



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

16. Juni 2026 · Beschluss 154-2026

6.0.5.4 Gestaltungsplanung

IDG-Status: öffentlich

Privater Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115 - 121; 260603 städtebaulicher Vertrag; Genehmigung

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat mit Beschluss 9-2026 vom 20. Januar 2026 den privaten Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115 – 121 zustimmend zur Festsetzung an den Gemeinderat verabschiedet. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige, nachhaltige und gemischt genutzte Gesamtüberbauung auf der Parzelle Kat.-Nr. 6391 an zentraler Lage im Stadtzentrum geschaffen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 28. August bis 27. Oktober 2025 reichte die SP Kloten eine Einwendung mit dem Antrag ein, dass auf die aus dem Gestaltungsplan resultierende Mehrausnützung nach § 49b des Planungs- und Baugesetzes ein Mindestanteil von 50% preisgünstige Wohnungen festzulegen sind.

Im Bericht zu den Einwendungen wird dazu festgehalten, dass die Einwendung im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden kann. Die Gründe sind dem Bericht zu den Einwendungen zu entnehmen.

Nach der Verabschiedung des Gestaltungsplans durch den Stadtrat an den Gemeinderat hat sich die Grundeigentümerschaft dazu entschieden, dem Antrag der SP mittels eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Kloten nachzukommen. In der Folge wurde der Mehrwert und die Mehrwertabgabe unter Berücksichtigung eines Mindestanteils von 50% preisgünstiger Wohnungen für den durch den Gestaltungsplan ermöglichten zusätzlichen Wohnraum (in Kostenmiete) durch Wüest Partner neu berechnet und ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet. Die Laufzeit des Vertrags wurde auf 20 Jahre festgelegt, was einem baulichen Erneuerungszyklus entspricht. Durch die Einpreisung des Anteils an preisgünstigen Wohnungen reduziert sich die Mehrwertabgabe. Allreal verzichtet auf die Inanspruchnahme der verminderten Mehrwertabgabe und leistet die gesamte Mehrwertabgabe ohne die Einpreisung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum. Der städtebauliche Vertrag verpflichtet die Allreal, den Anteil an preisgünstigen Wohnungen im Umfang von mindestens 600 m² Hauptnutzfläche (HNF) während einer Laufzeit von 20 Jahren nach dem Prinzip der Kostenmiete resp. den Bestimmungen gemäss Beilage «Definition und Berechnung der Kostenmiete» zu vermieten.

2. Erwägungen

Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Kloten und Allreal Office AG lautet wie folgt:

**Städtebaulicher Vertrag über den Mehrwertausgleich
zum Privaten Gestaltungsplan «Schaffhauserstrasse 115-121»**

zwischen

Allreal Office AG, CHE-101.102.282, c/o Allreal Generalunternehmung AG, Lindbergh-Allee
1, 8152 Glattpark (Opfikon), Eigentümerin der Liegenschaft Kataster Nr. 6391

(nachfolgend «Allreal»)

und

Stadt Kloten, besondere Rechtsform, UID CHE-114.859.756
vertreten durch den Stadtrat

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

nachfolgend zusammen „Vertragsparteien“ genannt

1. Einleitung

Der private Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115 – 121 schafft auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6391 die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer architektonisch sowie städtebaulich besonders gut gestalteten Überbauung und Umgebung im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG.).

Die Vertragsparteien vereinbaren in diesem städtebaulichen Vertrag die Schaffung eines Anteils von preisgünstigem Wohnraum.

2. Grundlage der Mehrwertermittlung

Mit dem privaten Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115 - 121 erhöht sich die bauliche Ausnützung um ca. 184 %. Der private Gestaltungsplan untersteht der kommunalen Mehrwertabgabe gemäss kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz und Art. 4a Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten. Es gilt ein kommunaler Abgabesatz von 25% (Art. 4a Abs. 3 BZO).

Die Bestimmung des Mehrwerts basiert auf dem Gutachten «Mehwertermittlung» von Wüest und Partner vom 11. August 2025 und ergibt für das Grundstück Kat.-Nr. 6391 mit einer Fläche von 7'642 m² folgende Werte:

Mehrwert	Fr.	5'760'000
Mehrwertabgabe	Fr.	754'000

Die Mehrwertabgabe wird per Datum der Baufreigabe für die Überbauung gemäss vorgenanntem Gestaltungsplan fällig und ist innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus.

3. Anteil preisgünstiger Wohnraum

Mit dem privaten Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115 – 121 wird gegenüber den Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung zusätzlicher Wohnraum von 1'200 m² Hauptnutzfläche (HNF) gemäss SIA-Norm 416 geschaffen.

Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum wird mit 50% auf die Mehrausnützung (Wohnnutzung) festgelegt. Daraus resultieren mindestens 600 m² Hauptnutzfläche (HNF) für das preisgünstige Wohnen.

4. Berechnung preisgünstiger Wohnraum

Die Berechnung der Mietzinse zum preisgünstigen Wohnraum erfolgt nach der Beilage «Definition und Berechnung der Kostenmiete», welche einen integrierenden Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages bildet.

Im Rahmen dieses städtebaulichen Vertrags werden die «tatsächlichen» Baukosten mit den im Gutachten «Mehrwertermittlung» von Wüest und Partner vom 11. August 2025 «ermittelten» Baukosten, indexiert auf der Basis des Baukostenindex ab Unterzeichnung dieses Vertrages, ersetzt. Dies garantiert, dass im städtebaulichen Vertrag die Anfangsmietzinse bereits verbindlich festgelegt werden können.

5. Verzicht auf Ausgleich des Mehrwerts und auf die Anrechnung an die Mehrwertabgabe

Allreal verzichtet auf die Inanspruchnahme der verminderten Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF 487'000, obwohl sie aufgrund der Bereitstellung von 50% preisgünstigem Wohnraum von der Mehrausnützung gemäss MAG dazu berechtigt wäre, und leistet die gesamte Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF 754'000.

6. Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnraum

Gestützt auf die Berechnung von Wüest und Partner vom 30. April 2026, revidiert am 8. Juni 2026, zum preisgünstigen Wohnraum resultieren die folgenden Anfangsmietzinse pro Quadratmeter und Jahr:

Anfangsmietzins pro Quadratmeter und Jahr: CHF 261 / m² / Jahr

Der Anfangsmietzins für die preisgünstigen Wohnungen wird auf Basis der bis zum Mietbeginn inflationsbereinigten Wert gemäss der Berechnung von Wüest und Partner vom 30. April 2026, revidiert am 8. Juni 2026, festgelegt.

Die Festlegung der preisgünstigen Wohnungen (Grösse und Lage) liegt im Ermessen der Eigentümerschaft.

Die reguläre Anpassung der Mietzinse erfolgt gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) insb. unter Berücksichtigung des Referenzzinssatzes und des Landesindex der Konsumentenpreise.

Im Falle von Sanierungen oder umfassenden Überholungen können wertvermehrende Investitionen in dem Rahmen auf die Mieten überwälzt werden, welche die dannzumal geltenden Vorschriften des Mietrechtes zulassen.

Alle 10 Jahre werden die Mietzinse durch die Grundeigentümerschaft überprüft, um sicherzustellen, dass die Preisgünstigkeit gewahrt bleibt. Die Ausgangslage bildet die vereinbarte Basis der Berechnung von Wüest und Partner vom 30. April 2026, revidiert am 8. Juni 2026. Die Grundeigentümerschaft reicht den Nachweis bei der Stadt Kloten unaufgefordert ein.

Die Verpflichtung zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum endet nach 20 Jahren ab Bezugsbereitschaft der Überbauung. Allreal ist nach Ablauf dieser Dauer frei, die Wohnungen zu marktüblichen Mietzinse zu vermieten.

7. Grundbucheintrag

Die in Ziff. 4.2.2. vereinbarte Regelung über den preisgünstigen Mietraum wird im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 6391 mit folgendem Text an- bzw. vorgemerkt:

- *Die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 6391 hat sich gemäss dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Kloten vom 16.06.2026 verpflichtet, auf einer Hauptnutzfläche (HNF) von insgesamt 600 m² für die Dauer von 20 Jahren seit Bezugsbereitschaft preisgünstige Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete anzubieten. Der Mietzins richtet sich nach dem städtebaulichen Vertrag vom 16.06.2026 resp. den Bestimmungen gemäss Beilage «Definition und Berechnung der Kostenmiete».*
- *Nach Ablauf der 20-jährigen Dauer ist diese Anmerkung im Grundbuch zu löschen. Die Stadt Kloten verpflichtet sich, dannzumal die entsprechende Löschungsbewilligung zuhanden des Grundbuchamtes zu erteilen.*
- *Für die Mehrwertabgabe wird auf dem Grundstück Kat. Nr. 6391 das gesetzliche Pfandrecht nach § 9 MAG mit Fr. 754'000 eingetragen. Diese Vormerkung ist nach Bezahlung der Mehrwertabgabe durch Allreal zu löschen. Die Stadt Kloten verpflichtet sich, die Löschungsbewilligung innert 20 Tagen seit Zahlung zuhanden des Grundbuchamtes zu erteilen.*

8. Weitere Bestimmungen

8.1. Rechtsschutz

Die Vertragsparteien vereinbaren, Streitigkeiten aus diesem Vertrag zunächst auf dem Weg der Mediation mit hälftiger Kostentragung zu regeln. Sie bestimmen den Mediator oder die Mediatorin gemeinsam. Kommt innert 90 Tagen seit Ernennung der Mediatorin oder des Mediators keine Einigung zustande, steht es jeder der Vertragsparteien frei, alternativ zur Mediation das Klageverfahren beim Verwaltungsgericht gemäss §§ 81 ff. Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) einzuleiten. Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

8.2. Rechtsnachfolge / Überbindung

Sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages sind von der Allreal vorbehaltlos einem Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden.

8.3. Zustandekommen des Vertrags und salvatorische Klausel

Dieser Vertrag tritt mit der Genehmigung durch die zuständigen Organe der Parteien und der Rechtskraft des Gestaltungsplans Schaffhauserstrasse 115 – 121 vom 15.12.2025 in Kraft. Geringfügige Anpassungen des Gestaltungsplans hindern das Inkrafttreten des Vertrags nicht.

Sollte dieser Vertrag und/oder der Gestaltungsplan nicht genehmigt bzw. von den zuständigen Instanzen abgelehnt werden, fällt dieser Vertrag ohne Weiteres dahin.

Falls sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus technischen oder rechtlichen Gründen als undurchführbar oder unwirksam erweisen, so berührt das die Gültigkeit des Vertrages als Ganzes nicht und es wird durch die Vertragsparteien nach einer gleichwertigen Regelung gesucht.

9. Unterzeichnung

Dieser Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Jede Partei erhält ein Originalexemplar inklusive Anhang.

Für die Allreal Office AG:

Ort, Datum.....

.....
Silvan Zehnder
Leiter Portfolio- und Assetmanagement

.....
Peter Pantucek
Leiter Verkauf/Vertragswesen

Für die Stadt Kloten

Ort, Datum.....

.....
René Huber
Stadtpräsident

.....
Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

3. Kommunale Mehrwertabgabe

Die Allreal Office AG leistet trotz des städtebaulichen Vertrags mit der Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum im Umfang von 600 m² während einer Laufzeit von 20 Jahre die gesamte Mehrwertabgabe in der Höhe von Fr. 754'000. Somit entstehen für die Stadt Kloten keine Mindereinnahmen.

Beschluss:

1. Der Städtebauliche Vertrag über den Mehrwertausgleich zum Privaten Gestaltungsplan Schaffhauserstrasse 115 – 121 zwischen der Allreal Office AG und der Stadt Kloten wird genehmigt.
2. Die kommunale Mehrwertabgabe in der Höhe von Fr. 754'000 wird per Datum der Baufreigabe für die neue Überbauung fällig.

Mitteilung an:

- Gemeinderat
- Büro Gemeinderat
- Bereichsleiter Lebensraum
- Abteilung Finanzen
- Allreal Office AG, c/o Allreal Generalunternehmung AG, Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark (Opfikon)

Für Rückfragen ist zuständig:

Andreas Stoll, Bereichsleiter Lebensraum, Tel.-Nr. 044 815 12 33, andreas.stoll@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Stadtpräsident



Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

Versandt: 17. Juni 2026