



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

08. März 2022 · Beschluss 49-2022

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

Interpellation; Anita Egg, SP; Alterswohnungen in Kloten; Antwort

Interpellation

Am 24. November 2021 reichte Gemeinderätin Anita Egg folgende Interpellation ein:

Das Thema Alterswohnungen ist in Kloten aktuell. Oft im Zusammenhang mit Überbauungen denen alte Häuser weichen mussten oder müssen und wegen der geplanten Überbauung am Lerchenweg. Weitere Quartiere und Häuser werden wegen dem Alter der Bausubstanz und der Chancen der Verdichtung folgen. Viele Menschen im Pensionsalter wohnen in diesen Häusern wegen der günstigen Mietzinse oder einfach, weil sie viele Jahre dort wohnen geblieben sind. In Kloten eine Alterswohnung zu finden ist heute schwierig und die Situation wird sich vermutlich verschärfen.

Der Stadtrat hat sich verschiedentlich zum Thema Alterswohnungen geäussert.

*In der Beantwortung der Interpellation Lü21 - 52.3 von Maja Hiltbrand schreibt er:
Zudem wird aktuell geprüft, ob der Standort im Chasern für genossenschaftliche Alterswohnungen wirklich optimal ist. Attraktiver wäre es, wenn Wohnungen näher am Stadtzentrum geschaffen werden könnten. Zu denken ist dabei insbesondere an die Landreserve 'Höch Huus' an der Gerbegasse.*

*In der Beantwortung meiner Interpellation Gebietsentwicklung Hohrainli – Chasern schreibt er:
Die "Alterssiedlung Chasern" wurde 1969 durch die Genossenschaft Alterssiedlung Chasern im Baurecht erstellt. Mit Beschluss vom 16. Juni 2015 (G-Nr. 92-2015) stimmte der Stadtrat einem frühzeitigen Heimfall zu, so dass die Gebäude Chasernweg 20 bis 24 nun im Eigentum der Stadt Kloten sind. Mit der Genossenschaft Alterssiedlung Chasern wurde vereinbart, dass im Falle einer Neubebauung mindestens 50 "altersgerechte" Wohnungen (davon 30 "günstig") mit einer genossenschaftlichen Trägerschaft erstellt werden müssen.*

Eine eigentliche Strategie ist aus diesen Erklärungen nicht ersichtlich. Meine Fragen an den Stadtrat sind:

Gibt es eine Strategie «Alterswohnungen - altersgerechtes Wohnen -Wohnen im Alter»? Wenn nein, ist eine solche geplant?

Ist der Stadtrat bestrebt, städtische Lösungen zu bieten und genossenschaftliche Alterswohnungen zu fördern?

Werden bei der Überprüfung, ob der Standort Chasern für Alterswohnungen attraktiv ist, weitere Faktoren als die Zentrumsferne berücksichtigt? Wurde bedacht, dass ein lebendiges Umfeld mit Laden, Haar-Salon, Arztpraxis, Gärten und Spielplatz (alle im Projekt Chasern angedacht oder bereits existierend) eine Zentrumnähe ersetzen kann?

In welchem Zeitraum könnten in den Chasern oder am «Höch Huus» Alterswohnungen entstehen?

Beantwortung

1. Gibt es eine Strategie «Alterswohnungen - altersgerechtes Wohnen - Wohnen im Alter»? Wenn nein, ist eine solche geplant?

Im Altersleitbild und –konzept der Stadt Kloten sind die grundsätzlichen Stossrichtungen enthalten. Im Altersleitbild der Stadt Kloten hat der Stadtrat dazu folgendes festgehalten: "Das Wohnbedürfnis der älteren Menschen verändert sich im Laufe des Lebens. Wohnen gewinnt im hohen Alter an Bedeutung. Altersgerechte, zentrumsnahe und vielfältige Wohnformen, die auf die persönlichen Bedürfnisse und Lebenssituationen ausgerichtet sind werden angestrebt."

Und im Alterskonzept wird folgendes zum Wohnen im Alter ausgeführt:

- Analog der Alterspolitik des Kantons Zürich sollen ältere Menschen aus menschlichen, sozialen und finanziellen Möglichkeiten möglichst lange selbstbestimmt wohnen können.
- Die Wohnbedürfnisse sind sehr individuell und somit ist keine ideale Wohnform für alle anzustreben.
- Es werden verschiedene Wünsche zum Wohnen von den älteren Menschen geäußert.
- Bei der Planung von altersgerechten Wohnungen ist die Wohnumgebung miteinzubeziehen.

Zunächst ist es nicht ganz einfach den Begriff "Alterswohnung" scharf zu definieren. Die Ansprüche der älteren Menschen sind wie beschrieben sehr unterschiedlich und divers. Lifterschliessung, sowie schwellenfreier Zugang sind Mindestanforderungen, welche bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen berücksichtigt werden müssen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG). Die Umsetzung dieser Anforderungen erfolgt durch die Baupolizei in Zusammenarbeit mit der Behindertenkonferenz des Kantons Zürichs (BKZ). Das nachstehende Diagramm zeigt die Anzahl neu erstellter Wohnungen in der Stadt Kloten von 2009 bis 2019.

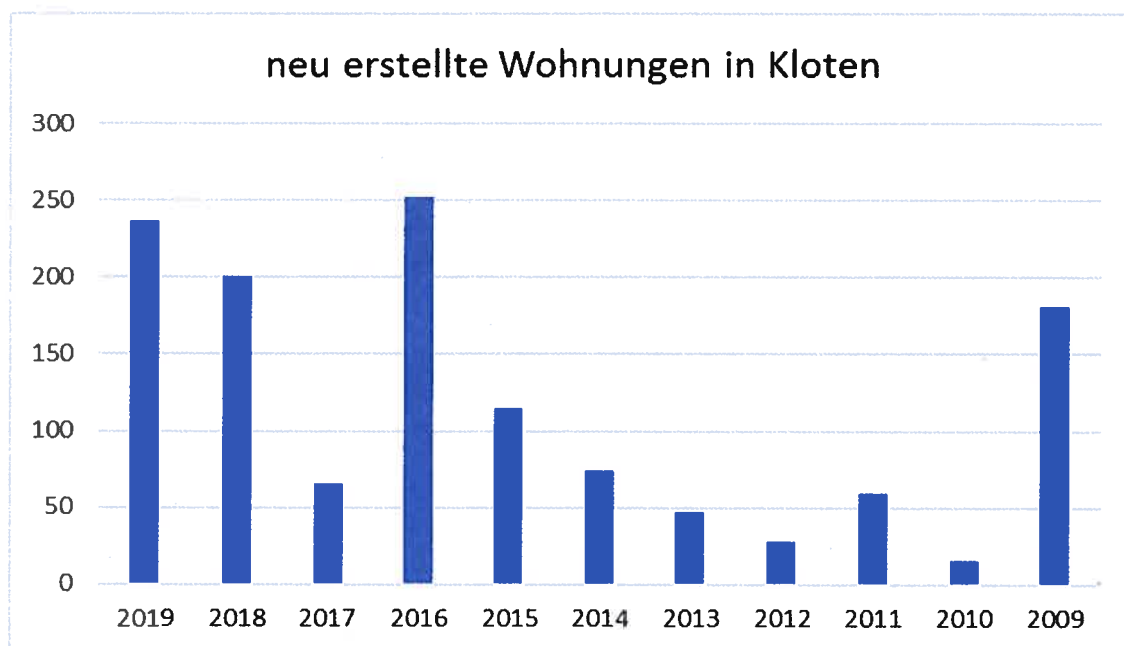


Diagramm: Anzahl neu erstellter Wohnungen 2009 bis 2019 ohne Einfamilienhäuser (Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich)

Alleine von 2009 bis 2019 wurden somit 1'270 neue Wohnungen erstellt, wobei die meisten davon aufgrund der Grösse der Mehrfamilienhäuser "behindertengerecht" und damit auch "altersgerecht" erstellt wurden. Aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben entstehen somit "automatisch" neue, altersgerechte Wohnungen.

In der Stadtentwicklung werden somit die Strategien aus dem Altersleitbild und –konzept soweit möglich umgesetzt.

2. Ist der Stadtrat bestrebt, städtische Lösungen zu bieten und genossenschaftliche Alterswohnungen zu fördern?

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3472 an der Ackerstrasse (neben dem Fussballplatz) entsteht durch die Baugenossenschaft SiLu ein Mehrfamilienhaus mit rund 12 bis 14 altersgerechten Wohnungen. Der Stadtrat hat das Grundstück für 80 Jahre im Baurecht abgegeben. Dank der günstigen Konditionen entstehen nicht nur altersgerechte, sondern auch günstige Wohnungen.

Wie bereits in den Beantwortungen zu den Interpellationen "Egg" (Gebietsentwicklung Hohrainli – Chasern) und "Hiltebrand" (LÜ 21 - 52.3) ausgeführt wurde, hat sich der Stadtrat vertraglich verpflichtet, auf den städtischen Grundstücken im Gebiet Chasern mindestens 50 genossenschaftliche und altersgerechte Wohnungen zu erstellen. Aufgrund der voraussichtlichen Grösse der Gebäude müssen diese Wohnungen aufgrund des BehiG sowieso "behindertengerecht" ausgestaltet werden, so dass sie sehr gut für ältere Personen geeignet sein werden. Dem Stadtrat ist es aber auch wichtig, dass in einer Überbauung dieser Grössenordnung eine gut durchmischte Bewohnerschaft sesshaft wird, weshalb diese Wohnungen keiner Bevölkerungsgruppe alleine vorbehalten werden soll. Vielmehr steht ein vielfältiges Quartier im Fokus, welches Vorteile für alle bietet. Wie die Trägerschaft dieser Überbauung genau aussehen wird, ist noch unklar.

Die (partizipativen) Arbeiten am Lei(s)tbild hat diese Haltung auch klar bestätigt.



Abbildung: angestrebte Leistungen der Überbauung Chasern (Lei(s)tbild zur Entwicklung Chasern, 2021)

Im Weiteren ist die Stadt Kloten in einige weitere Projekte involviert, in welchen in Zusammenarbeit mit Drittinvestoren ähnliche Angebote geschaffen werden sollen. Ein Projekt ist bereits sehr konkret und soll im Spitz-Quartier, in nächster Nähe zum Pflegezentrum Spitz, entstehen.

Noch offen ist, was mit der Landreserve "Höch Huus" an der Gerbegasse geschehen soll. Wie bereits in den vorgenannten Interpellationen ausgeführt worden ist, könnte sich der Stadtrat auch vorstellen, einen Teil der Alterswohnungen an der Gerbegasse anstatt in der Chasern zu erstellen, weil die Lage gerade für ältere Menschen mit einem eingeschränkteren Bewegungsradius sehr interessant ist. Andererseits ist wie bereits ausgeführt zu beachten, dass bei einer Überbauung die Wohnungen sowieso hindernisfrei ausgebaut werden.

3. Werden bei der Überprüfung, ob der Standort Chasern für Alterswohnungen attraktiv ist, weitere Faktoren als die Zentrumsferne berücksichtigt? Wurde bedacht, dass ein lebendiges Umfeld mit Laden, Haar-Salon, Arztpraxis, Gärten und Spielplatz (alle im Projekt Chasern angedacht oder bereits existierend) eine Zentrumsnähe ersetzen kann?

Ja selbstverständlich. Beim Standortentscheid ist aber auch zu beachten, dass die Ansprüche und Anforderungen der älteren Generationen sehr unterschiedlich und individuell sind. Eine gute Erschliessung und die Abdeckung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind wichtige Kriterien für einen Standortentscheid.

Wie im Alterskonzept ausgeführt (vgl. Antwort zu Frage 1), sind die Bedürfnisse von älteren Menschen sehr divers. Sowohl die körperlichen, geistigen, sozialen aber auch finanziellen Möglichkeiten sind unterschiedlich und führen zu sehr verschiedenen Anforderungen an den Wohnraum und das

Wohnumfeld. Diesem Umstand kann am besten begegnet werden, indem das Thema "Wohnen im Alter" nicht für sich alleine, sondern im Gesamtkontext der Stadt- und Bevölkerungsentwicklung beurteilt wird.

4. In welchem Zeitraum könnten in den Chasern oder am «Höch Huus» Alterswohnungen entstehen?

Wie bekannt ist, wurde die Weiterbearbeitung des Projekts "Chasern" im Rahmen der Leistungsüberprüfung aufgeschoben. Aktuell werden aber weitere Abklärungen betreffend Arrondierung des Entwicklungsperimeters durchgeführt. Aufgrund der momentanen Entspannung der finanziellen Situation ist davon auszugehen, dass das Projekt im 2023 wieder gestartet werden kann, vorausgesetzt der Gemeinderat genehmigt die dafür notwendigen Mittel.

Ein möglicher Grobterminplan für das Gebiet Chasern könnte wie folgt aussehen (Annahmen: Landabgabe im Baurecht, Bauträgersuche mittels Wettbewerb und Einbezug der Bevölkerung im partizipativen Prozess):

1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024	2. HJ 2024	1. HJ 2025	2. HJ 2025	1. HJ 2026	2. HJ 2026
Re-Start Wettbewerbsprogramm	Wettbewerb mit Partizipation	Wettbewerb mit Partizipation	Vergabe an Bauträger/in	Ausarbeitung Bauprojekt	Baubewilligungsverfahren	Bauarbeiten	Bauarbeiten

Ein Bezug von ersten Wohnungen ist somit frühestens im 2027 realistisch. Für das Gebiet "Höch Huus" dürfte der Grobterminplan in etwa übereinstimmen, wobei zu beachten ist, dass für das Gebiet noch kein partizipativer Prozess gestartet worden ist.

Beschluss:

Die Interpellantin wird eingeladen, die Antwort des Stadtrats im Sinne der Erwägungen zur Kenntnis zu nehmen.

Mitteilungen an:

- GR Anita Egg (SP)
- Gemeinderat, Ratsleitung
- Gemeinderat
- Stadtrat
- BL LR
- BL G+A

Für Rückfragen ist zuständig:

Marc Osterwalder, Bereichsleiter Lebensraum, Tel. 044 815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch.

Roland Keil, Bereichsleiter Gesundheit + Alter, Tel. 044 815 18 20, roland.keil@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor