



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

[wird noch abgefüllt] · Beschluss [wird noch abgefüllt]

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

Pflegezentrum Spitz, Umbau und Erweiterung; Aufhebung Kreditgenehmigung

1. Ausgangslage

Um den zukünftigen Bedürfnissen der älteren Bevölkerung gerecht zu werden, plante die Stadt Kloten im Rahmen ihrer umfassenden Alterswohnstrategie den Umbau und die Erweiterung des Pflegezentrums im Spitz. Mit der Erweiterung sollten bessere Rahmenbedingungen für die Bewohnenden und den Betrieb geschaffen werden. Gleichzeitig sollte die aus der breit angelegten Bedürfnisabklärung hervorgegangene Nachfrage nach mehr Einzelzimmern erfüllt werden.

Die vorgesehenen Massnahmen umfassten den Umbau des Erdgeschosses und die Aufstockung des Gebäudes, die Erneuerung der technischen Anlagen sowie Verbesserungen bei der Brandschutz- und Erdbebensicherheit. Damit sollte das Pflegezentrum baulich und betrieblich so weiterentwickelt werden, dass es den heutigen und zukünftigen Anforderungen entspricht.

Mit Beschluss Nr. 120-2025 vom 3. Juni 2025 genehmigte der Gemeinderat das Bauprojekt zu Handen der Urnenabstimmung. Am Urnengang vom 30. November 2025 stimmte die Bevölkerung dem Projekt «Pflegezentrum Spitz; Umbau und Erweiterung» mit einem Anteil von 85,44 % Ja-Stimmen, zu.

2. Neue Erkenntnisse

Baubewilligung

Im März 2026 lagen die Auflagen aus der Baubewilligung vor, welche neben den gestalterischen Aspekten (wie z.B. zusätzliche Balkone) auch Auflagen bezüglich Energie, Brandschutz, Entwässerung / Versickerung umfasste. Die Auflagen und deren Umsetzung wurden in der Planungsphase 32 (Bauprojekt) aufgenommen.



Abbildung: Visualisierung des Umbauprojektes mit Aufstockung.



Abbildung: Visualisierung des Umbauprojektes mit zusätzlichen Balkonen.

Projektentwicklung

Nach der positiven Urnenabstimmung und dem Vorliegen der Baubewilligung wurden die Planungsarbeiten für das Bauprojekt aufgenommen. Die vertieften Abklärungen sowie die Umsetzung der Auflagen aus der Bewilligung brachten allerdings neue, unerfreuliche Aspekte zu Tage. Diese neuen Erkenntnisse sind derart einschneidend, dass die Umsetzung und die Kosten-Nutzen-Betrachtung in Frage gestellt werden mussten.

So zeigte es sich, dass sich das Gebäude aus statischer Sicht nicht in einem so guten Zustand befindet, wie die im Vorprojekt vorgenommenen Abklärungen vermuten liessen. Neu müssen zusätzliche statische Massnahmen für die Erdbebensicherheit umgesetzt werden, welche neben dem Küchenbetrieb auch erhebliche Eingriffe im Untergeschoss notwendig machen. Diese haben wiederum Einfluss auf die betrieblichen Abläufe und auf die bisher geplante Etappierung der Arbeiten.

Daraus folgte, dass der Projektperimeter um die bewohnten Geschosse 2 und 3 erweitert werden musste. Dies bedeutet neben den zusätzlichen Massnahmen auch einen erheblich grösseren Einfluss auf die Bewohnenden und den Betrieb. Eine umsetzbare Lösung für das Bauen unter Betrieb konnte bislang durch das Baumanagement aufgrund des erweiterten Eingriffssperimeters nicht gefunden werden.

Für eine abschliessende Beurteilung der Projektentwicklung war es elementar, die laufenden Planungsarbeiten der Phase 32 (Bauprojekt) abzuschliessend und anhand der erarbeiteten Unterlagen die Situation neu zu bewerten. Der Stadtrat musste nach der Präsentation des Projektstandes feststellen, dass bis zum jetzigen Zeitpunkt die technische Umsetzbarkeit, die Zumutbarkeit des Einflusses auf die Bewohnenden (akustisch, Staub, Sicherheit, etc.) und die notwendige Etappierung für eine Umsetzung im laufenden Betrieb nicht nachgewiesen werden konnten.

Kosten

Mit der positiven Abstimmung vom 30. November 2025 wurde der Kostenvoranschlag in der Höhe von Fr. 24,9 Mio. und ein Kredit in Höhe von Fr. 25'450'700 (inkl. Reserve für die Kostenungenauigkeit von $\pm 15\%$) bewilligt.

Die Kosten, welche mit den Unterlagen des Bauprojekts abgegeben wurden, belaufen sich nach aktuellem Planungsstand auf gesamthaft rund Fr. 28,82 Mio. (Kostenvoranschlag $\pm 10\%$). Dies entspricht bereits jetzt einer Kostensteigerung von über 10% gegenüber dem bewilligten Kredit, ohne dass die erwähnten Probleme vollständig hätten behoben werden können.

Es ist davon auszugehen, dass die abgebildeten Kosten nur den aktuellen, aber für das Projekt noch nicht befriedigenden Planungsstand widerspiegeln. Da noch elementare Positionen (Etappierung, Sicherstellung des Betriebs, Koordinative Planung, Notwendigkeit von zusätzlichen Provisorien, etc.) nicht eingerechnet sind, muss zusätzlich zur bereits bekannten Kostensteigerung von signifikant höheren Kosten ausgegangen werden, welche eine neue Kosten-Nutzen-Betrachtung notwendig macht.

Schutz der Bewohnenden

Im Zuge der Projektentwicklung kamen das Büro Frei Architekten AG sowie das Baumanagement Thomet AG aufgrund der neuen Erkenntnisse zum Schluss, dass die statischen Ertüchtigungen und die höhere Eingriffstiefe die Gesundheit der Bewohnenden und der Mitarbeitenden übermässig belasten würden. Eine Beeinflussung der Gesundheit kann nach Einschätzung des Planerteams nicht ausgeschlossen werden und ist nicht zu verantworten. Daher kamen der Architekt und das Baumanagement Anfang Juli 2026 zum Schluss, dass ein Umbau während des laufenden Betriebs nicht möglich ist und eine vollständige Auslagerung aller Bewohner notwendig würde, sollte das Projekt überhaupt weiterverfolgt werden.

Eine Auslagerung aller Bewohnerinnen und Bewohner entspricht jedoch nicht dem an der Urne bewilligten Projekt und stellt eine völlig neue Ausgangslage dar. Eine solch erhebliche Projektänderung müsste deshalb nochmals durch das Stimmvolk bewilligt werden. Ebenso verhält es sich mit den notwendigen Mehrkosten, die ein solcher Richtungswechsel mit sich bringen würde.

3. Neue Perspektiven

Vor der Erstellung des Vorprojektes für den Umbau und die Erweiterung des Bestandesgebäudes wurde auch eine Neubauvariante an der Gerbegasse (Parzelle «Höchhuus») geprüft, weil der Handlungsspielraum am heutigen Standort im Spitz eingeschränkt ist. Leider musste diese Variante jedoch wegen zu kleiner Fläche und der geplanten temporären Nutzung durch die Glattalbahn verworfen werden.

Inzwischen konnte die Stadt Kloten aber das Grundstück «Ifang» an der Dorfstrasse 43 erwerben, welches eine realistische Neubauoption eröffnet: Das grössere, flache und zentral gelegene Areal ist gut erschlossen, würde eine bedarfsgerechte Planung ohne Kompromisse erlauben und einen vollständigen, störungsfreien Umzug ermöglichen. Der Stadtrat möchte deshalb an diesem Standort die Schaffung eines Clusters mit Nutzungen für ältere Klotenerinnen und Klotener prüfen.

4. Wertung

Die Weiterführung des bestehenden Urnenprojekts mit einer Umsetzung unter Betrieb wäre für die Bewohnerinnen und Bewohner mit gesundheitlichen Risiken verbunden. Eine Umsetzung mit Um- und Rückzug würde zudem hohe Zusatzkosten verursachen, ohne dass daraus im Endeffekt ein spürbarer Nutzen entstehen würde. Die baulichen Strukturen würden bestehen bleiben und der Standort läge weiterhin ungünstig, weil peripher und steil gelegen. Die Zurverfügungstellung von Einzelzimmern überwiegt die vorgängigen Argumente nicht, weswegen Alles in Allem der Stadtrat zum Schluss gelangt, dass das Projekt in dieser Phase abgebrochen werden muss.

Mit dem neu verfügbaren Grundstück an der Dorfstrasse 43 ergibt sich eine neue, zuvor nicht bekannte Möglichkeit. Ein Neubau ist zwar teurer, bietet aber einen deutlichen Mehrwert, weil ein Neubau vollständig auf heutige und zukünftige Bedürfnisse ausgerichtet werden könnte. Es sind aber natürlich auch an diesem besser geeigneten Standort noch viele Fragen offen, die nun zunächst beantwortet werden müssen. Dafür ist aber ein Grundsatzentscheid des Gemeinderates betreffend des Projektabbruchs notwendig.

Der Abbruch schmerzt, zumal die Bevölkerung dem Vorhaben sehr positiv gegenübergestanden ist. Aus Sicht des Stadtrates ist das Vorgehen aber ehrlicher und es wird schlussendlich zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.

Beschluss Stadtrat:

1. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat die Kreditgenehmigung für das Projekt „Erweiterung und Umbau Pflegezentrum im Spitz“, welchem am 30. November 2025 an der Urne zugestimmt wurde, im Sinne von § 111 Abs. 2 des Gemeindegesetzes und den Erwägungen aufzuheben.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, über die bisherigen Vorgänge in diesem Geschäft eine Abrechnung zu erstellen und dem Gemeinderat vorzulegen.
3. Der Stadtrat wird beauftragt, die Machbarkeit für die Ansiedlung von Nutzungen für die ältere Bevölkerung am Standort Dorfstrasse 43 „Ifang“ zu prüfen.

5. Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Die Kreditgenehmigung für das Projekt „Erweiterung und Umbau Pflegezentrum im Spitz“, welchem am 30. November 2025 an der Urne zugestimmt wurde, wird im Sinne von § 111 Abs. 2 des Gemeindegesetzes und den Erwägungen aufgehoben.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, über die bisherigen Vorgänge in diesem Geschäft eine Abrechnung zu erstellen und dem Gemeinderat vorzulegen.
3. Der Stadtrat wird beauftragt, die Machbarkeit für die Ansiedlung von Nutzungen für die ältere Bevölkerung am Standort Dorfstrasse 43 „Ifang“ zu prüfen.

Beschluss:

Mitteilung an:

- Gemeinderat
- Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
- Stadträtin Sandra Eberhard
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Bereichsleiter Gesundheit + Alter (Information Bewohnende/Angehörige/Mitarbeiter/innen)
- Leiter Liegenschaften (Information Vertragspartner/innen)
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen
- Leiter Kommunikation

GEMEINDERAT KLOTEN

Für den getreuen Auszug

Jacqueline Tanner
Ratssekretärin