



## PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

### 13. Sitzung des Gemeinderats Sitzung der 14. Legislaturperiode vom 07.11.2023

Vorsitz	Ratspräsident	Silvan Eberhard
Anwesend	Gemeinderat	30 Ratsmitglieder
	Stadtpräsident Stadtrat	René Huber Christoph Fischbach Kurt Hottinger Roger Isler Regula Kaeser-Stöckli Gaby Kuratli Mark Wisskirchen
	Verwaltungsdirektor	Thomas Peter
Protokoll	Ratssekretariat	Jacqueline Tanner
Entschuldigt abwesend	Gemeinderat	Roman Walt, GLP Tina Kasper, SVP
	Stadtrat	--
Ort	Stadtsaal Zentrum Schluefweg	
Dauer	18:00 Uhr – 19:40 Uhr	

## **Eröffnung**

Parlamentspräsident Silvan Eberhard eröffnet die 13. Sitzung des Gemeinderats der 14. Legislaturperiode vom 07.11.2023 und stellt die Anwesenheit von 29 Mitgliedern fest. Entschuldigt sind Roman Walt und Tina Kasper. Peter Nabholz wird später noch zur Sitzung stossen. Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig.

## **Traktandenliste**

Die Traktandenliste mit den Unterlagen ist rechtzeitig zugestellt worden. Zur Traktandenreihenfolge erfolgen keine Wortmeldungen, die Geschäfte werden wie vorgesehen behandelt.

- 1 Protokollgenehmigung
- 2 Mitteilungen des Gemeinderats
- 3 Postulat 8941; Roman Walt, GLP; Klotener Stromnetzstrategie; Beantwortung
- 4 Vorlage 2234; Privater Gestaltungsplan Dienstleistungsgebäude "Brüel Kloten"
- 5 Vorlage 7592; Kommunale Volksinitiative "Boden behalten - Kloten gestalten (Bodeninitiative)";  
Entscheid über Annahme/Ablehnung der Initiative und Gegenvorschlag

## **Protokoll**

Das Protokoll der 11. Gemeinderatssitzung der 14. Legislaturperiode vom 5. September wurde allen Gemeinderätinnen und Gemeinderäten rechtzeitig zugestellt. Es gab keine Rückmeldungen oder Änderungswünsche. Das Protokoll wird stillschweigend genehmigt und verdankt.

## 0.5.1 Versammlungen / Sitzungen

### **Mitteilungen des Gemeinderats**

Folgende Informationen zu Vorlagen und politischen Vorstössen wurden zugestellt:

- Vorlage 8765; Budget 2024 / Finanzplanung 2023-2027; Genehmigung Budget 2024 durch Stadtrat und Antrag an den Gemeinderat
- Vorlage 8518; Gemeindeordnung; Teilrevision 2023
- StR-Beschluss 286-2023 vom 24.10.2023; Postulat 8941; Roman Walt, GLP; Klotener Stromnetzstrategie; Beantwortung

Folgende Informationen sind zudem den Gemeinderatsmitgliedern zugestellt worden:

- GR-Beschlüsse der Sitzung vom 05.10.2023
- IG Steinacker + Stadt Kloten | Medienmitteilung: «Bänkli» im Steinacker mit Blick in die Zukunft
- GRPK: Protokolle der Sitzung vom 10.10.2023, 17.10.2023, 24.10.2023, 31.10.2023
- Einladung; Betriebs- und Gestaltungskonzept Schaffhauserstrasse, Infoveranstaltung
- Umfrage kommunale Parlamentsmitglieder
- Sitzungstermine Gemeinderat 2024/2025
- Protokoll der Ratsleitungssitzung vom 23.10.2023 / Pendenzenliste GR
- Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 05.09.2023
- Zur Kenntnisnahme; StR-Beschluss 287-2023 vom 24.10.2023; Strassenraumumgestaltung, Aufpflasterungen, Ausführungspaket 2023

07.11.2023 Beschluss Nr. 61-2023 Postulat 8941; Roman Walt, GLP; Klotener Stromnetzstrategie; Beantwortung

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

#### **Postulat 8941; Roman Walt, GLP; Klotener Stromnetzstrategie; Beantwortung / Ergänzungsbericht**

##### **Ausgangslage**

Am 16. Mai 2023 reichte Roman Walt, GLP und Mitunterzeichnende das folgende Postulat "Klotener Stromnetzstrategie" ein. Das Postulat wurde vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 6. Juni 2023 (Beschluss Nr. 38-2023) an den Stadtrat überwiesen.

*Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen,*

- *ob das Klotener Stromnetz den geltenden und insbesondere kommenden rechtlichen, technischen und gesellschaftlichen Anforderungen im Bereich Stromproduktion, -verteilung und -nutzung genügt.*
- *welche Massnahmen in welchen Zeiträumen und mit welchen Kostenfolgen zu treffen sind, um fehlende Anforderungen zu erfüllen.*

##### **Begründung:**

*An das Klotener Stromnetz stellen sich in den kommenden Jahren diverse An- und Herausforderungen: Die Ausschöpfung des lokalen Potenzials erneuerbarer Energien gemäss Klotener Gesamtenergiestrategie, Speichertechnologien, eine zunehmende Elektromobilität und die Umsetzung kantonaler und eidgenössischer Vorgaben aus dem Energiegesetz oder der Energiestrategie 2050 sind dabei nur einige Punkte, die es zu berücksichtigen gilt. Eine klare Stromnetzstrategie, welche diese Punkte aufgreift und nötige Massnahmen, Kosten und Zeiträume abbildet, fehlt aber.*

*Es ist daher nötig, rasch und in Zusammenarbeit mit dem lokalen Energieversorger Industrielle Betriebe Kloten AG das Stromnetz zu analysieren und zu prüfen, welche Entwicklungsschritte notwendig sind. Dies insbesondere im Hinblick auf die Ermöglichung der Ziele, welche die Klotener Gesamtenergiestrategie festhält. Die Prüfung soll die Entwicklungsschritte, Varianten, Zeiträume und Kostenfolgen enthalten.*

## Beantwortung

### – Zuständigkeiten

Der Stadtrat Kloten vertritt die Eigentümerinteressen der Bevölkerung von Kloten gegenüber der Industrielle Betriebe Kloten AG (ibk). Er nimmt diese Aufgabe im Rahmen der Gesetzgebung wahr. In der Eigentümerstrategie sind die Aufgaben und Verantwortlichkeiten folgendermassen festgehalten.

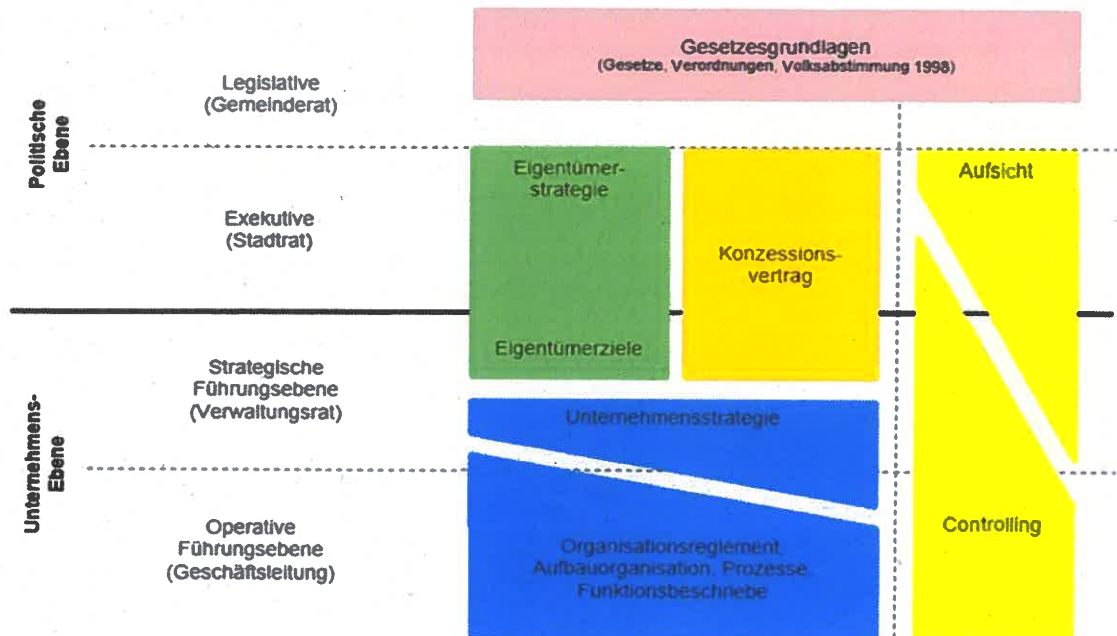


Abbildung 1: Die verschiedenen Ebenen der Zusammenarbeit zwischen der ibk AG und der Stadt Kloten (Quelle: Eigentümerstrategie Stadt Kloten / ibk AG)

Aus der Abbildung 1 ist ersichtlich, dass sich die Unternehmensstrategie samt den verschiedenen Einzelstrategien – so auch die Netzentwicklungsstrategie – in der Kompetenz und der Verantwortung des Verwaltungsrates der ibk AG befinden. Die Erstellung einer Strategie zum Bau und Betrieb des Stromnetzes ist somit nicht Aufgabe des Stadtrates. Der Verwaltungsrat der ibk AG ist im Rahmen der geltenden Gesetzgebung, speziell dem Stromversorgungsgesetz und dem Energiegesetz für die Stromversorgung der Stadt Kloten zuständig. Zusätzlich berücksichtigt er die kantonalen Rahmenbedingungen aus dem revidierten Energiegesetz sowie die Vorgaben der Stadt Kloten. Die Aufsicht über die Tätigkeiten der ibk AG nimmt hingegen der Stadtrat wahr. Dazu gehört auch die Aufsicht über die Versorgungssicherheit.

### – Versorgungssicherheit heute

Das heutige Stromnetz entspricht den rechtlichen, technischen und gesellschaftlichen Anforderungen. Die ibk AG ist seit der 1998 vollzogenen Verselbständigung für das Verteilnetz zuständig. Seither wurde Kloten jederzeit mit genügend Strom versorgt. Zu beachten ist der Umstand, dass die ibk AG hingegen nicht für eine über das Verteilnetz hinausgehende Versorgungssicherheit verantwortlich ist. Der Einfluss, z.B. auf die Verfügbarkeit von Strom, ist gering, zumal die ibk AG über keine eigenen Energieproduktionsanlagen verfügt.

Die Schweizerische Elektrizitätskommission (EiCom) überprüft mit ihrem spezialgesetzlichen Auftrag regelmässig alle 650 Verteilnetzbetreiber/innen der Schweiz. Sie überwacht die Einhaltung des Stromversorgungs- und Energiegesetzes, trifft die dazu nötigen Entscheide und erlässt Verfügungen. Die Überprüfung erfolgt über die gesamte Kostenrechnung, die Tarife und Preise, die Versorgungsqualität, die Investitionskosten usw. Sie überwacht dabei insbesondere auch die Sicherheit der Stromversorgung und den Zustand der Stromnetze. Da sich die Verteilnetzbetreiber/innen, somit auch die ibk AG, in einem regulierten Monopol befinden, ist die Kontrolle gross und der Handlungsspielraum der Verteilnetzbetreiber/innen klein.

Die Überprüfung durch die EiCom erfolgt jährlich per 30.3. anhand der Berichte zur Kosten- und Investitionsrechnung sowie der Versorgungssicherheit der ibk AG. Die Überprüfung ergibt jeweils, dass die ibk AG die Stromversorgung nach den einschlägigen Vorgaben betreibt.

– Versorgungssicherheit morgen

Die Unsicherheiten und die Herausforderungen für die Stromversorgung der Schweiz und damit auch für die Verteilnetzbetreiberin, die ibk AG, und die Stadt Kloten sind gross.

Politische und rechtliche Dimension

Die schweizerische Energiepolitik ist seit mehr als 20 Jahren einem steten Wandel unterworfen. Die Abfolge von Veränderungen, Neuerungen und Vorgaben wird immer kürzer, wobei aber ein klares Umsetzungskonzept fehlt, an welchem sich Verantwortliche verlässlich orientieren könnten.

Das Bundesgesetz über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien, kurz Mantelerlass, sieht diverse Massnahmen für die Versorgungssicherheit vor und soll wichtige Weichen für den schnelleren Ausbau der erneuerbaren Energien und den weiteren Weg zum Erreichen der Klimaziele stellen. Nach zweijähriger Beratung wurde die Vorlage an der Herbstsession 2023 angenommen. Der Bund muss nun noch die entsprechenden Verordnungsbestimmungen ausarbeiten, die Erlasse werden voraussichtlich ab anfangs 2025 in Kraft treten.

Gesellschaftliche und technische Dimensionen

Der beabsichtigte und durch staatliche Subventionen unterstützte Zubau von erneuerbaren Produktionsanlagen von Photovoltaik- und Windanlagen, die Elektrifizierung im Wärme- und Mobilitätssektor sowie die zunehmende Digitalisierung haben einen grossen Einfluss auf das Stromnetz. Die Elektrifizierung und die dezentrale Einspeisung führen zu einer neuen Belastungssituation und zu Spannungsproblemen im Stromnetz. Im Rahmen der Diskussion zum Mantelerlass wurde auch die Notwendigkeit des Netzausbaus erkannt und diesem Umstand mehr Gewicht gegeben.

Eine langfristig sichere Stromversorgung muss all diesen ändernden Rahmenbedingungen Rechnung tragen, wobei die technische Sicht auf das zukünftige Stromnetz nicht ausreicht. Vielmehr müssen auch die Spielregeln und insbesondere die Finanzierung der zweifellos notwendigen Ausbauten geklärt werden, was Aufgabe der übergeordneten Politik sein wird. Wie bereits erwähnt, sind die zukünftigen Spielregeln aber noch unklar.

Gestützt auf die vom Gemeinderat am 9. März 2021 genehmigte Gesamtenergiestrategie wird durch die ibk AG und die Stadt Kloten zurzeit der "Masterplan Energie" finalisiert. Dieser soll aufzeigen, wie die Stromlücke, welche sich durch die Verbote von neuen Gas- und Ölheizungen ergibt, geschlossen werden kann. Der Wärmebedarf wird dabei in der Stadt Kloten für 2030 auf rund 240 GWh pro Jahr geschätzt (inkl. Wachstum, inkl. Steinacker / entspricht zum heutigen Stand 10% Mehrverbrauch). Aufgrund der niedrigen Energiedichte in den Randgebieten der Stadt werden ca. 125 GWh mit Einzellösungen (Wärmepumpen, Holzheizungen) und 115 GWh in den dichter bebauten Quartieren mit zentralen Produktionen über ein Fernwärmenetz gedeckt werden müssen.

Die Ergebnisse sind ernüchternd: In den dicht bebauten Zentrumsquartieren können wegen dem Grundwasserstrom keine Erdwärmesonden eingesetzt werden. Andererseits ist der Grundwasserstrom aber zu wenig ergiebig, um ihn in grossem Stil nutzen zu können. Auch das Projekt zur Erstellung eines grossen, regional genutzten Holzheizkraftwerks wurde wegen den fehlenden nationalen Holzverfügbarkeiten wieder auf Eis gelegt.

Über Potential für eine Fernwärmeversorgung verfügt hingegen die Solarthermie, wenn sie mit grossflächigen Erdsondenfeldern als Speicher (Regeneration) kombiniert wird. Dazu laufen nun erste Gespräche mit den kantonalen Fachstellen, weil diese Technologie im grossen Stil noch nicht umgesetzt wurde und für die Erdsondenfelder auch landwirtschaftliche Flächen (weil diese ausserhalb des Grundwasserstroms liegen) in Anspruch genommen werden müssten.

Sobald der Masterplan Energie und die daraus hervorgehenden weiteren Abklärungen vorliegen, wird der kommunale Energieplan angepasst. In diesem Zeitpunkt wird sich auch zeigen, in welcher Masse und in welchen Ortsteilen mit einer bedeutend stärkeren Belastung der Stromnetze zu rechnen sein wird. Dies hängt massgeblich davon ab, wie "stromlastig" die zukünftige Versorgung der Stadt Kloten gestaltet werden muss.

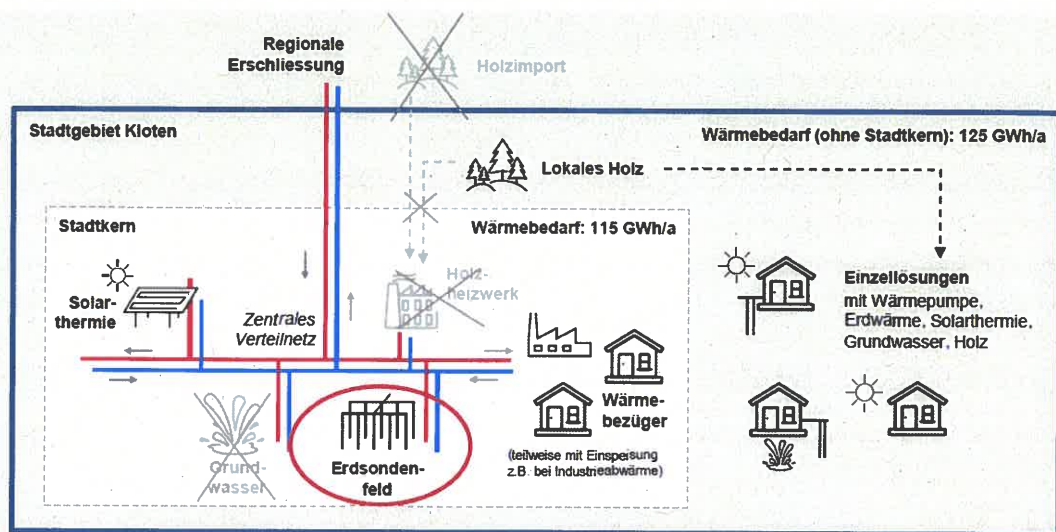


Abbildung 2: vorläufiges Konzept der Energieversorgung (Entwurf Masterplan Energie der Stadt Kloten)

Der grössere Leistungsbedarf (nicht zu verwechseln mit Stromverbrauch) und die dezentrale Energieproduktion (PV-Anlagen) der Kundinnen und Kunden haben bereits seit längerer Zeit eingesetzt und es ist absehbar, dass dieser mit den vorgängig umschriebenen Veränderungen noch massiv zunehmen wird. Deshalb investiert die ibk AG seit Jahren in einen stetigen, bedarfsgerechten Ausbau des Netzes. Die ibk AG muss gemäss Eigentümerstrategie langfristig aber auch wirtschaftlich arbeiten und will deshalb nicht auf gut Glück, sondern gestützt auf eine nachvollziehbare und sinnvolle Strategie, gezielt investieren. Damit sollen sogenannte "stranded costs" vermieden werden.

Viele einzelne strategische und taktische Massnahmen wurden in diesem Zuge bereits eingeleitet.

#### – Massnahmen

##### Überprüfung der Kapazitäten in der Netzebene 5

Von 2017 bis 2021 wurde die Netzebene 5 (Verteilung auf Ebene Stadt) unter Berücksichtigung der Vorgaben der Energiestrategie 2050 untersucht. Einzelne Netzabschnitte sind aufgrund der zukünftig erwarteten Belastung zu schwach dimensioniert. Diese Abschnitte wurden entweder bereits verstärkt oder die Verstärkung wird in den nächsten Jahren umgesetzt.

##### Überprüfung der Kapazitäten in der Netzebene 7

Ab 2020 wurde die Netzebene 7 (Verteilung auf Ebene Quartier) unter Berücksichtigung der Vorgaben der Energiestrategie 2050 untersucht. Einzelne Netzabschnitte sind auch auf der NE7 für die erwarteten zukünftigen Anforderungen voraussichtlich zu schwach dimensioniert. Wo notwendig, werden die Verstärkungen im Rahmen von Strassensanierungen durchgeführt.

Die Hauszuleitungen sind hingegen im Eigentum der Eigentümerschaften und eine Verstärkung bis zur Verteilkabine muss bis auch durch diese bezahlt werden.

##### Prüfung von Quartierspeicher

Quartierspeicher können Strom, zum Beispiel Solarstrom, zwischenspeichern und dienen als Puffer bei Netzengpässen. So können Quartierspeicher das Netz innerhalb eines Quartiers stabilisieren und reduzieren zudem die Netz(-ausbau)kosten. Eine kommerzielle Anwendung ist allerdings noch nicht verbreitet. Der Verwaltungsrat hat 2022 die Geschäftsleitung der ibk AG deshalb damit beauftragt, dieses Thema weiterzuverfolgen.

#### Zusätzliches Unterwerk

Wenn die stromlastigen Szenarien wie erwartet eintreten werden, ist davon auszugehen, dass die Stadt Kloten ein zusätzliches Unterwerk benötigen wird. Gemeinsam mit den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ) und der Stadt Kloten wurde für ein zusätzliches Unterwerk bereits eine Standortevaluation durchgeführt. Diese Abklärungen sind mit den Entwicklungen im Transformationsgebiet Steinacker koordiniert, wo auch nächstens eine Machbarkeitsstudie erstellt wird. In diesem Zusammenhang ist es insbesondere wichtig, den Platzbedarf zu sichern.

#### Rollout Smart Meter-Zähler

Die gesetzlichen Grundlagen für die Smart Meter sind auf Bundesebene 2017 mit der Annahme der Energiestrategie 2050 geschaffen worden. Die Umsetzungsvorgaben auf Stufe Verordnung dauerten aufgrund der Anpassung des Datenschutzgesetzes sehr lange und sind erst seit 2022 verbindlich. Im 2021 wurde mit dem internen Projekt Smart-Metering begonnen. Inzwischen wurde aufgrund der nun definitiven Rahmenbedingungen der Systemlieferant ausgeschrieben und bestimmt. Der Rollout muss bis Ende 2027 zu 80% abgeschlossen sein. Dieses Ziel wird erreicht werden.

#### Finanzielle Massnahmen

Mit Beschluss des Verwaltungsrats der ibk AG vom 21. März 2023 wurde eine zweistufige Anpassung der Netzanschlussgebühren per 1. Oktober 2023 und 1. Oktober 2025 beschlossen, um dem steigenden Investitionsbedarf in der künftigen Netzinfrastruktur verursachergerecht begegnen zu können.

Fest steht, dass die Netzkosten in Zukunft gesamtschweizerisch – so auch in Kloten – steigen werden. Wieviel, hängt von der Umsetzungstiefe der Energiestrategie 2050, vom Grad der zukünftigen Wärmeversorgung der Stadt Kloten mit "strombasierten" Technologien, von lenkenden Tarifsystemen, von der wirtschaftlichen Entwicklung, von der Verfügbarkeit der Rohstoffe und nicht zuletzt von der Regulation der Branche ab. In Zukunft werden auch dynamische Tarifmodelle eine Rolle spielen, um die richtigen Anreize und Konsumentensteuerungen zu erreichen. Die ibk AG verfolgt all diese Entwicklungen mit Engagement und Interesse.

#### Verbandsarbeit

Der Verband der Schweizer Elektrizitätswerke VSE arbeitet seit zwei Jahren an einer Grossstudie, um die Auswirkungen der Energiestrategie 2050 auf die verschiedenen Netzebenen zu ergründen. Die Ergebnisse werden anfangs 2024 vorliegen.

Die ibk AG wird wie bis anhin eine aktive Vorausplanung vornehmen und auch die nötigen Vorinvestitionen tätigen.

#### Fazit

Die Energiestrategie 2050 und der Umbau der fossilen Versorgung auf erneuerbare Energieträger wird künftig grössere Veränderungen in den schweizerischen Stromnetzen bewirken. Die ibk AG handelt im Stromnetzausbau nach den Vorgaben der gültigen Gesetzgebung und überprüft kontinuierlich den Bedarf der Netzkapazitäten. Entsprechend dem Strombedarf plant und baut sie das Klotener Stromnetz sukzessive an die kommenden Anforderungen aus.

Die im Postulat gestellten Fragen sind sehr relevant. Für eine präzise Antwort mit einer Roadmap und detaillierten finanziellen Auswirkungen ist es aber schlicht noch zu früh. Zwar werden auf allen (politischen wie netztechnischen) Ebenen Abklärungen getätigt, Vorgaben verhandelt und Ideen generiert. Um eine verlässliche und detaillierte Netzplanung zu erstellen, müssen aber die dazumal gültigen Rahmenbedingungen klarer und die angelaufenen Massnahmen, insbesondere der Masterplan Energie, abgeschlossen werden. Investitionen in das Verteilnetz werden auf der Basis der gesetzlichen, technischen, aber auch gesellschaftlichen Entwicklungen getätigt. Nicht angestrebt wird hingegen ein "vorausseilender" Ausbau, der auf unsicheren Grundlagen basieren würde. Dies wäre nicht sinnvoll und würde dem haushälterischen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Mitteln widersprechen.

### **Beschluss Stadtrat:**

Dem Gemeinderat wird die Abschreibung des Postulats "Klotener Stromnetzstrategie" beantragt.

### **Antrag GLP**

1. Die Antwort des Stadtrats betreffend dem Postulat 8941 wird zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat wird mit einem Ergänzungsbericht beauftragt.

### **Beschluss:**

1. Der Antrag der GLP zur Ausarbeitung eines Ergänzungsberichts wird mit 12 Ja- zu 18 Nein-Stimmen abgelehnt.
2. Die Antwort des Stadtrats betreffend dem Postulat 8941 wird zur Kenntnis genommen und das Postulat mit 18 Ja- und 12 Nein-Stimmen abgeschrieben.

### **Wortmeldungen**

**Ratspräsident, Silvan Eberhard:** *Wir kommen zum Postulat 8941 von Roman Walt, Klotener Stromnetzstrategie; Beantwortung. Das Postulat wurde am 6. Juni 2023 überwiesen und die Beantwortung erfolgte mit dem StR-Beschluss vom 24. Oktober 2023. Da Roman Walt heute Abend nicht da ist, vertritt André Käser ihn. Darf ich dich um die Stellungnahme bitten.*

**GLP-Fraktion, André Käser:** *Wir danken dem Stadtrat, der Verwaltung und der IBK für die Auseinandersetzung mit unseren Fragen. Dass wir mit der Beantwortung des Postulats nicht zufrieden sind, dürfte niemanden hier im Saal erstaunen. Wir sind unsererseits jedoch überrascht, dass dem Stadtrat diese Beantwortung zu genügen scheint und uns diese nun zur Abschreibung empfiehlt. Wir haben mit Fleisch am Knochen gerechnet und mit einem Preisschild, wie dies von Stadträtin Gaby Kuratli im Voraus vehement angekündigt worden ist. Nun heisst es; Wir schauen mal, wie sich das alles entwickelt. Wir handeln, wenn wir zwingend müssen. Und schicken euch dann die Rechnung mit der Stromabrechnung nach Hause. Wir nehmen zur Kenntnis, dass der Stadtrat, also die politisch gewählte, exekutive Führung unserer Stadt, nicht für die Netzentwicklungsstrategie zuständig ist. Die Verantwortung dafür liegt beim sechsköpfigen Verwaltungsrat der IBK, wovon zwei aus dem Stadtrat entsandt werden. Die Botschaft am Anfang der Beantwortung und aus der IBK scheint klar: Lasst uns in Ruhe, die Netzstrategie geht euch gar nichts an. Wir müssen uns vermutlich also glücklich schätzen, dass die Beantwortung nach diesem Satz überhaupt weitergeht. Wir sind gespannt, wie die anderen Parteien und die Bevölkerung die doch annähernde Bedeutungslosigkeit der Politik in Bezug auf die Energieversorgung unserer Stadt einschätzt. Der Stadtrat stellt ausserdem fest, dass die IBK ja ihren Auftrag erfülle und die Stromversorgung der Stadt ja schliesslich funktioniere. Das trifft zweifelsohne zu. Die IBK ist für die Stromversorgung von gestern bestens gerüstet. Und weil wir ja immer Sturm gehabt haben und unsere Stuben haben erhellen können, sollen wir uns vermutlich einfach zurücklehnen und vertrauen, dass es dann schon gut komme. Und apropos «gestern»: Für die IBK ist auch heute das Erdgas immer noch die «Energie der Zukunft», wie das auf ihrer Website auch heute noch zu lesen ist. Also, liebe Anwesende, lehnen Sie sich zurück und vertrauen Sie. Dann sind wir sehr erstaunt, wie überrascht sich der Stadtrat bzw. die IBK über die Dekarbonisierungsbestrebungen und deren Anforderungen für das Stromnetz zeigt: «Die schweizerische Energiepolitik ist seit mehr als 20 Jahren einem steten Wandel unterworfen», und der zeigt seit 20 Jahren in genau eine Richtung: Lokale, erneuerbare Stromproduktion und Dekarbonisierung. Also keine Überraschung, dass wir heute sind, wo wir stehen. Und dass wir heute nicht da sind, wo wir sein könnten, ist verschiedenen politischen Kräften geschuldet von Links und Rechts. Ein Lichtblick in der Beantwortung sind die Ausführungen zur künftigen Wärmeversorgung. Da kommt nun doch noch ein bisschen Fleisch an den*

Knochen. Wir nehmen an, dass der Stadtrat und die IBK in Bezug auf die Solarthermie mit Erdsondenfeldern die Energiekommission und den Rat up to date halten. Und in dem Abschnitt erfährt jetzt die breite Öffentlichkeit in einem Nebensatz auch, dass der Stadtrat, das Holzheizkraftwerk, das noch vor einem Jahr mit einem Projektierungskredit bestätigt worden ist, «auf Eis» gelegt hat. Jedenfalls wäre mir keine andere öffentliche Kommunikation mit Erwägungen und Begründungen dazu bekannt. Schade eigentlich. Und wir sind erfreut darüber, dass der Stadtrat der IBK den Auftrag zur Prüfung von Quartierspeichern erteilt hat. Solche sind übrigens schon erfolgreich im Einsatz, beispielsweise im Projekt Quartierstrom in Walenstadt. Und dass die Initiative dazu vom Stadtrat und nicht von der IBK kommt, bestätigt uns ein weiteres Mal, dass die IBK lieber wartet, bis sie nachziehen muss. Zukunftsweisende Impulse und aktives Interesse an der lokalen Stromproduktion sind aus der IBK-Zentrale scheinbar nicht zu erwarten. Das ist auch an der Präsentation für das Kraftwerk Kloten vom 21. September 2023 sichtbar geworden: Es war keine Vertretung der operativen Führung der IBK vor Ort. Dies blieb auch den zahlreichen Anwesenden nicht verborgen und sorgte für Unverständnis. Wir wollen gerne glauben, dass die operative Führungscrew der IBK aus hehren Gründen verhindert gewesen ist und nicht einfach «kä Luscht» gehabt hat. Und auch heute ist die operative Führungscrew der IBK nicht anwesend. Und schon wieder: «schade eigentlich». Und kurz bevor im Fazit dann doch noch konkrete Massnahmen bezüglich der Stromversorgung hätten zur Sprache kommen können, werden die Massnahmen auf der Netzebene 5 und 7 kurz und ohne konkrete, abgeschlossene oder geplante Vorhaben abgehandelt. Und dass die Anpassung des Netzes an die künftigen Anforderungen nicht gratis zu haben ist, ist klar. Und dass die Endverbraucher:innen dies schliesslich mit den Abgaben bezahlen, auch. Aber nicht nur aus Gründen der sicheren Versorgung der Stadt Kloten mit Strom, sondern auch in Bezug auf den wirtschaftlichen Umgang mit unseren Abgaben und Gebühren fordern wir einen vorausschauenden und gezielten Einsatz der Mittel. In der Beantwortung wird zwar gesagt, dass eine «aktive Vorausplanung» vorgenommen und Vorinvestitionen getätigt würden, davon ist mit Ausnahme vom zusätzlichen Unterwerk und dem späten Rollout der Smart-Meter-Zähler leider nichts zu lesen. Im Gegenteil: Ein «vorausseilender Ausbau» mit «stranded costs» soll verhindert werden. Ja hoffentlich. Und trotzdem sind wir sicher, dass ein gezielter, vorausschauender Ausbau möglich und notwendig ist. Dass die IBK diesbezüglich ernsthaft dran ist, darauf lässt die Beantwortung dieses Postulats aus unserer Perspektive leider nicht schliessen. Ja, wir werden den Eindruck nicht los, dass die IBK nicht nur beim Gas, sondern auch beim Strom im Gestern lebt und inniglich darauf hofft, dass diese zurückkomme. Eine alte Weisheit des Dakota-Stammes sagt: Wenn du entdeckst, dass du ein totes Pferd reitest, steig ab!» Die GLP-Fraktion lehnt die Abschreibung des Postulats ab. Auch wenn wir nicht ganz sicher sind, ob ein Ergänzungsbericht die nötigen Informationen zu Tage führt, wollen wir nachhaken. Unsere Fragen sind nicht in zufriedenstellender Qualität und Umfang beantwortet worden. Und es hätte vermutlich nicht viel gebraucht, um mit etwas Transparenz Vertrauen zu schaffen. Bei der Dorfstrasse wäre bspw. eine Möglichkeit gewesen, zu sagen, was aktuell gemacht wird. Einfach konkreter als nur, dass etwas gemacht wird. Wir verlangen einen Ergänzungsbericht, in welchem der Stadtrat glaubhaft darlegt, wie das Klotener Stromnetz konkret und mit geplanten und schon umgesetzten Arbeiten an die künftigen Anforderungen und an einen stabilen Betrieb und mit wirtschaftlichem Umgang mit unseren Geldern angepasst wird. Gerne interessiert es uns auch, von welchen Fachpersonen oder Fachgremien sich die IBK beraten und ihre Ideen challengen lässt. Mit unserem Ansinnen zählen wir auf die Unterstützung aus allen Parteien im Rat. Und gerne erinnere ich an das vergangene Jahr, als die FDP-Fraktion mit Unterstützung der SVP-Fraktion eine dringliche Interpellation bezüglich der kritischen Strommangellage eingereicht hat. Und eine weitere dringliche Interpellation zum Nachfassen zur ersten Interpellation, auch mit Unterstützung der SP und der EVP folgte. Dies sind klar berechnete Anliegen für eine ausserordentliche Ausnahmesituation gewesen, die es gut zu planen gegolten hat. Jetzt geht es um das grundsätzliche Stromnetz für den Normalfall, für morgen und übermorgen. Auch dazu sind wir den Klotenerinnen und Klotenern eine bessere Antwort schuldig. Die Gebührenzahler:innen, die Steuerzahler:innen und auch die Stadt als Eigentümerin wollen wissen, wie ihr und unser Geld investiert wird und wie das Stromnetz an die Anforderungen von MORGEN aufgerüstet wird. Die IBK kann für ihre Investitionen Gebühren erheben, ob diese nun gezielt und geschickt geplant gewesen

sind, oder ob eine Strasse kurz nach der Sanierung wieder aufgerissen werden muss spielt eigentlich nicht so eine Rolle. Wir sind überzeugt, dass die Klotenerinnen und Klotener aller politischer Couleur das weder verstehen noch goutieren würden. Die GLP steht für Nachhaltigkeit, für Wirtschaftlichkeit und für Transparenz in der Politik und der Verwaltung. Wir danken euch für eure Unterstützung, sodass die Bevölkerung und der Gemeinderat eine klare, konkrete und differenzierte Antwort bekommen.

**Grüne-Fraktion, Fabienne Kühnis:** Zuerst einmal vielen Dank, Roman bzw. André, für das Postulat und vielen Dank an den Stadtrat bzw. an die IBK für die Beantwortung. Grundsätzlich ist es so, dass es von grosser Wichtigkeit ist, dass die IBK mit den Entwicklungen Schritt hält und sich früh genug, nämlich jetzt, für die Energiewende fit macht. Alle auf politischer Ebene beschlossenen Massnahmen können nur umgesetzt werden, wenn die IBK als Netzbetreiberin ihre Infrastruktur entsprechend optimiert und ausbaut. Dafür ist es ganz sicher nicht zu früh. Sondern die dafür benötigten Planungen müssen heute an die Hand genommen werden. Als Dienstleisterin in Sachen Energieversorgung in der Stadt Kloten hat sich die IBK ganz klar auf die Zukunft vorzubereiten und, ich wiederhole mich gerne wieder, zwar jetzt und nicht morgen. Deshalb sind wir klar für den Ergänzungsbericht und gegen die Abschreibung. Zusammen mit unseren Partnern von EVP; GLP und SP bleiben wir an diesem Thema daran und halten den Druck aufrecht damit wir in Kloten den Zug mit der Destination Energiestrategie 2050 nicht verpassen. Darum reichen wir Grünen in den nächsten Tagen schon einen neuen Vorstoss ein mit welchem wir die optimalen Rahmenbedingungen in Sachen Rückspeisevergütung schaffen könnten. Wir danken bereits im Voraus für die nötige Unterstützung im Rat.

**SP-Fraktion, Max Töpfer:** Ich kann mich dem anschliessen, was André und Fabienne zuvor gesagt haben und möchte mich daher kurzfassen. Die SP hätte sich vom Stadtrat und der IBK AG konkretere Antworten mit mehr Substanz gewünscht, so wie es auch im Postulat gefordert wird. Wir verstehen natürlich, dass einige Rahmenbedingungen von den übergeordneten Ebenen noch nicht geklärt sind. Die IBK ist aber auch verpflichtet, von sich aus aktiv zu werden und darf sich mit solchen Argumenten nicht der Verantwortung entziehen. Die SP wir der Abschreibung des Postulats heute nicht zustimmen und wir werden auch den Antrag der GLP auf einen Ergänzungsbericht unterstützen. Wir erwarten, dass der Stadtrat und die IBK in diesem Bericht die geforderten Strategien mit Massnahmen, Zeitplänen und vor allem auch einer Kostenschätzung vorlegt. Ich möchte an dieser Stelle gerne noch auf zwei Punkte in der Antwort des Stadtrats hinweisen, die uns als SP besonders wichtig sind. Den ersten Punkt erwähnte André bereits, das sind die Quartierspeicher. Diese Quartierspeicher bieten die Möglichkeit das Netz zu entlasten da überstössiger Strom nicht auf die nächsthöhere Netzebene eingespielen werden muss. Damit kann Netzüberlastungen vorgebeugt werden. Wir erwarten, dass dieses Thema von der IBK und auch von der Stadt Kloten ernsthaft weiterverfolgt wird und auch zur Umsetzung gebracht wird. Der zweite Punkt betrifft die Hauszuleitungen. Die SP erwartet auch hier, dass die IBK oder die Stadt Kloten die Hauseigentümer:innen rechtzeitig und wenn möglich weit im Voraus über die Notwendigkeit der Verstärkung der Leitungen informiert.

**SVP-Fraktion, Florian Ruosch:** Ich bin zwar heute in Grün da, aber ganz so grün angehaucht bin ich dann doch nicht. Ich bin eigentlich immer noch der Meinung, dass wir ein Gefäss für genau diese Fragen haben und wo man nachhacken kann und zwar die Energiekommission, wie dies bereits die Stadträtin bei der Entgegennahme des Vorstosses gesagt hat. Darum bin ich der Meinung, wir müssen nicht nachhacken, sondern abschreiben. Auch zum Grünen Vorstoss; Überlegt euch das doch nochmals, diesen in die Energiekommission zu bringen, denn genau für das haben wir diese.

**FDP-Fraktion, Irene Frischknecht:** Die FDP-Fraktion hat die Beantwortung des Postulats 8941 zur Klotener Stromnetzstrategie zur Kenntnis genommen. Wir haben es heute bereits gehört; für die Postulanten hat es in der Beantwortung zu wenig Fleisch am Knochen. Ich gebe ihnen zwei drei Beispiele, wo man hätte lesen können. "Sobald der Masterplan Energie von der IBK der Stadt vorliegt ..." Zum zweiten Beispiel: "Der Bund muss noch die entsprechenden Verordnungsbestimmungen ausarbeiten..." Ja, wir haben es gehört, die Aussagen zeigen eines klar auf, das mit dem Umbau und der Umstellung auf die Erneuerbaren Energieträger

Neuland betreten wird. Es sind keine Erfahrungswerte vorhanden bzw. die rechtlichen Grundlagen sind z.T. noch unklar oder in Ausarbeitung und dies auf allen Stufen. Wir haben es bereits gehört. Da sprechen wir nicht nur von unserer Gemeinde, sondern von kantonalen Verordnungen und auch vom Bund. Auch wir von der FDP erachten eine sichere und zuverlässige, aber vor allem auch zahlbare Stromversorgung für Kloten, für unsere Privatpersonen aber auch für alle Gewerbetreibenden als sehr wichtig, ja als elementar. Die Postulenten fordern da allerdings Antworten auf Fragen, welche man so – wie wir es bereits gehört haben – teils aus rechtlichen Gründen noch nicht beantworten kann. Auch wir von der FDP-Fraktion hoffen und vertrauen darauf – auch diese Wortwahl hörten wir heute bereits – dass der Stadtrat als Vertretung von uns Klotener Bürger und dem Gewerbe die IBK in die Pflicht nimmt, dass die Umsetzung der Energiestrategie 2050 zeitnahe, zuverlässig und, trotz der bereits angekündigten Strompreiserhöhung, verträglich ausgestaltet wird. Wir erachten daher den gestrig eingereichten Ergänzungsbericht zum jetzigen Zeitpunkt als nicht zielführend, dies aufgrund der bereits erwähnten, fehlenden verbindlichen Rahmenbedingungen und Informationen. Danke vielmals.

**Die Mitte Fraktion, Pascal Walt:** Auch wir hätten gerne eine konkretere Antwort gehabt, aber diese lässt sich leider in dem luftleeren Raum nicht auf den Boden bringen. Wir sind fremdgesteuert. Der Bund ist dran und wird die nötigen Massnahmen definieren. Erst dann können wir in Kloten planen wo und wofür wir zielgerichtet investieren müssen. Ich bin gespannt was wir in der Energiekommission mit dieser Situation machen werden und wie wir damit umgehen. Denn genau dort gehört die Diskussion bezüglich Umsetzung auch hin. Die Mitte Fraktion lehnt den Ergänzungsbericht entsprechend ab, da zum jetzigen Zeitpunkt weitere Antworten nicht konkreter würden. Danke.

**Ratspräsident, Silvan Eberhard:** Gibt es weitere Wortmeldungen? Das ist nicht der Fall. Dann kommen wir zu der Abstimmung. Ich weise darauf hin, dass Peter Nabholz nun anwesend ist und wir somit 30 Gemeinderatsmitglieder sind.

07.11.2023 Beschluss Nr. 62-2023 Vorlage 2234; Privater Gestaltungsplan Dienstleistungsgebäude "Brüel Kloten"

#### 6.0.5.3 Nutzungsplanung

### **Privater Gestaltungsplan Dienstleistungsgebäude "Brüel Kloten"; Festsetzung revidierter Gestaltungsplan**

#### **Ausgangslage und Revisionsinhalte**

Die Parzelle Nr. 3304 in Kloten befindet sich an der Autobahn A51. Sie wird umfasst vom Autobahntrasse, der Flughafenstrasse, dem Altbach und der Obstgartenstrasse. In Zukunft soll ein Dienstleistungsgebäude errichtet werden, welches in seiner Form und Baumasse der zentralen Lage seiner Parzelle gerecht wird und das Gebiet funktional und stadtgestalterisch stärkt. Aufgrund der städtebaulich relevanten Lage wurde ein Privater Gestaltungsplan erlassen und 2014 festgesetzt. Am 22. November 2016 wurde, basierend auf dem festgesetzten Gestaltungsplan, der Neubau eines 5-geschossigen Büro- und Dienstleistungsgebäudes mit Tiefgarage bewilligt. Mit den Bauarbeiten ist noch nicht begonnen worden.

Im Laufe der Planungsarbeiten zeichnete sich das Potenzial zur Erweiterung der Gebäudenutzung mittels zusätzlichem "Rooftop-Restaurant" ab. Hierdurch wird die Möglichkeit für eine in Kloten einmalige und den Standort aufwertende gastronomische Einrichtung mit spektakulärem Ausblick auf das Flughafenfeld eröffnet. Ermöglicht wird dieses zusätzliche Volumen auf dem Dach, weil der Sicherheitszonenplan im Bereich des Gestaltungsplanes seit seiner Revision grössere Höhen zulässt.

Die beabsichtigte Ausführung mit der Option "Rooftop" soll planungs- und baurechtlich zur Genehmigung gebracht werden. Dies bedingt eine Anpassung der aktuell rechtsgültigen Vorschriften des Gestaltungsplanes.

Mit der vorliegenden Revisionsvorlage sollen folgende Änderungen im Gestaltungsplan aufgenommen werden:

- Das geplante Bürogebäude Westgate Kloten wird mit einem zusätzlichen Geschoss ergänzt.
- Neu ist eine maximale Gebäudehöhe von 22.00 m (bisher 18.90 m) ab einer + / - Erdgeschosskote von 435.25 m.ü.M. unter Einhaltung der Einschränkungen des geltenden „Sicherheitszonenplans“ gestattet.
- Die grösste Gebäudehöhe beträgt neu ca. 21.30 m (oberster Punkt Dachkonstruktion bis Oberkant Boden Erdgeschoss). Dies entspricht einer Mehrhöhe von 2.40 m gegenüber der maximalen Gebäudehöhe im bis anhin rechtskräftigen Gestaltungsplan.
- Die zulässige Höhe technisch bedingter Dachaufbauten darf die maximale Gebäudehöhe überschreiten und beträgt maximal 2.5 m ab höchstem Punkt der Dachkonstruktion.
- Für das oberste Geschoss (Dachgeschoss) ist die Erstellung von Vordächern gestattet.

Die Änderungen führen nicht zu einer Verdichtung, d.h. die zulässige Baumassenziffer von 9.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Art. 9 Gestaltungsplan) wird auch mit dem zusätzlichen Rooftop-Restaurant eingehalten.



Abbildung: Die Revision umfasst die Möglichkeit, auf dem Dach eines Gebäudes ein "Roof-Top-Restaurant" zu erstellen.

### **Formelle Hinweise**

Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgestellt. Sie können allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen verletzt werden. Dem Gestaltungsplanentwurf liegt die Zustimmung der notwendigen Berechtigten bei.

Die vorliegende Revisionsvorlage wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung im Juni 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 14. Oktober 2022 wurden verschiedene kleinere Themen abgehandelt (insbesondere Störfallvorsorge), die in der nun vorliegenden Version der Revisionsunterlagen eingearbeitet wurden.

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat den Gestaltungsplan zustimmend zur Kenntnis genommen. Einwendungen und Anträge von Dritten sind nicht eingegangen.

### **Wertung**

Das Dachgeschoss dient hauptsächlich gastronomischen Zwecken. Diese Nutzungsart ist gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten konform mit den Nutzungsanforderungen an eine Gewerbezone, welcher der betroffene Perimeter für die Überbauung angehört.

Die maximale zulässige Überflughöhe wird gemäss Sicherheitszonenplan bei einer Realisierung der Erdgeschosskote mit 435.25 m.ü.M. und der neu definierten maximalen Gebäudehöhe von 22.0 m eingehalten.

Um eine gewisse Flexibilität zu bewahren, wird die neue maximal zulässige Gebäudehöhe für den ganzen Baubereich A zugelassen. Einschränkend wirken dabei weiterhin der Sicherheitszonenplan und v.a. die Bau-massenziffer, welche nicht geändert und trotz Rooftop-Nutzung nicht überschritten wird. Entsprechend wird mit

der vorliegenden Änderung der Vorschriften kein Mehrwert generiert, sondern lediglich eine bessere Ausnutzung im Rahmen der bestehenden Nutzungsmasse, weshalb die Änderungen auch aus Sicht des Mehrwertausgleichsgesetzes nicht relevant sind.

Der Gebäudekomplex des Geschäftshauses Brüel wurde an dieser exponierten und stadträumlich relevanten Lage als "Verbindungsglied" zwischen Flughafen und Ortskern entwickelt. Es soll aber auch nutzungsbedingt und städtebaulich einen positiven Einfluss auf die unmittelbare Nachbarschaft nehmen. Aus diesem Grund werden unter anderem publikumsintensivere gastronomische Nutzungen angestrebt sowie eine städtebaulich dynamische Kubatur mit hoher baulicher Dichte erstellt. Damit wird der disperse Strassenraum geschlossen, das Besucherauge vom Flughafen zum Ortskern geführt und letztendlich der Boden haushälterisch genutzt.

Mit dem zusätzlich beabsichtigten Rooftop-Restaurant werden die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudekomplexes erweitert, die Belegung des Quartiers gestärkt und die städtebauliche Wirkung des Gebäudes unterstrichen.

#### **Beschluss Stadtrat:**

1. Der Stadtrat nimmt die Revision des privaten Gestaltungsplans "Dienstleistungsgebäude Brüel, Kloten" vom 21. Juli 2023 zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet den revidierten Gestaltungsplan zur Festsetzung an den Gemeinderat.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

#### **Antrag an den Gemeinderat:**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat die folgenden Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat nimmt die Revision des privaten Gestaltungsplans "Dienstleistungsgebäude Brüel, Kloten" vom 21. Juli 2023 zustimmend zur Kenntnis und der revidierte Gestaltungsplan wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat kann Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen.

#### **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat nimmt die Revision des privaten Gestaltungsplans "Dienstleistungsgebäude Brüel, Kloten" vom 21. Juli 2023 zustimmend zur Kenntnis und der revidierte Gestaltungsplan wird einstimmig festgesetzt.
2. Der Stadtrat kann Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen.

#### **Wortmeldungen**

**Ratspräsident, Silvan Eberhard:** *Wir kommen zur Vorlage 2234; Privater Gestaltungsplan Dienstleistungsgebäude "Brüel Kloten". Mit StR-Beschluss 199-2023 wurde das Geschäft am 22. August 2023 an den Gemeinderat überwiesen. Darf ich dich, Fabienne Kühnis, um die Wortmeldung aus der GRPK bitten?*

**Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission GRPK, Fabienne Kühnis:** *Im Jahr 2014 wurde der Private Gestaltungsplan Dienstleistungsgebäude Brüel Kloten erlassen und festgesetzt. Daraufhin wurde am 22. November 2016 der Neubau eines 5-geschossigen Büro- und Dienstleistungsgebäude mit Tiefgarage*

bewilligt. Mit dem Bau hat man noch nicht angefangen. Während der Planungsphase hat sich ergeben, dass Potenzial für ein Rooftop-Restaurant vorhanden ist, um die Gebäudenutzug zu erweitern. Da es ein einmaliger Standort ist, mit Sicht auf den Flughafen, eröffnet sich eine Möglichkeit einer gastronomischen Aufwertung. Dank der Revision des Sicherheitszonenplans im Bereich Gestaltungsplan, sind höhere Höhen zugelassen. Um ein Rooftop bauen zu können, braucht es eine Anpassung des aktuellen Gestaltungsplan. Mit der vorliegenden Revisionsvorlage sollen folgende Änderungen im Gestaltungsplan aufgenommen werden: Das geplante Bürogebäude Westgate Kloten wird mit einem zusätzlichen Geschoss ergänzt. Neu ist eine maximale Gebäudehöhe von 22.00m (bisher 18.90m) ab einer +/- Erdgeschossquote von 435.25 m.ü.M. unter Einhaltung der Einschränkung des geltenden Sicherheitszonenplans erlaubt. Die grösste Gebäudehöhe beträgt neu ca. 21.30m (oberste Punkt Dachkonstruktion bis Oberkante Boden Erdschoss). Das entspricht einer Mehrhöhe von 2.40m gegenüber dem bereits rechtskräftigen Gestaltungsplan. Die zulässige Höhe von technisch bedingten Dachaufbauten (z.B. Lift) darf die maximale Gebäudehöhe überschreiten und beträgt maximal 2.5m ab höchstem Punkt der Dachkonstruktion. Für das oberste Geschoss (Dachgeschoss) ist die Erstellung von Vordächern gestattet. Die Änderungen führen nicht zur Verdichtung, sprich die zulässige Baumasseziffer von 9.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Art. 9 Gestaltungsplan) wird auch mit dem zusätzlichen Rooftop-Restaurant eingehalten. Die formellen Voraussetzungen sind da. Der Gebäudekomplex wird als Verbindungsglied zwischen dem Flughafen und dem Ortskern entwickelt, damit die Nachbarschaft profitiert. Mit dem zusätzlich beabsichtigten Rooftop-Restaurant werden Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes vergrössert. Die städtebauliche Wirkung des Komplexes und die Belebung des Quartiers, werden daher bestärkt hervorgehoben. Die GRPK hat den revidierten Gestaltungsplan geprüft. An dieser Stelle, vielen Dank an Marc Osterwalder für die Beantwortung der Fragen. Für die GRPK ist soweit alles gut und sie empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig die Annahme des revidierten Gestaltungsplans Brüel und auch, dass der Stadtrat Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann. Vielen Dank.

**Ratspräsident, Silvan Eberhard:** Gibt es weitere Wortmeldungen aus der GRPK? Aus dem Stadtrat? Aus dem Gemeinderat? Dann kommen wir zur Abstimmung.

07.11.2023 Beschluss Nr. 63-2023 Vorlage 7592; Kommunale Volksinitiative "Boden behalten - Kloten gestalten (Bodeninitiative)"; Entscheid über Annahme/Ablehnung der Initiative und Gegenvorschlag

#### 0.4.2 Initiativen

### Kommunale Volksinitiative "Boden behalten - Kloten gestalten (Bodeninitiative)"; Entscheid über Annahme/Ablehnung der Initiative und Gegenvorschlag

#### Ausgangslage, Formelles

Mit E-Mail vom 1. September 2021 ersuchte das Initiativkomitee der SP Kloten um amtliche Vorprüfung der kommunalen Volksinitiative "Boden für die kommenden Generationen" gemäss Art. 124 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR). Der Unterschriftenbogen wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom 8. Oktober 2021 (Beschluss-Nr. 200-2021) als korrekt befunden und die Publikation erfolgte am 21. Oktober 2021. Mit Beschluss vom 10. Mai 2022 (Beschluss-Nr. 105-2022) wurde das Zustandekommen der Initiative mit 401 gültigen Unterschriften durch den Stadtrat bestätigt. Mit Beschluss vom 23. August 2022 (Beschluss-Nr. 194-2022) stellte der Stadtrat die Gültigkeit der Initiative fest, lehnte diese ab und beschloss die Ausarbeitung eines Gegenvorschlages bis spätestens am 28. Juni 2023.

#### Initiativtext

A. Die Gemeindeordnung der Stadt Kloten vom 27. September 2020 wird wie folgt geändert:

##### Art. 1ter Boden (neu)

<sup>1</sup> Die Stadt Kloten betreibt eine aktive Bodenpolitik mit dem Ziel, sozial- und umweltverträgliche Nutzungen zu fördern. Sie strebt insbesondere eine Vermehrung des gemeindeeigenen Bodenbesitzes an.

<sup>2</sup> Der Verkauf von Grundstücken im Eigentum der Stadt Kloten ist untersagt. Ausgenommen davon, sind Grundstücke:

- a) deren Fläche 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigt;
- b) für die in Bezug auf Fläche und Nutzung in den letzten fünf Jahren gleichwertiger oder vergleichbarer Ersatz geleistet wurde;
- c) deren Verkauf an den Kanton oder Bund zur Realisierung öffentlicher Bauvorhaben erfolgt;
- d) deren Verkauf vom Gemeinderat mit einer vierfünftel Mehrheit seiner Mitglieder genehmigt wurde.

<sup>3</sup> Grundstücke können Dritten zur befristeten Gebrauchsüberlassung (Baurecht, Miete) zur Verfügung gestellt werden.

B. Der Stadtrat setzt die Änderung der Gemeindeordnung nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

##### Art. 16 Abs. 1 lit. i (geändert):

An- und Verkauf oder Tausch von Grundstücken und Liegenschaften, unter dem Vorbehalt von Art. 1ter Abs. 2, sowie Bestellung und Aufhebung von dinglichen Rechten bis zu Fr. 10'000'000,

##### Art. 16 Abs. 2 lit. e (geändert):

An- und Verkauf oder Tausch von Grundstücken und Liegenschaften, unter dem Vorbehalt von Art. 1ter Abs. 2, sowie Bestellung und Aufhebung von dinglichen Rechten von mehr als Fr. 10'000'000,

##### Art. 29 Abs. 2 lit. h (geändert):

An- und Verkauf oder Tausch von Grundstücken, unter dem Vorbehalt von Art. 1ter Abs. 2, sowie Bestellung und Aufhebung von dinglichen Rechten bis zu Fr. 4'000'000,

Das Ziel der Initiative kann folgendermassen zusammengefasst werden:

- Die Stadt Kloten hat eine aktive Bodenpolitik zu betreiben;
- mit dem Ziel, sozial- und umweltverträgliche Nutzungen zu fördern und
- den gemeindeeigenen Bodenbesitz zu vermehren.

Die Forderungen werden mit folgenden Begründungen untermauert:

- Für zukünftige Generationen sollen genügend Landreserven zur Verfügung stehen, um den Gestaltungsspielraum zu erhalten.
- Land, welches (noch) nicht für öffentliche Zwecke eingesetzt wird, kann im Baurecht, vorzugsweise an gemeinnützige Bauträger, abgegeben werden.
- Dadurch verbleiben die hohen Landwertsteigerungen im Volksvermögen und die Stadt Kloten erzielt mit der Abgabe der Grundstücke im Baurecht Einnahmen.

Erreicht werden sollen diese Ziele, indem der Verkauf von Grundstücken sowohl für den Stadt-, als auch für den Gemeinderat grundsätzlich untersagt werden soll. Ausnahmen bilden vier Sachverhalte (Grundstück < 100 m<sup>2</sup>, gleichwertiger Tausch, Verkauf für öffentliche Bauvorhaben an Kanton und Bund, Zustimmung Gemeinderat mit 4/5-Mehrheit).

Die heutige Regelung sieht vor, dass der Stadtrat Grundstücke bis zu einem Betrag von 4 Millionen Franken in eigener Kompetenz kaufen, verkaufen oder tauschen kann. Dem Gemeinderat obliegen diejenigen Geschäfte, welche diese Grenze übersteigen, ab 10 Millionen Franken unter Vorbehalt des fakultativen Referendums. Die Verkauf- und Tauschkompetenzen würden somit praktisch aufgehoben bzw. sehr strengen Kriterien unterworfen.

Die Initiative wurde in Bezug auf die massgeblichen Kriterien "inhaltliche Rechtmässigkeit", "Einheit der Form" und "Einheit der Materie" als gültig qualifiziert.

### **Ablehnung der Initiative**

Boden ist eine stark begrenzte Ressource. Insbesondere seit der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes im 2014 wurde das Siedlungswachstum nach "innen" gelenkt, um die Landschaft zu schonen und die Bodenspekulation zu begrenzen. In Kombination mit der Dynamik der Flughafenregion hat dies zu einem erheblichen Anstieg der Bodenpreise geführt. An gut erschlossenen, zentralen Lagen werden aktuell in Einzelfällen sogar über Fr. 10'000.- pro Quadratmeter bezahlt, was noch vor wenigen Jahren undenkbar erschien.

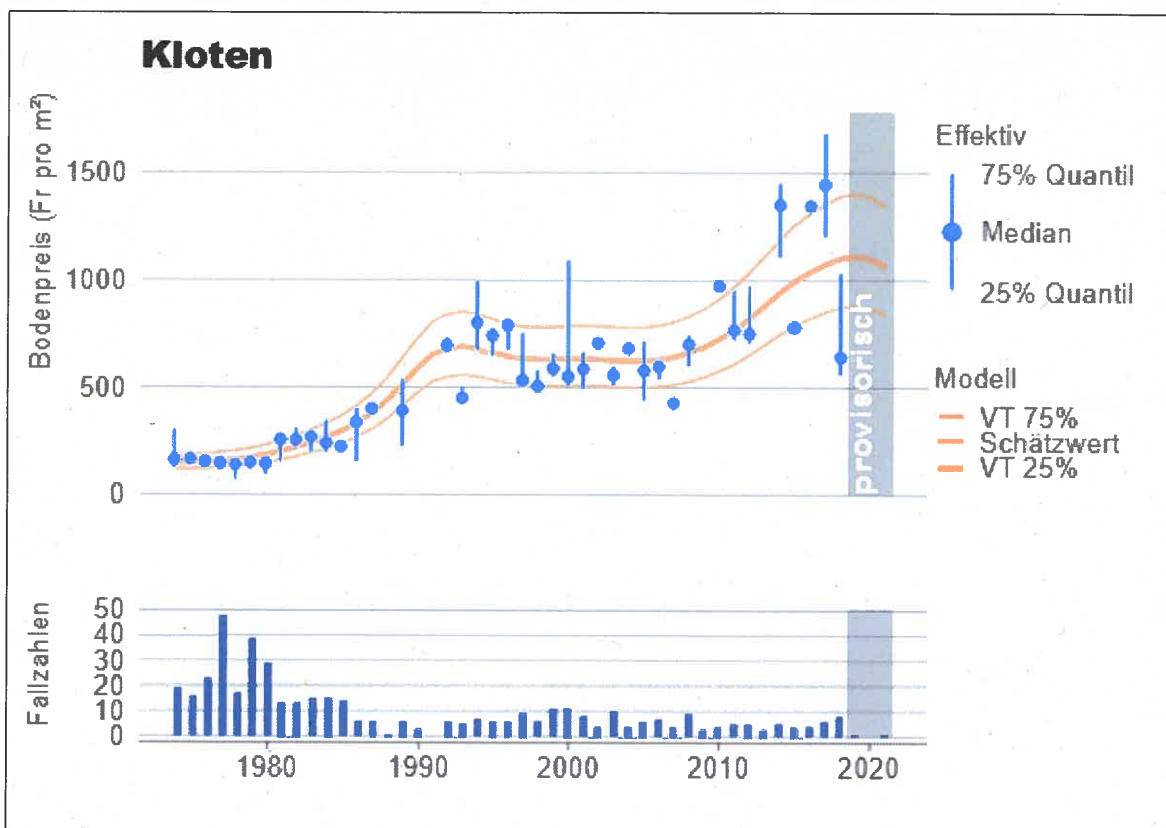


Abbildung: Bodenpreise in Kloten bis 2020 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Stand 2022)

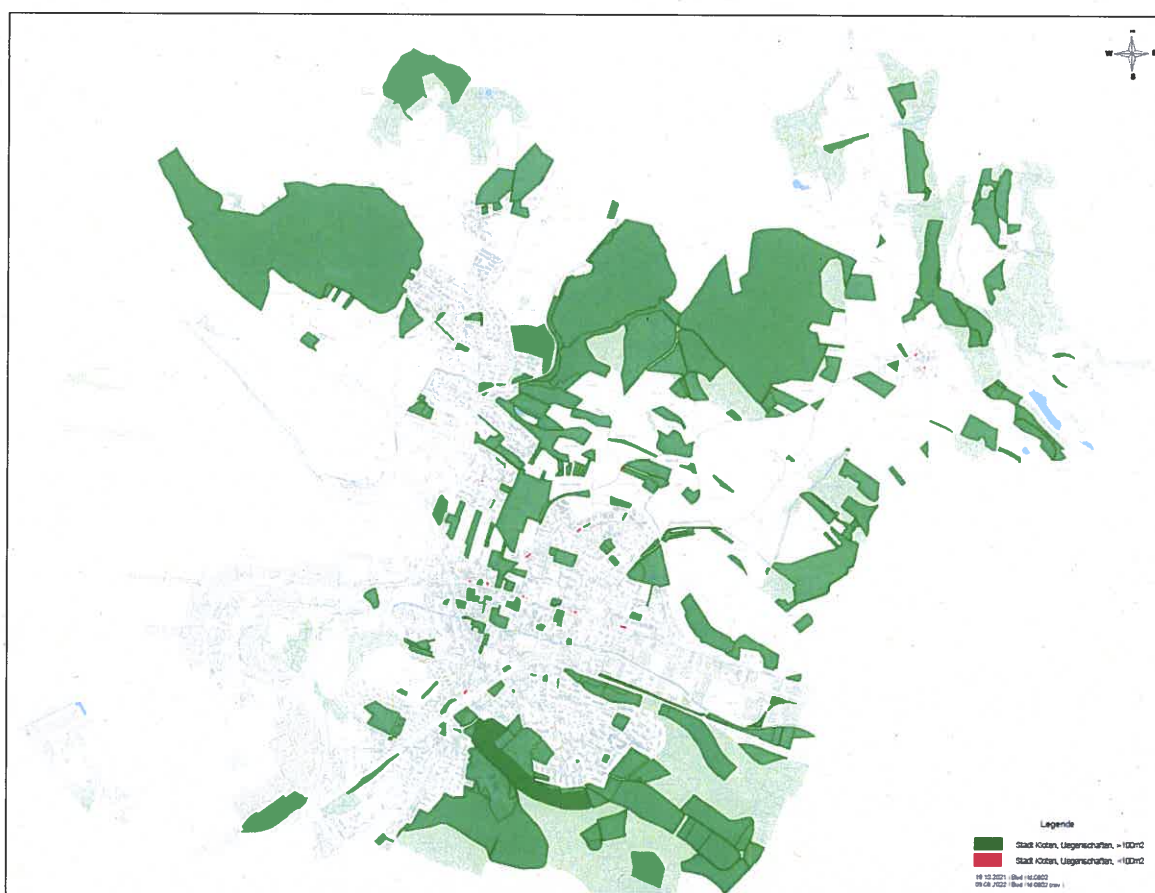


Abbildung: Grundstücke mit städtischem Eigentum (ohne Strassenparzellen): Grün = grösser als 100 m<sup>2</sup> / Rot = bis 100 m<sup>2</sup>

Die Stadt Kloten verfügt zwar über einen beachtlichen Bestand an Grundeigentum, die grössten Flächen betreffen aber Wald, Naturschutzgebiete und Landwirtschaft sowie Schul- und Sportanlagen, welche für die Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Entwicklungsfähige Grundstücke an zentralen Lagen sind hingegen rarer und betreffen in erster Linie folgende Areale:

- Bahnhof Süd mit rund 16'000 m<sup>2</sup>
- Chasern mit rund 16'000 m<sup>2</sup>
- Graswinkel / Rankstrasse (bei Pigna) mit rund 10'000 m<sup>2</sup> (unbebauter Teil)
- Dorfnest mit rund 10'000 m<sup>2</sup> (reines Arbeitsplatzgebiet)
- Kirchgasse / Stadtpark mit rund 7'000 m<sup>2</sup>
- Gerbegasse / Schaffhauserstrasse mit rund 5'000 m<sup>2</sup>
- Talacherstrasse / Ruebisbach mit rund 3'400 m<sup>2</sup> (reines Arbeitsplatzgebiet)
- Stadthaus mit rund 3'000 m<sup>2</sup>

Es kann somit statuiert werden, dass die Stadt Kloten an strategisch wichtigen Standorten bereits heute über Grundeigentum verfügt. Gerade die aktuelle Entwicklungsphase, in welcher die Stadt Kloten steckt, zeigt aber auch deutlich, dass die Einflussnahme auf Entwicklungsgebiete, in welchen die Stadt Kloten über kein oder nur wenig Grundeigentum verfügt, schwierig ist und teilweise teuer "erkauft" werden muss (z.B. mit Vorfinanzierung oder aufwendigen Planungsleistungen).

Der Stadtrat hat aufgrund dieser Ausgangslage bereits 2020 reagiert und eine Immobilienstrategie verabschiedet. Darin wurden alle Grundstücke differenziert betrachtet und ihre Verwendung auch anhand einer übergeordneten strategischen Würdigung beurteilt. Die Immobilienstrategie statuiert dabei, dass die Grundstücke grundsätzlich gehalten und nicht verkauft werden sollen, soweit nicht überwiegende, andere Interessen zur Diskussion stehen. Die Regelung in der Immobilienstrategie ermöglicht es dem Stadtrat, differenzierte, auf die jeweilige Situation abgestimmte Entscheidungen zu treffen. Dies im Gegensatz zum Regelungsvorschlag der Initiative, welcher sehr starr ist und in erster Linie zu zeitlichen Verzögerungen und mehr Formalismus führen würde. So könnten einige wenige Gemeinderätinnen und Gemeinderäte wegen der Höhe des vorgeschlagenen Quorums von 4/5 (also 26 von 32 Stimmen bei Vollbesetzung) ein Liegenschaftengeschäft zu Fall bringen. Als Beispiel ist die Bahnhofsentwicklung zu nennen, welche die Stadt Kloten seit einigen Jahren zusammen mit privaten Investoren und der SBB AG verfolgt. Dieser wichtige und im Sinne der Stadtentwicklung notwendige Verkauf eines 1'290 m<sup>2</sup> umfassenden (Rest-)Grundstücks wäre zum Beispiel nur noch knapp zustande gekommen. Dieser Verkauf zu einem Betrag von über 7,8 Millionen Franken wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 7. März 2023 (Beschluss-Nr. 29-2023 in der Vorlage 3752B) mit 25 Ja- zu 6 Nein-Stimmen (4/5-Quorum wäre gerade noch eingehalten gewesen) genehmigt.

Ähnliche Beispiele gibt es noch einige und es macht aus Sicht des Stadtrates keinen Sinn, sich bei solch kleinen Grundstücken im Spielraum einschränken zu lassen, zumal mit kleinen, für sich selber nicht bebaubaren Grundstücken auch die Ziele, welche die Initiative verfolgt, nicht erreicht werden können.

Grössere, für sich bebaubare Grundstücke übersteigen bei den aktuellen Preisen die heutige, stadträtliche Kompetenz von 4 Millionen Franken sowieso, sodass der Gemeinderat bei strategisch wichtigen Grundstücken auch in Zukunft mitbestimmen wird. Mit der beantragten, unverhältnismässigen Einschränkung der Kompetenzen des Stadt- und Gemeinderates kann eben gerade keine "aktive Bodenpolitik", wie sie die Initianten fordern, betrieben werden.

*Aus diesen Gründen lehnt der Stadtrat die Volksinitiative ab.*

## Gegenvorschlag

Mit dem Rechtmässigkeitsentscheid beschloss der Stadtrat, der Initiative einen Gegenvorschlag entgegenzusetzen. Wird ein Gegenvorschlag ausgearbeitet, beträgt die Frist für den Antrag an den Gemeinderat 16 Monate seit Einreichung der Initiative (§ 130 Abs. 4 GPR; d.h. bis am 28. Juni 2023).

Wie bereits erwähnt, verfügt die Stadt Kloten über einige Grundstücke und Areale, die sich auch an strategisch wichtigen Orten befinden. Dies ermöglicht es der Stadt Kloten, auch in Zukunft wichtige Akzente in der Stadtentwicklung zu setzen. Um den Spielraum für zukünftige Generationen aber zusätzlich zu vergrössern und zu erhalten, ist es hingegen absehbar, dass das Grundstück-Portfolio der Stadt Kloten weiterentwickelt und vergrössert werden muss, weil die Landreserven "endlich" sind. Dies fordern auch die Initianten.

Auch die Stadt Kloten muss Grundstücke im jeweils aktuellen Marktumfeld erwerben, sie besitzt dabei keine Sonderrechte. Grundstücksverkäufe erfolgen dabei oftmals im Bieterverfahren nach einem klar vorgegebenen, meist engen, Zeitplan. Die zeitliche Abfolge in solchen Verfahren lässt einen Entscheid durch den Gemeinderat in der Regel nicht zu, nur schon, weil in verschiedenen Stufen Angebote abgegeben werden müssen. Dies führt dazu, dass die Stadt Kloten gar nicht oder nur in einer ersten Stufe mitbieten kann. In den letzten Jahren scheiterten an den zu geringen Kompetenzen des Stadtrates zum Beispiel der Erwerb von strategisch sehr wichtigen Liegenschaften an der Schaffhauserstrasse und an der Bahnhofstrasse.

Der Stadtrat beauftragte deshalb die Verwaltungsdirektion mit der Ausarbeitung eines Gegenvorschlages, welcher eine sinnvolle Anhebung der stadträtlichen Kauf- und Tauschkompetenzen (nicht aber Verkaufskompetenzen) der Gemeindeordnung Kloten beinhaltet. Während der Erarbeitung des Gegenvorschlages fanden auch verschiedene Gespräche mit dem Initiativkomitee statt, um abzuklären, inwiefern das Komitee für eine Zusammenarbeit bereit wäre. Die Gespräche haben gezeigt, dass mit einer Kombination aus der Anhebung der finanziellen Kompetenzen für Stadt- und Gemeinderat und einer Ergänzung der Gemeindeordnung unter Umständen ein Rückzug der Initiative erreicht werden kann.

Nach gemeinsamer Abstimmung dieser Vorschläge resultiert folgender Vorschlag für die Erhöhung der finanziellen Kompetenzen und für die Einführung einer neuen Bestimmung in der Gemeindeordnung zugunsten einer aktiven Bodenpolitik.

- Erhöhung der finanziellen Kompetenzen für Kauf und Tausch, nicht aber Verkauf:

	bis 2022	aktuelle GO 2022	Gegenvorschlag
<b>Gemeinderat (fakultatives Referendum)</b>	> 7 Mio.	> 10 Mio.	> 20 Mio.
<b>Gemeinderat (abschliessend)</b>	> 4 bis 7 Mio.	> 4 bis 10 Mio.	> 8 bis 20 Mio.
<b>Stadtrat</b>	bis 4 Mio.	bis 4 Mio.	bis 8 Mio.

Bekanntlich sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren stark angestiegen. Seit der Festlegung der heutigen Finanzkompetenzen für Grundstückskäufe im 2003 (Urnenabstimmung der Gemeindeordnung Stand 2002) haben sich die Immobilienpreise im Kanton Zürich etwas mehr als verdoppelt (Median). Um die "Kaufkraft" des Stadtrates wiederherzustellen, wird deshalb ebenfalls eine Verdoppelung der Kompetenzen vorgeschlagen. Für das Parlament soll die abschliessende Finanzkompetenz von 10 auf 20 Millionen Franken und mit fakultativem Referendum auf 20 Millionen Franken angehoben werden.

Mit der Verdoppelung der finanziellen Kompetenzen des Stadtrates würde der Spielraum auf dem freien Markt verbessert, so dass die Chancen der Stadt Kloten, auch bei freihändigen Verkäufen ein Grundstück erwerben zu können, etwas steigen.

- Aktive Bodenpolitik festschreiben

In der Gemeindeordnung soll ein neuer Artikel 1<sup>ter</sup> – *Bodenpolitik* festgeschrieben werden:

*Die Stadt Kloten betreibt eine aktive Bodenpolitik mit dem primären Ziel, ihre öffentlichen Aufgaben bestmöglich zu erfüllen und dabei sozial- und umweltverträgliche Nutzungen zu fördern.*

*Grundstücke der Stadt Kloten verbleiben grundsätzlich in ihrem Eigentum. Ein Verkauf von Grundstücken im Finanzvermögen ist zulässig, soweit er im öffentlichen Interesse erfolgt und zur Erfüllung der strategischen Stadtentwicklungsziele beiträgt.*

Mit der Festschreibung der aktiven Bodenpolitik in der Gemeindeordnung können wichtige Grundsätze aus der stadträtlichen Immobilienstrategie verbrieft werden, was diesen wichtigen Anliegen noch mehr Bedeutung verleiht.

### **Kantonale Vorprüfung**

Mit Vorprüfungsbericht des Gemeindeamtes vom 15. Juni 2023 wurden die vorgeschlagenen Änderungen grundsätzlich als genehmigungsfähig beurteilt. Absatz 2 der neuen Bestimmung Art. 1ter GO wurde noch im Sinne der Empfehlung geringfügig angepasst, weshalb der Beschluss vom 6. Juni 2023 aufgehoben werden muss.

Nach Auffassung des Stadtrates erfüllt der Gegenvorschlag den Grundsatz der Einheit der Materie in genügendem Masse. Die Erhöhung der Finanzkompetenzen für Kauf und Tausch (nicht aber Verkauf) ist eine direkte Folge der aktiven Bodenpolitik, welche in Art. 1ter GO festgeschrieben werden soll.

### **Anpassung der Gemeindeordnung**

Um den Gegenvorschlag umzusetzen, soll die Gemeindeordnung wie folgt angepasst werden:

#### *Art. 1ter Bodenpolitik (neu)*

*<sup>1</sup> Die Stadt Kloten betreibt eine aktive Bodenpolitik mit dem primären Ziel, ihre öffentlichen Aufgaben bestmöglich zu erfüllen und dabei sozial- und umweltverträgliche Nutzungen zu fördern.*

*<sup>2</sup> Grundstücke der Stadt Kloten verbleiben grundsätzlich in ihrem Eigentum. Ein Verkauf von Grundstücken im Finanzvermögen ist zulässig, soweit er im öffentlichen Interesse erfolgt und zur Erfüllung der strategischen Stadtentwicklungsziele beiträgt.*

#### *Art. 16 Finanzielle Befugnisse (des Gemeinderates; Anpassung)*

*<sup>1</sup> Der Gemeinderat trifft folgende finanzielle Entscheide abschliessend:*

*a. bis h. unverändert*

*i. Ankauf oder Tausch von Grundstücken und Liegenschaften sowie Bestellung oder Aufhebung von dinglichen Rechten bis zu Fr. 20'000'000, Verkauf bis zu Fr. 10'000'000,*

*j. bis m. unverändert*

*<sup>2</sup> Der Gemeinderat beschliesst folgende finanzielle Entscheide unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums:*

*a. bis d. unverändert*

*e. Ankauf oder Tausch von Grundstücken und Liegenschaften sowie Bestellung oder Aufhebung von dinglichen Rechten von mehr als Fr. 20'000'000, Verkauf mehr als 10'000'000,*

*f. bis g. unverändert*

### *Art. 29 Finanzielle Befugnisse (des Stadtrates; Anpassung)*

<sup>2</sup> Dem Stadtrat stehen im Weiteren folgende Befugnisse zu, die in einem Erlass massvoll und stufengerecht übertragen werden können:

*a. bis g. unverändert*

*h.* Ankauf oder Tausch von Grundstücken sowie Bestellung oder Aufhebung von dinglichen Rechten bis zu Fr. 8'000'000; Verkauf bis zu 4'000'000,

*i. bis j. unverändert*

Die Änderung der Gemeindeordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Stimmberechtigten in der Urnenabstimmung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat am 1. Juli 2024 in Kraft.

### **Wertung**

Der grundsätzliche Gedanke der Initiative, für zukünftige Generationen Gestaltungsspielraum zu erhalten bzw. zu schaffen, ist unterstützenswert und wird vom Stadtrat im Rahmen seiner Kompetenzen bereits gelebt und umgesetzt. Mit der Ergänzung der Gemeindeordnung kann diesen Grundsätzen noch mehr Gewicht verliehen werden.

Eine aktive Bodenpolitik bedingt aber auch, dass strategisch wichtige Liegenschaften zugekauft werden können. Dies ist nur durch vorausschauendes, aber insbesondere rasches Handeln am Immobilienmarkt, nicht aber mit kleinlichen Verboten zu erreichen. Mit der Erhöhung der finanziellen Kompetenzen für Kauf und Tausch (nicht aber Verkauf) können die Erfolgsaussichten auf den Erwerb von strategisch wichtigen Grundstücken erhöht werden.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat deshalb die Ablehnung der Initiative und die Annahme des Gegenvorschlages im Sinne der vorstehenden Erwägungen.

### **Beschluss Stadtrat:**

1. Der Beschluss Nr. 159-2023 vom 6. Juni 2023 wird aufgehoben.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die Kommunale Volksinitiative "Boden behalten - Kloten gestalten (Bodeninitiative)" abzulehnen.
3. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den Gegenvorschlag zu genehmigen und zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden.

### **Antrag Stadtrat:**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Die Kommunale Volksinitiative "Boden behalten - Kloten gestalten (Bodeninitiative)" wird abgelehnt.
2. Der Gegenvorschlag wird genehmigt und zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

## **Beschluss:**

1. Die Kommunale Volksinitiative "Boden behalten - Kloten gestalten (Bodeninitiative)" wird mit 8 Ja- zu 22 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen z.H der Urnenabstimmung zur Ablehnung empfohlen.
2. Der Gegenvorschlag wird einstimmig genehmigt und zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

## **Wortmeldungen:**

**Ratspräsident, Silvan Eberhard:** *Wir kommen zur Vorlage 7592; Kommunale Volksinitiative "Boden behalten - Kloten gestalten (Bodeninitiative)"; Entscheid über Annahme/Ablehnung der Initiative und Gegenvorschlag. Mit StR-Beschluss 192-2023 wurde das Geschäft am 11. Juli 2023 an den Gemeinderat überwiesen. Darf ich dich, Ueli Morf, um die Wortmeldung aus der GRPK bitten?*

**Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission GRPK, Ueli Morf:** *Ausgangslage zu dieser Bodeninitiative: Mit dem Mail vom September 2021 hat das Initiativkomitee der SP Kloten um eine amtliche Vorprüfen dieser Volksinitiative gebeten. Es geht in der Initiative um Boden für die zukünftigen Generationen. Der Unterschriftenbogen wurde vom Stadtrat geprüft und als korrekt befunden. Die Publikation erfolgte am 21. Oktober 2021. Mit dem Beschluss vom 10. Mai 2022 wurde die Initiative mit 401 gültigen Unterschriften bestätigt. Mit dem Beschluss vom 23. August 2022 hat der Stadtrat die Gültigkeit der Initiative festgestellt, lehnt diese aber ab und hat einen Gegenvorschlag ausgearbeitet und diesen bis am 28. Juni 2023 eingereicht. Das Ziel der Initiative ist folgendes: Die Stadt Kloten hat eine aktive Bodenpolitik zu betreiben mit dem Ziel sozial und umweltverträgliche Nutzung zu fördern. Der gemeindeeigene Bodenbesitz zu vermehren. Die Forderungen werden mit folgenden Begründungen untermauert, die zukünftigen Generationen sollen genügend Landreserven haben um den Gestaltungsspielraum erhalten zu können. Land, welches noch nicht für den öffentlichen Zweck eingesetzt wird, kann im Baurecht – vorzugsweise an gemeinnützige Bauträger – abgegeben werden. Dadurch bleiben die hohen Landwerte im Volksvermögen und die Stadt Kloten kann auf diesen Grundstücken im Baurecht Einnahmen generieren. Erreicht werden sollen die Ziele indem der Verkauf der Grundstücke der Stadt vom Gemeinderat untersagt werden. Ausnahmen bilden vier Sachverhalte. Grundstücke unter 100 m<sup>2</sup>, gleichwertiger Tausch, Verkauf für öffentliche Bauvorhaben an Kanton und Bund und die Zustimmung im Gemeinderat mit 4/5-Mehrheit. Der Stadtrat war mit diesen Forderungen nicht einverstanden. Darum erarbeitete er einen Gegenvorschlag. Im heutigen Marktumfeld, in welchem Grundstücke im Bieterverfahren mit einem engen Zeitrahmen vorgenommen werden braucht der Stadtrat eine höhere Kompetenz, wie auch der Gemeinderat eine höhere Kompetenz haben muss. Denn in den letzten 20 Jahren haben sich die Grundstückspreise fast verdoppelt. Während der Ausarbeitung des Gegenvorschlags wurde auch das Gespräch mit dem Initiativkomitee gesucht. Dies um abzuklären inwiefern man eine Zusammenarbeit eingehen könnte. In diesen Gesprächen hat sich gezeigt, dass eine Kombination aus der Anhebung der finanziellen Kompetenzen für den Stadtrat wie auch den Gemeinderat und eine Ergänzung in der Gemeindeordnung unter Umständen einen Rückzug der Initiative erreichen könnte. Folgende Erhöhungen der finanziellen Kompetenzen für den Kauf und Tausch werden beantragt: Für den Gemeinderat galten alt mit fakultativem Referendum finanzielle Kompetenzen bis CHF 10 Mio. Neu sollen bis CHF 20 Mio. in der Gemeindeordnung eingetragen werden. Der Gemeinderat hatte alt abschliessend die Kompetenz von CHF 4 Mio. bis 10 Mio. Neu sollen CHF 8 Mio. bis 20 Mio. eingetragen werden. Der Stadtrat hatte alt 4 Mio. Neu soll die Kompetenz bis 8 Mio. erhöht werden. Die GRPK hat sich mit der Initiative und dem Gegenvorschlag intensiv befasst und darüber beraten. Die Abstimmung ergab folgendes. Für die Bodeninitiative war eine Mehrheit und beim Gegenvorschlag stimmten alle dafür. Somit hat die GRPK einstimmig für den Gegenvorschlag gestimmt und empfiehlt dem Gemeinderat dem Gegenvorschlag zuzustimmen. Danke für die Aufmerksamkeit.*

**SP-Fraktion / Initiativkomitee, Max Töpfer:** Boden behalten, Kloten gestalten. Der Titel unserer Volksinitiative fasst schon sehr gut zusammen, was wir mit unserem Anliegen erreichen wollen. Durch eine aktive Bodenpolitik soll die Stadt die Entwicklung Klotens nachhaltig und vor allem auch sozialverträglich mitgestalten. Das Vermögen der Stadt Kloten und damit auch unser Volksvermögen umfasst ein beträchtliches Portfolio an Immobilien. Vieles davon ist zwar alt, Landwirtschaftsfläche oder wird für öffentliche Zwecke wie Schulen benötigt. Dennoch ist unsere Stadt in der komfortablen Situation, dass ihr an zentraler und gut erschlossener Lage Grundstücke gehören, die für die Siedlungsentwicklung interessant sind. Diese Grundstücke sind unser Klotener Tafelsilber. Denn dank ihnen kann die Stadt aktiv Einfluss auf die Entwicklung Klotens nehmen und spezielle Bedürfnisse der Bevölkerung abdecken. Ich möchte an dieser Stelle zwei positive Beispiele dafür erwähnen. Die städtischen Grundstücke bei der Chasern und an der Ackerstrasse ermöglichen in Zusammenarbeit mit privaten Bauträgern den Bau von dringend benötigten Alterswohnungen im Kostenmietmodell. Auch der Stadtplatz ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie öffentlicher Grundbesitz ein attraktives Zentrum und einen beliebten Treffpunkt für die Bevölkerung schaffen kann. Anders als über die Nutzungsplanung kann die Stadt und damit auch über demokratische Verfahren alle Einwohnerinnen und Einwohner von Kloten konkreter mitbestimmen, was auf den einzelnen städtischen Parzellen passieren soll. Die Stadt muss nicht einmal selbst als Bauherrin aktiv werden. Über Baurechte und Baurechtsverträge kann die Stadt Private damit beauftragen. Solche Baurechte spülen übrigens durch Baurechtszinsen regelmässig Einnahmen in die Stadtkasse und entlasten damit auch die Steuerzahlenden. Ihr seht, eine aktive Bodenpolitik kann auch ein Big-Business für unsere Stadt sein. Mit der Bodeninitiative verfolgt die SP das Ziel dieses Tafelsilber für kommende Generationen zu sichern. Zu diesem Zweck soll der Verkauf von Grundstücken nur in klar definierten Ausnahmefällen möglich sein. Wenn wir unseren Kindern und Enkelkindern aber dieselben Möglichkeiten zur Gestaltung Klotens geben wollen, wie wir sie zurzeit haben, müssen wir heute schon damit anfangen, unser Immobilienportfolio weiterzuentwickeln. Denn auch unsere Landreserven sind endlich. Aus diesem Grund definiert auch die Bodeninitiative das Ziel, dass sich die Stadt um den Zukauf neuer Liegenschaften bemühen soll. Die SP und der Stadtrat waren sich einig über die Wichtigkeit einer aktiven Bodenpolitik für Kloten. Mit unserer Initiative fanden wir zwar keinen Anklang, dennoch konnte sich die SP mit dem Stadtrat auf einen Kompromissvorschlag in Form des heute vorliegenden Gegenvorschlags einigen. Der Gegenvorschlag greift die Stossrichtung der Initiative auf, legt den Schwerpunkt aber auf einen anderen Aspekt. Durch erhöhte Finanzkompetenzen für den Stadt- und den Gemeinderat soll die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios durch den Zukauf neuer Grundstücke vereinfacht werden. Die SP erachtet die moderate Anpassung der Finanzkompetenzen als sehr sinnvoll damit die Stadt agiler auf dem Immobilienmarkt agieren kann. Das Bieterverfahren mit dem die meisten Liegenschaften verkauft werden, lässt selten langwierige politische Prozesse zu. Stadt- und Gemeinderat müssen schnell handeln können um für die Entwicklung wertvolle Grundstücke für zukünftige Generationen sichern zu können. Auch die Verdoppelung der Beträge beim Zukauf neuer Grundstücke erachten wir als gerechtfertigt, da sich die Grundstückspreise seit der letztmaligen Anpassung vor 20 Jahren ebenfalls verdoppelt haben. Wir passen die Finanzkompetenzen damit lediglich an die Teuerung und die neuen Realitäten an. Mit dem Gegenvorschlag wird aber auch ein neuer bodenpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung verankert. Er bestimmt, dass die Stadt Kloten mit einer aktiven Bodenpolitik auch sozial und umweltverträgliche Nutzungen fördern soll. Damit wird ein wichtiges Kernanliegen der Volksinitiative aufgenommen. Aus diesem Grundsatzartikel lässt sich auch der Auftrag an die politischen Behörden ableiten auf städtischen Grundstücken, soweit sie nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Ein wichtiger Schritt zur Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnungen. Das Initiativkomitee ist bereit, die Volksinitiative zugunsten des stadträtlichen Gegenvorschlags zurückzuziehen, sofern er hier im Gemeinderat eine Mehrheit findet. Die notwendigen Formalitäten sind vorbereitet. Zum Schluss meines Votums möchte ich mich beim Stadtrat und vor allem bei René Huber und Marc Osterwalder für die konstruktive Zusammenarbeit bedanken. Es ist uns gelungen, einen ausgewogenen Kompromiss im Interesse Klotens zu finden. Ich hoffe sehr, dass

dieser Kompromiss heute Abend auch hier im Rat und dann im März bei der Stimmbevölkerung eine Mehrheit findet. Vielen Dank.

**Grüne-Fraktion, Fabienne Kühnis:** Wir Grünen unterstützen die Stossrichtung der Bodeninitiative voll. Ja, wir müssen mit dem Boden sparsam umgehen und uns als Stadt darf es auch nicht egal sein, was wo und wie viel gebaut wird. Es macht Sinn, wenn die Stadt auch einmal ein Grundstück kauft um sich Raum zu sichern. Der aktuelle Stadtrat verfolgt die Strategie kein Land zu verkaufen. Das schätzen wir, aber es ist so nicht in der Gemeindeordnung enthalten. Vertrauen ist gut, aber der Stadtrat wird ja alle paar Jahre neu gewählt. Darum macht es Sinn, den Umgang mit dem Land in der Gemeindeordnung zu regeln. Im Sinn einer nachhaltigen Bodenpolitik unterstützen wir die Initiative und den Gegenvorschlag. Der Gegenvorschlag ist austariert und genauer ausformuliert. Wir sind froh, dass er mehrheitsfähig sein könnte.

**SVP-Fraktion, Thomas Schneider:** Bevor ich über die Initiative im Kern sprechen möchte, will ich es nicht unterlassen, dem Initiativkomitee zu gratulieren eine kommunale Initiative überhaupt einzureichen. Das ist nicht selbstverständlich und verdient doch einen gewissen Respekt. Die Bodeninitiative mit dem verführerischen Titel "Boden behalten, Kloten gestalten" ist eine Mogelpackung. Nicht mehr und nicht weniger. Sie verändert die Entscheidungswege, verändert auf dem Initiativweg demokratisch legitimierte Verhältnisse im Rat und gestaltet Kloten nicht, sondern blockiert es. Zudem muss man auch noch festhalten, dass der Stadtrat bereits heute nach der Maxime der Initiative handelt. Und dies bereits bevor die Initiative eingereicht wurde. Folgende Punkte spezifisch. Die Stadt Kloten soll aktiv Grundstücke kaufen. Damit wird die Stadt zu einem Player auf dem Markt für Grundstücke und das sollte sie eigentlich nicht sein. Die Stadt soll Wohneigentum von Privaten fördern und Rahmenbedingungen schaffen, dass eine möglichst breite Bevölkerung und Industrie in Kloten zu Hause sein kann. Die Stadt selbst sollte sich aber auf dem Markt zurückhalten und möglichst davon absehen, den Bodenpreis durch Einflussnahme noch selber zu treiben. Weiter möchte die Initiative die demokratisch legitimierten Verhältnisse im Rat mit der Einführung ein 4/5-Blockade verändern. Das lehnen wir entschieden ab. Denn das macht den Gleichen zum Gleichen und Gleichen und das geht nicht. Bei einer Annahme der Initiative wird Kloten darum in vielen Punkten blockiert und viele Projekte können von einer Minderheit im Rat blockiert werden. Normalerweise ist es nicht die Aufgabe der Exekutive unvollständige Ansinnen Mehrheitsfähig zu machen. Es macht da aber durchaus Sinn, dass man dem Thema Beachtung schenkt. Der Gegenvorschlag korrigiert genau diese Punkte, welche nicht annehmbar sind. So wird der Artikel in der GO angepasst und heisst mit dem Gegenvorschlag neu: "Die Stadt Kloten betreibt eine aktive Bodenpolitik mit dem primären Ziel ihre öffentlichen Aufgaben bestmöglich zu erfüllen und dabei sozial und umweltverträgliche Nutzungen zu fördern." Genau das ist die Aufgabe der Stadt. Ebenfalls ist die 4/5-Mehrheit nicht mehr im Gegenvorschlag enthalten. Die SVP-Fraktion wird darum dem Gegenvorschlag zustimmen und lehnt die Initiative entschieden ab.

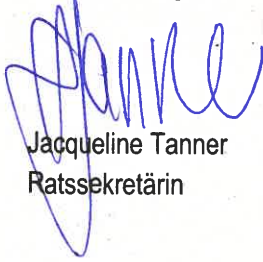
**GLP-Fraktion, Brian Dieng:** Wie in den Abbildungen zur Entwicklung der Klotener Bodenpreise, welche dem Protokoll des Stadtrates vom 11. Juli 2023 entnommen werden konnte, ist Klotener Boden eine der rentabelsten Wertanlagen der letzten Jahre weit und breit. An begehrten Orten in unserer Stadt wurden auch schon über 10'000 Franken pro Quadratmeter bezahlt. Diese Entwicklung scheint kein Ende in Sicht zu haben. Der Gegenvorschlag zur Bodeninitiative sieht vor, dass dem Stadtrat grösserer finanzieller Spielraum bei Käufen und Tauschgeschäften von Grundstücken zugemutet werden. Dies ist anhand der gestiegenen Bodenpreise aus Sicht der GLP absolut legitim und der richtige Schritt zu einer aktiven Bodenpolitik der Stadt Kloten. Wir nehmen auch erfreut zu Kenntnis, dass dieser Schritt nicht für Verkäufe gilt und somit die Geschicke rund um ein aktives, modernes und ästhetisches Kloten weiterhin bei der Stadt selbst liegt. Ausserdem kann so das städtische Bodenportfolio bei Gelegenheit relativ unbürokratisch erweitert werden. Auch strategisch wichtige Grundstücke wie z.B. das noch unbebaute Land im Graswinkel, welche bereits städtisches Eigentum sind, gilt es zu halten. Aus meinen Worten ist nun unschwer zu erkennen, dass die GLP

den Gegenvorschlag zur Bodeninitiative unterstützt. Die Initiative selbst wird von uns abgelehnt, da der Gegenvorschlag in unseren Augen weniger restriktiv ausgelegt ist und trotzdem den Grundgedanken der Initianten beibehält. Es freut uns besonders, dass die Stadt selbst so noch mehr als Vorbild für ökologischen und bezahlbaren Häuserbau in Kloten agieren kann. Ich denke dabei unter anderem an die raumplanerischen Herausforderungen, welche uns in den nächsten Jahren mit der Verlängerung der Glattalbahn und der Transformation des Steinackerquartiers erwarten. Dass diese Herausforderungen aktiv und mit der nötigen Weitsicht angegangen werden, ist nämlich genau unsere Erwartung für die Zeit nach der Anpassung der Gemeindeordnung.

**FDP-Fraktion, Philipp Gehrig:** Die FDP lehnt die Bodeninitiative ab, den Gegenvorschlag werden wir heute annehmen. Ein wichtiger Bestandteil der Initiative, wir haben es bereits gehört, ist die aus unserer Sicht demokratiepolitisch fragwürdige 4/5-Mehrheit im Stadtparlament. Was sich die Initianten dabei gedacht haben, ist mir eigentlich schleierhaft. Auf den zweiten Blick ist es aber nicht mehr schleierhaft, bei der Basis kommt so etwas sicher gut an und es baut auch einen gewissen Druck auf, damit der Stadtrat einen griffigen Gegenvorschlag ausarbeitet. Das ändert aber nichts daran, dass so eine Sperrminderheit – nennen wir sie mal so – dem politischen Umgang in dieser Stadt definitiv nicht gut tun würde. Sie bedeutet nichts anderes, als dass die Volksvertreterinnen und Vertreter, die 79% der Wählenden vertreten in diesem Rat, sich von 21% der Stimmen blockieren lassen könnten. Das kann eigentlich auch nicht ganz im Sinn der Linken sein, denn wenn man das so etwas zu Ende denkt, könnten die Bürgerlichen irgendwann auch mal auf die Idee kommen, einen solchen Mechanismus anzuwenden. Steuererhöhungen nur noch mit 4/5-Mehrheit und so. Nein, ihr bringt uns noch auf spannende Initiativ-Ideen. Ganz generell wird der Verkauf von Land stark eingeschränkt. Wir halten nichts von solchen unflexiblen Regelungen, denn diese widersprechen eben genau dieser aktiven Bodenpolitik, welche die Initianten eigentlich propagieren. Beim Gegenvorschlag haben wir uns schwer getan. Wir verstehen, dass ein gewisser Respekt da ist. Bülach hat die Bodeninitiative angenommen. Adliswil hat sie angenommen und die Themenlage ist im Moment so, seien wir ehrlich, dass eine solche Initiative gute Chancen hätte. Trotzdem glaube ich, dass wir in Kloten eine gute Tradition von starken bürgerlichen Abstimmungskämpfen haben und dass wir auch so, die Fehler der Initiative hätten aufzeigen können und das Resultat hätten erzielen können, dass wir uns erhofft hätten. Trotzdem ist der Stadtrat einen anderen Weg gegangen mit seinem Gegenvorschlag. Er zeigt, dass er das Anliegen ernst nimmt und jetzt auf den richtigen Weg bringen möchte. Wir haben selber auch lange an dieser ganzen Geschichte rumstudiert. Wir haben auch lange an einem eigenen Gegenvorschlag studiert. Verschiedene Gespräche haben uns gezeigt, dass wir die Zeit und die Ressourcen nicht investieren werden um einen weiteren Gegenvorschlag zu erarbeiten, welcher am Schluss wohl keine Mehrheit im Rat erzielt. Die Fraktion kam zum Schluss den Gegenvorschlag zu unterstützen. Ein Teil der Fraktion, weil sie ihn schlicht und einfach als kleineres Übel betrachtet, auch wenn der Teil der Fraktion der Erhöhung der Kompetenzen sehr kritisch gegenübersteht. Auf der anderen Seite gibt es auch jene Stimmen bei uns in der Fraktion, die durchaus die Erhöhung als angebracht betrachten. Welche die Rolle der Stadt im Wohnungsmarkt sehen – in einem beschränkten Mass – und darum auch einsehen, dass es nötig ist die Kompetenzen heute zu erhöhen. Auch ich zähle mich zu diesem Teil der Fraktion. Mich stört einfach, dass wir heute bei der Erhöhung der Kompetenzen und somit beim Bau von städtischen Grundstücken und von der Abgabe im Baurecht einfach wieder nur von einem Element, von einer Seite der ganzen Bau- und Wohnpolitik diskutieren. Wir haben es bei der Interpellation, welche wir vor ein paar Wochen eingereicht haben, gesehen, der Bedarf der Stadt Kloten, die Massnahmenvielfalt ist auch grösser. Ich wünschte mir, dass wir wieder zurückkehren und das Thema nicht nur so monokausal und monothematisch betrachten, wie wir dies mit dieser Initiative machen. Nichts desto trotz, die FDP-Fraktion unterstützt heute den vorliegenden Gegenvorschlag.

**Schluss der Sitzung: 19:40 Uhr**

Für die Richtigkeit:



Jacqueline Tanner  
Ratssekretärin

Geprüft und genehmigt:

Kloten, 05.03.2024

GEMEINDERAT KLOTEN



Silvan Eberhard  
Präsident



Philip Graf  
1. Vizepräsident



Reto Schindler  
2. Vizepräsident