



## PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

17. März 2026 · Beschluss 71-2026

6.0.5.6 Arealentwicklung

IDG-Status: öffentlich

### Studienauftrag Gerbeplatz; Kreditvergabe

#### Ausgangslage

Die Eigentümer der Grundstücke an der Schaffhauserstrasse und der Gerbegasse am Gerbeplatz in Kloten beabsichtigen, unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer teilweisen Erhaltung bestehender Bauten, Neubauten zu realisieren und das entsprechende Entwicklungspotenzial zu prüfen. Zu diesem Zweck soll gemeinsam in einem Studienauftrag ein Richtprojekt für eine Überbauung mit gemischter Nutzweise, hoher städtebaulicher Qualität und guter Wirtschaftlichkeit entwickelt werden. Auf der Grundlage des Richtprojekts soll später ein Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. PBG erstellt werden, der nach erfolgter Genehmigung die planungsrechtliche Grundlage für die Ausarbeitung einzelner Bauprojekte bildet.

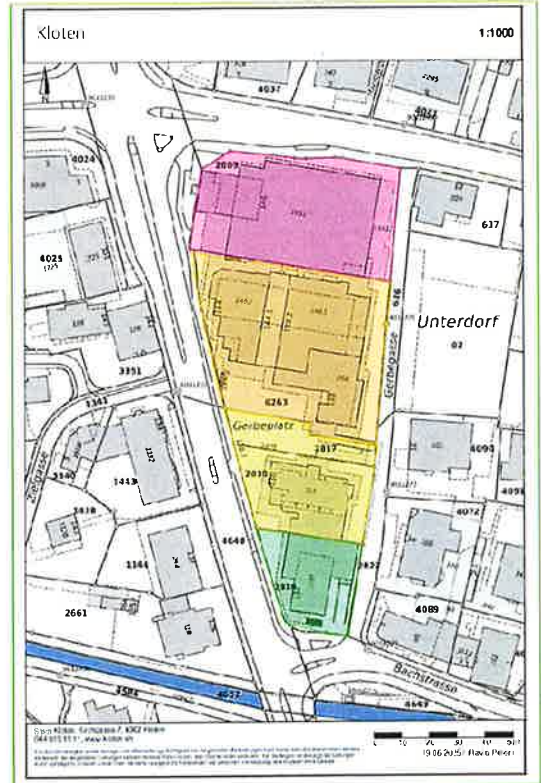
Die Zielsetzung für das Gebiet ist eine bauliche Verdichtung mit gemischten Nutzungen und hoher architektonischer Qualität, die den städtebaulichen Charakter des Stadtzentrums stärkt. Es wird eine hohe Dichte bei ortsverträglicher Gestaltung angestrebt, mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und einer funktionalen Erschliessung sowie Parkierung. Dabei ist der Gerbeplatz als zentraler öffentlicher Platz besonders zu berücksichtigen. Auch der Strassenraum der Gerbegasse ist in die städtebauliche und gestalterische Gesamtbeurteilung einzubeziehen.

Folgende Grundeigentümer sind in das Verfahren involviert:

Eigentümer	Kat.-Nrn.	Fläche	Adressen
AXIS Liegenschaften AG	2809	2782 m <sup>2</sup>	Schaffhauserstrasse 146
Heinrich und Tobias Frei	6263	3591 m <sup>2</sup>	Schaffhauserstrasse 138-144
Stadt Kloten	2817	541 m <sup>2</sup>	Schaffhauserstrasse 136
	2818	1284 m <sup>2</sup>	
Erbengemeinschaft Berlinger	2819	1022 m <sup>2</sup>	Schaffhauserstrasse 134
<b>Total</b>		<b>9'220 m<sup>2</sup></b>	



Blick über Gerbeplatz (Aufnahme Jan. 26)



Entwicklungsperimeter mit den vier Grundstücken

### Studienauftragsverfahren und weitere Planungsphase

Für die Durchführung des Studienauftragsverfahrens wurde das Büro Raum8vier GmbH aus Winterthur ausgewählt. Das Büro übernimmt die Leitung des Verfahrens und ist für die Einladung von drei Planungsteams zur Teilnahme am Studienverfahren sowie die anschliessende Koordination und Beurteilung verantwortlich. Das Siegerprojekt wird anschliessend zum Richtprojekt ausgearbeitet. Dem Büro Raum8vier GmbH obliegt die Verfahrensführung bis zum fertigen Richtprojekt, welches als Grundlage für den Gestaltungsplan dient.

Für die Durchführung des Studienauftrags ist ein Zeitraum von ca. zwei Jahren vorgesehen, während die Erstellung des Gestaltungsplans weitere zwei Jahre in Anspruch nehmen wird. Die nachfolgende Kostenschätzung bezieht sich nur auf den ersten Schritt bis zum fertigen Richtprojekt.

### 1. Kreditrechtliche Überlegungen

In der gemeinsamen Entwicklungsvereinbarung mit den vier Grundeigentümern sind die Kosten festgelegt. Die nachfolgende Kostenauflistung versteht sich als eine Schätzung (+/- 20%) und die Eigenleistungen der Parteien sind nicht enthalten.

Studienauftrag	Fr. 274'000.00
Grundlagen (Modellbau, digitale Daten etc.)	10'000.00
Fachjuroren und Experten (8 Personen x Fr. 3'000.00)	24'000.00
Entschädigung Teams (3 Teams x Fr. 50'000.00)	150'000.00
Gutachten Lärm (Experte)	10'000.00
Büro für Bauökonomie (Experte)	10'000.00
Nebenkosten (Jurytage, Ausstellung, Bericht etc.)	10'000.00

Verfahrensbegleitung (Planer)	60'000.00	
Richtprojekt		50'000.00
Gestaltungsplan		50'000.00
Unvorhergesehenes (ca. 3%)		25'000.00
<b>Total</b>		<b>399'000.00</b>
+ 8.1% MWST / Rundung		ca. 32'000.00
<b>Gesamtkosten Fr. (inkl. MWST)</b>		<b>431'000.00</b>

Die Kostenverteilung erfolgt anteilmässig entsprechend der im dannzumaligen Richtprojekt/Gestaltungsplan festgelegten Bruttogeschossflächen. Da die Bruttogeschossflächen im Verhältnis zu den Grundstücksflächen aufgeteilt sein werden, können für den provisorischen Kostenteiler die Grundstücksflächen verwendet werden. Dies bedeutet, dass die Totalkosten von Fr. 431'000.00 auf die Grundstücksfläche der Stadt Kloten heruntergerechnet werden, um deren Kostenanteil zu eruieren.

Die Gesamtfläche umfasst 9'220 m<sup>2</sup>, was Fr. 431'000.00 an Kosten entspricht. Die Stadt Kloten besitzt die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 2817 und 2818, welche zusammen 1'825 m<sup>2</sup> resp. 19.8 % umfassen. Die Kosten der Stadt Kloten belaufen sich daher auf 19.8 % der Gesamtkosten, d.h. gerundet Fr. **90'000.00**.

Da die Beiträge der anderen Grundeigentümer durch die Entwicklungsvereinbarung rechtsverbindlich zugesichert sind, wird der vorliegende Betrag von Fr. 90'000.00 als Nettokredit beantragt. Der Betrag ist im Budget 2026 enthalten. Der Kredit ist im Rahmen einer einmaligen Ausgabe innerhalb des Budgets zu bewilligen und liegt in der Kompetenz des Stadtrats.

### **Arbeitsvergabe**

Die Leistungen unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 2a der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Für Dienstleistungen und Aufträge im Dienstleistungsbereich im Nicht-Staatsvertragsbereich und unter dem Schwellenwert von Fr. 150'000.00 kann die freihändige Vergabe angewendet werden (Art. 7 Abs. 1 IVöB). Die Vergaben an das Büro Raum8vier gmbh, Winterthur, von Fr. 61'795.00 (inkl. Nebenkosten/MWST) sind unter dem Schwellenwert und werden gestützt auf Art. 20 ff. des Verwaltungsreglements freihändig vergeben.

### **Beschluss:**

1. Die Durchführung des Studienverfahrens sowie die anschliessende Erarbeitung eines Gestaltungsplans für das Gebiet um den Gerbeplatz werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Für die Durchführung des Studienverfahrens bis zum fertigen Richtprojekt wird im Sinne von Art. 29 Abs. 2 lit. c GO ein Nettokredit in der Höhe von Fr. 90'000.00 (inkl. MWST/Nebenkosten) zu Lasten Konto 31300/521040 im Rechnungsjahr 2026 innerhalb des Budgets bewilligt.
3. Die Arbeiten für die Leitung des Studienverfahrens werden an das Büro Raum8vier GmbH, im Betrag von Fr. 61'795.00 (inkl. MWST/Nebenkosten) als Kostendach, gemäss der Offerte vom 19.01.2026, vergeben.
4. Der Bereich Lebensraum wird mit der Gesamtprojektleitung bei der Durchführung des Studienverfahrens beauftragt.

Mitteilung an:

- Bereichsleitung Lebensraum
- Abteilung Liegenschaften
- AXIS Liegenschaften AG, Susenbergstrasse 31, 8044 Zürich
- Erbgemeinschaft Berlinger, vertr. d. Berlinger Hans-Jörg, Schaffhauserstrasse 103, 8302 Kloten
- Frei Heinrich, Haldenstrasse 13, 8185 Winkel
- Frei Tobias, Claridenstrasse 4, 8185 Winkel

Für Rückfragen ist zuständig:

Flavio Peterli, Projektleiter Raumplanung, +41 44 815 16 09, flavio.peterli@kloten.ch

### STADTRAT KLOTEN



René Huber  
Stadtpräsident



Ruedi Ulli  
Stv. Verwaltungsdirektor

**Versandt: 18. März 2026**