

PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

15. September 2026 · Beschluss 256-2026

6.1.5.0 Allgemeines

IDG-Status: öffentlich

Claudunum, Entwicklung; Genehmigung Kredit und weitere Planung

1. Ausgangslage

Die Stadt Kloten ist Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nr. 2999 und 3002 auf dem Areal Römerweg sowie des Grundstücks Kat.-Nr. 3358 «Breiti Süd». Das Areal gehört zu den bedeutenden verbleibenden Baulandreserven der Stadt. Aufgrund seiner zentralen Lage, der sehr guten Erreichbarkeit und seiner Lage zwischen Zentrum, Bahnhof und den Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzungen im Schluefweg weist es eine hohe strategische Bedeutung auf.

Mit dem Projekt «Claudunum» entwickelt die Stadt Kloten ein stadteigenes Entwicklungsareal am Römerweg. Geplant sind Wohnraum sowie ergänzende Nutzungen und öffentliche Angebote.

An seiner Sitzung vom 4. November 2025 entschied sich der Stadtrat im Beratungsgeschäft (Nr. 351-2025) dafür, dass das Projekt Claudunum zeitgleich mit dem Parkhaus Schluefweg entwickelt werden soll.

Bevor die Grundstücke überbaut werden können, muss zudem eine neue Sammelstelle (voraussichtlich im Dorf-nest) in Betrieb genommen und Hauptwerkleitungen umgelegt werden.

All diese Abhängigkeiten stellen ein erhebliches Entwicklungsrisiko dar, welches kaum von einer externen Bauträgerschaft getragen wird. Die Abbildung 1 zeigt die vielfältigen, von einer externen Bauträgerschaft schwer zu handhabenden Abhängigkeiten auf.

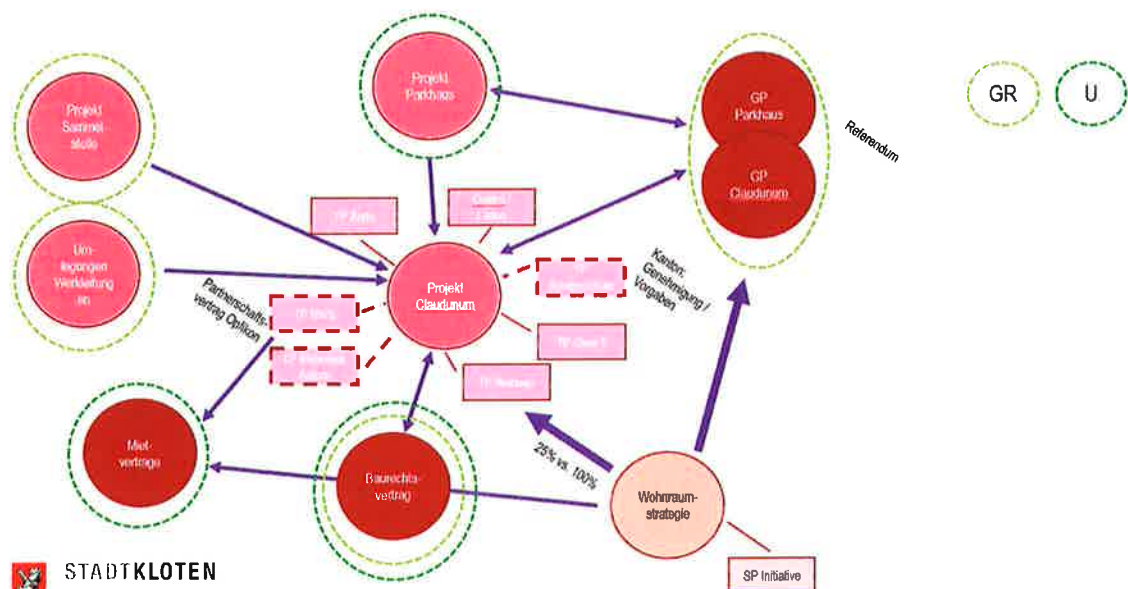


Abbildung 1: Abhängigkeiten Claudunum bei einer externen Bauträgerschaft / GR = Entscheid Gemeinderat / U = Entscheid Urne

Nachdem zunächst ein klassischer Studienauftrag hätte durchgeführt werden sollen, ist neu geplant, die Realisierung des Projekts Claudunum mittels Gesamtleistungsausschreibung im selektiven Verfahren mit Dialog umzusetzen. Dieses Beschaffungsmodell (Design-to-build) kann den projektbezogenen Herausforderungen (hohe funktionale und technische Komplexität, Untergrundrisiken, etc.) auf vielfache Art und Weise Rechnung tragen und ermöglicht eine frühzeitige Integration von Planungs- und Ausführungskompetenzen.

Mit StR-Beschluss 173-2026 vom 30.06.2026 wurde die Ausarbeitung des weiteren Prozesses sowie die Begleitung einer zielführenden Kommunikation freigegeben.

2. Erwägungen

Mit der Erarbeitung einer Gesamtleistungsausschreibung im selektiven Verfahren mit Dialog kann den projektbezogenen Herausforderungen auf vielfache Weise Rechnung getragen werden. Insbesondere betrifft dies die hohe und funktionale Komplexität des Projekts, die Untergrundrisiken und die zeitliche Komponente.

Die Vorbereitung der Ausschreibung bedurfte daher einer genaueren Betrachtung der Bestellung und ein strategisch und inhaltlich gut vorbereitetes Verfahren.

Die Erarbeitung des Verfahrens erfolgt in drei Schritten:

1. Bedarfserfassung
2. Strukturierung des Prozesses
3. Funktionale Ausschreibung / Projektbusinessplan

Projektbearbeitung

Die Firma Vellows AG hat in Zusammenarbeit mit De Plek (Joris van Wezemaal) die oben genannten Schritte erarbeitet. Im Zuge der laufenden Bearbeitung hat sich das Projekt intensiviert und stark konkretisiert, sodass diverse Schlüsselnutzer für das Projekt definiert werden konnten:

- Sonderschule
- Plattform Glattal
- Ludothek und Bibliothek
- Genossenschaft Migros Zürich
- Diverse Wohneinheiten

Um die Bedürfnisse der einzelnen Nutzer tragfähig in das Projekt integrieren zu können, wurden mit allen Parteien Einzelgespräche geführt.

Um die daraus gewonnenen Erkenntnisse nun vertieft in das Projekt einarbeiten zu können, soll das Flächen- und Raumprogramm weiter vertieft und detailliert werden. Die Schlüsselnutzer sollen anhand der vertieften Abklärungen mittels Absichtserklärung / Letter of intent (LOI) enger an das Projekt gebunden werden.

Zusätzlich soll der politische Prozess vorbereitet sowie erste planerische Vorgaben (wie z.B. Abstimmungen mit den Behörden, BIM-Planung, Spezialabklärungen mit der SBB bezgl. Tunnel) erarbeitet werden.

Um die Wirtschaftlichkeit und die finanziellen Rahmenbedingungen genauer steuern zu können, muss der Projektbusinessplan in verschiedenen Varianten ausgearbeitet sowie eine Abbildung zu verhandelnder Mietkonditionen erstellt werden.

Auf diese Weise sollen verbindliche Nutzerbelegungen, ein konsolidierter Stakeholder-Konsens und die Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Projekts sichergestellt werden.

Die Firma Vellows AG hat die Leistungen in Ihrer beiliegenden Offerte 2 vom 07.09.2026 in Höhe von Fr. 174'376 inkl. MwSt. genauer beschrieben und soll mit der weiteren Planung beauftragt werden.

Unterstützung einer funktionalen Ausschreibung Untergrund

Das Grundstück Kat.-Nr. 3002 liegt direkt oberhalb des SBB-Tunnels, welcher Winterthur mit dem Flughafen Zürich verbindet. Die Überdeckung ist in diesem Bereich eher gering, weswegen Tiefbauarbeiten zwingend vertieft betrachtet und exakt ausgeschrieben werden müssen.

Die Firma Basler & Hofmann, welche bereits Abklärungen bezgl. des SBB-Tunnels für die Erstellung des Projekts «The Circle» getroffen hat, soll die funktionale Ausschreibung vor allem in Bezug auf die technischen Anforderungen und Abklärungen mit der SBB begleiten. Die Abklärungen werden derzeit mit rund Fr. 12'000 inkl. MwSt. veranschlagt und sollen im effektiven Zeitaufwand abgerechnet werden.

BIM-Planung

Die Suche nach einem Gesamtleistungserbringer, welcher im selektiven Verfahren mit Dialog gefunden werden soll, bedarf bereits im Auswahlverfahren eine intensive und integrale Zusammenarbeit und klare Definition der geforderten Leistungen. Daher müssen bereits in einer frühen Phase auch die Anforderungen an die Planung klar definiert werden. Die Firma Me22 ist bereits seit Entstehung der BIM-Planung aktiv und hat über die Jahre diverse komplexe Projekte in Bezug auf BIM-Planung begleitet. Sie soll dabei helfen, die BIM-Ziele klar zu definieren, Richtlinien und Standards festlegen und den dazugehörigen Leistungsbeschrieb und das Pflichtenheft zu erstellen. Für die Erarbeitung eines konkreten Pflichtenhefts wurden die folgenden Schritte und Leistungen angeboten:

Definition der BIM-Ziele	Fr.	3'600.00
Erstellen Richtlinien und Standards	Fr.	10'800.00
Bedarfsanalyse und Technologien	Fr.	1'800.00
<u>Leistungsbeschrieb und Pflichtenheft</u>	<u>Fr.</u>	<u>5'400.00</u>
Zwischentotal	Fr.	21'600.00
<u>MwSt. 8.1%</u>	<u>Fr.</u>	<u>1'749.60</u>
Angebotssumme	Fr.	23'349.60

Die Firma Me22 soll mit den Leistungsphasen 1 - 4 zu Fr. 23'349.60 beauftragt werden.

3. Kreditrechtliche Überlegungen

Das Grundstück Kat.-Nr. 3002 stellt derzeit Pflichtparkplätze für das Zentrum Schluefweg. Um das Grundstück bebauen zu können, muss daher ein Ersatz für die Pflichtparkplätze erstellt werden. Das Projekt Claudunum setzt sich daher aus drei unterschiedlichen Kostenstellen zusammen.

340.5030.040	Parkhaus Schluefweg
942.7020.540	Wohnhaus beim Parkhaus
942.7020.541	Neubau Claudunum

Die Projekte sind inhaltlich miteinander so verknüpft, dass eine voneinander getrennte Planung nicht möglich ist. Im Budget 2026 wurden für das Konto 942.7020.540 Kosten in Höhe von Fr. 200'000 eingestellt. Da die Planungen jedoch nicht losgelöst voneinander erfolgen können, sind die Kosten ebenso wenig voneinander zu trennen und sollen in künftigen Budgets konsolidiert werden.

Die Kosten für die Planung, welche im Jahr 2026 noch erfolgen soll, damit der Zeitplan eingehalten werden kann, stellen sich wie folgt zusammen:

Projektbearbeitung	Fr.	174'376.00
funktionale Ausschreibung	Fr.	12'000.00
<u>BIM-Planung</u>	Fr.	<u>23'349.60</u>
Total	Fr.	209'725.60
<u>Rundungen / Unvorhergesehenes</u>	Fr.	<u>10'274.40</u>
Notwendiger Kredit	Fr.	220'000.00

Der zu sprechende Kredit ist folgerichtig in Kosten innerhalb des Budgets und in Kosten ausserhalb des Budgets zu unterteilen und entsprechend zu beantragen.

Beschluss:

1. Für die weitere Planung des Projekts „Neubau Claudunum“ wird im Sinne von GO Art. 29 Abs. 2 lit. c ein Kredit in der Höhe von Fr. 200'000.00 (inkl. MWST) zu Lasten 942.7020.541 im Rechnungsjahr 2026 innerhalb des Budgets bewilligt.
2. Für die weitere Planung des Projekts „Neubau Claudunum“ wird im Sinne von GO Art. 29 Abs. 2 lit. d ein Kredit in der Höhe von Fr. 20'000.00 (inkl. MWST) zu Lasten 942.7020.541 im Rechnungsjahr 2026 ausserhalb des Budgets bewilligt.
3. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt die Unternehmen gemäss Erwägungen zu beauftragen.

Mitteilung an:

- De plek GmbH, Dr. Joris van Wezemaal, Appenzellerstrasse 15, 8049 Zürich (mit separatem Schreiben)
- Bereichsleiter Finanzen+Logistik
- Bereichsleiter Lebensraum
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen
- Leiter Liegenschaften

Für Rückfragen ist zuständig: Mirco Winkenbach, Leiter Liegenschaften, 044-815 12 68

STADTRAT KLOTEN



Kurt Hottinger
Stadtpräsident



Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

Versandt: 16. Sep. 2026