



## PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

24. Mai 2022 · Beschluss 116-2022

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

### Postulat; Peter Nabholz, FDP; Gewerbestudie zur Unterstützung der KMU und Belebung des Stadtzentrums; Beantwortung

#### I. Postulat

Peter Nabholz, FDP und Mitunterzeichnende haben am 11. November 2021 die folgende Motion eingereicht, welche an der Gemeinderatssitzung vom 7. Dezember 2021 mit geringfügigen Änderungen in ein Postulat umgewandelt worden ist. Aus dem Protokoll des Gemeinderates:

*Seit der letzten Gewerbestudie sind annähernd 2 Dekaden vergangen. Aufgrund dieser wurde die Entwicklung bewusst in Richtung „Gewerbeverdichtung“ ins Stadtzentrum geführt. Kloten hat sich als Wohnort weiterentwickelt, ist jedoch als Anziehungspunkt für Klein- und Mittelbetriebe nach wie vor nicht besonders stark aufgestellt. Dies beweisen auch die Leerbestände der vom Kanton geforderten Erdgeschossnutzungen. Kleine und gewerblich ausgerichtete Firmen haben in Kloten mehr Entwicklungsprobleme als grosse, wertschöpfungsintensive Betriebe.*

*Eine Verbesserung der Situation für Gewerbebetriebe bringt mehr Arbeitsplätze, erhöht den örtlichen Konsum und damit die Belebung des Zentrums und wirkt – in Bezug auf die Konjunkturabhängigkeit vom Flughafen und den flughnahen Betrieben – beschäftigungsstabilisierend und steuerrelevant. Kurze Wege zwischen den Anbietern optimieren damit auch die Versorgung von älteren Personen, Familien mit Kindern und der Laufkundschaft.*

*Deshalb beantragt die FDP-Fraktion eine aussagekräftige Studie, die mindestens untenstehende Punkte umfasst (Auflistung muss und soll nicht abschliessend sein). Um die Repräsentativität einer solchen Studie zu gewährleisten, ist es wichtig, dass nicht das momentan gültige «Corona-Bild» genommen wird:*

- *Aufzeigen der Fakten & Zahlen zum Klotener Gewerbe (Anzahl Unternehmen, Branchenzugehörigkeit, Zuzüge, Wegzüge, Konkurse)*
- *Identifizieren von leeren Gewerbeflächen auf dem Stadtgebiet*
- *An welchen Lagen ist die Ausgestaltung der Erdgeschosse und deren Typus in Bezug auf die Nutzung für das produzierende und/oder publikumsorientierte Gewerbe vorhanden?*
- *Identifizieren von Stärken und Schwächen von Kloten als Gewerbestandort (dabei zu berücksichtigen sind die hohe Leerstandsquote bei Gewerbeflächen und die mangelhafte wirtschaftliche Zentrumsbelebung)*
- *Handlungsbedarf und Massnahmenplan:*
  - *Zur Optimierung von Kloten als Gewerbestandort*
  - *Mit Perspektiven & Chancen für das Klotener Gewerbe*
  - *Inkl. der Untersuchung der Möglichkeit einer proaktiven Unterstützung der Stadt zum Beleben von leeren Gewerbeflächen*

### **Antrag Verfasser:**

Aufgrund der Vorprüfung des Stadtrats beantragt der Verfasser die Umwandlung der Motion in ein Postulat mit zusätzlich den zwei folgenden inhaltlichen Anpassungen:

- Absatz 3: Deshalb wird der Stadtrat aufgefordert, die Ausarbeitung einer aussagekräftigen Studie, die mindestens untenstehende Punkte umfasst (Auflistung muss und soll nicht abschliessend sein) zu prüfen.
- Aufzählung an 4. Position: "Aufzeigen, ob der hohe Leerstand der Gewerbeflächen mit den Mietpreisen zusammenhängt".

## **II. Beantwortung**

### **1. Natur des Postulates**

Gemäss Art. 37 des Geschäftsreglementes des Gemeinderates (GRG) verpflichtet der Gemeinderat mit dem Postulat den Stadtrat im Rahmen eines Berichts zu prüfen, ob eine Vorlage auszuarbeiten ist, die entweder in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten, des Gemeinderates oder des Stadtrates fällt.

Der Stadtrat erstattet dem Gemeinderat innerhalb von sechs Monaten nach der Überweisung Bericht und stellt Antrag (Art. 38 GRG). Mit diesem Beschluss wird die Frist eingehalten.

### **2. Inhalt und Anliegen des Postulats**

Aus dem Wortlaut des Postulats und den Wortmeldungen im Gemeinderat vom 7. Dezember 2021 geht hervor, dass in erster Linie die erneute Erstellung einer "Gewerbestudie" analog derjenigen aus dem Jahre 2003 angestrebt wird. Dazu werden verschiedene Fragestellungen aufgeworfen, die abgeklärt werden sollen. Ziel dieser Arbeiten ist die Unterstützung des örtlichen Kleingewerbes und die optimale Nutzung der vom Kanton verordneten und z.T. leerstehenden Erdgeschosse.

Die Gewerbestudie umfasste damals folgende Inhalte und kam zusammenfassend zu folgenden Erkenntnissen.

- Versorgungskonzept  
Zentrum zu weitläufig / Attraktivität der Nutzungen und des öffentlichen Raumes zu gering / hoher Kaufkraftabfluss und wenig Kaufkraftzufluss / Pol-Bildung der Nutzungen im Sinne von Verbundstandorten und Verbindungen soll angestrebt werden / Frequenzdichte mit mehr Einwohnerinnen und Einwohner erhöhen
- Umfrage Detailhandel  
61% Umsatz aus Kloten / 21% Umsatz aus Nachbargemeinden / 47% Umsatz von Autokunden, 26% von Fussgängerkunden / generelle Standortzufriedenheit ist mit 2/3 hoch / schwache Fussgängerfrequenzen / geringe Attraktivität öffentlicher Raum / schlechter Angebotsmix / hohe Mietkosten / schlechtes Image Kloten
- Umfrage lokale Wirtschaft  
Stärken waren: gute Verkehrsanbindung / Kundennähe / gute Vernetzung / wirtschaftsfreundliche Verbände  
Schwächen waren: Submissionsverfahren / lange Verfahren / schlechtes Wirtschaftsklima / Hohe Kosten für Ressourcen, Energie / hohes Verkehrsaufkommen / hohe Lebenshaltungskosten / kantonale Verwaltung
- Standortprofil  
geordnetes Bevölkerungswachstum anstreben / Wohnangebote schaffen / Bestandespflege Wirtschaft erhöhen / neue Wirtschaftszweige entwickeln / Standortqualität erhöhen / Versorgungsangebot ausbauen / Nutzungsanordnung optimieren

### 3. Bisherige Konzepte und Massnahmen

Die Gewerbestudie beschreibt den damaligen Zustand des Gewerbes in Kloten treffend und nachvollziehbar. Gestützt auf diese Erkenntnisse und weitergehende Studien und Abklärungen wurde bereits ab 2005 eine "Zentrumsentwicklung" eingeleitet, die heute nach wie vor umgesetzt wird. Folgende Massnahmen hat der Stadt- und Gemeinderat in diesem Zusammenhang bereits getroffen:

Massnahme	Beschrieb	Würdigung
Frequenzbringer örtlich bündeln	In der Bau- und Zonenordnungsrevision 2012/2013 wurden grössere Geschäfte des täglichen Bedarfs ausserhalb des Stadtzentrums ausgeschlossen.	Die Massnahme hat sich bewährt. Damit konnten periphere Fachmärkte und Grosseinkaufszentren (z.B. im Steinacker und im Balsberg) verhindert und die Frequenzbringer im Zentrum behalten und entwickelt werden (Migros, Coop, Aldi). Durch den Wegzug des Coop vom Wilden Mann stellt sich die Frage, ob dort auch wieder ein attraktiver Frequenzbringer angesiedelt werden kann.
Verdichtung mittels Gestaltungsplänen inkl. Vorfinanzierungskrediten	Mit Gestaltungsplänen und der Vorfinanzierungen wird die Bewohnerdichte im Zentrum erhöht und neue Angebote für Wohnungen und Gewerbe geschaffen. Die Gestaltungspläne sichern eine hohe Qualität.	Der aufwendige Weg über Gestaltungsplanverfahren hat sich sehr bewährt. Ein grosser Teil des Stadtzentrums ist inzwischen mit Gestaltungsplänen belegt und wird erneuert. Der Stagnation konnte damit begegnet und die Personendichte gesteigert werden.
Masterplan öffentliche Räume	Die Gestaltung des öffentlichen Raumes als Verbindungselement zwischen den Hot Spots ist in einem Masterplan enthalten.	Der Masterplan wird in Etappen umgesetzt. Der Stadtplatz 1. Etappe hat bereits einige Impulse setzen können, die 2. Etappe und die Überbauung Am Stadtplatz werden die Qualität und das Angebot nochmals erheblich erhöhen. Die Umsetzung dauert aber zu lange. So konnten der Stadtpark und das Gestaltungskonzept Schaffhauserstrasse noch nicht umgesetzt werden. Mit der Umsetzung der Glattalbahn wird der öffentliche Raum aber in den nächsten Jahren eine erhebliche Aufwertung erfahren.
Zentrumsmanagement	Mit der Eröffnung des Stadtplatzes wurden Ressourcen für die Bespielung des Stadtplatzes und des Stadtzentrums geschaffen. Mit vielfältigen Veranstaltungen und der Vernetzung unter den Stakeholdern soll die Attraktivität und die Frequenzen (durch Veranstaltungen und Angebote) im Stadtzentrum erhöht werden.	Das Zentrumsmanagement hat sich sehr gut etabliert, der Stadtplatz konnte als Treffpunkt und Veranstaltungsort die Erwartungen erfüllen.
Gespräche mit Ausblick	Jährlicher Vernetzungsanlass zwischen Gewerbe und Politik	Der Anlass hat sich sehr gut etabliert und nutzt der Vernetzung und dem Austausch zwischen Gewerbe und Politik. Angesprochen werden insbesondere die Klein- und Mittelunternehmen, welche auch Beiträge zur Belebung des Stadtzentrums leisten können. Der Fokus ist lokal.
Flughafenregion Zürich	Unter Federführung der Stadt Kloten konnte mit den umliegenden Gemeinden und Unternehmen das Wirtschaftsnetzwerk Flughafenregion Zürich geschaffen werden.	Das Wirtschaftsnetzwerk ist für die Vernetzung unter den Gemeinden und (mittleren bis grösseren) Unternehmen sehr wertvoll. Angesprochen werden tendenziell grössere Unternehmen, welche eher wenige Impulse zum Stadtzentrum leisten können. Der Fokus ist regional.

#### 4. Veränderte Ausgangslage

Die Feststellungen, welche in der Gewerbestudie gemacht worden sind, gelten grösstenteils auch heute noch. Zu den damaligen Herausforderungen haben sich aber in den letzten Jahren weitere Entwicklungen ergeben, welche die Ortszentren, aber auch bis vor kurzem gut funktionierende Geschäftsmodelle (z.B. Einkaufszentren) noch weiter unter Druck setzen. Die Veränderungen sind disruptiv, nachhaltig und erfolgen in rascher Abfolge. Die Corona-Pandemie wirkt(e) dabei sozusagen noch zusätzlich als Brandbeschleuniger.

Insbesondere die Digitalisierung und der Trend zu Home-Office setzt dem "physischen Einkaufen" massiv zu. Dies nicht nur in Agglomerationslagen wie Kloten, sondern auch mitten in Kernstädten.

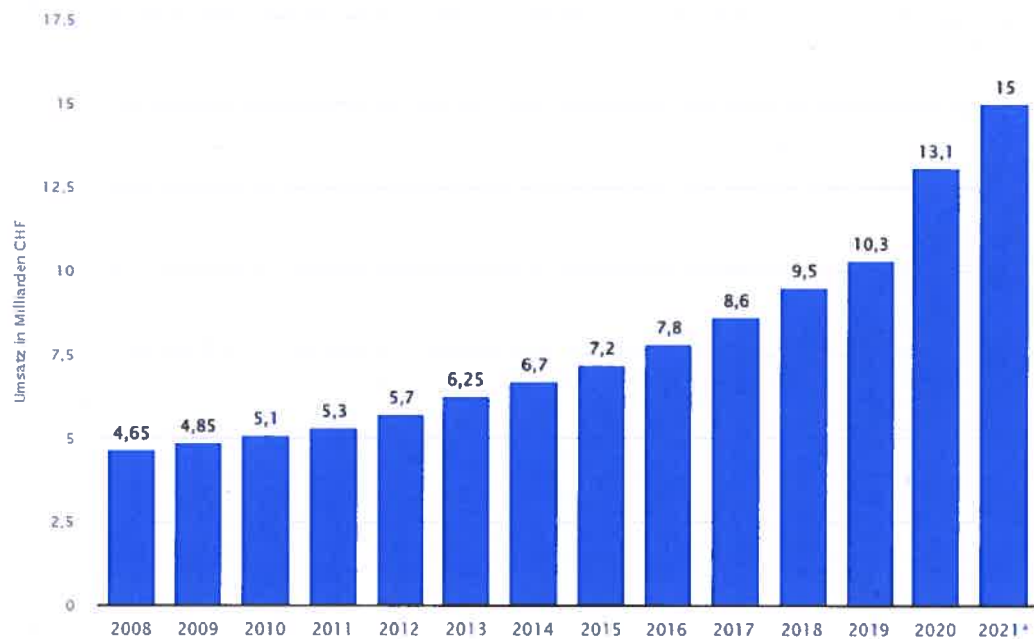


Abbildung: Umsatz im Online- und Versandhandel in der Schweiz (in Milliarden CHF; Quelle: statistika.com)

Die Darstellung zeigt das Wachstum des Onlinehandels. Diese Kaufkraft wird damit auch aus den Ortszentren abgezogen. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung nicht mehr umkehrbar sein wird, weshalb sich die Zentren neu positionieren bzw. "erfinden" müssen.



Abbildung: Umsatzentwicklung der grössten Shopping-Center vs. die grössten Online-Shops in der Schweiz (in Millionen CHF; Quelle: statistika.com)

Im Gegensatz zur Entwicklung im Onlinehandel stagnieren auch die bisherigen Erfolgsmodelle grosser Shopping-Center.

All diese Entwicklungen haben sich in Kloten zum Glück aber (noch nicht) in einer grossen Leerstandsquote, zumindest von Ladenlokalen, ausgewirkt. Vielmehr nimmt die Vielfalt und "Qualität" der Nutzungen ab. Die Flächen werden immer mehr von wenig publikumsintensiven Nutzungen belegt, was zu einer Abwärtsspirale führt. Ob dies auch mit zu hohen Mietpreisen zusammenhängt, wurde bislang bezogen auf die Stadt Kloten noch nicht untersucht. Fest steht nur, dass die Mietpreise für Erdgeschossnutzungen in den letzten Jahren stark unter Druck geraten sind und tendenziell sinken.

Die Stadt Zürich verfügt hingegen über eine sehr gute Datenbasis, welche aufzeigt, dass die Leerstände momentan sogar geringer sind als in den letzten Jahren.

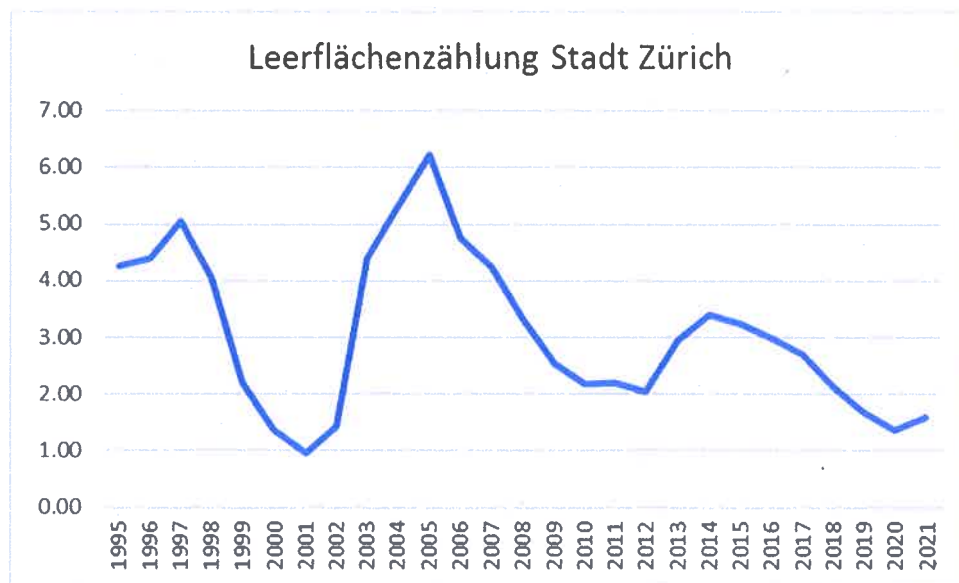


Abbildung: Leerflächenzählung Stadt Zürich (Leerflächen in %, Quelle Stadt Zürich)

Die Leerflächenstatistik zeigt wenig überraschend, dass die Leerstände insbesondere bei den Büro- und Dienstleistungsflächen zu finden sind. Dies wird sich in den nächsten Jahren noch verschärfen, weil aufgrund des kantonalen und regionalen Richtplans in Mischzonen mindestens ein Gewerbeanteil von 25% eingefordert werden muss. Diese zusätzlichen Flächen werden insbesondere ältere, nicht mehr den aktuellen Marktbedürfnissen entsprechende Flächen, unter Druck setzen. In diesen Statistiken noch nicht abgebildet sein dürfte der "Corona-Effekt". Viele Geschäfts-Mieter/innen haben angekündigt, mehr auf hybride Arbeitsformen zu setzen, was den Bedarf an Büroflächen zusätzlich reduzieren dürfte. Wie stark und langlebig dieser Trend tatsächlich sein wird, wird sich noch zeigen.

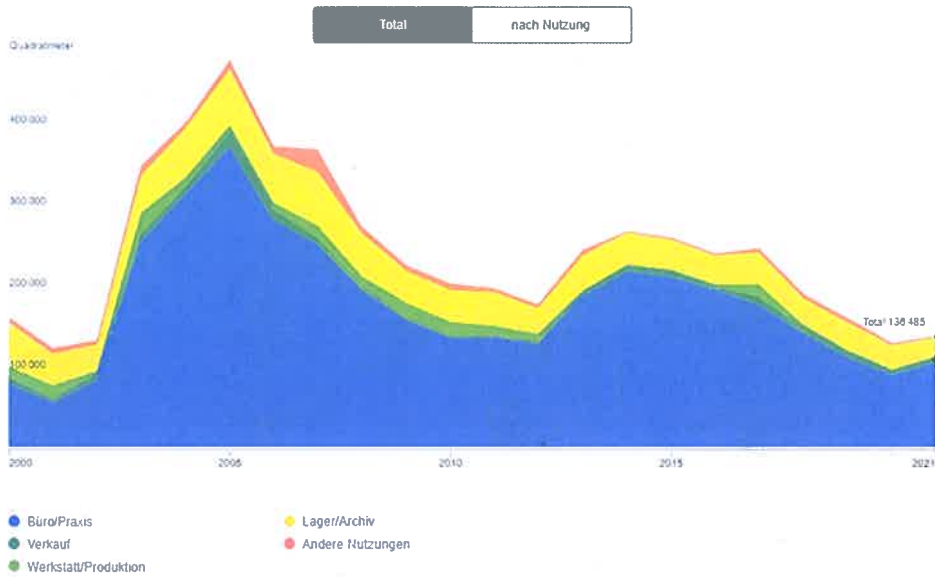


Abbildung: Leerflächen Stadt Zürich nach Nutzungen (Quelle Stadt Zürich)

## 5. Fakten

Im Zusammenhang mit der Beantwortung des vorliegenden Vorstosses wurde die Zusammensetzung der Unternehmen im Klotener Zentrum überprüft.

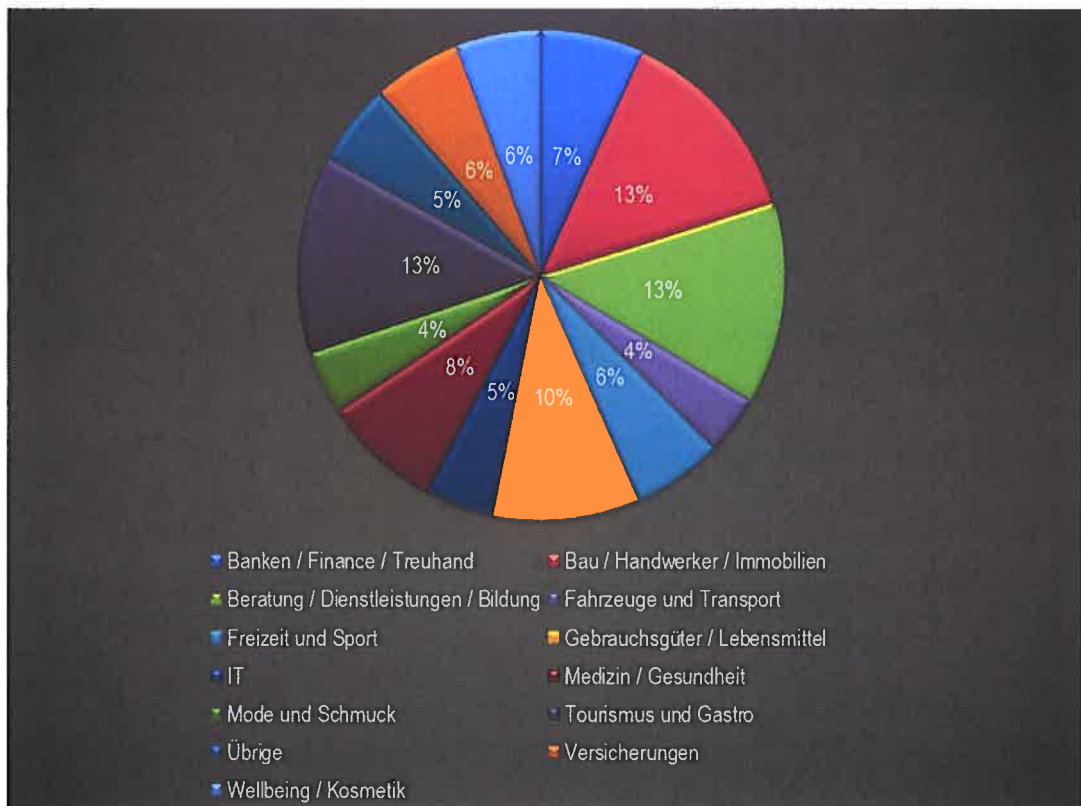


Abbildung: Branchenmix Klotener Stadtzentrum, Ende 2021 (Zentrumsmanagement)

Die Abklärungen zeigen, dass im Klotener Stadtzentrum Nutzungen vorherrschen, welche kaum oder nur wenige Personenfrequenzen generieren. Nur rund ein Viertel der Unternehmungen kommen einer "publikumsintensiven" Nutzung nahe. Dies bedeutet, dass das Zentrum für Unternehmungen, welche auf Personenfrequenzen angewiesen sind, unattraktiv ist. Gerade in Erdgeschoss macht sich dadurch eine

"Monokultur" breit, indem immer mehr von denselben (nicht publikumsorientierten) Nutzungen angesiedelt werden.

Dies kann auch am Rückgang von Detailhandelsbetrieben mit weniger als 10 Mitarbeitenden beobachtet werden.

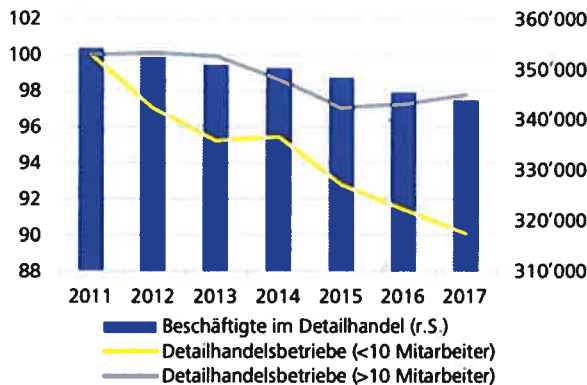


Abbildung: Rückgang (kleiner) Detailhandelsbetriebe (Quelle: RZU Lebendige Erdgeschosse / BFS, Raiffeisen Economic Research)

Die "neuen" Zentren und Konsum-Hotspots finden sich heute immer mehr an den Mobilitätsknotenpunkten, sei es an den grossen Bahnhöfen oder in Kloten am Flughafen. Dies zeigt sich auch in der Flächenproduktivität, welche an konzentrierten Mobilitätsknoten aufgrund der sehr hohen Pendlerfrequenzen sehr hoch ist.

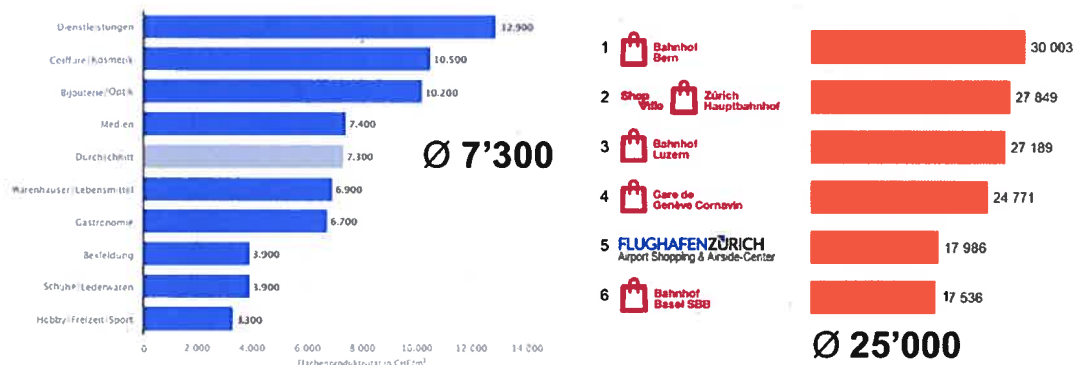


Abbildung: Flächenproduktivität Einkaufszentren vs. Bahnhöfe (Quelle: RZU Lebendige Erdgeschosse / statista Research Departement / GfK Schweiz)

## 6. Fehlende Grundlagen

Der Stadtrat verfügt bereits über viele Grundlagen und ist in einem guten Austausch mit den Immobilieneigentümer/innen und dem Gewerbe. Dennoch sind noch einige Fragen offen, die spezifisch für die Stadt Kloten untersucht werden sollten.

Dies betrifft insbesondere die präzise Feststellung der Leerflächen nach Nutzungsart und Standort. Dies würde es dem Stadtrat auch ermöglichen, im Richtplan und der Bau- und Zonenordnung differenziertere Gewerbeanteile festzulegen, weil die 25% Gewerbeanteil nicht auf einem spezifischen Grundstück, sondern nur insgesamt eingehalten werden muss. So könnten auch weniger zentrale bzw. attraktive Lagen aufgewertet werden.

## 7. Workshop mit Stakeholdern

Am 12. April 2022 wurde mit den wichtigsten Eigentümer/innen und Entwickler/innen des Klotener Stadtzentrums ein Workshop durchgeführt, an welchem diese Ausgangslage und insbesondere mögliche Massnahmen diskutiert wurden. Der Workshop wurde auch durch ein Referat der RZU, Planungsdachverband

Region Zürich und Umgebung, eingeleitet. Die RZU hat sich in den letzten Jahren stark mit dem Thema der Gestaltung von „Lebendigen Erdgeschossen“ und Entwicklung von "Ortszentren" auseinandergesetzt.

Am Workshop wurden folgende drei Thesen diskutiert:

*These 1: Erdgeschosse funktionieren besser, wenn sie mit einem attraktiven, öffentlichen Raum gut verschränkt und gemeinsam gedacht werden.*

Das Zusammenspiel zwischen den Gebäuden und des öffentlichen Raumes wurde als enorm wichtig eingeschätzt, weil damit eine "Boulevardisierung" erreicht werden kann. Der öffentliche Raum muss aber auch Erlebnis- und Begegnungsorte wie z.B. Spielplätze bieten. Das Umfeld muss zusammen mit dem Angebot abgestimmt werden. Von Infrastruktur (Strasse, Bahn) zerschnittene Ortsteile müssen verbunden werden.

*These 2: Erdgeschosse funktionieren nicht ohne oberirdische Kurzzeitparkplätze vor dem Lokal.*

Kurzzeitparkplätze vor Restaurants und Läden wurden grundsätzlich als wichtig eingeschätzt. Denkbar sind aber auch zentrale Parkierungsmöglichkeiten, sofern der Aussenraum genügend attraktiv ist und für Fussgänger einladend wirkt. Zugunsten eines attraktiven öffentlichen Raumes sollten die Parkplätze ansonsten wo möglich immer "unter dem Boden" angeordnet werden.

*These 3: Wenn das Klotener Zentrum in einem Netzwerk "gemanagt" und abgestimmt würde, würden alle Eigentümer/innen davon profitieren.*

Von einer "Kuratierung" des Stadtzentrums würden alle Beteiligten profitieren. Es wurde eine Koordinationsstelle für Leerstände diskutiert, welche als zentrale Anlaufstelle für Eigentümer/innen, Vermieter/innen, Mieter/innen, Entwickler/innen fungieren könnte. Dies würde einen geeigneteren Mix unterstützen und könnte sogar zu einem "Klotener-Branding" führen, welches den umschriebenen Marktveränderungen besser Paroli bieten könnte. Dazu braucht es ergänzend aber auch kulturelle Nutzungen, welche geeignet sind, Identifikation zu erzeugen.

### III. Massnahmen

Die Abklärungen haben gezeigt, dass das primäre Problem nicht in Leerständen besteht, sondern in der Zusammensetzung und Gleichförmigkeit der Nutzungen. Die "Hardware" wird in den nächsten Jahren mit den angestossenen Etappen für die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Stadtplatz 2. Etappe, Bahnhofstrasse, Stadtpark, Schaffhauserstrasse, Bahnhofsentwicklung, Glattalbahnerweiterung) und weiteren Verdichtungsprojekten eine bessere Qualität und auch eine grössere Personendichte unterstützen.

Was aber fehlt, ist die "Software", die "Programmierung" des Klotener Stadtzentrums. Um dies zu erreichen, sollte in einem partizipativen Prozess zunächst ein Standortkonzept erarbeitet werden: Was kann und soll das Klotener Zentrum leisten und mit welchen Massnahmen kann dies erreicht werden? Parallel dazu sollen Möglichkeiten zur Koordination und Kuratierung wichtiger Erdgeschossflächen erarbeitet und mit den wichtigsten Stakeholdern im Stadtzentrum diskutiert werden. Als Ergebnis resultiert ein Standortkonzept sowie Vorschläge für die bestmögliche Umsetzung und Koordination des Konzeptes.

Für die Ausarbeitung des Standortkonzeptes mittels partizipativen Prozessen und der Erhebung der noch fehlenden statistischen Werte belaufen sich die Kosten auf rund Fr. 80'000.00. Sie sollen ins Budget 2023 eingestellt werden.

#### Beschluss:

1. Der Postulant wird eingeladen, die Antwort des Stadtrats im Sinne der Erwägungen zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der Bereichsleiter Lebensraum wird beauftragt, die Kosten für die vorgeschlagenen Massnahmen im Budget 2023 aufzunehmen.

Mitteilungen an:

- Peter Nabholz, Hädlenstrasse 33, 8302 Kloten
- Stadtpräsident
- Ressortvorstand Raum + Umwelt
- Verwaltungsdirektor
- Bereichsleiter Lebensraum
- Bereichsleiter Finanzen

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

**STADTRAT KLOTEN**



René Hubel  
Präsident



Thomas Peter  
Verwaltungsdirektor

**Versandt: 25. Mai 2022**