



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

07. März 2023 · Beschluss 58-2023

6.1.5.0 Allgemeines

IDG-Status: eingeschränkt

Standort Alterswohnungen "Wohnen Plus"; Standortwahl und Planungskredit

Ausgangslage

An seiner Sitzung vom 20. Dezember 2022 (Beratungsgeschäft 343-2022) diskutierte der Stadtrat über mögliche Standorte für die Umsetzung von Wohnraum im Sinne des Konzepts "Wohnen Plus". Dabei wurden die Standorte "Chasem" (1), "Bachstrasse" (3), "Claudunum" (4) und "katholische Kirche" (5) als prioritär bezeichnet.



Abbildung: gelb umrandete Standorte = städtisches Grundstück / rot umrandete Standorte = private Grundstücke

Wichtig für die strategische Verortung sind einerseits die Zentrumsnähe bzw. die Nähe zu einer guten Tagesversorgung (Einkauf, Fitness, Gesellschaft etc.) und andererseits die Möglichkeiten, eine gute soziale und altersmässige Durchmischung im Projekt zu erreichen.

Prüfung des Standortes "Bachstrasse" (3)

Der Standort erfüllt die Zentrumsnähe sehr gut und kann mit den weiteren geplanten Bauten auch eine gute Durchmischung erzielen. Auch die Nähe zum Dienstleistungszentrum Kirchgasse ist von Vorteil.

Inzwischen hat die Eigentümerin des Standorts "Bachstrasse" ein Angebot für die Miete der geplanten Überbauung erstellt. Bei der Prüfung des Angebotes wurde schnell klar, dass die Wohnungsmieten das angestrebte Preisniveau bei weitem übersteigen würden und insbesondere EL-taugliche Wohnungen, aber auch die vorgesehenen Services, massiv subventioniert werden müssten. Der Zeithorizont für die Realisierung beträgt rund drei Jahre.

Prüfung des Standortes "Chasern" (1)

Der Standort ist etwas dezentral gelegen und das Zentrum ist fussläufig rund einen Kilometer entfernt. Die Busstation ist aber doch gut erreichbar und mit dem sozialräumlichen Entwicklungskonzept (vgl. BZO-Anpassung Hohrainli) wird das Quartier auch aufgewertet bzw. eine Überbauung im "Chasern" kann wichtige Impulse für die Entwicklung dieses Quartiers leisten, wenn die Erkenntnisse des Leitbildes umgesetzt werden.

Die Stadt verfügt im "Chasern" über mehr als 16'000 m² Bauland, welches zur Wohn-Gewerbezone 2a und Wohnzone 2a (Ausnützung je 0,4; als Arealüberbauung 0,44) und der Zone für öffentliche Bauten (Ausnützung frei für öffentliche Nutzungen) gehört. Dies führt zu einem Potential von rund 60 Wohnungen in der Wohn-/Gewerbezone und in der Zone für öffentliche Bauten von rund 50 Wohnungen. In der Zone für öffentliche Bauten sind keine gängigen Wohnformen zulässig. Hingegen bestimmt Art. 60 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG), dass der Bau von Alterswohnungen in dieser Zone zonenkonform ist, sofern die Voraussetzungen von "institutionellem Wohnen" erfüllt sind.

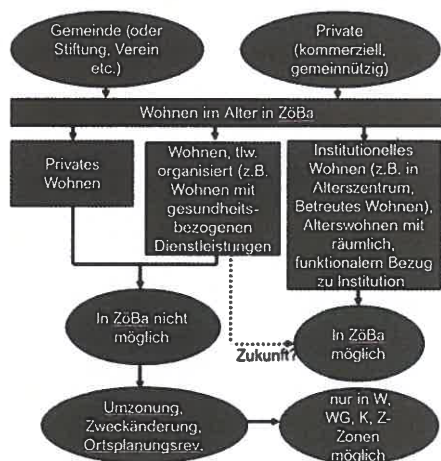


Abbildung: Zulässigkeit von "Alterswohnungen" in der Zone für öffentliche Bauten; www.espacesuisse.ch, abgefragt am 9.2.2023

Der Vorteil der "Chasern" liegt ferner darin, dass es kein weiteres Planungsinstrument für die Bebauung braucht, weil eine Aufzonung aufgrund des Fluglärms nicht zulässig ist. Aus diesem Grund entfällt ein zeitaufwendiges Nutzungsplanungsverfahren (BZO-Anpassung oder Gestaltungsplan). Dies bedeutet, dass nach Abschluss der Suche nach einem geeigneten Bauträger bereits das konkrete Bauprojekt erarbeitet werden kann. Somit ist es realistisch, dass die Wohnungen in rund drei bis vier Jahren zur Verfügung stehen könnten.

Auch wenn der Standort nicht gleich ideal wie die im Stadtzentrum gelegenen Standorte ist, kann mit dieser ersten Etappe im nördlichen Teil von Kloten ein gutes und zeitnahes Angebot an "Alterswohnungen" erreicht werden. Das Areal ist auch bereits seit Jahrzehnten durch diese Nutzung (Alterssiedlung Chasern) geprägt.

Weitere Standorte

- Höch Hus (2)
Die beiden Grundstücke der Stadt sind sehr zentral gelegen und erfüllen auch mit dem Potential von 50 bis 60 Wohnungen (mit Gestaltungsplan, AZ 1.8) die Voraussetzungen einer guten Durchmischung. Das Areal könnte deshalb in einer zweiten Etappe für weitere "Alterswohnungen" eingesetzt werden. Der Zeithorizont beträgt allerdings tendenziell fünf bis sieben Jahre.
- Claudunum (4)
Die Testplanung konnte abgeschlossen werden und es werden nun die weiteren Schritte geplant. Für die Entwicklung erschwerend ist der Umstand, dass zunächst ein Parkhaus für die Kompensation der Parkplätze erstellt werden muss. Dies wird dauern, weshalb der Zeithorizont ebenfalls über fünf Jahre liegen dürfte. Der Standort an sich ist hingegen gut gelegen und passt auch sehr gut in das Leitbild der Arealentwicklung. [REDACTED]
- Katholische Kirche (5)
Dieses Projekt liegt nicht in der Verantwortung der Stadt Kloten. Es soll aber weiterhin aktiv unterstützt werden.
- Steinacker (6)
Das Thema "Alterswohnungen" muss mitgedacht und im Auge behalten werden. Momentan ist es aber noch zu früh, um das Quartier zu beplanen.

Strategie "Wohnen Plus"

Aufgrund dieser Auslegeordnung ergibt sich zur Schaffung von Wohnraum "Wohnen Plus" folgende Entwicklungsstrategie:

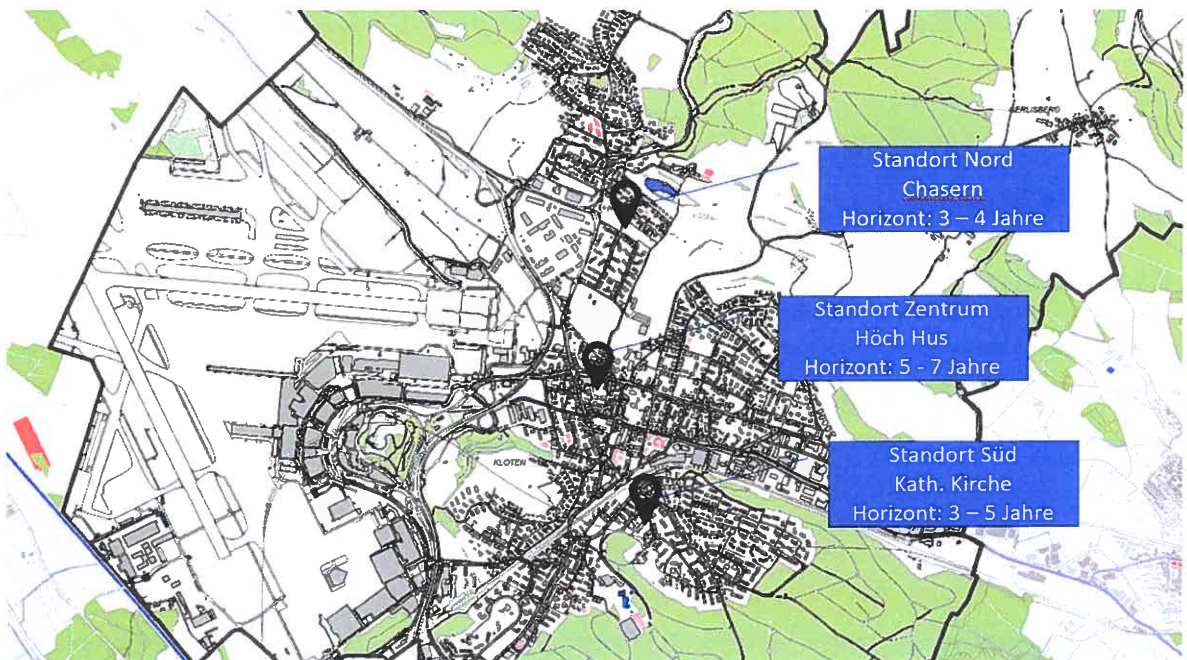


Abbildung: Entwicklung in drei Akten.

Rahmenbedingungen

Für die Umsetzung der Überbauung müssen weitere Weichen gestellt werden, um die Suche nach einer geeigneten Partnerin zu ermöglichen. Das weitere Vorgehen soll nach folgenden Prämissen geplant werden:

- **Eigentum:** Die Stadt gibt die Grundstücke, wie in der Immobilienstrategie vorgesehen, im Baurecht ab.
Das kantonale Grundstück Kat.-Nr. 3601 soll, wenn möglich, ebenfalls integriert werden.
- Die bestehenden Gebäude der "Alterssiedlung Chasern" können entgegen der Immobilienstrategie abgebrochen werden.
- **Bauträgerin:** Um die Ziele des Leistbildes und der Entwicklungen im Hohrainli zu erreichen, richtet sich die Partnersuche prioritär an genossenschaftliche Organisationen. Damit profitieren die künftigen Mietpreise vom Kostenmietemodell. 50% aller Wohnungen sollen nach dem Kostenmietemodell eingepreist werden. Die Alterswohnungen müssen zudem zu 50% "EL-tauglich" sein.
- **Wohnraum:** Neben rund 40 Wohnungen im Segment "Wohnen Plus" soll eine gut durchmischte, hochwertige Siedlung im Sinne des Leistbildes entstehen. Dabei wird eine flexible Grundstruktur der Gebäude und Wohnungen angestrebt, die Umsetzung der Planungsrichtlinie "Altersgerechte Wohnbauten" ist anzustreben.

Die gegenüber der Genossenschaft Alterssiedlung Chasern bestehende Pflicht, 50 Alterswohnungen (davon 30 "günstig") zu erstellen (vgl. Zusatzvertrag vom 16. März 2017), soll eingelöst werden. Die Zusatzvereinbarung wurde im Rahmen des frühzeitigen Heimfalls des Baurechts abgeschlossen.

- **Leistbild:** Das partizipativ entwickelte Leistbild soll bestmöglich umgesetzt werden. Dies ist bei der Partnersuche einzufordern. Weil nun in der Zone für öffentliche Bauten (Baufeld 3) "Wohnen Plus" geplant ist, kann von der etappierten Umsetzung (Punkt 3 "Entwicklungsstrategie" im Leistbild) aber abgewichen werden.



Abbildung: Leistbild Chasern,

3 ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

EMPFEHLUNGEN ZUR UMSETZUNG DER LEISTUNGEN

Die nachfolgenden Entwicklungsempfehlungen zielen auf eine bestmögliche Umsetzung der genannten und erläuterten Leistungen ab. Zur Veranschaulichung der Entwicklungsstrategie wird die Chasern in drei Zonen geteilt. Anhand dieser wird aufgezeigt, wie sich die Chasern räumlich entwickeln soll und was sie wo leisten kann bzw. zu leisten hat.

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung ermöglicht auf der Chasern zum heutigen Zeitpunkt nur beschränktes Wachstum. Mit Blick auf potentielle Entwicklungsmöglichkeiten in der Zukunft (z.B. erhöhte Ausnutzung durch bessere ÖV-Erschliessung), soll das heutige Entwicklungspotenzial sinnvoll genutzt, aber nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Im Sinne einer achtsamen Entwicklung empfiehlt es sich, die Bebauung der Chasern etappiert zu vollziehen und vorerst auf den Osten, die ZONE 1, zu konzentrieren. Der Westen des Areals, ZONE 2, ist als Baureserve für zukünftige Entwicklungen freizuhalten. Die mittig gelegene ZONE 3 soll als öffentliche Zone akkumuliert und neu bebaut werden. Mit dieser Entwicklungsstrategie wird einerseits auf das heutige Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum und öffentlichen Begegnungsorten eingegangen und andererseits die in der Zukunft liegenden potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. erhöhte Ausnutzung) nicht verbaute.

ZONE 1: DICHTER BEBAUUNG ZUR SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM

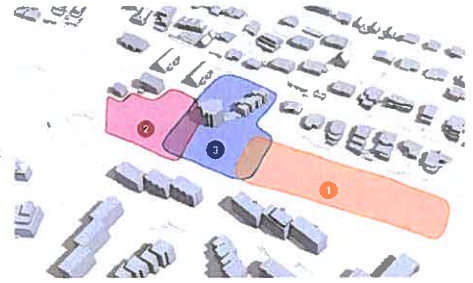
- 1 2
- Realisierung einer konzentrierten und dichten Bebauung auf der stadteigenen Parzelle 105T-NR. 3418 zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Zur Erreichung einer angemessenen Dichte, die Möglichkeit der Nutzungsübertragung der angrenzenden Grundstücke 105T-NR. 3419, 3401, 3480, 3599 nutzen
- Die Nutzungsübertragung durch Kauf der Grundstücke 3401, 3402/3999 maximieren. Kauf des Grundstücks mit der 05T-NR. 3599, nur im Zusammenhang mit dem Grundstück 3480

ZONE 2: BAURESERVE ALS NATURNAHER FREIRAUM BENUTZT

- 3 7 8
- Die Grundstücke 105T-NR. 3419, 3401, 3400, 3599 als Baureserven für zukünftige Entwicklungen und Generationen treibhalten und sichern
- Zukünftige Chancen abwarten. Mit einer baulichen Entwicklung der Grundstücke 105T-NR. 3419, 3401, 3480, 3599 zernähern, bis sich die räumlichen Rahmenbedingungen wesentlich ändern (z.B. Möglichkeit zur erhöhten Ausnutzung durch bessere ÖV-Erschliessung)
- Die Baureserve - ZONE 2 - nicht komplett ungenutzt lassen, sondern als naturnahen Freiraum, Lehr- und Entdeckungsraum zur Förderung der Biodiversität etablieren. Anpassungen der Unterhaltsstrukturen, Eissaat und Neupflanzung einheimischer Sträucher sowie Bäume
- Dank geringer Investitions- und Unterhaltskosten können so zugleich Mehrwerte für das Quartier geschaffen und ein optionales Weiterbauen sichergestellt werden

ZONE 3: QUARTIERPARK SOWIE WEITERE ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN

- 4 5 6
- Sicherstellung öffentlicher Nutzungen fürs Quartier, u.a. Quartierpark als multifunktionaler Begegnungsort, auf den Grundstücken mit der 05T-NR. 3418 und 3402 (öffentliche Zone B20)
- Den Quartierpark in Zusammenhang mit der Bebauung der ZONE 1 zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erstellen, vorzugsweise im Flächen auf dem Grundstück 3419, z.B. westlich angrenzend an die neue Wohnüberbauung oder aber mittig von dieser. Die exakte Lage des Quartierparks in einem qualitativen Verfahren in Zusammenhang mit der Überbauung der ZONE 1 prüfen
- Die Zukunft der Genossenschaft Alterssiedlung Chasern ist ungewiss – entsprechend unklar ist, was mit dem vermehrt nicht mehr selbst genutzten Gebäude der Genossenschaft auf dem Grundstück 3482 passieren soll. Solange wirtschaftlich rentierbar und noch keine definitive Idee für eine öffentliche Nachnutzung des Grundstücks 3482 besteht, soll das bestehende Gebäude der Alterssiedlung Chasern genutzt und mit öffentlichen Nutzungen übergängig akkumuliert werden
- Eine Übergangsnutzung des bestehenden Gebäudes zu einem lebendigen Quartierreffpunkt mit unterschiedlichen öffentlichen Angeboten und Dienstleistungen (wie z.B. Café, Werkstatt, Kita, Raum für Feste, Jugendraum, Bandraum, Anzeigetafel freiwirtschaftlicher) ist nicht nur zonenkonform, sondern verbindet Menschen und Orte, was der Vision Kloten 2030 entspricht. Damit kann innerhalb des Hohrainquartiers ein Experimentierfeld etabliert werden, welches der lokalen Bevölkerung ermöglicht, Ideen temporär zu erproben. Gleichzeitig können so wertschöpfende Anforderungen der Stakeholder der Nachbarschaft eingetost werden



21 EMPFOHLENE ENTWICKLUNGSZONEN ZUR UMSETZUNG DER LEISTUNGEN



22 PARZELLENSTRUKTUR MIT GRUNDSTÜCKSUMMERN (05T-NR.) STADT SCHE GUT UMRANNT

Abbildung: Auszug aus dem Leitbild mit Etappierung

Verfahren

In einem ersten Schritt soll ein Bauträgerwettbewerb durchgeführt werden. Ziel des Verfahrens ist es, eine geeignete Partner/in für die Erstellung der Überbauung zu finden, welche den formulierten Anforderungen und Erwartungen am besten gerecht wird. Die Auswahl erfolgt aufgrund eines vordefinierten Kriterienkataloges, welcher mit den eingereichten Entwicklungs- und Betriebskonzepten der Bewerber/innen verglichen wird. Noch nicht Gegenstand dieser Verfahrensstufe ist ein konkret ausgearbeitetes Projekt, weil dies für die vorliegende Aufgabe für alle Seiten sehr aufwendig und kostenintensiv wäre. Die einzelnen Arbeitsschritte können der Offerte des Planungsbüros Suter von Känel Wild AG (SKW AG) vom 1. März 2023 entnommen werden.

Ist die Bauträger/in ausgesucht, führt diese unter Beizug der Stadt Kloten und unter Einbezug von weiteren Stakeholdern ein Architekturwettbewerb durch, der zum konkreten Bauprojekt und auch zum definitiven Baurechtszins führt. Das Projekt wird als Arealüberbauung gemäss § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG) umgesetzt.

Der Grobterminplan gestaltet sich ungefähr wie folgt:

	2023											
	MÄRZ	APRIL	MAI	JUNI	JULI	AUG	SEPT	OKT	NOV	DEZ		
A Grundlagen												
Grundlagenerhebung	P	P										
B Ausschreibung												
Erstellen der Ausschreibungsunterlagen			P	S								
Ausschreibung												
Begehung mit Interessenten												
Fragerunde						P						
C Auswahl Bauträgerschaft												
Vorprüfung												
Auswertung Ausschreibung und Vergabe									P	P		
Begleitung Beschlussfassung im SR												S

P Sitzung mit dem Projektausschuss S Sitzung Stadtrat • Begehung

Verfahrensbegleitung

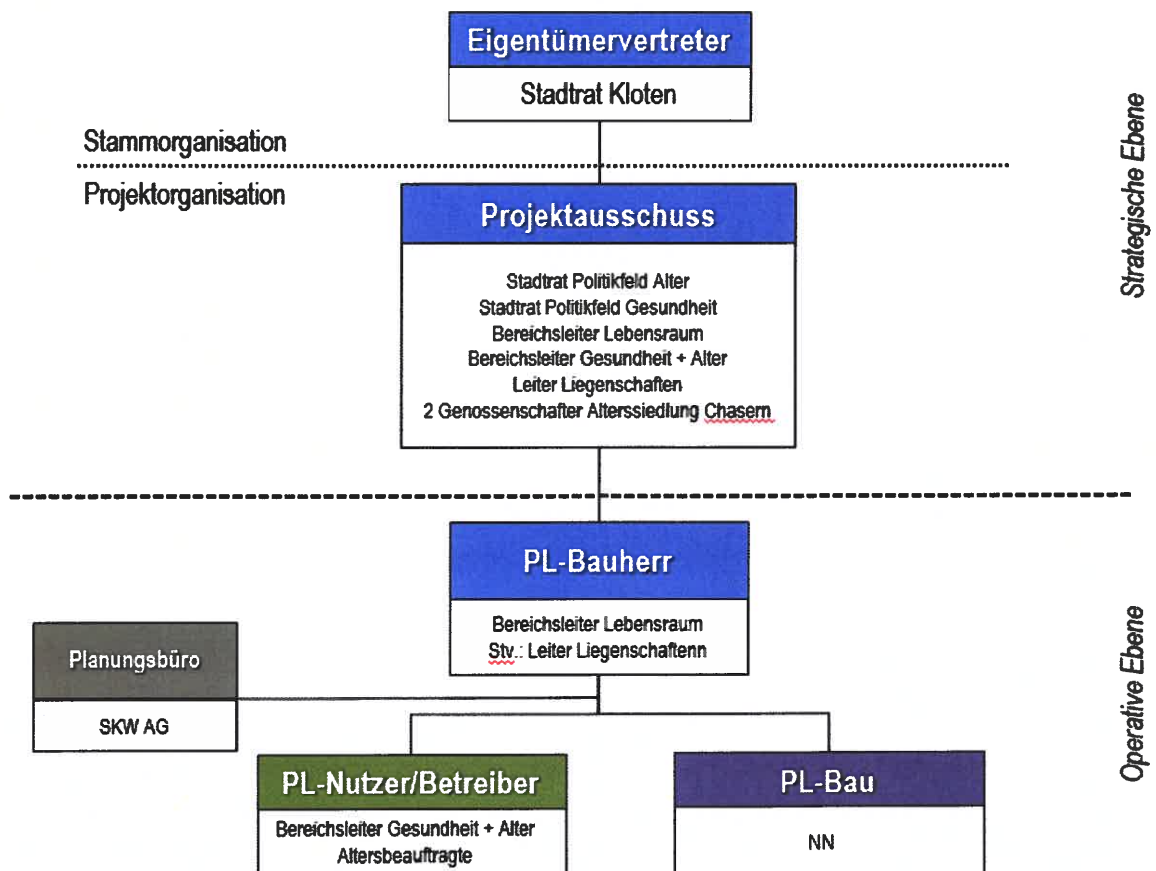
Für die Begleitung des Wettbewerbsverfahrens wurde das in Kloten bestens bekannte Planungsbüro Suter von Känel Wild AG aus Zürich angefragt. Mit Offerte vom 1. März 2023 werden die Leistungen für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens wie folgt offeriert:

Grundlagen	Fr.	15'000.00
Ausschreibung	Fr.	25'000.00
Auswahl Bauträgerschaft	Fr.	<u>15'000.00</u>
Total Honorar	Fr.	55'000.00
Nebenkosten	Fr.	2'000.00
Mehrwertsteuer 7,7% und Rundung	Fr.	<u>4'500.00</u>
Total Kosten inkl. MWST	Fr.	<u>61'500.00</u>

Die Verrechnung erfolgt im Zeittarif. Die Kosten sind im Budget 2023 im Konto 521040/313000 eingestellt.

Projektausschuss

Für die Durchführung des Wettbewerbs wird der Projektausschuss "Chasern" unter der Leitung von Stadtrat Kurt Hottinger gebildet. Ebenfalls im Projektausschuss sind zwei Vertreter/innen der Genossenschaft Alterssiedlung Chasern. Auch dies ist eine Auflage aus der Zusatzvereinbarung aus dem Jahr 2017.



Beschluss:

1. Die etapierte Entwicklungsstrategie "Wohnen Plus" inkl. dem möglichen Abbruch der "Alterssiedlung Chasem" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Die Strategie ist in der Immobilienstrategie nachzuführen.
2. Die Rahmenbedingungen und das im Beschluss skizzierte Verfahren werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Mit der Umsetzung wird der Projektausschuss "Chasem" unter Leitung von Stadtrat Kurt Hottinger gemäss Organigramm beauftragt.
4. Für die Verfahrensbegleitung wird das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich, beauftragt. Dafür wird innerhalb des Budgets 2023 ein Kredit von Fr. 61'500.00 (inkl. MWST) zulasten Konto 521040.313000 (Raumordnung) bewilligt.

Mitteilungen an:

- Suter von Känel Wild AG (per E-Mail)
- Bereichsleiter Lebensraum
- Bereichsleiter Gesundheit + Alter
- Leiter Liegenschaften
- Raumplaner
- Finanzabteilung

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Bereichsleiter Lebensraum, Tel. 044 815 12 33,
marc.osterwalder@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 09. März 2023