



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

07. April 2026 · Beschluss 157-2026

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

Sandra Eberhard (SVP), Interpellation, "Zukunft der Alterswohnungen und Pflegeinfrastruktur in Kloten"; Beantwortung

1. Interpellation

Die Stadt Kloten steht aufgrund des demographischen Wandels vor bedeutenden Herausforderungen. Die Bevölkerung wächst, und der Anteil älterer Menschen nimmt kontinuierlich zu. Viele aktuelle und künftige Seniorinnen und Senioren wollen so lange wie möglich selbständig leben – bevorzugt im Stadtzentrum, wo Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsdienste, ÖV- Anschlüsse und soziale Kontakte in unmittelbarer Nähe sind. Gleichzeitig bestehen in Kloten zu wenige altersgerechte, bezahlbare und barrierefreie Wohnungen, auch mit den Wohnungen im Chasern bis 2030.

Mehrer Indikatoren- darunter auch die Einschätzung der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich – bestätigen den steigenden Bedarf an Alterswohnungen und Pflegeangeboten. Die Stadt besitzt zudem zentrale Grundstücke, die sich für eine solche Nutzung eignen würden, insbesondere, aber nicht ausschliesslich die Parzellen 82 und 2562 an der Gerbegasse/ Kalchengasse («Höchhus»). Für diese Parzellen gab es vor einigen Jahren vom Architekten Albert Hotz bereits ein solches Projekt, das bestimmt noch im Archiv zu finden ist.

Um die zukünftige Versorgung sicherzustellen, muss heute gehandelt werden. Die Ausführungen von Stadtrat Kurt Hottinger im Klotener Anzeiger vom 18.12.2025 waren aufschlussreich. Dennoch möchten wir mit den nachfolgenden Fragen klären, welche zusätzlichen Planungen der Stadtrat per sofort oder in naher Zukunft verfolgt und wie die Stadt rechtzeitig die Infrastruktur schafft, die die ältere Bevölkerung in den kommenden Jahren benötigt.

1. Welche konkreten Unterstützungs- und Betreuungsangebote sind im Projekt «Chasern» für die Alterswohnungen vorgesehen (z.B. Betreuung, Notruf, Beratung, Dienstleistungen)?
2. Sind diese Angebote direkt im Quartier Chasern angesiedelt, sodass sie kurz, sicher und selbständig erreichbar sind?
3. Welche quartierbezogenen Infrastrukturen (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Café, Gemeinschaftsräume, KITA/ Kindergarten) sind innerhalb oder in unmittelbarer Nähe der Überbauung geplant?
4. Sieht der Stadtrat Chancen in einer bewussten Durchmischung (z.B. Wohnen für Lehrlinge, Studierende mit älteren Menschen) in solchen Anlagen, um soziale Vielfalt und Belebung zu fördern?
5. Wie wird im Projekt Chasern verbindlich und langfristig sichergestellt, dass eine soziale und altersbezogenen Durchmischung tatsächlich nachhaltig stattfindet und nicht nur konzeptionell vorgesehen ist?
6. Sind beim geplanten altersgerechten und barrierefreien Wohnraum in der Stadtmitte, insbesondere auf den Parzellen 82 und 2562, Kombinationen aus Alterswohnungen, Wohnen Plus und Pflegeangeboten im selben Gebäude oder Areal vorgesehen?

7. Wie berücksichtigt die Stadt die zentrale Bedeutung der Stadtmitte für ältere Menschen bei der räumlichen und funktionalen Planung von Wohnen, Betreuung und Pflege?
8. Bis wann ist mit einer Machbarkeitsstudie oder einer Konzeptphase zu rechnen?
9. Wie beeinflusst die kantonale Pflegebettenplanung die strategischen Absichten und Handlungsspielräume der Stadt Kloten im Bereich Pflege im Alter?
10. Wie sieht der konkrete zeitliche Ablauf für die Planung, den Bau und die Inbetriebnahme zusätzlicher Angebote im Bereich des altersgerechten Wohnraums «Wohnen Plus» in Kloten aus?
11. Weshalb sind in Kloten bislang keine Angebote von spezialisierten Anbietern (zB. Tertianum, Oase oder vergleichbare Modelle) vorhanden, und prüft der Stadtrat entsprechende Kooperationen und/ oder sind ähnliche Projekte bereits vorgesehen?

Schlussbemerkung

Die Herausforderungen des demographischen Wandels betreffen alle Generationen und fordern klare, vorausschaubare Planung. Die Stadt Kloten hat in den letzten Jahren zu Recht stark in Bildungs- und Sportinfrastruktur investiert. Jetzt ist es zentral, dass auch die ältere Bevölkerung langfristig Wohn- und Betreuungssicherheit erhält, möglichst im Zentrum, erreichbar, bezahlbar und gut in das soziale Leben der Stadt eingebettet. Mit dieser Interpellation soll der Stadtrat aufzeigen, wie er die notwendigen Schritte zur Sicherstellung von Wohn- und Betreuungssicherheit im Zentrum von Kloten plant und priorisiert.

Beantwortung

Frage 1: Welche konkreten Unterstützungs- und Betreuungsangebote sind im Projekt «Chasern» für die Alterswohnungen vorgesehen (z.B. Betreuung, Notruf, Beratung, Dienstleistungen)?

Die Suche nach der Bauträgerschaft und die Konzeption des Projekts basieren auf dem «Lei(s)tbild Chasern», welches durch die Stadt Kloten mit der Bevölkerung 2021 ausgearbeitet wurde. Nachdem die Baugenossenschaft SILU als Siegerin der Ausschreibung hervorgegangen ist, wurde im November 2024 ein Dialoganlass mit der Bevölkerung durchgeführt, an welchem die Anforderungen an das Projekt zusätzlich vertieft wurden. Diese Erkenntnisse wurden in das Studienauftragsverfahren implementiert, welches voraussichtlich bis Mitte 2026 abgeschlossen werden kann.

Im Quartier Chasern soll eine genossenschaftliche Wohnsiedlung für unterschiedliche Lebensphasen und vielfältige Lebensmodelle entstehen. Ein Angebot an kollektiv nutzbaren Gemeinschaftsflächen und vielfältigen öffentlichen Begegnungsorten sowie ein öffentlicher Quartierpark als multifunktionaler Treffpunkt im Grünen für Spiel, Erlebnis und Begegnung ist ebenfalls vorgesehen. Insgesamt sollen rund 120 Wohnungen entstehen, davon mindestens 30 neue Alterswohnungen. Anfang März 2026 startet unter der Federführung der SILU (Baurechtsnehmerin) die Gesamtsanierung des vormalige Alterszentrums Chasernweg 20. Bereits Mitte 2027 werden hier 20 zeitgemäss sanierte Alterswohnungen bezogen werden können. Über das erwähnte Studienauftragsverfahren wird eine Einbettung in die neue Siedlung Chasern sichergestellt.

Unter «Alterswohnungen» wird das Konzept «Wohnen plus» verstanden. Selbstverständlich sind sämtliche Wohnungen – unabhängig für welche Anspruchsgruppen – behindertengerecht und anpassbar ausgestaltet.

Das Raumprogramm der SILU basiert auf diesen Grundlagen und umfasst gemäss dem Programm des Studienauftrages folgenden Nutzungsmix:

- 5% 1,5-Zimmer-Wohnungen bzw. Studios;
- 20% 2,5-Zimmer-Wohnungen;
- 25% 3,5-Zimmer-Wohnungen;
- 35% 4,5-Zimmer-Wohnungen;

- 15% 5,5-Zimmer-Wohnungen;
- zumietbare Jokerzimmer, z.B. für Besuchende;
- Gemeinschaftlich genutzte Flächen: Waschsalon, Pavillon mit Gemeinschaftsraum, Werkstatt;
- Geschäftsstelle der SILU und Hauswartsstützpunkt SILU.

Die Wohnbauten für das Segment «Wohnen plus» werden nach den Anforderungen der Planungsrichtlinie «altersgerechte Wohnbauten» geplant. Der Wohnungsspiegel umfasst dabei 30% 1,5-Zimmer-Wohnungen, 50% 2,5-Zimmer-Wohnungen und 20% 3-Zimmer-Wohnungen.

Auch öffentliche Nutzungen sollen in der Siedlung Platz finden, welche mithelfen, den Gewerbeanteil zu erfüllen:

- Dreifach-Kindergarten und Zahnarztpraxis (um das städtische Grundstück Thalwisenstrasse 16 für zusätzlichen Wohnraum frei zu spielen);
- Übungsräume für die Musikschule;
- Kiosk / Bistro;
- Räume für Spitex, Podologie, Kosmetik oder Therapie.

Die vorstehenden Ausführungen umschreiben die räumlichen Gegebenheiten und zeigen das räumliche Potential, welches genutzt werden soll. In Entwicklung steht hingegen noch das konkrete Betreuungs- und Unterstützungsangebot, welches zurzeit gemeinsam mit der SILU erarbeitet wird.

Frage 2: Sind diese Angebote direkt im Quartier Chasern angesiedelt, sodass sie kurz, sicher und selbständig erreichbar sind?

Ja.

Frage 3: Welche quartierbezogenen Infrastrukturen (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Café, Gemeinschaftsräume, KITA/ Kindergarten) sind innerhalb oder in unmittelbarer Nähe der Überbauung geplant?

Vgl. dazu Frage 1. Das Raumprogramm bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten.

Frage 4: Sieht der Stadtrat Chancen in einer bewussten Durchmischung (z.B. Wohnen für Lehrlinge, Studierende mit älteren Menschen) in solchen Anlagen, um soziale Vielfalt und Belebung zu fördern?

Eine gute Durchmischung hilft, soziale Segregation zu vermeiden. Der Stadtrat setzt deshalb bewusst auf eine Durchmischung. Dies ist am Beispiel der Entwicklung der Chasern-Überbauung gut sichtbar. Die Überbauung soll dem tendenziell sozial eher wenig durchmischten Hohrainli-Quartier neue Impulse verleihen und attraktiven sowie bezahlbaren Wohnraum für eine breite Palette an Anspruchsgruppen bereitstellen. Dabei sollen die verschiedenen sozialen Schichten, Junge, Alte, Single und Familien an einem Ort zu einer ausgewogenen durchmischten Bewohnerschaft zusammengeführt werden. Dies ist auch der Grund, weshalb der Stadtrat trotz grosser Nachfrage nicht eine ausschliessliche «Alterssiedlung» plant.

Frage 5: Wie wird im Projekt Chasern verbindlich und langfristig sichergestellt, dass eine soziale und altersbezogenen Durchmischung tatsächlich nachhaltig stattfindet und nicht nur konzeptionell vorgesehen ist?

Zurzeit befindet sich das Projekt noch in der Planungsphase, die Umsetzung wird in den nächsten vier bis fünf Jahren erwartet. Für die aktuell laufende Planungsphase wurden mit der SILU die Ziele und Rahmenbedingungen in einem Letter of Intent (LOI) festgelegt. Im LOI wurde unter anderem festgehalten:

Der Wohnungsmix der künftigen Wohnüberbauung soll im Hinblick auf eine ausgewogene Durchmischung der Bewohnerschaft und ein lebendiges Quartier angelegt werden. Neben kleineren bis grossen Familienwohnungen soll unter dem Titel «Wohnen Plus» auch Wohnraum für die ältere Bevölkerung entstehen.

Die Grundstücke sollen – nach Abschluss des Studienauftrages – im Baurecht an die SILU abgegeben werden. Zentrale Bausteine dieses Baurechtsvertrags sind eine ausgewogene Durchmischung der Bewohnerschaft, mit einem klaren Schwerpunkt bei der älteren Generation. Über den Baurechtsvertrag wird der Gemeinderat (evtl. auch der Souverän) entscheiden können.

Frage 6: Sind beim geplanten altersgerechten und barrierefreien Wohnraum in der Stadtmitte, insbesondere auf den Parzellen 82 und 2562, Kombinationen aus Alterswohnungen, Wohnen Plus und Pflegeangeboten im selben Gebäude oder Areal vorgesehen?

Konkret zur Nutzung der Parzellen 82 und 2562, «Höch Huus»:

Der Kanton Zürich überarbeitet derzeit die kantonale Pflegeheimbettenplanung, weshalb auch das Pflegegesetz überarbeitet wird. Ziel der Reform ist die langfristige Sicherstellung von genügend Pflegeplätzen, eine bessere (regionale) Steuerung des Angebotes und eine höhere Qualität der Dienstleistungen. Die beiden genannten Grundstücke «Höch Huus» sind aufgrund dieser noch nicht abgeschlossenen Planung vorderhand für den Ausbau von (allfälligen) Pflegeplätzen reserviert. Es wird erwartet, dass die Pflegeheimliste im Frühjahr 2028 in Kraft tritt. Solange keine Klarheit über den Pflegebettenbedarf besteht, muss sich der Stadtrat Optionen für deren Erfüllung offenhalten.

Weiter sind die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 82 und 2562 im Rahmen des Glattalbahnprojektes als Bauinstallationsplätze temporär enteignet worden. Während der voraussichtlichen Bauphase 2027 bis 2031 stehen die Grundstücke deshalb nicht zur Verfügung.

Zur allgemeinen Frage:

Wie bereits in der Antwort zu Frage 5 ausgeführt, ist der Stadtrat davon überzeugt, dass von gut durchmischten Überbauungen die gesamte Stadtentwicklung, aber auch die Bewohnenden profitieren können. Dies ist auch der Grund, weshalb der Stadtrat, z.B. bei Gestaltungsplänen, grossen Wert auf unterschiedliche Wohnungsgrössen legt. Nur wenn die Gebäude die entsprechenden baulichen Strukturen aufweisen, kann im Betrieb überhaupt erst eine Durchmischung erzielt werden.

Frage 7: Wie berücksichtigt die Stadt die zentrale Bedeutung der Stadtmitte für ältere Menschen bei der räumlichen und funktionalen Planung von Wohnen, Betreuung und Pflege?

Die Alterspolitik der Stadt Kloten ist im Alterskonzept, welches 2023 überarbeitet wurde, festgeschrieben. Das Konzept folgt dabei dem Leitsatz «Zuhause alt werden mit ambulanter und stationärer Unterstützung». Die Mehrheit der Menschen wünschen sich auch im hohen Alter in der angestammten Wohnform und Umgebung zu leben, darin fühlen sie sich wohl und sicher. Oft bewohnen sie aber grosse Wohnungen allein. Die Kinder sind weggezogen und nicht regelmässig vor Ort. Eine grosse Anzahl älterer Menschen kann auf keine Unterstützung der Angehörigen zurückgreifen. Die Kinder und nahe Bezugspersonen leben oftmals weit weg.

Um diesem Grundsatz zu folgen, braucht es auch ein entsprechendes Wohnungsangebot im Stadtzentrum, wo sich die Bedürfnisse des täglichen Lebens in nächster Nähe erfüllen lassen.

Die Herausforderung besteht darin, dass die Stadt Kloten nur über wenige Grundstücke in der Stadtmitte verfügt. Konkret sind dies die bereits erwähnten Grundstücke im «Höch Huus» und die Grundstücke südlich des Bahnhofs («Claudunum»). Aus diesem Grund hat der Stadtrat in den letzten Monaten bereits weitere Grundstücke erworben, um diese entwickeln zu lassen. Ein weiteres grosses Potential ist der mögliche Kauf des Grundstücks «Dorfstrasse 43» (Kat.-Nr. 3083) – der Gemeinderat wird nächstens über den Kauf entscheiden.

Der Stadtrat bereitet momentan eine Bauträgerausschreibung für die Beplanung und Bebauung von städtischen Grundstücken vor. Die Ausschreibung soll im März/April 2026 starten.

Weiter ist der Stadtrat mit verschiedenen Grundeigentümern und Investoren im Kontakt, um in geplanten Überbauungen das Segment der Alterswohnungen besser bedienen zu können. Das Problem besteht aber darin, dass aufgrund der hohen Grundstückspreise, der umfangreichen (architektonischen, energetischen und ökologischen) Anforderungen und auch der Mehrwertabgaben infolge einer Aufzoning im Stadtzentrum ohne Subventionierung kaum bezahlbare Wohnungen entstehen werden. Dies gilt selbst für Wohnungen, die nach dem Kostenmiete Prinzip vermietet werden. Dies deshalb, weil die sehr hohen Landpreise und Anforderungen auch bei «bezahlbaren» Überbauungen zu Buche schlagen.

Weiter ist im Entwurf der Wohnraumstrategie vorgesehen, dass im Rahmen von Sondernutzungsplänen in geeigneten Quartieren ein Anteil altersgerechter Wohnungen eingefordert wird.

Frage 8: Bis wann ist mit einer Machbarkeitsstudie oder einer Konzeptphase zu rechnen?

Wie bereits erwähnt, werden die Grundstücke «Höch Huus» zurzeit noch nicht entwickelt, bis die Pflegeheimbettenplanung abgeschlossen ist und Klarheit über den (regionalen) Bedarf besteht. Bezug im besten Fall ab ca. 2034/2035, sofern die Glattalbahn wie geplant umgesetzt wird.

Die Grundstücke «Claudunum» werden zurzeit entwickelt, wobei zu beachten ist, dass zunächst ein Parkhaus für die Pflichtparkplätze der Sport- und Freizeitanlagen sowie des Konferenzzentrums geplant, bewilligt und umgesetzt werden muss. Bezug im besten Fall ab ca. 2032.

Im Rahmen der Bauträgersuche für die Grundstücke an der «Dorfstrasse 13 - 17» und der «Dorfstrasse 43» ist mit einem Bezug ab 2030/32 zu rechnen.

Frage 9: Wie beeinflusst die kantonale Pflegebettenplanung die strategischen Absichten und Handlungsspielräume der Stadt Kloten im Bereich Pflege im Alter?

Siehe dazu die Ausführungen zu Frage 6. Die Stadt Kloten gehört zusammen mit Opfikon, Bassersdorf und Nürensdorf zur Versorgungsregion Bülach Südwest. Die Versorgungsregionen haben die Aufgabe, der Gesundheitsdirektion Empfehlungen/ Anträge für zusätzliche Pflegebetten in ihrer Region zu machen. Dies geschieht im Austausch mit den zugehörigen Gemeinden und Institutionen sowie auf Basis der aktuellen Bedarfsprognose. Weiterführende Informationen sind wie folgt zu finden: [Zwischenbericht: Statistische Grundlagen für die Versorgungsplanung der Alters- und Langzeitpflege im Kanton Zürich \(Obsan\)](#)

Frage 10: Wie sieht der konkrete zeitliche Ablauf für die Planung, den Bau und die Inbetriebnahme zusätzlicher Angebote im Bereich des altersgerechten Wohnraums «Wohnen Plus» in Kloten aus?

Siehe dazu Ausführungen zu Frage 7 in Bezug auf zentrale Wohnlagen.

Im Rahmen der Bauträgersuche wird auch das Grundstück Kat.-Nr. 2207 an der Talacherstrasse aktiviert. Offen ist noch, inwiefern an diesem Standort altersgerechte Wohnungen sinnvoll sind. Es braucht in Kloten aber Wohnungen für alle Segmente. Ein Bezug ist ab 2030/32 realistisch.

Im Gebiet «Chasern» werden die ersten neuen Alterswohnungen am Chasernweg 20 bereits 2027/2028 zur Verfügung stehen. Die zweite Etappe folgt ab 2031.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Katholische Kirchgemeinde am Rosenweg ebenfalls ein Projekt für Alterswohnungen, betreutes Wohnen plant. Der dafür notwendige Gestaltungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten entwickelt. Der Umsetzungszeitpunkt ist offen und liegt in der Hand der Eigentümerschaft.

Frage 11: Weshalb sind in Kloten bislang keine Angebote von spezialisierten Anbietern (zB. Tertianum, Oase oder vergleichbare Modelle) vorhanden, und prüft der Stadtrat entsprechende Kooperationen und/oder sind ähnliche Projekte bereits vorgesehen?

Die spezialisierten Anbieter/innen von «Seniorenresidenzen» bedienen das Segment von Personen mit mittlerem bis gehobenem Einkommen/Vermögen. Mit diesen Konzepten erreichen sie das Gros der Klotener Bevölkerung, welche tendenziell einkommens- und vermögensschwächer ist, nicht. Auch für die Anbieter/innen von solchen Konzepten liegt das Problem aber darin, dass sie über keine Grundstücke an der gewünschten Lage verfügen oder diese für einen sehr hohen Preis erwerben müssten.

Aus Sicht der Stadt Kloten ist eine Diversifizierung der «Altersangebote» grundsätzlich erstrebenswert. Andererseits muss auch bedacht werden, dass gerade kostengünstige Projekte oftmals nur zustande kommen, wenn verschiedene Preiskategorien in einer Überbauung angeboten werden können (Quersubventionierung).

Beschluss Stadtrat:

Der Stadtrat genehmigt die Antwort zur Interpellation Sandra Eberhard, SVP, betreffend «Zukunft der Alterswohnungen und Pflegeinfrastruktur in Kloten». Er bittet die Interpellantin um Kenntnisnahme.

Beschluss:

1. Die Antwort des Stadtrats zur Interpellation 2026-0216, "Zukunft der Alterswohnungen und Pflegeinfrastruktur in Kloten" wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Interpellation 2026-0216, "Zukunft der Alterswohnungen und Pflegeinfrastruktur in Kloten" gilt als stillschweigend abgeschlossen.

Mitteilung an:

- Sandra Eberhard, SVP
- Gemeinderat
- Verwaltungsdirektor
- Bereichsleiter Gesundheit + Alter
- Bereichsleiter Lebensraum

GEMEINDERAT KLOTEN

Für den getreuen Auszug

Versandt: -7. April 2026



Jacqueline Tanner

Ratssekretärin