Anteil an Familien mit minderjährigen Kindern sowie die Belegungsdichte der Wohnungen.
- Infolge der Neubautätigkeit gibt es einen hohen Anteil an Neuzuziehenden, vielfach aus Kloten selber.
- Holberg ist das Quartier mit dem höchsten Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau in Kloten. Ein Ersatzneubau der Wohnbaugenossenschaften Holberg mit 140 neuen Wohnungen ist in Planung.

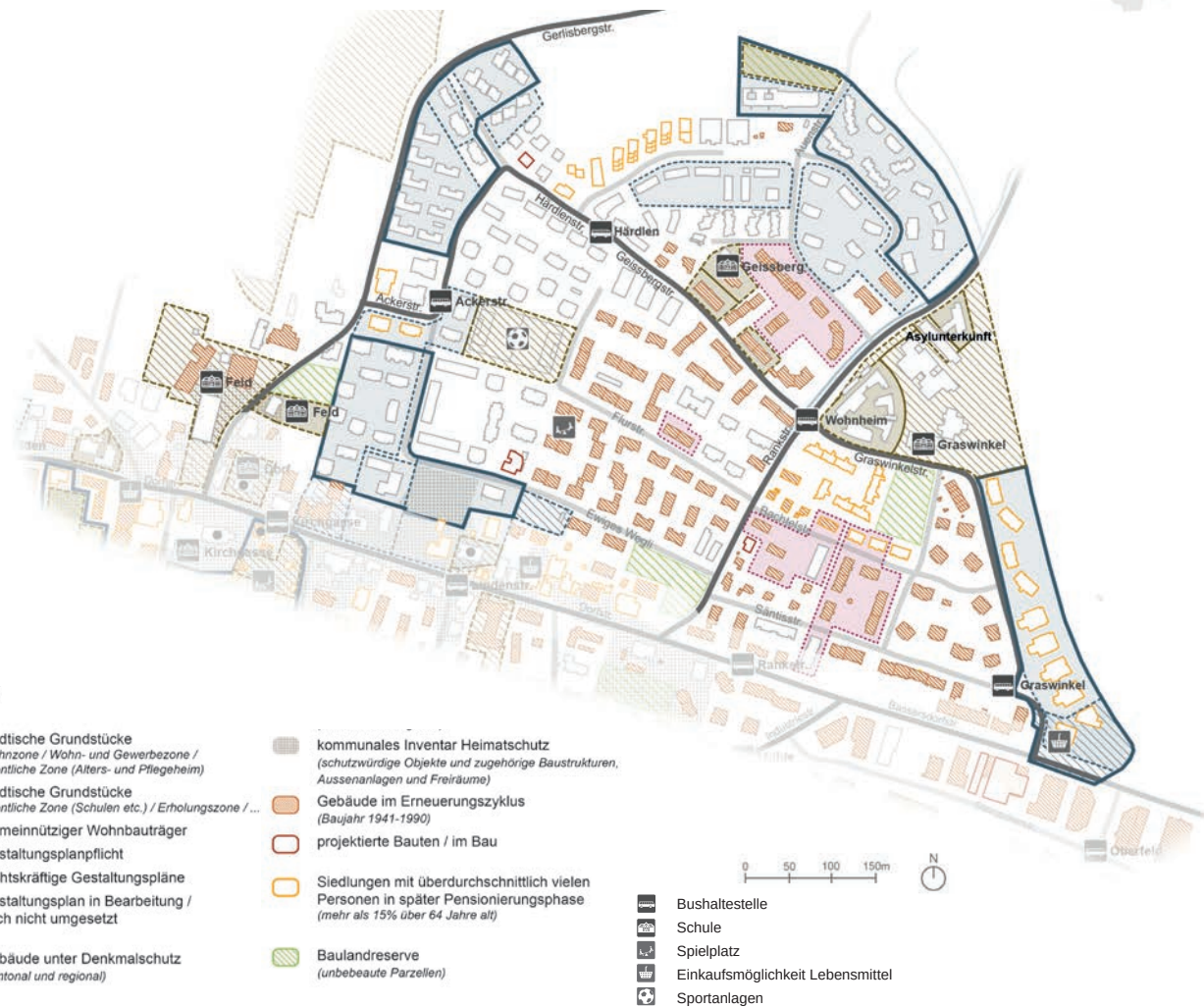
F: Holberg	
Bewohnerschaft und Beschäftigte	- Anzahl Bewohnende: 922 (2024) - Anteil an Gesamtbevölkerung Klotens (2024): 4.3 % - Wachstum seit 2018: -1.2% (-12 Personen), in früheren Phasen jedoch starkes Wachstum durch Neubautätigkeiten - Anteil Sozialhilfebezüger:innen: 1.8% (Kloten total: 3.7%, 2023) - Anzahl Beschäftigte: 85
Altersverteilung und Haushalte	- Wohnbevölkerung beständig seit 2019 - Anteil an Neuzuziehenden hoch aufgrund Neubautätigkeiten <i>Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase, 2023</i> <i>Grafik r.: Altersverteilung, 2023</i>
Wohnungsbestand	- Total: 457 Wohnungen, Zunahme seit 2018: -1.5% (-7 Wohneinheiten) - Anteil EFH (2023): 16%, Kloten total: 7% - Gemeinnütziger Wohnungsbestand: 30.0% (173 Wohnungen) <i>Grafik l. Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023</i> <i>Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023</i>
Entwurf Komm. Richtplan (2022)	Quartierstruktur weiterentwickeln

Hinweise für Massnahmen

- Die Entwicklung des Quartiers ist mehrheitlich bereits erfolgt.



Geissberg, Herdlen



Einordnung

- Das Quartier befindet sich im Wandel. Es gab ein starkes Bevölkerungs- und Wohnungswachstum in den letzten Jahren und entsprechend viele Neuzuziehende.
- Der Wohnungsbestand ist geprägt durch Bauten aus den 1980er-/1990er- sowie den 2000er-Jahren. Vergleichsweise gering ist der Anteil an Gebäuden aus der Nachkriegszeit.
- Insgesamt ist der Anteil an Grosswohnungen hoch (4–5 Zimmer). Im Neubau gibt es aber die zunehmende Tendenz zu kleineren Wohnungen.
- Die Altersstruktur ist ausgewogen, jedoch ist der Familienanteil überdurchschnittlich. Die Einfamilienhäuser werden mehrheitlich von jüngeren Personen bewohnt.
- Es sind mehrere Baulandreserven (städtische und private) vorhanden.

G: Geissberg, Herdlen

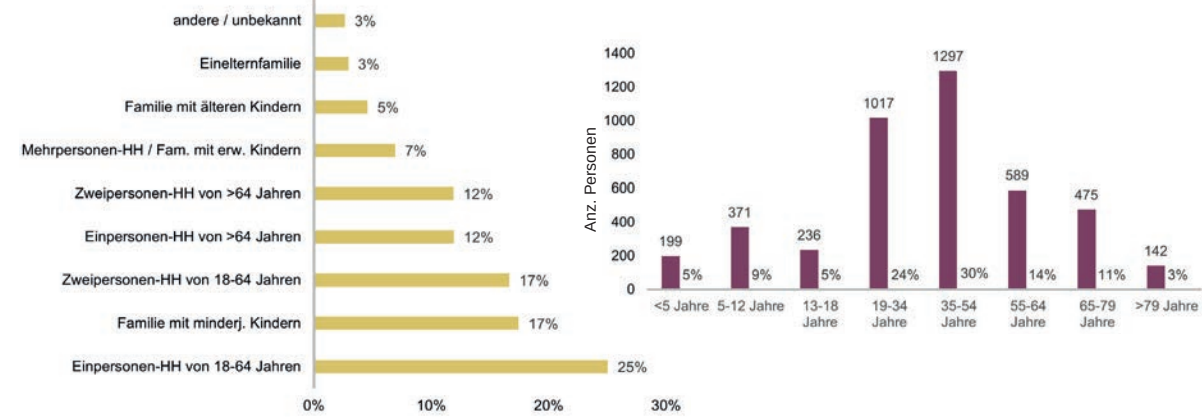
Bewohnerschaft und Beschäftigte

- Anzahl Bewohnende: 4'326 Personen
- Anteil an Gesamtbevölkerung Klotens (2024): 20% (bevölkerungsreichstes Quartier)
- Wachstum seit 2018: +14.3% (542 Personen), überdurchschnittlich
- Anteil Sozialhilfebezüger:innen: 2.4% (Kloten total: 3.7%, 2023)
- Anzahl Beschäftigte: 467

Altersverteilung und Haushalte

Grafik I.: Privathaushalte nach Lebensphase 2023

Grafik r.: Altersverteilung 2023

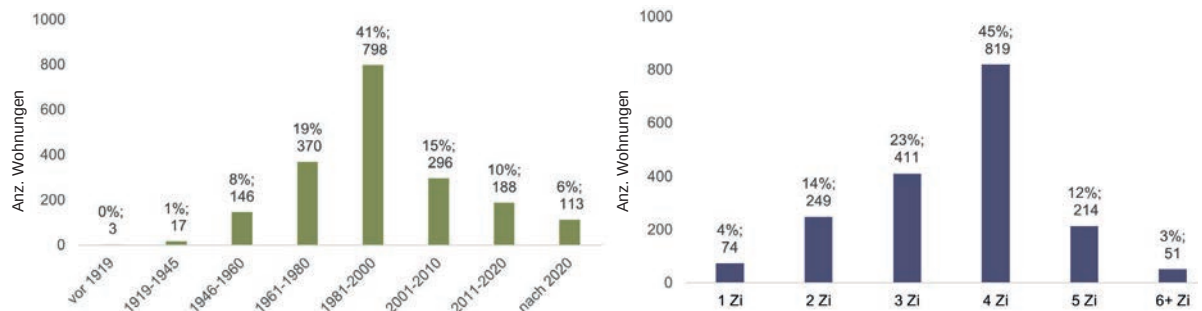


Wohnungsbestand

- Total: 1'931 Wohnungen, Zunahme seit 2018: +16% (270 Wohneinheiten)
- Anteil EFH (2023): 8%, Kloten total: 7%
- Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau: 7.9% (152 Wohnungen)

Grafik I. Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023

Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023



Entwurf Komm. Richtplan (2022)

- Quartierstruktur stabilisieren

Hinweise für Massnahmen

- Das Ziel aus dem Richtplan «Quartierstruktur stabilisieren» wird bestätigt. Der Fokus ist auf den Erhalt der bestehenden Wohnqualität zu legen.
- Die Bauten im Erneuerungszyklus sollten möglichst sozialverträglich erneuert werden. Ersatzneubauten sind eher zu vermeiden und Sanierungen im Bestand zu priorisieren.
- Der Standort eignet sich für Familienwohnungen sowie – aufgrund der zentralen Lage und Versorgungssituation – für altersgerechten Wohnraum.
- Das unbebaute städtisches Grundstück in der Wohnzone ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu nutzen.
- Frei- und Grünräume sind zu erhalten und weiterzuentwickeln.



Einordnung

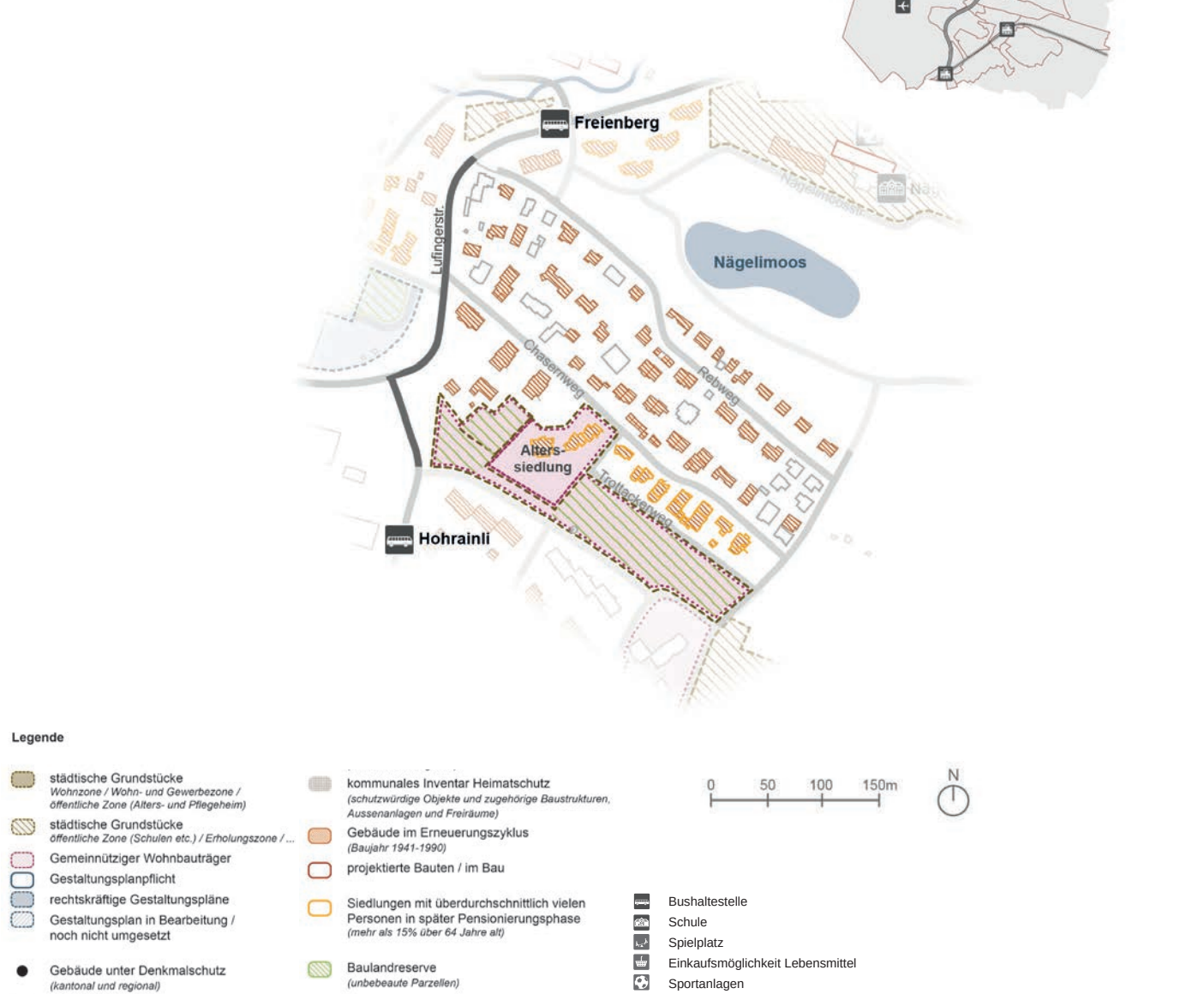
- Es handelt sich um ein Wohnquartier mit hoher Fluglärmbelastung. Die Nahversorgung ist grundsätzlich gegeben. Das Quartier ist durchgrünt, jedoch sind viele Aussenräume wenig genutzt.
- Die Sozialhilfequote ist überdurchschnittlich hoch, aber rückläufig. Es gibt einen hohen Anteil an Menschen mit unterdurchschnittlichem Einkommen. Der Anteil an Mieterwechseln ist relativ hoch.
- Das Quartier ist geprägt von einem einseitigen Wohnungsbestand mit Gebäuden aus den 1960er und 1970er-Jahren und verhältnismässig günstigem Wohnraum. Der hohe Erneuerungsdruck birgt einerseits das Risiko für Verdrängung und den Verlust von bezahlbarem Wohnraum. Andererseits kann er auch eine Chance für eine bessere soziale Durchmischung bieten.
- Das Quartier weist einen hohen Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten auf sowie einen zunehmenden Anteil an 55–64-Jährigen.

H: Hohrainli																																											
Bewohnerschaft und Beschäftigte	- Anzahl Bewohnende: 1'308 (2024) - Anteil an Gesamtbevölkerung Klotens (2024): 6 % - Wachstum seit 2018: -1.5 % (-20 Personen), Abnahme trotz Zunahme an Wohnungen - Anteil Sozialhilfebezüger:innen: 6.2 % (Kloten total: 3.7 %, 2023) - Anzahl Beschäftigte: 48																																										
Altersverteilung und Haushalte	Anstieg bei 55-64-Jährigen von 12 % (2019) auf 15 % (2023) <i>Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase, 2023</i> <i>Grafik r.: Altersverteilung, 2023</i> <table><tr><td>andere / unbekannt</td><td>0%</td></tr><tr><td>Einelternfamilie</td><td>2%</td></tr><tr><td>Familie mit älteren Kindern</td><td>5%</td></tr><tr><td>Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern</td><td>7%</td></tr><tr><td>Zweipersonenhaushalt von >64 Jahren</td><td>7%</td></tr><tr><td>Familie mit minderj. Kindern</td><td>12%</td></tr><tr><td>Einpersonen-HH von >64 Jahren</td><td>14%</td></tr><tr><td>Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren</td><td>17%</td></tr><tr><td>Einpersonen-HH von 18-64 Jahren</td><td>36%</td></tr></table> <table><tr><td><5 Jahre</td><td>57</td><td>4%</td></tr><tr><td>5-12 Jahre</td><td>94</td><td>7%</td></tr><tr><td>13-18 Jahre</td><td>57</td><td>4%</td></tr><tr><td>19-34 Jahre</td><td>275</td><td>21%</td></tr><tr><td>35-54 Jahre</td><td>445</td><td>34%</td></tr><tr><td>55-64 Jahre</td><td>192</td><td>15%</td></tr><tr><td>65-79 Jahre</td><td>137</td><td>10%</td></tr><tr><td>>79 Jahre</td><td>51</td><td>4%</td></tr></table>	andere / unbekannt	0%	Einelternfamilie	2%	Familie mit älteren Kindern	5%	Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern	7%	Zweipersonenhaushalt von >64 Jahren	7%	Familie mit minderj. Kindern	12%	Einpersonen-HH von >64 Jahren	14%	Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren	17%	Einpersonen-HH von 18-64 Jahren	36%	<5 Jahre	57	4%	5-12 Jahre	94	7%	13-18 Jahre	57	4%	19-34 Jahre	275	21%	35-54 Jahre	445	34%	55-64 Jahre	192	15%	65-79 Jahre	137	10%	>79 Jahre	51	4%
andere / unbekannt	0%																																										
Einelternfamilie	2%																																										
Familie mit älteren Kindern	5%																																										
Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern	7%																																										
Zweipersonenhaushalt von >64 Jahren	7%																																										
Familie mit minderj. Kindern	12%																																										
Einpersonen-HH von >64 Jahren	14%																																										
Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren	17%																																										
Einpersonen-HH von 18-64 Jahren	36%																																										
<5 Jahre	57	4%																																									
5-12 Jahre	94	7%																																									
13-18 Jahre	57	4%																																									
19-34 Jahre	275	21%																																									
35-54 Jahre	445	34%																																									
55-64 Jahre	192	15%																																									
65-79 Jahre	137	10%																																									
>79 Jahre	51	4%																																									
Wohnungsbestand	- Total: 704 Wohnungen, Zunahme seit 2018: +6.8 % (+45 Wohneinheiten) - Anteil EFH (2023): 0 %, Kloten total: 7 % - Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau: 5.1 % (36 Wohnungen) <i>Grafik l. Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023</i> <i>Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023</i> <table><tr><td>1919-1945</td><td>0%; 2</td></tr><tr><td>1946-1960</td><td>8%; 55</td></tr><tr><td>1961-1980</td><td>88%; 623</td></tr><tr><td>1981-2000</td><td>3%; 24</td></tr></table> <table><tr><td>1 Zi</td><td>14%; 99</td></tr><tr><td>2 Zi</td><td>28%; 194</td></tr><tr><td>3 Zi</td><td>46%; 327</td></tr><tr><td>4 Zi</td><td>11%; 79</td></tr><tr><td>5 Zi</td><td>0%; 2</td></tr><tr><td>6+ Zi</td><td>0%; 3</td></tr></table>	1919-1945	0%; 2	1946-1960	8%; 55	1961-1980	88%; 623	1981-2000	3%; 24	1 Zi	14%; 99	2 Zi	28%; 194	3 Zi	46%; 327	4 Zi	11%; 79	5 Zi	0%; 2	6+ Zi	0%; 3																						
1919-1945	0%; 2																																										
1946-1960	8%; 55																																										
1961-1980	88%; 623																																										
1981-2000	3%; 24																																										
1 Zi	14%; 99																																										
2 Zi	28%; 194																																										
3 Zi	46%; 327																																										
4 Zi	11%; 79																																										
5 Zi	0%; 2																																										
6+ Zi	0%; 3																																										
Entwurf Komm. Richtplan (2022)	Quartierstruktur weiterentwickeln																																										

Hinweise für Massnahmen

- Das soziale Quartierentwicklungskonzept Hohrainli (2019) dient als richtungsweisendes Instrument für die Entwicklung des Gebiets.
- Die Erneuerungen im Bestand bieten Potenzial zur Schaffung von grösseren Wohneinheiten und zur Diversifizierung des Wohnungsangebots.
- Eine sozialverträgliche Transformation und Erneuerung des Gebiets sowie eine Aufwertung der Aussenräume ist anzustreben.
- Das Gebiet ist grundsätzlich geeignet für Alterswohnen (in Verbindung mit Projekt Chasern) sowie für Familienwohnen (Nähe Schulen, Freizeit, Nahversorgung).

Chasern, Rebweg



Einordnung

- Der Wohnungsbestand in Chasern ist geprägt durch Bauten aus den 1960er- und 1970er-Jahren. Das Quartier weist vergleichsweise wenig Neubau seit 2000 auf.
- Aufgrund des hohen Anteils an Einfamilienhäusern ist das Angebot an Wohneinheiten mit 4 und mehr Zimmern gross. Gleichzeitig ist auch der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten hoch. Dies deutet auf einen hohen Wohnflächenkonsum bzw. eine Unterbelegung vieler Wohneinheiten hin.
- Das Quartier weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen über 55 Jahren auf. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen nimmt jedoch langsam zu, was auf einen Generationenwechsel hindeutet.
- Das städtische Grundstück Chasern ist in Entwicklung.

I: Chasern, Rebweg	
Bewohnerschaft und Beschäftigte	• Anzahl Bewohnende: 322(2024) • Anteil an Gesamtbevölkerung Kloten (2024):1.5 % • Wachstum seit 2018: +12.2 % (36 Personen),überdurchschnittlich • Anteil Sozialhilfebezüger:innen: 4.8 % (Kloten total: 3.7 %, 2023) • Anzahl Beschäftigte: 13
Altersverteilung und Haushalte	• Generationenwechsel hat begonnen Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase, 2023 Grafik r.: Altersverteilung, 2023
Wohnungsbestand	• Total: 155 Wohnungen, Zunahme seit 2018: +9.9 % (+14 Wohneinheiten) • Anteil EFH (2023): 39 %, Kloten total: 7 % • Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau: 3.3 % (32 Wohnungen) Grafik l. Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023 Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023
Entwurf Komm. Richtplan (2022)	• Quartierstruktur stabilisieren

Hinweise für Massnahmen

- Das städtische Grundstück Chasern bietet einen Hebel zur Quartierentwicklung. Das «Leitbild Chasern» ist vorliegend. Der Studienauftrag für einen Neubau auf dem städtischen Grundstück läuft (Stand 2025/2026). Es entstehen mind. rund 120 altersgerechte Wohnungen und 30 für Wohnen im Alter in einer Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der SiLu Genossenschaft.
- Dank der Nähe zur Schule Nägelimoos eignet sich Chasern als Familienwohnstandort.
- Anreize für höhere Wohnmobilität sind zu prüfen, um den begonnen Generationenwechsel weiter zu unterstützen. Das städtische Projekt Chasern bietet die Chance, um Umzüge innerhalb des Quartiers zu fördern.

Freienberg, Chränzler, Weinbergstrasse



Einordnung

- Das Wohnquartier an einer Hanglage bietet Aussicht und ist u.a. dank der Nähe zum Schulhaus familienfreundlich.
- Der Wohnungsbestand ist stark geprägt durch Bauten aus den 1960er- und 1970er-Jahren. In den Jahren 2011–2020 sind punktuelle Aufstockungen erfolgt und Neubauten entstanden.
- Das Wohnungsangebot besteht vorwiegend aus 3 bis 4 Zimmerwohnungen.

J: Freienberg, Chränzler, Weinbergstrasse																																														
Bewohnerschaft und Beschäftigte	• Anzahl Bewohnende:1'073 (2024) • Anteil an Gesamtbevölkerung Klotens (2024): 6 % • Wachstum seit 2018: +-4.3% (-48 Personen) • Anteil Sozialhilfebezüger:innen: 5.4 % (Kloten total: 3.7 %, 2023) • Anzahl Beschäftigte: 83																																													
Altersverteilung und Haushalte	Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase, 2023 Grafik r.: Altersverteilung, 2023 <table><caption>Privathaushalte nach Lebensphase, 2023</caption><thead><tr><th>Haushaltstyp</th><th>Anteil (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Einelternefamilie</td><td>2%</td></tr><tr><td>Familie mit älteren Kindern</td><td>6%</td></tr><tr><td>Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern</td><td>10%</td></tr><tr><td>Zweipersonen-HH von >64 Jahren</td><td>12%</td></tr><tr><td>Einpersonen-HH von >64 Jahren</td><td>13%</td></tr><tr><td>Familie mit minderj. Kindern</td><td>15%</td></tr><tr><td>Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren</td><td>20%</td></tr><tr><td>Einpersonen-HH von 18-64 Jahren</td><td>21%</td></tr></tbody></table><table><caption>Altersverteilung, 2023</caption><thead><tr><th>Alter</th><th>Anz. Personen</th><th>Anteil (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td><5 Jahre</td><td>61</td><td>6%</td></tr><tr><td>5-12 Jahre</td><td>82</td><td>8%</td></tr><tr><td>13-18 Jahre</td><td>50</td><td>5%</td></tr><tr><td>19-34 Jahre</td><td>257</td><td>24%</td></tr><tr><td>35-54 Jahre</td><td>335</td><td>31%</td></tr><tr><td>55-64 Jahre</td><td>106</td><td>10%</td></tr><tr><td>65-79 Jahre</td><td>123</td><td>11%</td></tr><tr><td>>79 Jahre</td><td>59</td><td>5%</td></tr></tbody></table>	Haushaltstyp	Anteil (%)	Einelternefamilie	2%	Familie mit älteren Kindern	6%	Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern	10%	Zweipersonen-HH von >64 Jahren	12%	Einpersonen-HH von >64 Jahren	13%	Familie mit minderj. Kindern	15%	Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren	20%	Einpersonen-HH von 18-64 Jahren	21%	Alter	Anz. Personen	Anteil (%)	<5 Jahre	61	6%	5-12 Jahre	82	8%	13-18 Jahre	50	5%	19-34 Jahre	257	24%	35-54 Jahre	335	31%	55-64 Jahre	106	10%	65-79 Jahre	123	11%	>79 Jahre	59	5%
Haushaltstyp	Anteil (%)																																													
Einelternefamilie	2%																																													
Familie mit älteren Kindern	6%																																													
Mehrpersonen-HH / Fam. mit erw. Kindern	10%																																													
Zweipersonen-HH von >64 Jahren	12%																																													
Einpersonen-HH von >64 Jahren	13%																																													
Familie mit minderj. Kindern	15%																																													
Zweipersonen-HH von 18-64 Jahren	20%																																													
Einpersonen-HH von 18-64 Jahren	21%																																													
Alter	Anz. Personen	Anteil (%)																																												
<5 Jahre	61	6%																																												
5-12 Jahre	82	8%																																												
13-18 Jahre	50	5%																																												
19-34 Jahre	257	24%																																												
35-54 Jahre	335	31%																																												
55-64 Jahre	106	10%																																												
65-79 Jahre	123	11%																																												
>79 Jahre	59	5%																																												
Wohnungsbestand	• Total: 1'073 Wohnungen, Zunahme seit 2018: -7.8% (-43 Wohneinheiten) • Anteil EFH (2023): 9%, Kloten total: 7% • Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau: 0% Grafik l. Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023 Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023 <table><caption>Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023</caption><thead><tr><th>Bauperiode</th><th>Anz. Wohnungen</th><th>Anteil (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>vor 1919</td><td>1</td><td>0%</td></tr><tr><td>1919-1945</td><td>3</td><td>1%</td></tr><tr><td>1946-1960</td><td>44</td><td>9%</td></tr><tr><td>1961-1980</td><td>370</td><td>73%</td></tr><tr><td>1981-2000</td><td>11</td><td>2%</td></tr><tr><td>2011-2020</td><td>76</td><td>15%</td></tr></tbody></table><table><caption>Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023</caption><thead><tr><th>Zimmerzahl</th><th>Anz. Wohnungen</th><th>Anteil (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 Zi</td><td>23</td><td>5%</td></tr><tr><td>2 Zi</td><td>32</td><td>6%</td></tr><tr><td>3 Zi</td><td>175</td><td>35%</td></tr><tr><td>4 Zi</td><td>229</td><td>45%</td></tr><tr><td>5 Zi</td><td>35</td><td>7%</td></tr><tr><td>6+ Zi</td><td>11</td><td>2%</td></tr></tbody></table>	Bauperiode	Anz. Wohnungen	Anteil (%)	vor 1919	1	0%	1919-1945	3	1%	1946-1960	44	9%	1961-1980	370	73%	1981-2000	11	2%	2011-2020	76	15%	Zimmerzahl	Anz. Wohnungen	Anteil (%)	1 Zi	23	5%	2 Zi	32	6%	3 Zi	175	35%	4 Zi	229	45%	5 Zi	35	7%	6+ Zi	11	2%			
Bauperiode	Anz. Wohnungen	Anteil (%)																																												
vor 1919	1	0%																																												
1919-1945	3	1%																																												
1946-1960	44	9%																																												
1961-1980	370	73%																																												
1981-2000	11	2%																																												
2011-2020	76	15%																																												
Zimmerzahl	Anz. Wohnungen	Anteil (%)																																												
1 Zi	23	5%																																												
2 Zi	32	6%																																												
3 Zi	175	35%																																												
4 Zi	229	45%																																												
5 Zi	35	7%																																												
6+ Zi	11	2%																																												
Entwurf Komm. Richtplan (2022)	• Quartierstruktur stabilisieren • Quartierstruktur weiterentwickeln • Areal für Begegnung und Austausch etablieren																																													

Hinweise für Massnahmen

- Der Schwerpunkt auf Wohnungen mit 3, 4 oder mehr Zimmern ist weiterhin sinnvoll, da es der Nachfrage von Familienhaushalten entspricht. Es besteht auch Potenzial für Generationenwohnen.
- Es ist eine sanfte Verdichtung anzustreben.
- Die Anbindung an das Zentrum zu Fuss und mit dem Velo ist zu verbessern.
- Aufgrund der Lage- und Aussichtqualitäten ist das Quartier auch für höherwertige, exklusivere Wohnformen (z.B. Stockwerkeigentum) geeignet.

K

Hohrütli, Zipfel, Erlen



Einordnung

- Das klassische Einfamilienhausquartier liegt zwar topografisch anspruchsvoll, bietet aber eine attraktive Wohnlage. Nahversorgung ist nur eingeschränkt vorhanden.
- Der Wohnungsbestand besteht vor allem aus Einfamilienhäusern und weist entsprechend viele grosse Wohneinheiten auf. Die Gebäude stammen vorwiegend aus den Perioden 1961–1980 sowie 1981–2000.
- Rund ein Drittel der Haushalte besteht aus Ein- und Zweipersonenhaushalten im Rentenalter. Dies weist auf einen hohen Wohnflächenkonsum pro Kopf bzw. eine Unterbelegung vieler Wohneinheiten hin.

K: Hohrütli, Zipfel, Erlen

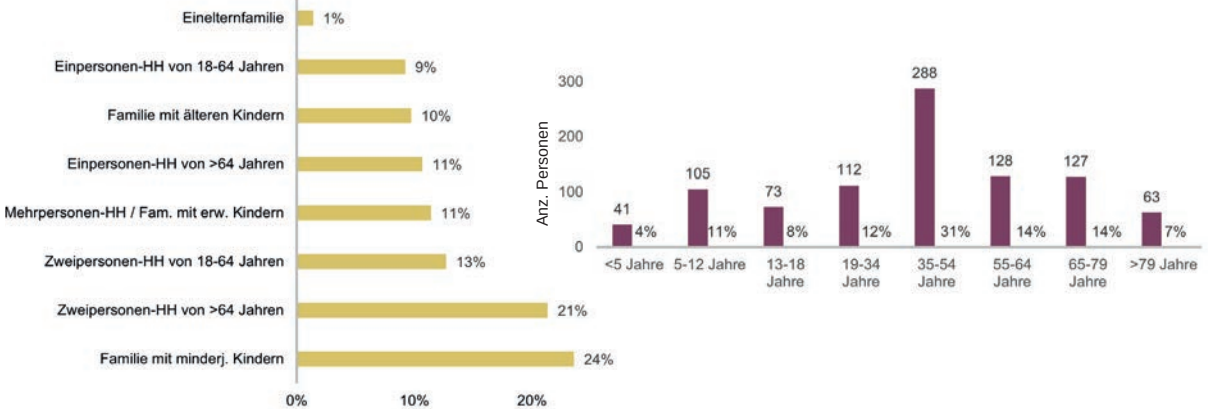
Bewohnerschaft und Beschäftigte

- Anzahl Bewohnende: 937 (2024)
- Anteil an Gesamtbevölkerung Klotens (2024): 4.3 %
- Wachstum seit 2018: +7.1 % (62 Personen), unterdurchschnittlich
- Anteil Sozialhilfebezüger:innen: 0.3 % (Kloten total: 3.7 %, 2023)
- Anzahl Beschäftigte: 113

Altersverteilung und Haushalte

Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase, 2023

Grafik r.: Altersverteilung, 2023

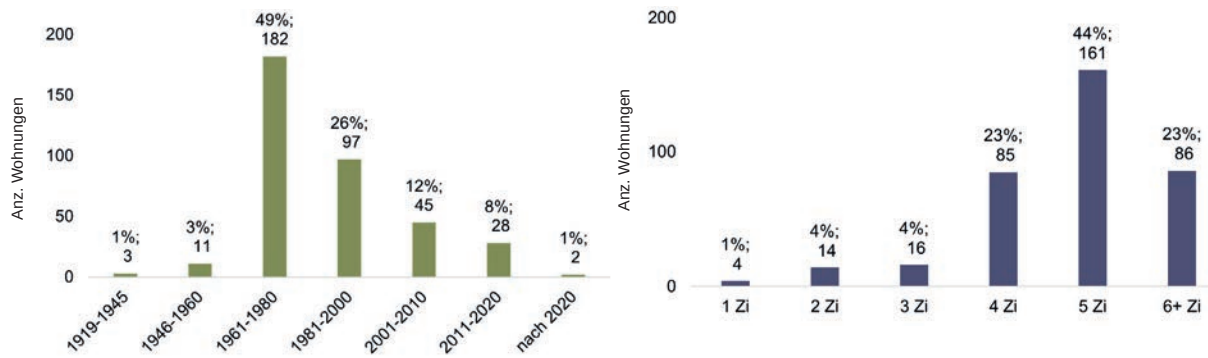


Wohnungsbestand

- Total: 368 Wohnungen, Zunahme seit 2018: +1.1 % (4 Wohneinheiten)
- Anteil EFH (2023): 77 %, Kloten total: 7 %
- Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau: 0 %

Grafik l.: Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023

Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023



Entwurf Komm. Richtplan (2022)

- Schutzwürdige Siedlungs- und Baustruktur erhalten

Hinweise für Massnahmen

- Zentrale Handlungsfelder sind das Wohnen im Alter und der Umgang mit dem Bestand. Das Transformationspotenzial ist insgesamt aber eher gering.
- Eine Förderung der Wohnmobilität z.B. durch Beratung und/oder Anreizsysteme (z. B. Umzug in kleinere, altersgerechte Wohnungen) ist anzustreben.
- Eine sanfte Verdichtung im Bestand unter Wahrung der Quartierinfrastruktur ist zu prüfen (Anbauten, Aufstockungen).
- Das Quartier ist aufgrund des bestehenden Angebots (Grosswohnungen) weiterhin für Familienwohnen sowie für generationenübergreifende Wohnformen geeignet.



Egetswil



Legende

- städtische Grundstücke
Wohnzone / Wohn- und Gewerbezone /
öffentliche Zone (Alters- und Pflegeheim)
- städtische Grundstücke
öffentliche Zone (Schulen etc.) / Erholungszone / ...
- Gemeinnütziger Wohnbauträger
- Gestaltungsplanpflicht
- rechtskräftige Gestaltungspläne
- Gestaltungsplan in Bearbeitung /
noch nicht umgesetzt
- Gebäude unter Denkmalschutz
(kantonal und regional)
- kommunales Inventar Heimatschutz
(schutzwürdige Objekte und zugehörige Baustrukturen,
Aussenanlagen und Freiräume)
- Gebäude im Erneuerungszyklus
(Baujahr 1941-1990)
- projektierte Bauten / im Bau
- Siedlungen mit überdurchschnittlich vielen
Personen in später Pensionierungsphase
(mehr als 15% über 64 Jahre alt)
- Baulandreserve
(unbebaute Parzellen)
- Bushaltestelle
- Schule
- Spielplatz
- Einkaufsmöglichkeit Lebensmittel
- Sportanlagen

Einordnung

- Der Wohnungsbestand ist geprägt durch Bauten aus den 1980er-/1990er-Jahren sowie ab den 2010er-Jahren. Das Quartier weist in den letzten Jahren eine geringe Entwicklungsdynamik auf. Es gibt überwiegend grössere Wohnungen (4–5 Zimmer).
- Das Quartier verzeichnet einen demografischen Alterungsprozess, d.h. einen überdurchschnittlichen Anteil an Personen über 65 Jahren sowie in der Vorpensionsphase.
- Der Anteil an Zweipersonenhaushalten ist hoch. Dies weist auf eine Unterbelegung vieler grösserer Wohnungen hin bei gleichzeitig geringem Zuzug von jüngeren Haushalten.
- Ein Grossteil der Gebäude liegen innerhalb von bereits umgesetzten Gestaltungsplänen oder im kommunalen Inventar, was auf ein geringes Veränderungspotenzial hinweist.

L: Egetswil

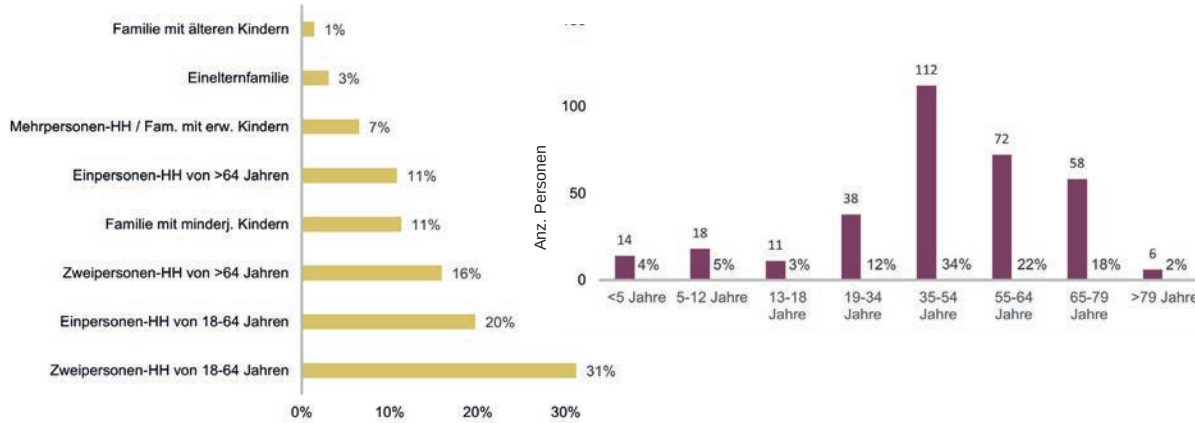
Bewohnerschaft und Beschäftigte

- Anzahl Bewohnende: 329 (2024)
- Anteil an Gesamtbevölkerung Klotens (2024): 6 %
- Wachstum seit 2018: +3.5% (11 Personen), unterdurchschnittlich
- Anteil Sozialhilfebezüger:innen: 1.1 % (Kloten total: 3.7 %, 2023)
- Anzahl Beschäftigte: 11

Altersverteilung und Haushalte

Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase, 2023

Grafik r.: Altersverteilung, 2023

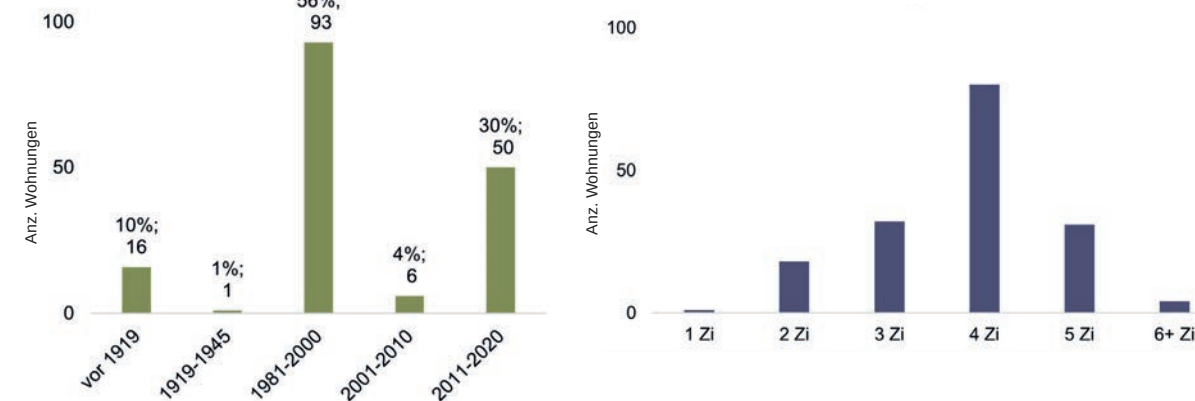


Wohnungsbestand

- Total: 116 Wohnungen, Zunahme seit 2018: +0.6 % (1 Wohneinheit)
- Anteil EFH (2023): 7 %, Kloten total: 7 %
- Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau: 0 %

Grafik l. Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023

Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023

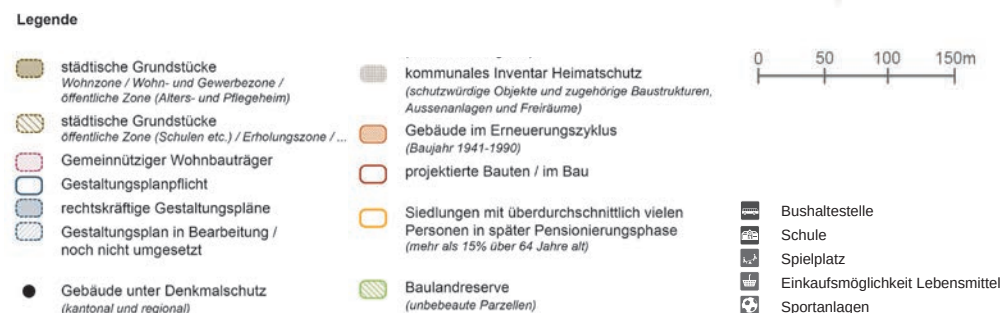


Entwurf Komm. Richtplan (2022)

- Schutzwürdige Siedlungs- und Baustruktur erhalten

Hinweise für Massnahmen

- Die Quartierstruktur und der Siedlungscharakter sind zu erhalten.
- Eine Förderung der Wohnmobilität ist zu prüfen, um die teilweise Unterbelegung schrittweise zu reduzieren und eine effizientere Nutzung des bestehenden Wohnraums anzustreben.



Einordnung

- Der historische Weiler liegt im kommunalen Inventar und weist eine schutzwürdige Siedlungs- und Baustruktur auf. Der Baubestand ist entsprechend alt. Ein Grossteil der Gebäude wurde vor 1919 erbaut, ergänzend gibt es zudem Bauten aus den 1980er- und 1990er-Jahren.
- Gerlisberg hat eine kleine Bewohnerschaft, die sich in einem demografischen Alterungsprozess befindet.
- Der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten ist hoch, während dem der Anteil an grossen Wohneinheiten mit 4 und mehr Zimmern ebenfalls hoch ist. Dies weist auf eine ineffiziente Nutzung der Wohnfläche hin.

M: Gerlisberg

Bewohnerschaft und Beschäftigte

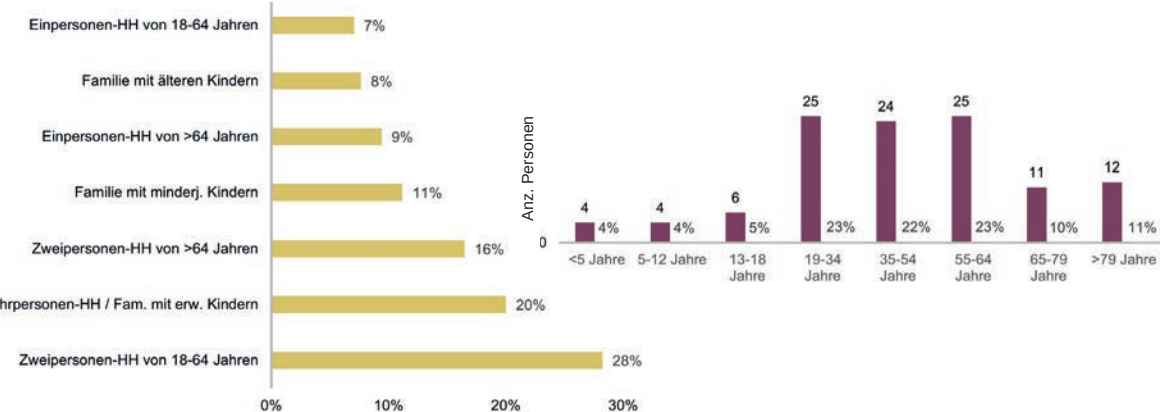
- Anzahl Bewohnende: 111 (2024)
- Anteil an Gesamtbevölkerung Klotens (2024): 6 %
- Wachstum seit 2018: -2.6 % (-3 Personen)
- Anteil Sozialhilfebezüger:innen: 1 % (Kloten total: 3.7 %, 2023)
- Anzahl Beschäftigte: 10

Altersverteilung und Haushalte

Grafik l.: Privathaushalte nach Lebensphase, 2023

Grafik r.: Altersverteilung, 2023

- Demografischer Alterungsprozess im Gange

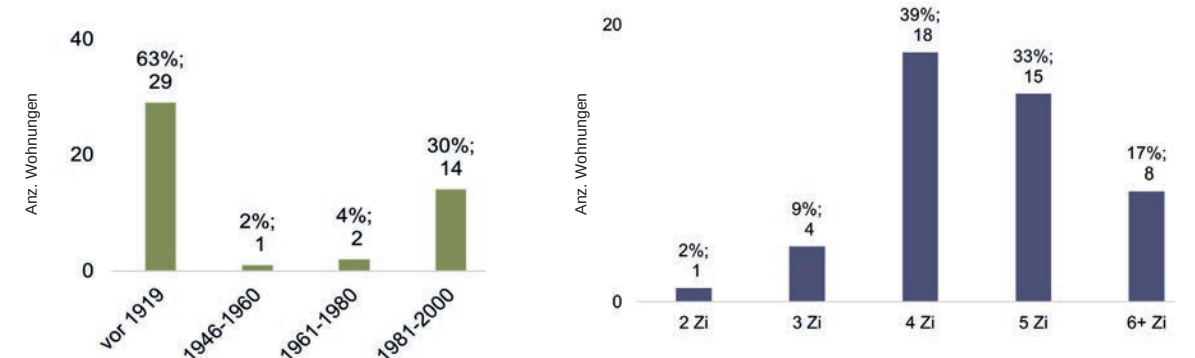


Wohnungsbestand

- Total: 46 Wohnungen, Zunahme seit 2018: 0 % (0 Wohneinheiten)
- Anteil EFH (2023): 13 %, Kloten total: 7 %
- Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau: 0 %

Grafik l.: Wohnungsbestand nach Bauperiode, 2023

Grafik r.: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2023



Entwurf Komm. Richtplan (2022)

- Schutzwürdige Siedlungs- und Baustruktur erhalten

Hinweise für Massnahmen

- Der Erhalt des Status Quo, insbesondere der bestehenden Siedlungs- und Freiraumstruktur ist zu sichern.
- Es sind nur zurückhaltende Anpassungen im Bestand vorzunehmen. Es ist keine aktive Entwicklungs- oder Verdichtungsstrategie zu verfolgen.
- In der Kernzone liegt ein städtisches Grundstück mit kleinem Entwicklungspotenzial.

10 Quartierspaziergang in Bildern



A: Zentrum



B: Zentrum Stadthaus, Obstgarten, Geeren



C: Bahnhof Süd



D: Schaffhauserstrasse, Balsberg



E: Buchhalden, Reutlen, Spitz, Rosenweg



F: Holberg



G: Geissberg, Herdlen



H: Hohrainli



I: Chasern, Rebweg



J: Freienberg, Chränzler, Weinbergstrasse



K: Hohrütli, Zipfel, Erlen



L: Egetswil

Massnahmen im Detail



11 Beschlossene Massnahmen

Die nachfolgenden Massnahmen wurden in der Begleitgruppe diskutiert und an der Schlussabstimmung vom 7. Juli 2026 verabschiedet. Sie werden dem Stadtrat zur Beschlussfassung empfohlen. Der ausgewiesene Finanzbedarf pro Massnahme dient als orientierender Richtwert. Über die für die Umsetzung der Wohnraumstrategie erforderlichen Mittel wird jeweils im Rahmen des ordentlichen Budgetprozesses definitiv entschieden.

Massnahme A) Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen bei erhöhter Ausnützung (§ 49b PBG) sichern	
Ziel	Ziel ist es, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf Grundlage des Artikels § 49b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zu fördern..
Inhalt	Für die Akzeptanz des Wachstums ist es zentral, dass preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt oder neu erstellt wird. Neben der Akzeptanz kann die Einforderung eines Mindestanteils an preisgünstigen Wohnungen im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung oder von Sondernutzungsplänen zu einer besseren sozialen Durchmischung und zur Minderung von Verdrängungsprozessen der bestehenden Bevölkerung beitragen. Der Artikel § 49 des PBG, der seit 2019 in Kraft ist, liefert eine gesetzliche Grundlage dafür. Konkret besagt er: <i>«Bei erhöhter Ausnützung (z.B. Aufzonung) kann ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.»</i> Aus diesen Gründen werden folgende konkrete Massnahmen umgesetzt: • Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind bei grösseren Um- und Aufzonungen Mindestgrundstücksgrössen festzulegen, auf denen ein Anteil der zusätzlichen durch die Aufzonung ermöglichten Geschossnettofläche (Mehrausnützung) von 30 % preisgünstiger Wohnungen verbindlich gefordert wird. • Die Festlegung betreffender Areale erfolgt über einen Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum» der BZO und basiert auf den Quartierprofilen sowie dem kommunalen Richtplan. • Es ist parallel zur BZO-Revision eine Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG zu erarbeiten. In dieser sind die Belegungsvorschriften im Sinne von § 49b Abs. 3 PBG sowie weitere Regulierungen zur Umsetzung (wie bspw. Wohnsitzverpflichtung, Einkommens- und Vermögenslimiten, Kontrolle, Ausnahme für gemeinnützige Bauträger) festzuhalten und durch den Stadtrat zu erlassen. • Im Rahmen von Sondernutzungsplänen auf entsprechender Arealgrösse ist ebenfalls ein Anteil von 30 % preisgünstiger Wohnungen an den zusätzlichen Geschossnettoflächen (Mehrausnützung) verbindlich einzufordern.
Grundlagen	§ 49b PBG Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum» (PWV) Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen in Kloten» der SP Beispiel Stadt Dübendorf. Erlass der «Ausführungsverordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG» im Rahmen der Ortsplanungsrevision.
Zeitraum	2026-2030
Federführung	Bereich Lebensraum
Hauptbeteiligte	–
Finanzbedarf	Im Rahmen des bestehenden Kredits zur Überarbeitung des kommunalen Richtplans und Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Für die Umsetzung sind zwingend zusätzliche personelle Ressourcen im Bereich Lebensraum notwendig. Fr. 60'000.– für die externe Erarbeitung der Verordnung. Der Budgetkredit wird im Bereich Lebensraum 2027 eingestellt.

Massnahme B) Voraussetzungen für zusätzlichem Wohnraum bei Um- und Aufzonungen schaffen	
Ziel	Ziel ist es, durch gezielte bauliche Verdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.
Inhalt	Im Rahmen der Überarbeitung des kommunalen Richtplans sind basierend auf der Quartieranalyse Gebiete zu definieren, die sich für Ersatzneubauten oder Aufstockungen/Erweiterungen im Bestand eignen. Dabei ist sicherzustellen, dass bei Ersatzneubauten substanziell mehr Wohnraum für mehr Personen entsteht und dass Anreize für Aufstockungen ermöglicht bzw. Hürden abgebaut werden. Gleichzeitig sollen gewisse Gebiete bewusst nicht verdichtet werden, um ein gutes Gleichgewicht an Bestandes- und Neubauten in den Quartieren zu ermöglichen. Aus diesen Gründen werden folgende konkrete Massnahmen umgesetzt: • Basierend auf der Quartieranalyse sind im Rahmen der Überarbeitung des kommunalen Richtplans Gebiete für Verdichtung, aber auch Gebiete für Bewahren festzulegen, um ein gutes Gleichgewicht zu erhalten. • Sofern die «Erleichterungsbestimmung» (§ 110a E-PBG) im PBG rechtskräftig wird, ist die Einführung eines Gebäudetyps E im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu prüfen als eine Möglichkeit zur Förderung des ressourcenschonenden und kostengünstigen Um- und Neubaus. • Zusätzlich ist die BZO der Stadt Kloten hinsichtlich Hürden für Aufstockungen/Erweiterungen im Bestand zu prüfen und wo sinnvoll sind Anreize zu schaffen und Hürden abzubauen.
Grundlagen	Quartieranalyse Bau- und Zonenordnung gebaeudetyp-e.ch Teilrevision PBG «erleichtertes Bauen im Bestand» (§ 220a E-PBG)
Zeitraum	Zeitraum 2026–2030
Federführung	Bereich Lebensraum
Hauptbeteiligte	–
Finanzbedarf	Im Rahmen des bestehenden Kredits zur Überarbeitung des kommunalen Richtplans und Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und im Rahmen der bestehenden personellen Ressourcen.

Massnahme C) Vorgaben zum Wohnungsangebot im Rahmen von Sondernutzungsplänen festlegen	
Ziel	Ziel ist es, die städtische Wohnraumpolitik auch bei Sondernutzungsplänen umzusetzen.
Inhalt	In der Bau- und Zonenordnung (BZO) können Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Für eine erhöhte Ausnützung gibt es auch die Möglichkeit des freiwilligen Gestaltungsplans oder der Arealüberbauung. Bei einer Gestaltungsplanpflicht kann die Stadt zusätzliche zwingende Vorgaben u.a. zum Wohnungsmix und zu weiteren qualitätssteigernden Massnahmen machen. Bei einem freiwilligen Gestaltungsplan kann die Stadt Kloten im Rahmen der Beratung Vorgaben machen. Auch wenn nur ein geringer Anteil von Bauprojekten basierend auf Sondernutzungsplänen entwickelt wird, so handelt es sich mehrheitlich um grössere Areale, die für eine aktive Stadtentwicklung von Bedeutung sind. Folgende konkrete Massnahmen werden im Rahmen von Sondernutzungsplänen umgesetzt: • In Quartieren, die sich gemäss Quartieranalyse für Familien eignen, werden je nach konkreter Lage im Rahmen der Sondernutzungspläne Vorgaben für einen Anteil von 15-30 % Grosswohnungen (d.h. 4-Zimmer und mehr) gemacht. • In Quartieren, die sich gemäss Quartieranalyse für ältere Personen eignen, werden je nach konkreter Lage im Rahmen der Sondernutzungspläne Vorgaben für 15-30 % altersgerechten Wohnraum gestützt auf das Merkblatt «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» des BWO gemacht. • Im Rahmen von Sondernutzungsplänen soll die Stadt ausserdem auch über die Bereitstellung qualitätsvoller Freiräume verhandeln. • Zusätzlich soll im Rahmen der Teilrevision der BZO geprüft werden, ob in Anlehnung an den Art. 23 (Familienwohnungsbonus) auch ein Bonus für die Erstellung von altersgerechtem Wohnraum als Anreiz eingeführt werden soll.
Grundlagen	Beispiel Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115-121 BZO Art. 19 und 23. Bei 50 Prozent Grosswohnungen kann die Ausnützung um 10 Prozent erhöht werden. Merkblatt «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» des BWO, Juli 2013
Zeitraum	laufend
Federführung	Bereich Lebensraum
Hauptbeteiligte	–
Finanzbedarf	Im Rahmen der bestehenden personellen Ressourcen des Bereichs Lebensraum.

Massnahme D) Kurzzeitvermietungen einschränken	
Ziel	Ziel ist es, die ausschliessliche Nutzung von Wohnungen für Kurzzeitvermietungen stärker zu regulieren.
Inhalt	Die Vermietung von Wohnraum für Kurzaufenthalte über Plattformen wie Airbnb hat in den letzten Jahren schweizweit zugenommen. Kurzaufenthalte haben eine Dauer von maximal 90 Tagen (3 Monate) pro Jahr. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Kloten als Flughafenstadt davon ebenfalls betroffen ist. Diese Art von Zweitwohnungen stellt ab einem gewissen Ausmass eine Konkurrenz für die reguläre Wohnnutzung dar. Zum einen können mit der kommerziellen Kurzzeitvermietung hohe Mieteinnahmen generiert werden, welche zu einem allgemein höheren Mietpreisniveau an den entsprechenden Lagen führen können. Zum anderen werden diese Wohnungen dem Erstwohnungsmarkt entzogen. Deshalb sollen Wohnungen in der Stadt Kloten, die ausschliesslich für Kurzzeitvermietungen genutzt werden, stärker reguliert werden: • Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen Wohnungen für Kurzzeitvermietungen dem Gewerbeanteil angerechnet werden müssen und nicht mehr als Wohnnutzung gelten dürfen.
Grundlagen	BZO I Referenzbeispiele zur Regulierung via BZO vgl. Stadt Zürich, Gemeinde Dättlikon (ZH) I Bundesgerichtsentscheid zu Gunsten des Stadtzürcher Verbots von Business Apartments und professionellen Airbnbs in Wohnzonen vom 30. April 2026 (Urteil 1C_401/2024)
Zeitraum	2027
Federführung	Bereich Lebensraum
Hauptbeteiligte	–
Finanzbedarf	Im Rahmen des bestehenden Kredits zur Überarbeitung des kommunalen Richtplans und Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Massnahme E) Städtische Grundstücke im Baurecht mit Auflagen vergeben	
Ziel	Ziel ist es, die wohnungspolitischen Ziele bei der Vergabe von städtischem Bauland im Baurecht nach einheitlichen Grundsätzen umzusetzen.
Inhalt	Da künftig vermehrt Baurechte vergeben werden sollen, sind klare Rahmenbedingungen zu schaffen und ein «Klotener Modell» zur Abgabe von städtischen Grundstücken im Baurecht basierend auf den Erfahrungen bei «Chasern» zu erarbeiten. So können einerseits Prozesse vereinheitlicht und beschleunigt werden. Andererseits wird Transparenz und damit Vertrauen in die Verfahren geschaffen. Im Modell festgehalten werden sollen folgende Kernelemente: Baurechtsdauer, Landwertberechnung, Berechnung Baurechtszins, Regelung zu allfälligen Anpassungen des Baurechtszinses, Umgang mit allfälligen Auflagen (z.B. zu Wohnungsangebot, Belegungsvorschriften, Nachhaltigkeit, etc.) sowie die Heimfallregelung. Im Rahmen der Erarbeitung ist zudem zu klären, ob die zur Abgabe im Baurecht für Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücke dem Finanz- oder Verwaltungsvermögen zugeordnet werden. Je nach Lage des Grundstücks, welche für die Abgabe im Baurecht vorgesehen ist, werden basierend auf der Quartieranalyse spezifische Auflagen für die Abgabe definiert (bspw. Familienwohnungen, Generationenwohnen, Alterswohnungen). Allfällige neue Auflagen bei Verlängerungen von bestehenden Baurechtsverträgen werden frühzeitig diskutiert und in neue Verträge überführt. Es werden folgende konkrete Massnahmen umgesetzt: • Erarbeitung eines «Klotener Modells» zur Abgabe bzw. zur Verlängerung von Grundstücken im Baurecht • Systematische Prüfung auf Eignung der städtischen Grundstücke für die Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger und/oder zur Umsetzung von «Wohnen Plus» • Systematische Prüfung der bestehenden Baurechte hinsichtlich der Ziele der Wohnraumpolitik
Grundlagen	Immobilienstrategie Quartieranalyse Alterskonzept
Zeitraum	2027-2028
Federführung	Abteilung Liegenschaften
Hauptbeteiligte	Bereich Lebensraum, Altersberatung
Finanzbedarf	Im Rahmen der bestehenden personellen Ressourcen der Abteilung Liegenschaften. Fr. 50'000.– für die externe Unterstützung zur Erarbeitung des «Klotener Modell». Der Budgetkredit wird im Budget des Bereichs Finanzen + Logistik eingestellt.

Massnahme F) Handlungsspielraum durch aktive Bodenpolitik stärken	
Ziel	Ziel ist es, den Handlungsspielraum der Stadt Kloten durch eine aktive Bodenpolitik langfristig zu stärken.
Inhalt	Für die Umsetzung der strategischen und insbesondere der wohnpolitischen Ziele der Stadt Kloten sind Grundstücke im Eigentum der Gemeinde ein zentraler Hebel. Der Grundsatz einer aktiven Bodenpolitik ist bereits in der in der Gemeindeordnung Art. 1ter und der städtischen Immobilienstrategie (2024) verankert. Um den Handlungsspielraum der Gemeinde zu vergrössern, soll deshalb der Neuerwerb von Land und Wohnliegenschaften geprüft werden. Grundsätzlich soll beim Erwerb von Grundstücken durch die Stadt aber keine Konkurrenz zu privaten oder gemeinnützigen Akteuren entstehen. Seit 2024 ist der Stadtrat befugt, Grundstückskäufe im Umfang von bis zu CHF 8 Mio. zu tätigen. Das Gemeindeparlament darf Landkäufe von bis zu CHF 20 Mio. beschliessen. Folgende konkrete Massnahmen werden umgesetzt: • Laufende Marktbeobachtung und aktive Prüfung von Angeboten • Klärung von prozessualen Abläufen und Aufstellung klarer Kriterien für Kaufgeschäfte, um auf dem Markt möglichst agil zu agieren, aber auch die politischen Rahmenbedingungen zu kennen (bspw. Grundsatz: keine Konkurrenz zu privaten und gemeinnützigen Wohnbauträgern oder kein zusätzliches Anheizen des Wohnungsmarkts). • Die Ausgabenkompetenz des Stadtrats und des Parlaments wird laufend überprüft und bei Bedarf erhöht.
Grundlagen	Gemeindeordnung, Art. 1ter, Art. 29 I Immobilienstrategie (2024)
Zeitraum	Ab sofort
Federführung	Abteilung Liegenschaften
Hauptbeteiligte	Bereich Lebensraum
Finanzbedarf	Im Rahmen der bestehenden Finanzkompetenzen und bestehender personeller Ressourcen.

Massnahme G) Einkommensschwache Haushalte mittels kommunaler Subjekthilfe vor Verdrängung schützen	
Ziel	Ziel ist, das die Chancen einkommensschwacher Haushalte erhöht werden, im Falle einer Kündigung in der Stadt Kloten wohnhaft bleiben zu können.
Inhalt	Eine der negativen Entwicklungen im Zusammenhang mit der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt ist die zunehmende Verdrängung von Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen durch Kündigungen infolge von Sanierungs- oder Ersatzneubauprojekten. Um der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus der Stadt Kloten entgegenzuwirken und gezielt deren Chancen zu erhöhen, in Kloten wohnhaft bleiben zu können, ist sowohl die Erhöhung der Gemeindegzuschüsse im Rahmen der Ergänzungsleistungen als auch die Einführung einer zusätzlichen Subjekthilfe auf kommunaler Ebene aufzugleisen. Damit soll eine bestehende Unterstützungslücke für Menschen in akuten Situationen gezielt geschlossen werden. Dazu gilt es einerseits das bestehende Reglement zu den Gemeindegzuschüssen anzupassen als auch ein neues Reglement zu erarbeiten, das die Grundprinzipien einer zusätzlichen kommunalen Subjekthilfe festhält wie Zweck, Anspruchsvoraussetzungen (z. B. Wohnsitzdauer, Mietzinslimiten, Belegung), Berechnungsgrundsätze, maximale Bezugsdauer, Zuständigkeiten und Finanzierung. Der Anspruch auf diese Art der Unterstützung soll dabei mit dem Integrations- und Eigenverantwortungsansatz kombiniert werden.
Grundlagen	Reglement über die Zusatzleistungen zur eidgenössischen Alters- und Hinterlassenen und Invalidenversicherung (AHV/IV): Gemeindegzuschüsse (SRS 8.7-1)
Zeitraum	Ab 2027
Federführung	Sozialdienst
Hauptbeteiligte	–
Finanzbedarf	Im Rahmen der bestehenden personellen Ressourcen der Sozialdienste. Fr. 50'000.– für die externe Unterstützung zur Erarbeitung eines Reglements und einer Verordnung.

Massnahme H) Dialog mit Akteuren des Wohnungsmarktes fördern	
Ziel	Ziel ist es, den Austausch zwischen der Stadt Kloten und den wichtigsten Akteuren des Wohnungsmarkts zu fördern.
Inhalt	Die Stadt Kloten etabliert ein Austauschgefäss (Runder Tisch «Wohnraumentwicklung Kloten»), um stärker und regelmässig in den partnerschaftlichen Dialog zwischen den zentralen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt in Kloten zu treten. Dabei sollen verschiedene Themen rund um die Wohnraumentwicklung in Kloten diskutiert werden. Die Stadt vermittelt den Akteuren zudem ihre wohnpolitischen Ziele und sucht nach gemeinsamen Lösungen. Für das Zentrum besteht bereits ein solcher Austausch, dieser soll jedoch institutionalisiert und auf das ganze Stadtgebiet ausgeweitet werden. Folgende konkrete Massnahmen werden umgesetzt: • Einmal jährlich wird ein runder Tisch mit den grösseren Grundeigentümer:innen, Investor:innen und gemeinnützigen Wohnbauträgern zum Thema Wohnraumentwicklung Kloten durchgeführt. Dieser kann durch ein Fokusthema ergänzt werden.
Grundlagen	–
Zeitraum	Ab 2027
Federführung	Bereich Lebensraum
Hauptbeteiligte	Abteilung Liegenschaften
Finanzbedarf	Für die Umsetzung sind zwingend zusätzliche personelle Ressourcen im Bereich Lebensraum notwendig.

12 Abgelehnte Massnahmen

Nachfolgende Massnahmen wurden in der Begleitgruppe diskutiert. Sie wurden an der Schlussabstimmung vom 7. Juli 2026 durch die Begleitgruppe jedoch abgelehnt und dem Stadtrat damit nicht zur Beschlussfassung empfohlen. Sie haben damit keine Gültigkeit und werden lediglich aus Transparenzgründen aufgeführt

Förderung von Wohneigentum für den Eigenbedarf	
Ziel	Ziel ist es, den Erwerb von Wohneigentum für den Eigenbedarf für Menschen mit mittleren bis höheren Einkommen in der Stadt Kloten zu fördern.
Inhalt	Die Stadt Kloten weist im Jahr 2024 eine Eigentumsquote von 22 % auf. Demgegenüber stehen ein Anteil von 70 % Mietwohnungen sowie 8 % gemeinnütziger Wohnungen. Angesichts steigender Bodenpreise und der zunehmenden Verknappung von Bauland ist es in den letzten Jahren auch für Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen zunehmend schwieriger geworden, Wohneigentum für den Eigenbedarf zu erwerben. Eine ausgewogene soziale Durchmischung in den Quartieren sowie ein stabiler öffentlicher Finanzhaushalt durch ausreichendes Steuersubstrat liegen im Interesse der Stadt Kloten. Vor diesem Hintergrund soll das Wohneigentum für den Eigenbedarf – insbesondere für Familien – gezielt gefördert werden. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass private Akteure keine ungerechtfertigten Gewinne aus öffentlichen Fördermassnahmen erzielen, etwa durch die Aufwertung bzw. steigenden Marktpreise von Boden. Dazu werden folgende konkrete Massnahmen umgesetzt: • Bei der Abgabe von städtischen Grundstücken im Baurecht wird geprüft, ob ein Anteil für gemeinnütziges Wohneigentum (vgl. Bericht «gemeinnütziges Wohneigentum» des BWO 2024) reserviert sein soll. • In Quartieren, die sich von der Standortqualität für Wohneigentum und für Familienhaushalte eignen, sollen je nach konkreter Lage im Rahmen von Sondernutzungsplänen Vorgaben zu mind. 20 % Wohneigentum (für den Eigenbedarf) gemacht werden (vgl. auch Massnahme C).
Grundlagen	«Bericht «Gemeinnütziges Wohneigentum» (BWO, 2024) Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum SFWE (Fokus Wohneigentum im ländlichen Raum)
Zeitraum	Ab sofort
Federführung	Bereich Lebensraum
Hauptbeteiligte	Fachstelle Wohnen
Finanzbedarf	Im Rahmen bestehender personeller Ressourcen.

Aktiver Einbezug der Bevölkerung bei wichtigen Arealentwicklungen	
Ziel	Ziel ist es, dass die Bevölkerung angemessen und frühzeitig bei grösseren und strategisch bedeutenden privaten oder städtischen Arealentwicklungen für Wohnen einbezogen und informiert wird.
Inhalt	Bei grösseren Gebietsentwicklungen mit Wohnraumentwicklung informiert die Stadt Kloten die Bevölkerung transparent und proaktiv über den Planungsprozess, unabhängig davon, ob es sich um private oder städtische Entwicklungen handelt. Bei privaten Arealentwicklungen von strategischer Bedeutung für die Stadt Kloten wird von den Grundeigentümer:innen eine transparente Kommunikation und aktiver Einbezug der Bevölkerung in den Planungsprozess eingefordert. Konkret wird im Rahmen der laufenden Richtplanrevision geprüft, welche Gebiete für die Stadt Kloten von strategischer Bedeutung sind.
Grundlagen	–
Zeitraum	Ab sofort
Federführung	Bereich Lebensraum
Hauptbeteiligte	Fachstelle Wohnen
Finanzbedarf	Für die Umsetzung sind zwingend zusätzliche personelle Ressourcen im Bereich Lebensraum notwendig.

Sozialverträgliche Verdichtung im Bestand <i>Aufgrund der Ablehnung der kantonalen Wohnschutz-Initiative am 14.6.26 wurde die Massnahme zwar vorgängig diskutiert, aber der Begleitgruppe nicht mehr zur Schlussabstimmung vorgelegt.</i>	
Ziel	Ziel ist es, eine sozialverträgliche Verdichtung der Bestandesquartiere zu sichern und den bestehenden preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Kloten zu schützen.
Inhalt	Leerkündigungen infolge von Gesamtsanierungen oder Ersatzneubauten haben auch in der Stadt Kloten zugenommen. Dadurch werden nicht nur Menschen aus ihrem oft langjährigen zu Hause verdrängt, sondern es geht in vielen Fällen auch sehr gefragter, bestehender preisgünstiger Wohnraum verloren. Bei einer Annahme der kantonalen Wohnschutz-Initiative (Abstimmung 14.6.2026) würde die gesetzliche Grundlage für Gemeinden geschaffen, um Abbrüche, Umbauten, Renovationen sowie Zweckänderungen bewilligungspflichtig zu machen. Auch würden Gemeinden die Möglichkeit erhalten, die Umwandlung von Mietwohnungen zu Stockwerkeigentum zu beschränken sowie Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse zu machen. So können Mietende vor übermässigen Mietzinssteigerungen geschützt und die Verdrängung durch Leerkündigungen entgegengewirkt werden. Im Falle einer Annahme der Initiative an der Urne am 14. Juni 2026 beabsichtigt die Stadt Kloten deshalb, von diesen neuen Möglichkeiten Gebrauch zu machen.
Grundlagen	„Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen“ (Wohnschutz-Initiative), Abstimmung am 14. Juni 2026
Zeitraum	Ab Inkrafttreten des neuen Gesetzes auf kantonaler Ebene
Federführung	Bereich Lebensraum
Hauptbeteiligte	Fachstelle Wohnen
Finanzbedarf	Im Rahmen bestehender personeller Ressourcen. Fr. 60'000.– für die externe Unterstützung einer Erarbeitung eines Reglements und einer Verordnung.

13 Personeller Ressourcenbedarf

Ziel ist es, dass die Stadt Kloten über genügend personelle Ressourcen und die fachlichen Kompetenzen verfügt, um ihre Wohnraumstrategie aktiv zu verfolgen und die beschlossenen Massnahmen umzusetzen. Dabei gilt es verwaltungsintern wie auch extern Themen rund um die Wohnraumentwicklung in Kloten zu koordinieren, zu kommunizieren und zu vernetzen. Nur mit zusätzlichen Stellenprozentsen können die vorgesehenen Massnahmen umgesetzt werden.

Folgende Massnahmen benötigen zusätzliche Stellenprozente:

- A) Mindestanteil gem. § 49 PBG: Zusätzliche Ressourcen für Initialaufwand notwendig, Umsetzung im Rahmen Baubewilligung mit bestehenden Ressourcen möglich (Lead Raum + Umwelt)
- H) Runder Tisch: Neue Aufgabe, 1x im Jahr Vor- und Nachbereitung Anlass (Lead Raum + Umwelt)

Weiter sollen mit zusätzlichen Stellenprozentsen folgende Aufgaben abgedeckt werden:

- Anlaufstelle innerhalb und ausserhalb der Verwaltung zum Thema Wohnen
- Kommunikation, Koordination und Vernetzung verwaltungsintern und -extern zu wohnpolitisch relevanten Themen
- Monitoring zur Wirkung der wohnpolitischen Massnahmen mit regelmässigem Controllingbericht an das Gemeindeparlament (mindestens jede zweite Legislatur)
- Erhebung bzw. Auswertung von statistischen Daten, welche das Controlling unterstützen

Auf Grundlage der vorgesehenen Aufgaben sind 25 bis 30 Stellenprozente (Personalkosten von ca. Fr. 37'500.– pro Jahr) einzuplanen.



STADTKLOTEN