



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

15. September 2026 · Beschluss 263-2026

6.0.5.3 Nutzungsplanung

IDG-Status: öffentlich

Zonenplanänderung Im Rohr; Absichtserklärung

1. Ausgangslage

Der Kanton ist Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 5953 und 5954 an der Rohrstrasse 301 und 401 in Kloten. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5954 befindet sich das bis zum 31. Dezember 2033 befristet bewilligte provisorische Rückkehrzentrum für abgewiesene Asylsuchende mit rund 80 Plätzen. Der Kanton plant am Standort ein Neubau des Rückkehrzentrums für bis zu 250 Personen. Auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 5953 befindet sich der seit 1992 betriebene Standplatz für Fahrende. Der Standplatz ist im kantonalen und regionalen Richtplan eingetragen. Der Betrieb obliegt der Stadt Kloten, welche die Bewirtschaftung an die Flughafen Zürich AG übertragen hat.

Vorabklärungen beim Amt für Raumentwicklung haben ergeben, dass zur planungsrechtlichen Sicherung des Rückkehrzentrums und des Standplatzes für Fahrende die beiden Grundstücke von der Industriezone Flughafen (If) in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) umzuzonen sind. Beide Parzellen befinden sich im Perimeter des Sachplans für Infrastruktur der Luftfahrt (SIL); somit ist die Flughafen Zürich AG angemessen in die Planung einzubeziehen.

2. Erwägungen

Die Stadt Kloten anerkennt die Bedeutung des Standorts für einen Neubau des Rückkehrzentrums für abgewiesene Asylsuchende und für den Standplatz für Fahrende. Beides sind Einrichtungen, die auf einen Standort angewiesen sind. Auf dem Stadtgebiet von Kloten gibt es keinen geeigneteren Standort für diese beiden Einrichtungen.

Das Asylwesen ist in der Schweiz eine klassische Verbundsaufgabe. Sprich, jede Staatsebene muss in ihrem jeweiligen Verantwortungsbereich Aufgaben im Asylwesen übernehmen. Im Kanton Zürich muss derzeit jede Gemeinde Asylsuchende, Vorläufig Aufgenommene und Schutzbedürftige im Rahmen des Aufnahmekontingents aufnehmen, begleiten und integrieren. Derzeit beträgt die Aufnahmequote für Zürcher Gemeinden 1,5%, was bedeutet, dass die Stadt Kloten 15 Personen aus dem Asylbereich pro 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner aufnehmen muss. Gemäss aktueller Berechnung des Kantons sind dies 330 Personen.¹ Wenn der Kanton auf dem Gemeindegebiet Asylunterkünfte betreibt, rechnet er der Standortgemeinde diese Personen an. Derzeit sind dies 80 Personen für die provisorische Containeranlage des Rückkehrzentrums Rohr. Das Sozialamt der

¹ Der Kanton verwendet dazu jeweils die Einwohnerzahl per 31.12. des Vorjahres gemäss Zählmethodik des statistischen Amtes des Kantons Zürich.

Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich hat der Stadt Kloten, betreffend Anrechnung, folgendes schriftlich zugesichert:

- Während dem Betrieb des aktuellen Rückkehrzentrums (RZ) Rohr: Anrechnung von 80 Plätzen.
- Während der Bauphase (Rückbau der Containeranlage und Neubau): Anrechnung von 80 Plätzen.
- Ab 1 Jahr vor Inbetriebnahme des neuen RZ Rohr: Anrechnung der neuen Normkapazität (voraussichtlich 250 Plätze).

Heute betreibt die Stadt Kloten eine eigene Asylunterkunft an der Rankstrasse (Festbau und Containeranlage) und mietet zusätzlich mehrere Wohnungen, um ihren gesetzlichen Auftrag im Asylbereich zu erfüllen. Für die Containeranlage liegt eine befristete Baubewilligung bis am 31. Dezember 2033 vor. Danach ist ein Ersatz erforderlich. Damit die Stadt Kloten weiterhin ihren gesetzlichen Aufgaben im Asylbereich nachkommen kann und (wenn möglich) nicht weitere eigene Asylzentren aufbauen muss, ist auch für die Stadt Kloten der Neubau des RZ Rohr sehr wichtig.

Plätze für Fahrende sind in der Schweiz und auch im Kanton Zürich sehr rar. Kaum jemand will Standplätze für Fahrende errichten. Wie oben bereits erwähnt, gibt es keinen geeigneteren Ort für einen Standplatz auf Stadtgebiet. Gemäss geltendem Recht ist der Kanton zuständig, dass es Standplätze gibt, und die Standortgemeinden müssen sich um die Bewirtschaftung kümmern. Es handelt sich um eine öffentliche Aufgabe zwecks Erhalts der fahrenden Lebensweise.

Mit einer Umzonung soll die planungsrechtliche Sicherung für beide Einrichtungen vorgenommen werden.

3. Absichtserklärung im Wortlaut

Zwischen dem Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Immobilienamt (IMA), und der Stadt Kloten, vertreten durch den Stadtrat liegt eine Absichtserklärung betreffend Umzonung der Parzellen Nrn 5953 und 5954 in Kloten sowie Ersatzneubau des Rückkehrzentrums und Sicherung Standplatz Fahrende vor.

Auf den folgenden Seiten ist die Absichtserklärung im Wortlaut wiedergegeben:



Kanton Zürich
Baudirektion



- 17

Absichtserklärung

zwischen dem

Kanton Zürich

vertreten durch die Baudirektion, Immobilienamt (IMA), Zollstrasse 36, 8090 Zürich

nachfolgend «Kanton»

und der

Stadt Kloten

vertreten durch den Stadtrat

nachfolgend «Stadt»

**betreffend Umzonung der Parzellen Nm. 5953 und 5954 in Kloten sowie
Ersatzneubau des Rückkehrzentrums und Sicherung Standplatz Fahrende**

1. Ausgangslage

Der Kanton ist Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 5953 und 5954 an der Rohrstrasse 301 und 401 in Kloten. Sie befinden sich im Perimeter des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) und sind der Industriezone Flughafen (I_F) zugeordnet. Mit Beschluss des Regierungsrats sollen die beiden Grundstücke vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen übertragen werden.

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5954 betreibt der Kanton seit Beginn der 90er Jahre ein provisorisches Rückkehrzentrum mit rund 80 Plätzen für abgewiesene Asylsuchende. Das Gesuch des Kantons um Verlängerung der befristeten Baubewilligung für die provisorischen Asylunterkünfte «Im Rohr» bis zum 31. Dezember 2033 wurde seitens der Stadt gutgeheissen (Baugesuchs-Nr. 2025-0099 vom 27. Oktober 2025).

Die Asylunterkunft «Im Rohr» ist ein wichtiger Bestandteil der kantonalen Asyl-Infrastruktur. Die Zahl der abgewiesenen Asylbewerber hat sich seit Jahren auf einem hohen Niveau stabilisiert und entsprechende Unterkünfte für die Unterbringung der Personen sind rar. Die Standortsuche für zusätzliche Unterkünfte erweist sich zudem als sehr schwierig. Der Kanton ist dringend auf die vorhandenen Plätze der Asylunterkunft «Im Rohr» angewiesen und hat ein grosses Interesse an deren Weiterführung.

Die Nähe zum Flughafen ist aus operativen und sicherheitstechnischen Gründen von grösster Bedeutung, da die Rückführungen in der Regel per Flugzeug erfolgen und durch die Nachbarschaft zum Flughafengefängnis die vorhandene Infrastruktur optimal genutzt werden kann. Darüber hinaus erweist sich der Standort für das Rückkehrzentrum als ideal, weil keine unmittelbaren Nutzungskonflikte mit anderen Wohn- oder Freizeitnutzungen bestehen, die Anlage aber gleichzeitig gut erschlossen und für Bewohnende, Behörden und das Personal gut erreichbar ist.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Kanton im erwähnten Perimeter ein Rückkehrzentrum mit Platz für bis zu 250 Personen zu erstellen. Ein Rückkehrzentrum gilt als Beherbergungsbetrieb der Kategorie B und wäre in der aktuell geltenden Industriezone Flughafen nicht zonenkonform. Um diesem Umstand entgegenzuwirken, möchte der Kanton den Prozess zur Umzonung der Industriezone Flughafen zu einer Zone für öffentliche Bauten anstossen.

Auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 5953 befindet sich seit 1992 der etablierte Standplatz für Fahrer*de «Kloten Im Rohr». Der Standplatz ist im kantonalen Richtplan als einer von vier bestehenden Standplätzen aufgeführt und verfügt zudem über einen Eintrag im regionalen Richtplan.

Stand- und Durchgangsplätze bilden eine zentrale Voraussetzung für die fahrende Lebensweise. Viele Fahrende schweizerischer Nationalität verbringen den Winter in Fahrmisbauten auf einem Standplatz in ihrer Standortgemeinde. In der Schweiz und auch im Kanton Zürich bestehen jedoch nach wie vor zu wenige Stand- und Durchgangsplätze, um den ausgewiesenen Bedarf zu decken.

Auf dem Grundstück in «Kloten Im Rohr» befinden sich insgesamt acht Stellplätze. Das Grundstück steht im Alleineigentum des Kantons und wird der Stadt unentgeltlich zum Gebrauch überlassen. Der Betrieb des Standplatzes ist eingespielt und obliegt der Stadt, welche die Bewirtschaftung, Überwachung und Administration an die Flughafen Zürich AG übertragen hat.

Der Erhalt der fahrenden Lebensweise stellt eine öffentliche Aufgabe der Gemeinwesen dar. Die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen sind zu sichern und angemessen zu fördern. Da sich insbesondere die Suche nach neuen Standorten für Durchgangs- und Standplätze im Kanton Zürich weiterhin als äusserst schwierig erweist, ist der Erhalt des bestehenden Standplatzes «Kloten Im Rohr» als dringlich einzustufen.

2. Ziel und Zweck der Absichtserklärung

Auf Basis der bisherigen Gespräche bekunden die Parteien ihr gemeinsames Interesse an der Weiterführung der kantonalen Asylunterkunft und des Standplatzes für Fahrende an den bisherigen Standorten sowie an der Realisierung des geplanten Neubaus des Rückkehrzentrums. Sie beabsichtigen, die hierfür erforderlichen Abklärungen und Planungsschritte in enger Zusammenarbeit voranzutreiben.

Die Parteien anerkennen, dass aus der vorliegenden Absichtserklärung keine rechtlich durchsetzbaren Rechte abgeleitet werden können, um die angestrebten Ziele zu erwirken und daraus keine Pflicht zur Realisierung des Ersatzneubaus des Rückkehrzentrums entsteht.

3. Absicht Kanton Zürich

Der Kanton beabsichtigt, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5954 einen Ersatzneubau für das Rückkehrzentrum mit Platz für bis zu 250 Personen zu realisieren. Mittels einer Machbarkeitsstudie sollen das Entwicklungspotenzial des Grundstücks sowie die Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Interessen der Fahrenden auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5953 eruiert werden. Die für die Machbarkeitsstudie benötigten finanziellen Mittel sind durch den Kanton noch zu bewilligen. Die abschliessende Beurteilung des Bauvorhabens kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie erfolgen.

Vor dem Hintergrund der fehlenden Planungssicherheit infolge der bis zum 31. Dezember 2033 befristeten Bewilligung der provisorischen kantonalen Asylunterkünfte sowie des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Weiterführung des Rückkehrzentrums am bestehenden Standort ist das Projekt für einen Ersatzneubau ohne Verzug voranzutreiben.

Der Kanton sichert die etablierten, kantonal und regional ausgewiesenen Stand- und Durchgangsplätze zum Erhalt der Fahrenden Lebensweise im öffentlichen Interesse. Im Sinne der obigen genannten Ausgangslage setzt sich der Kanton für den langfristigen Bestand des Standplatzes ein.

Vor diesem Hintergrund erachtet der Kanton die Umzonung beider Grundstücke von der Industriezone Flughafen in eine Zone für öffentliche Bauten als zweckmässig. Gleichzeitig

unterstützt der Kanton eine sorgfältig abgestimmte bauliche Entwicklung beider Grundstücke, welche die unterschiedlichen Nutzungen wahrt und die gemeinsamen Interessen angemessen berücksichtigt. Die künftige Entwicklung der beiden Grundstücke soll daher im gegenseitigen Einvernehmen aller Beteiligten erfolgen.

Die beteiligten Stellen beabsichtigen, die bestehenden baulichen Zustände im Rahmen der weiteren Planung gemeinsam zu klären und soweit erforderlich, einer geordneten Bereinigung zuzuführen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist die Flughafen Zürich AG angemessen einzubinden, damit die Interessen des Flughafens erkundet und einbezogen werden können. Dies ist insbesondere notwendig, weil sich die Grundstücke im SIL-Perimeter befinden. Gleichzeitig gilt es das überwiegend öffentliche Interesse an der Weiterführung des Rückkehrzentrums sowie dem Standplatz für Fahrende an den bestehenden Standorten zu berücksichtigen.

4. Absicht Stadt Kloten

Gelangt die Machbarkeitsstudie zum Ergebnis, dass der geplante Ersatzneubau realisiert werden kann, erklärt sich die Stadt – als Voraussetzung für die Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung – dazu bereit, die erforderliche Anpassung an der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu initiieren, zu erarbeiten und zeitnah das Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Vorgesehen ist die Änderung der bestehenden Industriezone Flughafen (If) in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) für die Grundstücke Kat.-Nrn. 5953 und 5954. Diese Änderung der BZO bildet die Grundlage für das geplante Rückkehrzentrum sowie allfällige Verschiebungen der bestehenden Bauten auf dem Standplatz für Fahrende.

Die notwendigen Grundlagen für die Änderung der BZO werden seitens Kantons aufgearbeitet und der Stadt Kloten zugestellt.

Die Akten der Änderungen der BZO werden seitens Stadt erstellt und finanziert. Es sind dies die Zonenplanänderungen, die Anpassung der Bauordnung, der Erläuterungsbericht nach Art 47 RPV und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (abschliessende Aufzählung).

Den Parteien ist bewusst, dass die Realisierung des Bauvorhabens trotz einer Änderung der Bau- und Zonenordnung nicht gewährleistet ist und das Vorhaben aus rechtlichen, planerischen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zustande kommen kann.

5. Grobterminplan

Für die Umzonungen und die Realisierung des geplanten Ersatzneubaus hat der Kanton einen Grobterminplan erarbeitet (vgl. Anhang 1). Dieser beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand und enthält zahlreiche, prozessbedingte Unwägbarkeiten. Er dient den Parteien ausdrücklich nur als unverbindlicher Richtwert und begründet keine festen Fristen.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke Kat.-Nrn. 5953 und 5954 aufzuzeigen, hat der Kanton ein externes Unternehmen mit der Erarbeitung einer Potentialanalyse beauftragt. Diese soll bis September 2026 vorliegen.

Der Grobterminplan basiert auf der Annahme, dass der Auftrag des Stadtrates zur Anpassung der Eau- und Zonenordnung bis im 3. Quartal 2026 vorliegt.

6. Weitere Bestimmungen

6.1. Zustimmungsvorbehalt

Die vorliegende Absichtserklärung bedarf der Zustimmung der zuständigen Stellen von Kanton und Stadt. Die Absichtserklärung tritt nach beidseitiger Unterzeichnung in Kraft. Änderungen und Ergänzungen der vorliegenden Vereinbarung bedürfen zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der schriftlichen Form und der Unterzeichnung durch beide Parteien.

6.2. Finanzielle Regelungen

Aus dieser Absichtserklärung entstehen keine finanziellen Verpflichtungen für die Parteien. Die den Parteien entstehenden, internen, wie externen Kosten werden nicht verrechnet.

6.3. Gegenseitiger Informationsaustausch und Kommunikation

Die Parteien vereinbaren volle Transparenz bezüglich aller Planungsschritte und Ergebnisse. Sie koordinieren und orientieren sich zeitnah. Diese Absichtserklärung sowie die gesamten in diesem Zusammenhang ausgetauschten Informationen und Inhalte sind vertraulich zu behandeln. Eine mögliche Kommunikation nach aussen über die Absichten oder die Zusammenarbeit erfolgt nur in gegenseitiger Absprache.

6.4. Dauer der Absichtserklärung

Die Vereinbarung gilt bis auf Widerruf respektive Ablösung durch eine neue Absichtserklärung oder Vereinbarung, längstens jedoch bis zur Umsetzung des geplanten Rückkehrzentrums und dem rechtskonformen Betrieb des angepassten Standplatzes für Fahrende.

Mit einem Widerruf durch eine Partei endet diese Absichtserklärung. Es ist keine Entschädigung geschuldet.

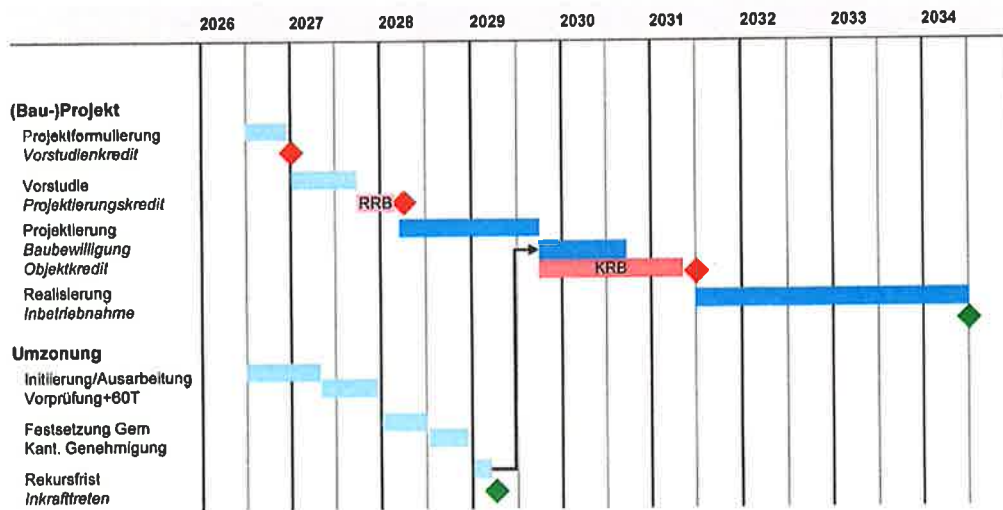
Sollte das Projekt aufgrund fehlender rechtskräftiger Umzonung nicht umgesetzt werden können, erlischt diese Vereinbarung automatisch und entschädigungslos.

6.5. Ausfertigungen

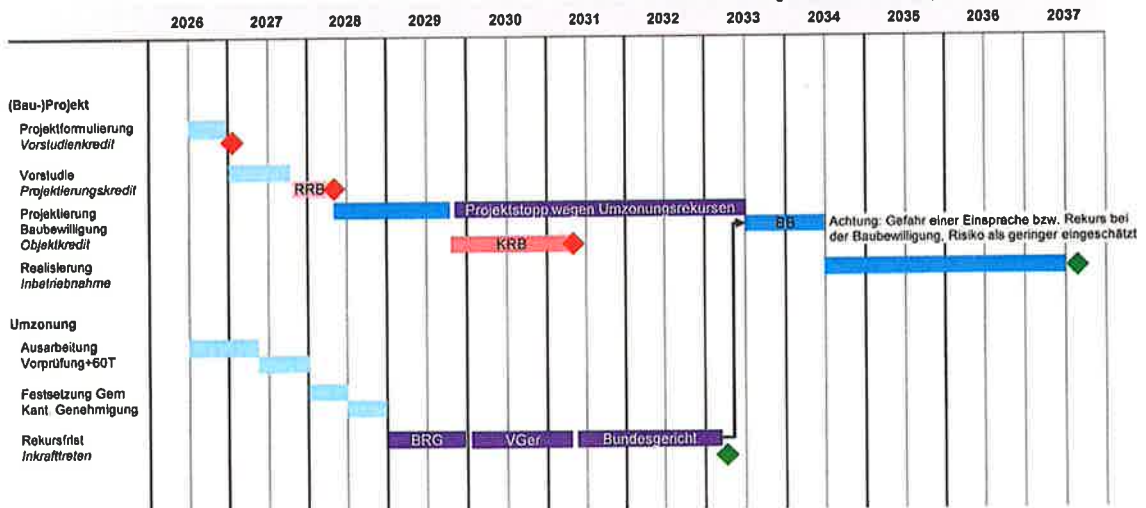
Diese Absichtserklärung wird 2-fach ausgefertigt. Stadt und Kanton erhalten je ein Original exemplar.

Anhang 1: Grob-Timeline Kloten Rohr

Grob-Timeline Kloten Rohr (Best)



Grob-Timeline Kloten Rohr (Worst)



Für den Kanton Zürich, Baudirektion, Immobilienamt:

Zürich, den ... 28.07.2026



Reto Rieder
Co-Abteilungsleiter Portfoliomanagement



Willem Scheidegger
Portfoliomanager

Für die Stadt Kloten:

Kloten, den ...

Kurt Hotirger
Stadtpräsident

Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

Kopie an:

- Andreas Stoll, Bereichsleiter Lebensraum, Stadt Kloten
- Daniel Knöpfli, Bereichsleiter Einwohner, Soziales und Sicherheit, Stadt Kloten

Beschluss:

1. Der Absichtserklärung zwischen dem Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Immobilienamt (IMA), und der Stadt Kloten, vertreten durch den Stadtrat, betreffend Umzonung der Parzellen Nm. 5953 und 5954 in Kloten sowie Ersatzneubau des Rückkehrzentrums und Sicherung Standplatz Fahrende, wird zugestimmt.
2. Der Bereich Lebensraum wird beauftragt, dem Stadtrat die Kreditbewilligung und die Arbeitsvergabe für die entsprechende Teilrevision der Nutzungsplanung zu beantragen.

Mitteilung an:

- Kanton Zürich, Baudirektion, Immobilienamt (IMA), Zollstrasse 36, 8090 Zürich
- Leiter Bereich Lebensraum
- Leiter Bereich Einwohner, Soziales + Sicherheit

Für Rückfragen sind zuständig:

Andreas Stoll, Leiter Bereich Lebensraum, Tel. 044 815 12 33, andreas.stoll@kloten.ch

Daniel Knöpfli, Leiter Bereich Einwohner, Soziales + Sicherheit, Tel. 044 815 12 81, daniel.knoepfli@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN

Kurt Hottinger
Stadtpräsident



Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

Versandt: 16. Sep. 2026